

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Freunder Weg / Zeppelinstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	4
1.3	Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP AACHEN*2030).....	5
1.4	Bestehendes Planungsrecht	6
1.5	Informelle Konzepte	7
1.6	Verfahren	8
2.	Anlass der Planung	8
3.	Ziel und Zweck der Planung	9
3.1	Städtebauliches Konzept	10
3.2	Nutzungskonzept	11
3.3	Erschließungskonzept.....	13
3.4	Freiraumkonzept.....	14
3.5	Energiekonzept.....	15
3.6	Architekturkonzept	15
4.	Umweltbelange	15
4.1	Boden, Fläche und Altlasten	15
4.2	Grundwasser und Starkregen	15
4.3	Landschaft und Baumschutz.....	16
4.4	Stadtklima, Lufthygiene.....	16
4.5	Klimaanpassung, Klimaschutz und Energie.....	16
5.	Verträge	17

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Freunder Weg / Zeppelinstraße erstreckt sich über das ehemalige Areal der Firma Hutchinson (Hersteller von Gummidichtungen) an dem Standort Zeppelinstraße und Freunder Weg mit der Adresse Zeppelinstraße 68. Das Grundstück soll durch die Investorin „Eco Business Park Aachen GmbH“, die stellvertretend für die weiteren Eigentümer*innen (Wohnen unter Freunden an der Bahnhofstraße GmbH und Landmarken Madrider Ring GmbH) auftritt, entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Forst, Flur 14 im östlichen Stadtgebiet Aachens, etwa 3 km östlich des Stadtzentrums und umfasst die Flurstücke 1162, 2211, 2694 und 3026. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3 ha und befindet sich östlich der Zeppelinstraße und nördlich des Freunder Weges. Im Norden des Plangebietes verläuft der Eisenbahnweg. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Industrie- und Gewerbestandortes Rothe Erde an der Grenze zur Wohnbebauung im Bereich der Straßen Freunder Weg und Zeppelinstraße. Der Bahnhof Rothe Erde befindet sich in ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebietes. Über den Eisenbahnweg ist das Plangebiet zudem unmittelbar an die Buslinie 7 (Eilendorf / Verlautenheide) mit Anschluss an den Bahnhof Rothe Erde angebunden. Die Stadtausfallstraße Trierer Straße befindet sich ca. 400 m südlich des Plangebietes. Hier verkehren zahlreiche Buslinien in Richtung Innenstadt und Richtung Brand / Stolberg. Ein Autobahnanschluss an die A 44 (Belgien – Düsseldorf) befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung in südöstlicher Richtung an der Trierer Straße. Über den Freunder Weg ist das Plangebiet angebunden an den Aachener Außenring (Madrider Ring).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über drei Zufahrtsbereiche, die Zeppelinstraße im Westen, den Freunder Weg im Süden und den Eisenbahnweg im Norden. Zusätzlich verläuft unmittelbar östlich des Geltungsbereiches auf dem Betriebsgelände eine private Straße zwischen dem Eisenbahnweg und dem Freunder Weg (Sicherung durch Baulast), durch die die östlichen Bereiche des Plangebietes erschlossen werden. Eine Durchfahrt vom Eisenbahnweg zum Freunder Weg ist hier jedoch nicht zulässig.

Zum Freunder Weg hin ist das Plangebiet teilweise mit einer ca. 3 m hohen Mauer eingefriedet. Unmittelbar nördlich der Mauer befinden sich auf der Seite des Plangebietes Gehölzstrukturen. In einem Baumkataster wurden hier 25 Bäume aufgenommen und bewertet. Demnach sind 14 Bäume in diesem Bereich durch die Baumschutzsatzung geschützt bzw. erhaltenswert. Im Übrigen sind die Flächen im Plangebiet nahezu vollständig versiegelt.

Die Umgebung des Plangebietes wird entlang der Zeppelinstraße überwiegend von Wohnbebauung in Form von Blockrandbebauung mit zumeist vier Vollgeschossen geprägt. Am Freunder Weg befindet sich zudem südlich des Plangebietes Wohnbebauung in einer viergeschossigen Zeilenbauweise. Im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße / Freunder Weg sind in den Erdgeschossen z. T. Gastronomiebetriebe und vereinzelt kleinere Ladeneinheiten ansässig. An dem nördlichen Ende der Zeppelinstraße wird die Wohnbebauung durch die gewerblichen Flächen des Plangebietes und einiger angrenzender Gewerbebetriebe unterbrochen. Die Zeppelinstraße endet hier in einer Sackgasse an deren nördlichem Ende sich ein Bolzplatz mit umliegendem Baumbestand befindet. Vom Wendehammer der Zeppelinstraße aus führt ein Fußweg zum Eisenbahnweg im Norden des Plangebietes. Der Eisenbahnweg ist im Norden durch die angrenzenden Industrieflächen (vormals Philips und Continental) geprägt. Auf der südlichen Seite des Eisenbahnweges befindet sich nordwestlich der Zeppelinstraße Wohnbebauung in einer fünfgeschossigen Zeilenbauweise. Nordöstlich des Eisenbahnweges befindet sich an der Kreuzung zur Philipsstraße eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Fabrikhalle (Strang-Halle), die heute als Eventlocation genutzt wird. Östlich und südöstlich des Plangebietes schließen weitere gewerblich genutzte Flächen an. Die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbehalle am Freunder Weg wird aktuell als Fitnessstudio genutzt. Daran angrenzend befindet sich hier der Aachener Stadtbetrieb.

