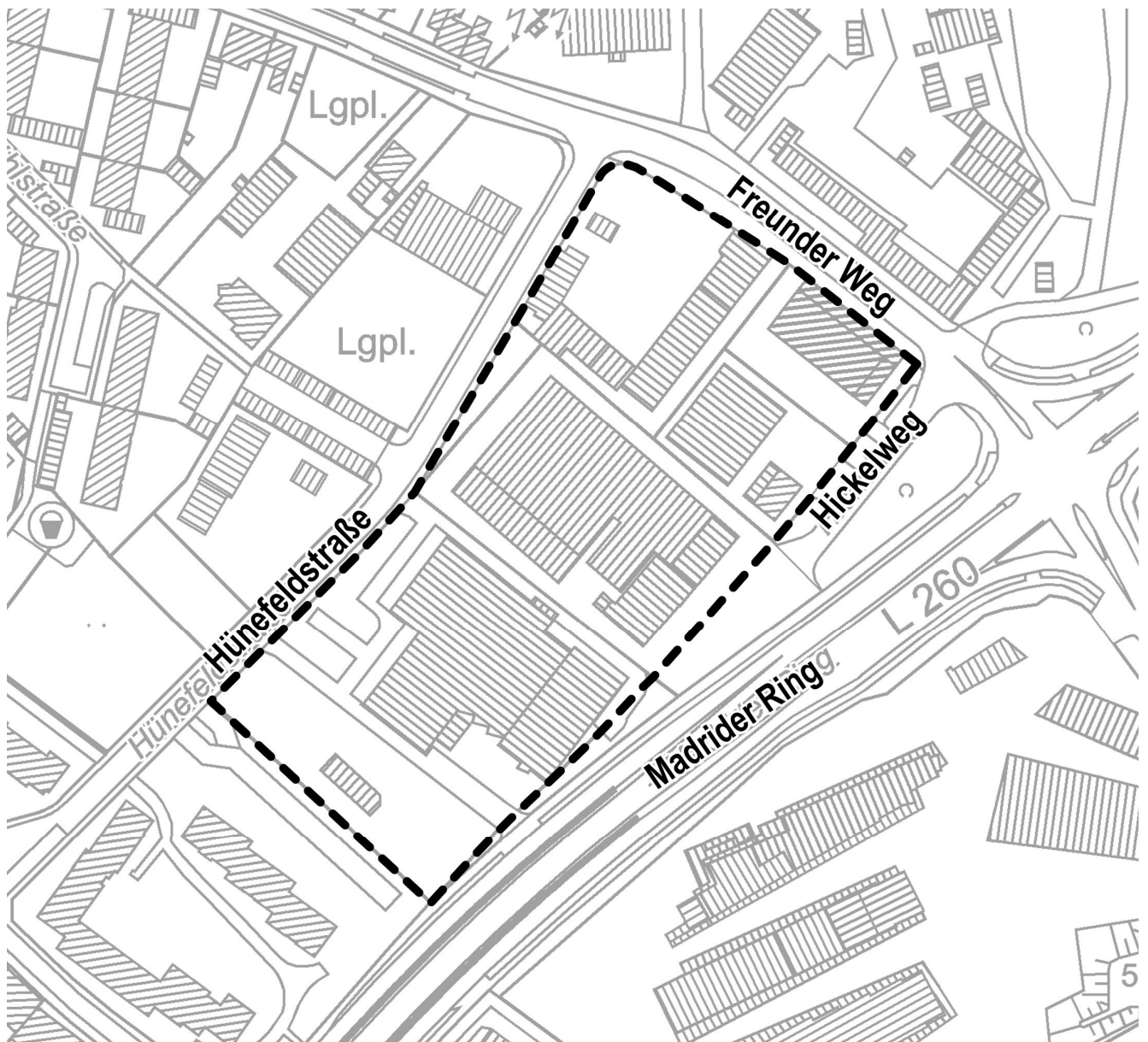


Erläuterungsbericht zur I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Änderungsbereichs	3
2.	Bestehendes Planungsrecht	4
3.	Anlass der Änderung	4
4.	Ziel und Zweck der Änderung	5
5.	Inhalt der Änderung und Verfahren	5

1. Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der Hünefeldstraße und dem Madrider Ring in der Gemarkung Forst. Er umfasst in der Flur 14 die Flurstücke 1614, 2111, 2624, 3088 und teilweise die Flurstücke 2346 und 2806. Das Plangebiet weist eine Fläche von etwa 2,45 ha auf und wird über den Hickelweg im Osten und die Hünefeldstraße im Westen erschlossen. Beide Straßen binden an den Freunder Weg an. Über den Freunder Weg besteht ein Anschluss an den Madrider Ring, welcher südlich des Plangebietes verläuft.

Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich private Grundstücke. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen. Aktuell sind die Grundstücke mit großen Gewerbe- und Lagerhallen sowie untergeordnet mit zwei- bis viergeschossigen Bürogebäuden bebaut. Die Freiflächen zwischen und vor den Hallen und Bürogebäuden sind überwiegend versiegelt. Sie dienen in der Regel als Stellplatzflächen. Zur Hünefeldstraße hin und zwischen den Hallen und Bürogebäuden bestehen vereinzelt Grünstrukturen. Die Grundstücke sind mit Zäunen und teilweise mit geschlossenen Mauern eingefriedet. Die Grundstücke im Änderungsbereich werden aktuell von verschiedenen Firmen nachgenutzt, teilweise besteht Leerstand. Das größte Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im südlichen Plangebiet und wird durch einen Autohändler genutzt. Nördlich davon befindet sich die ehemalige Maschinenbaufirma Thouet (Leerstand) und weitere Gewerbehallen bzw. Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (u.a. Autowerkstatt, Spedition, Versicherung).

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist nordwestlich (jenseits der Hünefeldstraße) durch weitere gewerbliche Nutzungen und im Südwesten durch Wohnbebauung in fünfgeschossiger Bauweise mit Tiefgarage geprägt. Die umliegenden Freiflächen dienen in der Regel als Stellplatzflächen bzw. Garagenhöfe. Im Bereich der Wohnbebauung bestehen vereinzelt auch Grünstrukturen. Eine parkähnliche Grünfläche mit altem Baumbestand befindet sich südwestlich des Plangebietes entlang der Hünefeldstraße (inklusive Spielplatz und einem Bolzplatz). Eine schmale durch Gehölzstrukturen geprägte Grünfläche besteht zudem zwischen dem Hickelweg und dem Madrider Ring. Der Madrider Ring ist im Bereich des Plangebietes vier-spurig ausgebaut und wird beidseitig von einem kombinierten Rad- und Fußweg begleitet.



Abbildung 1: Luftbild Änderungsbereich (Quelle: Geoportal Aachen)

2. Bestehendes Planungsrecht

FNP AACHEN*2030

Der Änderungsbereich wird im FNP AACHEN*2030 vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt und ist mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima überlagert. Die vorliegende Änderung entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

Bebauungsplan Nr. 593

Der Bebauungsplanes Nr. 593 für den Bereich Trierer Straße, Hickelweg, Freunder Weg und Zeppelinstraße ist seit 1974 rechtskräftig. Er umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt etwa 11 ha und setzt nördlich der Hünefeldstraße mehrere allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete und ein Mischgebiet fest. In den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu sieben Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 zulässig. In dem Mischgebiet sind bis zu fünf Vollgeschosse und eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 1,1 zulässig. In den Gewerbegebieten sind bis zu vier Vollgeschosse und eine GRZ von max. 0,8 zulässig. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 1,6.

Für den Geltungsbereich der geplanten Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 593 ein Gewerbegebiet mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen fest. Für das Grundstück des Autohändlers im Südwesten ist ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier dürfen sich nur Betriebe ansiedeln, die besondere Anforderungen an den Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen erfüllen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für Garagen und Stellplätze bestimmten Bereiche zulässig. Der Bebauungsplan wurde weitestgehend umgesetzt.

3. Anlass der Änderung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen gewerblich genutzten Flächen wurden überwiegend bereits in den 1970er Jahren bebaut. Inzwischen stehen die vorhandenen Gewerbehallen teilweise leer oder werden nur teilweise nachgenutzt. Im Zusammenhang mit der zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg geplanten Entwicklung des ehemaligen Hutchinson-Areals soll auch das im Geltungsbereich der Änderung gelegene sogenannte Thouet-Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist hier der Neubau eines Büro- / Gewerbeobjektes mit angegliedertem Parkhaus bzw. Quartiersgarage. Die beabsichtigte Neubebauung bzw. Verdichtung des Grundstücks auf diesem Grundstück ist aufgrund des derzeitigen Baurechts nicht möglich.

Der Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“ formuliert Perspektiven und Impulse für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt Aachen für die unterschiedlichen Handlungsfelder Wirtschaft, Hochschule, Lebensumfeld, Stadt-Bau-Kultur und Freiraum. Für die bisher industriell genutzten Standorte wird hinsichtlich des Handlungsfeldes „Wirtschaft“ vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Wandels insbesondere das Ziel formuliert, die Qualität der Gewerbestandorte zu stärken und stadtverträglich fortzuentwickeln. Des Weiteren hat die Stadt Aachen eine Gewerbeflächenknappheit zu verzeichnen. Die Bezirksregierung geht insgesamt von einem ungedeckten Gewerbeflächenbedarf von 205 ha in Aachen für die nächsten 25 Jahre aus. Eine effiziente Nutzung der bestehenden Standorte, wie etwa dem Gewerbegebiet Rothe Erde, ist aufgrund der steigenden Nachfrage dringend notwendig.

Eine höhere Ausnutzung und Verdichtung von bestehenden Gewerbeflächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen ist ein, erklärtes Ziel der Stadt Aachen.