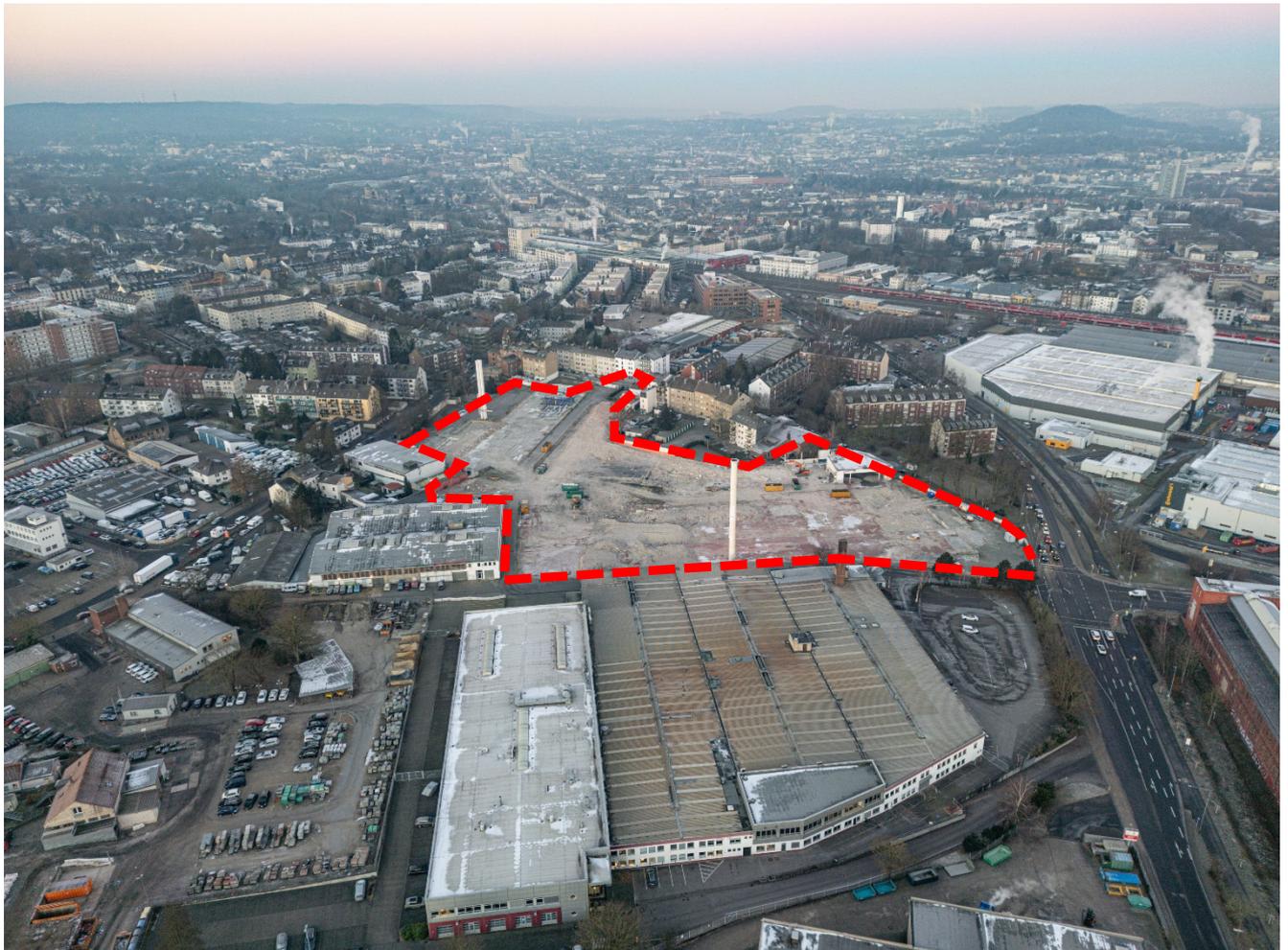


Abbildung 1: Luftbild Plangebiet von Osten (Hutchinson-Areal) Quelle: Landmarken AG

1.2 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als GIB – Gewerbe und- Industrieansiedlungsbereich – dar. Südlich des Freunder Weges schließt ein ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich – an. Unter Ziel 2 der textlichen Darstellungen zum Regionalplan wird dargelegt, dass die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum hat. Diesbezüglich entspricht das Vorhaben dem Regionalplan.

Im Falle einer Angrenzung von GIB und ASB ist durch geeignete Maßnahmen, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der GIB sicherzustellen, dass Belästigungen im ASB nicht neu entstehen. Vorhandene Belästigungen sollen soweit wie möglich verringert werden. Die erforderlichen Abstandsregelungen sind zu berücksichtigen. Eine konkrete Untersuchung zum Immissionsschutz erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens. Bereits im Bestand befindet sich im westlichen Geltungsbereich und dessen Umgebung teilweise Wohnbebauung innerhalb des GIB. Andererseits befindet sich auch Gewerbe innerhalb des angrenzenden ASB. Das Plangebiet befindet sich faktisch in einer Gemengelage im Übergang zwischen den beiden Kategorien. Die beabsichtigte Planung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.



Abbildung 2: Regionalplan Region Aachen (Stand 2003) – © Regionalplan Regierungsbezirk Köln, bearbeitet ISR GmbH

1.3 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP AACHEN*2030)

Der Flächennutzungsplan einer Kommune konkretisiert die landesplanerischen Zielsetzungen. Für den Übergangsbereich von GIB zu ASB werden Mischflächen dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen AACHEN*2030 ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im westlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche sowie im südwestlichen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich liegt zudem innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima. Der gesamte Geltungsbereich ist überlagert mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben empfohlen werden.

Aufgrund der dargestellten gemischten Übergangszone kann die vorliegende Planung aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Klimasignaturen im Flächennutzungsplan

Der FNP AACHEN*2030 verfolgt mit den Klimasignaturen das Ziel, die Wärmebelastung zu mindern, die Belüftungsfunktion und die Luftqualität in den Belüftungsbahnen zu erhalten und ein nachhaltiges Niederschlagswasser-Management zu entwickeln bzw. entsprechende Verbesserungen dieser Funktionen herbeizuführen. Neuausweisungen von Bauflächen innerhalb dieser Belüftungsbahnen stellen grundsätzlich eine Einschränkung der Belüftungsfunktion für die Kernstadt dar und sind daher hinsichtlich ihrer Auswirkungen vertieft zu prüfen. Diese Darstellung hat eine „vorsorgende“ Funktion.

Ziel ist es, bspw. durch Modifikationen künftiger Baufelder, der Bauweise, Baukörperstellung, Gebäudehöhe und Nutzungsintensität wesentliche Verbesserungen der klimatischen Situation zu erzielen. Die Höhe und die Anordnung der baulichen Anlagen müssen sich dabei an der Mächtigkeit und Richtung des Kaltluftstroms orientieren, um die Barrierewirkung zu mindern.

Innerhalb der beiden Stadtklima-Darstellungen im FNP AACHEN*2030 sind im Bebauungsplanverfahren verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit der Menschen, vorrangig zu beachten.

Tendenziell ist eine Fläche in einer bestehenden Belüftungsbahn als höherwertig einzustufen, da sie klimatisch effektive Funktionen übernimmt. Der Schutzbereich Stadtklima hingegen ist eher als Warnhinweis für eine bereits heute vorhandene und mit dem Klimawandel sich weiter verschlechternde stadtklimatische Belastung zu verstehen. Lagebedingte klimarelevante Maßnahmen sind in den zukünftigen Planungsprozess zu integrieren. Dazu zählen eine Begrenzung des Gesamtversiegelungsgrades, eine Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Begrünung von Straßenräumen und Verkehrsflächen sowie Verwendung von Materialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit und hellen Oberflächen.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden die Anforderungen an die besondere Lage im Klimaschutzbereich des FNP AACHEN*2030 berücksichtigt und geprüft. Im weiteren Verfahren soll untersucht werden, ob die bereits getroffenen und die geplanten Maßnahmen ausreichend sind. Bei Bedarf sollen die Maßnahmen dahingehend ggf. angepasst und weiter konkretisiert werden.



Abbildung 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Aachen mit Legende und Umgrenzung Plangebiet (Quelle: Geoportaal Aachen)

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 309 für den bislang nur ein Aufstellungsbeschluss am 10.02.2022 gefasst wurde. Wesentliche Ziele der Planung sind u.a. eine verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des sehr groß gefassten Geltungsbereiches unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und die Nachverdichtung mindergenutzter Flächen und die Berücksichtigung klimatischer Ziele. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf - Freunder Weg / Zeppelinstraße - überlagert den Geltungsbereich des A 309 teilweise.

Südöstlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 892 mit Rechtskraft vom 17.11.2017 an. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel getroffen. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig und Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit entsprechenden Verkaufsflächen nur ausnahmsweise zulässig. Im Übrigen werden Vorhaben hier nach § 34 BauGB beurteilt.

Südlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 593 aus dem Jahr 1974 an. Dieser setzt für den südwestlich an den Freunder Weg angrenzenden und dem Plangebiet zugewandten Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Anzahl von vier Vollgeschossen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend quer zum Freunder Weg angeordnet. Entlang des Freunder Weges sind Standorte für Garagen festgesetzt. Südöstlich setzt der Bebauungsplan entlang der Hünefeldstraße Gewerbegebiete mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,6 fest. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt vier. Für das an das Allgemeine Wohngebiet angrenzende Gewerbegebiet ist festgesetzt, dass besondere Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt werden.

1.5 Informelle Konzepte

Masterplan Aachen*2023

Der Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“ formuliert Perspektiven und Impulse der künftigen räumlichen 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. Neue hochwertige Standortangebote sollen zudem den veränderten Anforderungen technologieaffiner Betriebe und einer breit diversifizierten Wirtschaftsstruktur Rechnung tragen; damit am Standort (und in der Region) Aachen vermehrt hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden, die dauerhaft in der Lage sind, zusätzliche qualifizierte Arbeitskräfte an den Standort zu binden.

Für den Industriestandort Rothe Erde wird konkret formuliert, dass nach erfolgter Altlastensanierung, die Voraussetzungen für die Ansiedlung energie- und ressourceneffizienter Industriebetriebe (green industry) und für produktive Funktionen von Instituten, geschaffen werden sollen. Dabei sind die Kerngrundsätze des Klimaschutzes zu beachten.