Das vorliegende Plangebiet eignet sich für eine Nachverdichtung auch aufgrund der Lage unmittelbar am Madrider Ring. Durch die direkte Sichtbeziehung ist eine Adressbildung zum Madrider Ring hin möglich. Durch die Änderung des Bebau-

ungsplanes kann eine Impulswirkung für die benachbarten Grundstücke erzielt werden. Somit wird ein Angebot für eine Verdichtung von Gewerbegrundstücken in attraktiver gut sichtbarer Lage ermöglicht und es entsteht von der Kreuzung Trierer Straße bis zum Eisenbahnweg eine durchgängige bauliche Kante.

4. Ziel der Änderung

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an neuen Gewerbeflächen in Aachen bei begrenzten Flächenressourcen ist es zwingend erforderlich, so sparsam wie möglich mit den vorhandenen Flächen umzugehen. Durch die beabsichtigten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung können zukünftig mehr Gebäude in einer größeren Höhe errichtet werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen stärker zu nutzen und Betriebe an ihrem jetzigen Standort zu erweitern, um sie an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen.

Außerdem soll durch die Änderung eine städtebauliche Kante zum Madrider Ring hin planungsrechtlich ermöglicht werden, sodass eine Adressbildung in diese Richtung entfaltet werden kann. Bei Ausnutzung der Möglichkeiten kann von der Kreuzung Trierer Straße bis zur Einmündung Freunder Weg eine bauliche Kante entlang der südlichen Seite des Madrider Rings entstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 593 entspricht in seiner heutigen Fassung nicht den Zielsetzungen und Handlungsfeldern der Stadt Aachen. Auf Grundlage dessen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 593 für den Bereich Trierer Straße, Hickelweg, Freunder Weg und Zeppelinstraße mit Rechtskraft aus dem Jahr 1973 zeichnerisch für den in Abb. 1 dargestellten Geltungsbereich hinsichtlich der GFZ und zulässigen Geschossigkeit geändert werden.

Mit Hinblick auf die vorherrschende Gewerbeflächenknappheit soll durch die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke, die sich in einer gut erschlossenen Lage im Übergang zwischen Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe befinden, der Umgebung und den heutigen Ansprüchen entsprechend umzugestalten. Das innerstädtisch gut integrierte Gewerbegebiet bietet Potenzial für eine gelungene Innenentwicklung, welche sich an der Umgebung orientiert. Durch die Änderung wird demnach eine gewerbliche Neu- bzw. Weiterentwicklung der Flächen ermöglicht. Die geplante Weiterentwicklung dieser Fläche bietet unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die aktuellen Bedürfnisse der angrenzenden Nutzungen insbesondere in Richtung ruhenden Verkehr für das ganze Quartier mitzudenken. Auch hinsichtlich einer attraktiven Wegeverbindung in Richtung Hutchinson-Areal sollte der (halb-)öffentliche Raum im Rahmen einer Entwicklung des Bebauungsplangebietes mit betrachtet und die Attraktivität auch für die Anwohner*innen erhöht werden.

5. Inhalt der Änderung und Verfahren

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 soll in dem südöstlichen Teil der festgesetzten Gewerbegebiete die festgesetzte GFZ von 1,6 sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (vier) gestrichen werden. Anstelle dieser Festsetzungen soll ein Maß von etwa 20 m oberhalb des Geländeneiveaus, als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden. Dieses Maß entspricht in etwa den Höhen des größten Teils der umliegenden Wohnbebauung. Eine genaue Prüfung hierzu steht noch aus.

Bisher wurde die zulässige maximale Anzahl der Geschossigkeit eingeschränkt durch die festgesetzte GFZ, so dass nur einzelne Gebäude in dieser Höhe errichtet werden konnten. Diese Einschränkung wird heute nicht mehr als sinnvoll angesehen und schränkt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke stark ein.

Desweiteren erfolgt mit der oben beschriebenen Änderung des Maßes der baulichen Nutzung eine Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 593 auf die aktuell geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hintergrund dieser Änderung ist, dass die damalige BauNVO aus dem Jahr 1968 die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht ausreichend regulierte.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 soll im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB mit Umweltbericht erstellt werden. Die Änderung soll sich dabei nur auf die oben genannten Themen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und die Umstellung auf die geltende BauNVO beziehen. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 593 auch im Geltungsbereich der Änderung in Kraft (unselbstständiges Verfahren). Dementsprechend werden sich die Abwägung und der Umweltbericht nur auf die geänderten Themen beziehen. Die Planzeichnung wird zeichnerisch angepasst. Gutachten sind nur erforderlich soweit durch die geplanten Änderungen Auswirkungen entstehen, die untersucht werden müssen und die nicht bereits jetzt durch Umsetzung im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 593 bestehen.

Die stadtklimatischen Auswirkungen (Kaltluft und Mikroklima) müssen im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht werden. Dies kann ggf. auch im Kontext mit den Untersuchungen zum Vorhaben Zeppelinstraße/Freunder Weg erfolgen.