Für das Handlungsfeld „Lebensumfeld“ wird für den Bereich westlich der Zeppelinstraße und entlang des Freunder Weges vor dem Hintergrund der sozial gerechten Stadt vorrangiger Handlungsbedarf gesehen. Das Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur legt den Fokus auf eine Neuordnung des vorliegenden Bereiches und das Handlungsfeld „Freiraum“ auf die Verknüpfung der vorhandenen Siedlungsbereiche mit den im Norden vorhandenen Grünflächen. Die Aspekte dieser Handlungsfelder wurden bei der Erarbeitung des Konzeptes weitestgehend berücksichtigt.

Stadtteilperspektive Zukunft Forst

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Betrachtungsraumes für die Stadtteilperspektive Zukunft Forst. Der Erarbeitungsprozess ist nun nach einem umfangreichen Beteiligungsprozess abgeschlossen. Der Entwurf der Stadtteilperspektive wird nach der Sommerpause der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt und soll die Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung im Stadtteil Forst bilden. In einem nächsten Schritt wird unter anderem der Grundantrag für die Aufnahme eines Teilbereiches des Betrachtungsraumes der Stadtteilperspektive in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ vorbereitet.

Für die Quartiersentwicklung in Unterforst stellen die zu erwartenden Impulse, die vom ehemaligen Hutchinson-Gelände ausgehen, einen wichtigen Baustein dar. Im weiteren Prozess gilt es in Abstimmung mit dem Investor zu prüfen, ob bis zum Beginn der Baumaßnahmen einzelne Projektideen aus dem Beteiligungsprozess als temporäre Aktionen auf dem Gelände realisiert werden können. Temporäre Aktionen können einen Beitrag zur Stärkung der gemeinsamen Identität der Bewohner*innen aus dem Teilraum Unterforst mit den neuen Entwicklungen auf dem Hutchinson Gelände leisten.

Bereits seit dem Jahr 2015 ist ein städtisches Quartiersmanagement im Stadtteil verortet, so dass solide Kenntnisse über die Gegebenheiten vor Ort in den Prozess bereits eingebracht werden und auch im Rahmen des jetzt vorliegenden Bauleitplanungsverfahrens Berücksichtigung finden können. Ebenso werden die Ergebnisse und Bedarfslagen laut verschiedener Beteiligungsformate im Rahmen des Erarbeitungsprozesses der Stadtteilperspektive im weiteren Bebauungsplanverfahren

berücksichtigt. In Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement sind weitere Aktionen innerhalb des vorliegenden Plangebietes denkbar.

Familienfreundliche Stadtplanung

Ein zentrales Element der Kinder- und Familienfreundlichkeit der Stadt Aachen ist die familienfreundliche Stadtplanung. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Aachen zuletzt am 29.06.2016 einen Beispielkatalog mit den wesentlichen Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau beschlossen, der Planer*innen Anhaltspunkte für ihre Vorhaben und die Ansprüche der Stadt Aachen gibt.

Darin wurde unter anderem festgelegt, dass pro neu errichteter Wohnung, die für Kinder geeignet ist (>50 m²), 20 m² öffentliche Spielfläche zu schaffen sind. Sollte die Schaffung öffentlicher Spielflächen selbst unter Berücksichtigung der Reduzierungsmöglichkeiten (Anrechnung von verkehrsberuhigten Bereichen, Waldflächen, Spielmöglichkeiten in der Umgebung) nicht geschaffen werden, so ist jeder nicht realisierbare Quadratmeter Spielfläche finanziell auszugleichen. Zusätzlich zur Herstellung der öffentlichen Spielflächen ist die Satzung über die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder im Rahmen der Baugenehmigung von Wohnungsbauvorhaben zu beachten.

1.6 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden. Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Erste Erkenntnisse zu den Umweltbelangen sind in Kapitel 4 dieses Erläuterungsberichtes wiedergegeben. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob der südwestliche Teilbereich, in dem überwiegend Wohnnutzungen geplant sind, als eigenständiges vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit weitergeführt wird, um diesen Bereich konkret zu steuern.

Um das Potential des Standorts Hutchinson zu untersuchen, lobte die Stadtmarken GmbH gemeinsam mit Eco Parks GmbH im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens und in enger Abstimmung mit der Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, Ende des Jahres 2021 einen Studierendenwettbewerb aus. Das Ergebnis wurde dem Planungsausschuss am 19.01.2023 vorgestellt. Die Vorhabenträgerin beauftragte anschließend das Kölner Büro Molestina Architekten + Stadtplaner mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes. Das Ergebnis des Studierendenwettbewerbes wurde in das Konzept einbezogen. Die Überarbeitung des Konzeptes wurde dem Planungsausschuss erneut am 21.09.2023 vorgestellt.

Die anschließende Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfs sollte im Rahmen eines Workshopverfahrens mit insgesamt drei Workshopterminen erfolgen. Am 19.10.2023 fand der erste Workshoptermin statt. Im Rahmen dieses Workshops wurden die Themen Nutzung, Freiraum und Städtebau/Architektur diskutiert und für das Plangebiet konkretisiert. Es wurden insbesondere Verbesserungen der städtebaulichen Situation an der Nordspitze und des zu dem Zeitpunkt am Freunder Weg gelegenen Parkhauses empfohlen. Außerdem sollte eine besondere Betrachtung des Freiraums noch erfolgen. Auf Grundlage der Workshopergebnisse wurde im Anschluss der städtebauliche Entwurf und die Freiraumplanung überarbeitet und angepasst. In den noch geplanten weiteren zwei Workshopterminen, die im Laufe der zweiten Hälfte 2024 stattfinden sollen, soll die vorliegende Planung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Fachthemen (insb. Lärm, Klima, Freiraum, Entwässerung, Verkehr, Altlasten) näher betrachtet und ggf. konkretisiert werden.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit industriell durch die Firma Hutchinson genutzt. Der Standort wurde inzwischen jedoch aufgegeben und durch die Firmen Eco Business Park Aachen GmbH und Wohnen unter Freunden an der Bahnhofstraße GmbH erworben. Diese verfolgen das Ziel, den Standort neu zu entwickeln. Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Industrie- und Gewerbehallen wurden bereits abgerissen. Derzeit stellt sich das Plangebiet als überwiegend versiegelte und

mindergenutzte Brachfläche dar, die für die Bevölkerung nicht zugänglich ist. Durch die Investitionsbereitschaft der Vorhabenträgerin besteht die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer neuen Nutzung und einer Impulswirkung für die gesamte Umgebung einzuleiten.

Die Entwicklung der Flächen im Bereich des Plangebietes ist als ein erster Schritt in Richtung des Strukturwandels Aachen Rothe Erde zu sehen. Dieser Wandel ist erforderlich aufgrund der Aufgabe der traditionellen Industrien im Plangebiet und dessen Umgebung (insbesondere auch Continental und Philips) und des damit einhergehenden Arbeitsplatzverlustes. Die Stadt Aachens sieht darin die Chance, den sich vollziehenden Wandel zu gestalten. Gerade mit Hinblick auf die vielerorts vorherrschende Gewerbeflächenknappheit bietet das innerstädtisch gut integrierte Industrieareal großes Potenzial für eine gelungene Innenentwicklung in zukunftsgerichteten Feldern und Branchen. Damit diese Chance genutzt wird, hat die Stadt Aachen das Projekt „Vision2025+ Modellstandort für urbane Produktion Aachen Rothe Erde“ ins Leben gerufen. Im Rahmen dieses Projekts wird aktuell an einer zukunftsweisenden Entwicklungsstrategie für den gesamten Standort Rothe Erde gearbeitet, die ihn in einen Modellstandort für Urbane Produktion transformieren soll. Konkret bedeutet dies, die Herstellung und Bearbeitung materieller Güter verträglich in die Stadt zu integrieren und sich dabei an den aktuellen Bedarfen und Herausforderungen zu orientieren.

3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die derzeit mindergenutzten Fläche für eine standortgerechte, städtebaulich anspruchsvolle Nachnutzung vorbereitet werden. Vorhandene Wohngebiete sollen abgerundet werden. Der hohen Nachfrage an gewerblich nutzbarer Fläche in verkehrsgünstiger Lage soll zudem nachgekommen werden. Das Plangebiet bietet dafür gute Bedingungen. Insgesamt ist ein innovatives und nachhaltiges Konzept vorgesehen, welches eine Impulswirkung für den Gesamtbereich Rothe Erde und Forst bewirken soll. Wohnen, Arbeiten, Kultur und Sport sollen an dem Standort miteinander verbunden werden, eine hohe Frequentierung und Dichte werden angestrebt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Lebendigkeit und Urbanität zu gewährleisten. Im Sinne einer ökologisch sinnvollen Stadtplanung sollen Teilbereiche entsiegelt, saniert und begrünt werden, um so einen positiven Beitrag zum Stadtklima zu leisten. Weitere Anforderungen an die Gebäude werden im weiteren Verfahren genauer formuliert.

Der Teilraum Unterforst ist insgesamt sehr belastet durch die gewerbliche Nutzung und ein hohes Maß an Versiegelung. Bei der Neuentwicklung des Quartiers kommt einer qualitätvollen Gestaltung der halböffentlichen Freiflächen in diesem Zusammenhang große Bedeutung zu.

3.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept mit Freiraumgestaltung, Molestina Architekten und Studio grün grau Landschaftsarchitekten

Einen Höhenakzent im gesamten Plangebiet bildet der Gebäudekörper **A** am nördlichen Eingang mit sieben Geschossen und einer baulichen Höhe von etwa 30,0 m. Im weiteren Verfahren wird noch untersucht, ob auch eine noch höhere Bebauung an dieser Stelle wirtschaftlich umsetzbar wäre. Am Eisenbahnweg, unmittelbar gegenüber der Einmündung Philipsstraße, ist dieser Akzent gut sichtbar und wirkt als Adressschild in Richtung des Eisenbahnweges und des nördlich angrenzenden industriell geprägten Raumes, der ebenfalls zukünftig neu entwickelt werden soll. Darüber hinaus soll dieser vertikal orientierte Baukörper das städtebaulich spannungsreiche Pendant zur gegenüberliegenden, denkmalgeschützten Strang-Halle bilden, die in ihrer Substanz eine eher horizontale Ausrichtung hat. Ein weiterer baulicher Sonderbaukörper zur Gestaltung des nördlichen Eingangs wurde dagegen als kleinerer (dreigeschossiger) Baustein (14,9 m Höhe) im Übergang zu dem nördlich angrenzenden Fußweg und Bolzplatz mit Baumbestand vorgesehen. Dieser gliedert den hier entstehenden Platzraum und bildet einen Schlussstein für den innenliegenden Freiraum des Gebietes.

Im westlichen Teil des Plangebietes (Bauabschnitte **B, C und F**) sieht das städtebauliche Konzept eine Abrundung der bestehenden baulichen Strukturen an der Zeppelinstraße und am Freunder Weg zu einer überwiegend vier bis fünfgeschossigen Blockstruktur fort (Gebäudehöhen zwischen 14,9 m und 22,5 m über Gelände). Diese Bauabschnitte sollen weitestgehend so gestaltet werden, dass ein ruhiger Innenbereich entsteht. Insgesamt setzen sie die bestehende drei- bis viergeschossige Blockstruktur fort. Auf der Ostseite des Plangebietes wird in der Verlängerung der angrenzenden gewerblichen Strukturen ein Hallenbaukörper (**D**) mit 18,7 m bzw. zwei Hallengeschosse ergänzt, der zur Innenseite des Plangebietes hin mit Anbauten (18,7 m bzw. 22,5 m Höhe) versehen wird. Der mit sechs Geschossen leicht turmartig vorspringende Baukörper im Südwesten von Bauabschnitt D (Gebäudehöhe etwa 26,3 m) akzentuiert den Anker im Zentrum des Plangebietes. Der zwischen diesen geplanten Strukturen entstehende Freiraum bildet eine von Süden nach Norden verlaufende Achse durch das Plangebiet und wird an dessen breitester Stelle durch einen vorspringenden Baukörper baulich akzentuiert.

Der Baukörper **E** am Eingang zum Freunder Weg besteht aus verschiedenen Baubestandteilen mit unterschiedlichen Höhen, die miteinander verknüpft sind, jedoch nach außen ablesbar bleiben sollen. Er ist als besonderer Entrée-Baustein am Eingang konzipiert. Diese Sonderstellung soll sich auch in seiner Positionierung und Architektursprache widerspiegeln. Zentrales und auffälligstes Element des Gebäudekörpers ist eine zentrale (Activity-) Halle (20,0 m Höhe), die nach Nordosten zum zentralen Anger des neuen Quartiers hin ausgerichtet ist. Die Halle soll eine besondere Ausstrahlung zum Anger hin erhalten bspw. durch eine nach außen gerichtete Kletterwand. Südlich der Halle soll zum Freunder Weg hin ein dreigeschossiges Gebäudeelement (17,45 m Höhe) und entlang der gesamten westlichen Seite ein verbindender viergeschossiger Mantelbaukörper in ähnlicher Höhe (17,75 m) positioniert werden. Diese drei Gebäudeteile sind durch erschließende Bauteile miteinander verknüpft. Der gesamte Baukörper E springt von der Grundstücksgrenze bzw. Gebäudeflucht am Freunder Weg deutlich (durchschnittlich etwa 9,0 m) zurück und betont dadurch den Eingang in das Plangebiet.

Angrenzend an den Bestand im Osten des Plangebietes entsteht aufgrund des Abrisses ein Eckbereich (**G**), der erst bei Einbeziehung der angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes sinnvoll baulich genutzt werden kann. Dieser Bereich soll daher zunächst als Pionierfeld durch demontierbare Container und Pavillons genutzt werden. Ziel ist es hier, in enger Abstimmung mit dem Quartiersmanagement und den Zielen der Stadtteilperspektive Zukunft Forst, Möglichkeiten für eine Einbeziehung der Quartiersgemeinschaft zu schaffen.

3.2 Nutzungskonzept

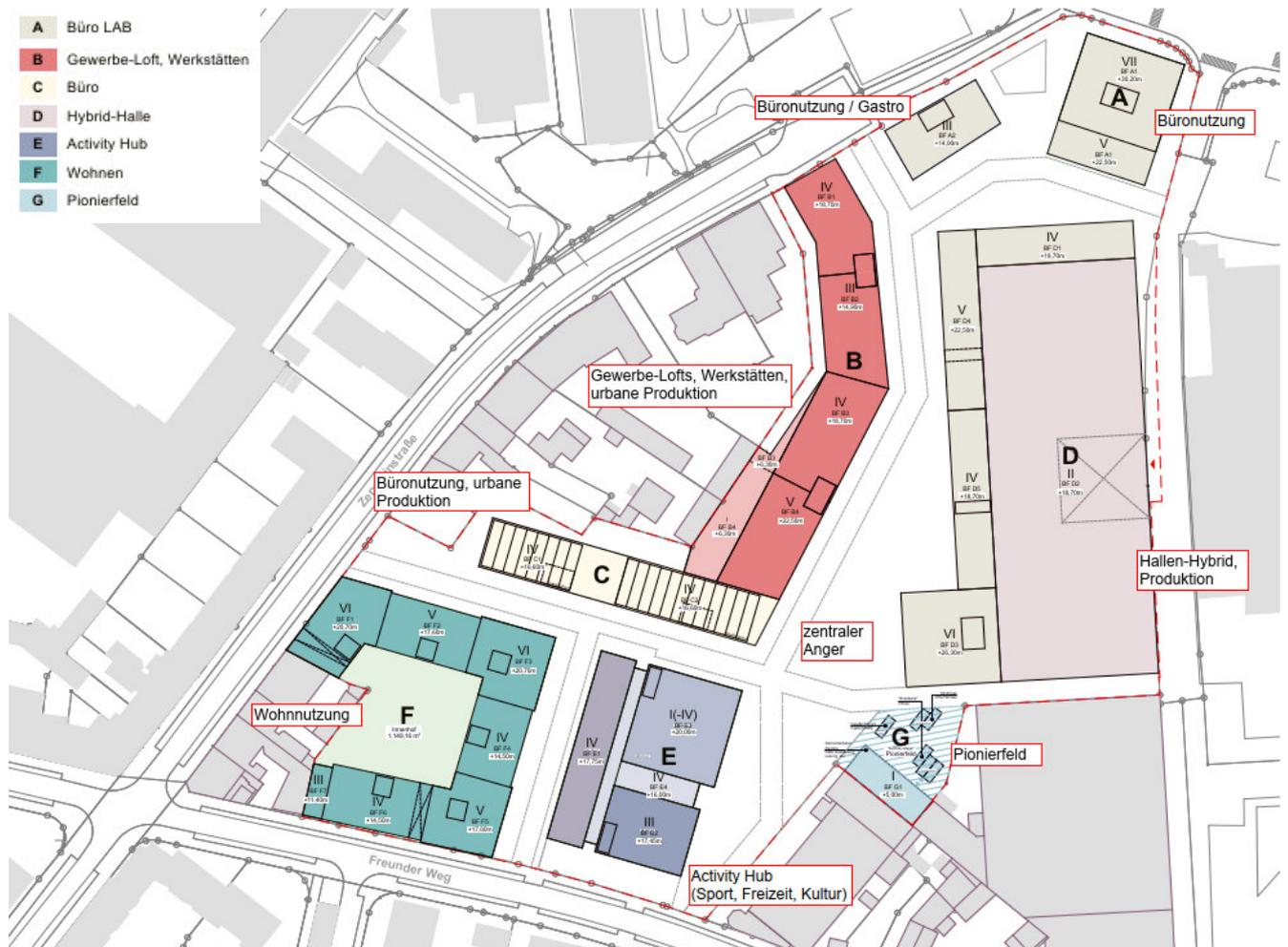


Abbildung 5: Nutzungskonzept: Molestina Architekten

Das Nutzungskonzept sieht eine Gliederung des Plangebietes in Wohnen, Gewerbe, Produktion, Gastronomie und Freizeitsport unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und der angrenzenden Nutzungen vor.

Den Auftakt im Norden bildet der Bauabschnitt **A** am Eisenbahnweg (A1) in dem voraussichtlich Büronutzungen (rund **6.320** m² BGF insgesamt) untergebracht werden sollen. Denkbar sind auch Sondernutzungen insbesondere im Erdgeschoss. Der zweite Baukörper im Bereich der nördlichen Eingangssituation (A2) hat eine Bruttogrundfläche (BGF) von rund 1.260 m². Hier soll im Erdgeschoss Gastronomie untergebracht werden.

Im südwestlich anschließenden Bauabschnitt **B** sollen multifunktionale Gewerbelofts untergebracht werden, welche bspw. für Labore, nicht emittierendes Handwerk und Produktion, Büros und ggf. temporäres Wohnen (sogenanntes Wohnen auf Zeit) genutzt werden können. In diesem Abschnitt kann eine BGF von insgesamt rund **8.830** m² entstehen.

Der Bauabschnitt **C** ist für die Ansiedlung von Büros und Ateliers vorgesehen. Ergänzend kann hier auch nicht emittierende Produktion bzw. Handwerk stattfinden. Optional ist im westlichen Teilbereich auch eine Wohnnutzung denkbar. Insgesamt entsteht hier eine Fläche von rund **4.480** m² BGF.

Der Bauabschnitt **D** ist insbesondere im Bereich der konzipierten Halle der nicht störenden Produktion und ggf. der „last mile Logistik“ vorbehalten (insgesamt rund **9.310** m² BGF auf zwei Hallenebenen). In den vorgelagerten Anbauten (D1, D3, D4 und D5) sind ergänzende Nutzungen wie Büro- und Laborbetrieb, Konferenzräume und Gastronomie mit einer BGF von insgesamt rund **10.410** m² vorgesehen.

Der Bauabschnitt **E** bildet als „Activity-Hub“ einen besonderen Baustein in dem Gesamtgefüge des städtebaulichen Konzeptes, der sich auch in seiner geplanten Nutzung zeigt. Dieser Baustein kann demnach Sport- und Bewegungsangeboten (Kletter- und Boulderhalle) sowie Vereinssport, inklusiven Schul- und Jugendangeboten, sowie erweiterten Angeboten aus den Bereichen Gesundheit, Bildung, kreatives Arbeiten, Kultur und Freizeit dienen. Für dieses Angebot sind innerhalb des Baufeldes verschiedene Nutzungsbausteine vorgesehen. Im nordöstlichen Gebäudeteil soll demnach eine Halle („Sportbox“) für Klettern, Bouldern, Gymnastik entstehen. Ggf. soll das Kletterangebot auch außen angeordnet werden, um die Nutzung ablesbar zu gestalten. Dieser Außenbereich soll bewusst so angeordnet werden, dass er durch den geplanten Baukörper von der Bestandswohnbebauung am Freunder Weg abgeschirmt wird. Dazu werden im Laufe des Verfahrens genauere Schallschutzuntersuchungen vorgenommen. Die Halle im Bereich des Activity-Cube ist in dem vorliegenden Konzept mit einer BGF von rund **730** m² vorgesehen. Der südöstlich angeordnete Baustein bietet Raum für kreatives Arbeiten und Produzieren. Im Erdgeschoss sollen hier publikumsintensive Nutzungen (ggf. auch Gastronomie) angeboten werden und nach außen ausstrahlen. Der westliche Baustein dient als „Bildungsspanne“. Demnach werden hier Seminarräume vorgehalten für bspw. Health-, Kultur- und Freizeitangebote. Die Mantelgebäude um die Halle weisen eine BGF von insgesamt rund **5.620** m² auf. Durch Mobilitätsangebote im vorgelagerten Außenbereich der Einmündung zum Freunder Weg soll das Nutzungsangebot ergänzt und abgerundet werden.

Der Bauabschnitt **G** soll als Pionierfeld verschiedene Nutzungsoptionen ermöglichen, ohne konkrete Vorgaben zu schaffen. Vielmehr sollen die Nutzungen abhängig vom jeweiligen Bedarf entstehen. Denkbar sind hier Ausstellungen, Lesungen in Kombination mit einem Café, ein Info Point, ein Imbiss, Kiosk und eine Paketabholstation. Dieser Bereich soll in enger Abstimmung mit dem parallellaufenden ISEK und in Verbindung mit dessen Zielsetzungen weiterentwickelt werden.

Der Bauabschnitt **F** auf einer Fläche von rund 12.340 m² ist insbesondere für Wohnnutzung vorgesehen, wobei ein geförderter Anteil von 40% der entstehenden Wohneinheiten entsprechend dem Quotenbeschluss der Stadt Aachen fester Bestandteil des Konzepts ist. Schwerpunkt des im Gebiet entstehenden geförderten Wohnungsangebotes soll "Wohnen mit Kindern" in verschiedenen Haushaltskonstellationen von Alleinerziehenden bis zu Patchwork und Großfamilien sein, da hier im Quartier und stadtweit ein großer Bedarf besteht. Dazu gehören insbesondere Wohnungen von 3-6 Zimmern Darüber

hinaus sollen zusätzliche Angebote für gemeinschaftlich genutzte Räume das Quartier bereichern. Auszubildendenwohnen in Form von WGs ist im freifinanzierten Segment oder als freiwilliger zusätzlicher geförderter Wohnungsbau über 40% ebenfalls vorstellbar. Eine Konkretisierung der Planung in enger Abstimmung mit den Fachinstanzen der Stadt Aachen hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

Die geplante Wohnnutzung ergänzt hier die bestehende Wohnbebauung an der Ecke Zeppelinstraße / Freunder Weg innerhalb eines Bereiches der im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Wohnbebauung sorgt an dieser Stelle für das Abrunden der vorhandenen Bebauung zu einem Baublock und für die Schaffung eines ruhigen Innenbereichs. Des Weiteren bildet die gewählte Form einer Blockbebauung einen sinnvollen räumlichen Abschluss zur anschließenden (geplanten) Gewerbebebauung.

In dem gesamten Gebiet können somit nach ersten Einschätzungen rund **60.000** m² BGF in unterschiedlichen Nutzungen realisiert werden.

3.3 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist als ein Quartier mit einer verkehrsarmen Mitte geplant und soll lediglich eingeschränkt von außen anfahrbar sein. Öffentliche Straßen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Vielmehr sollen die Straßenräume als Privaträume mit Nutzungsrechten umgesetzt werden. Um ein Durchfahren für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern, sind im Eingangsbereich oder kurz dahinter Poller vorgesehen (siehe Freiraumkonzept).

Für die gewerblichen Verkehre im Bereich der geplanten Hallen- und Hybridgebäude als Mantelbebauung (Bauabschnitt D) ist die Erschließung über die bestehende, größtenteils private Erschließungsstraße auf der Ostseite der Halle vom Eisenbahnweg aus geplant. Dafür befinden sich im Erdgeschoss der Hallenhybride Anlieferzonen, die von kleineren LKW/Sprintern/7,5t befahren werden können (Nord- und Westseite Richtung Anger). An der Ostseite können die Hallen über eine Anlieferzone durch LKW angefahren werden.

Auch Parkplätze für Mitarbeitende können je nach Bedarf untergebracht und von der östlichen Erschließungsstraße aus erreicht werden, so dass die Haupteerschließung für das Gewerbe insgesamt vom Eisenbahnweg aus erfolgen kann. Im weiteren Verfahren soll mit der Konkretisierung der Planung der Stellplatzbedarf genauer ermittelt und mit dem Konzept abgeglichen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Radhauptnetzes für die Stadt Aachen hat der Gutachter die o.g. Erschließungsstraße als Wege-Netzlücke in der Netzkategorie SN II dargestellt. Aufgrund der Erschließungsfunktion für den LKW-Verkehr ist die Nutzung als Radweg jedoch unrealistisch. Im Rahmen der weiteren Betrachtungen ist eine mögliche Umsetzung einer Radwegeverbindung über die im Plangebiet vorgesehene Nord-Süd-Achse alternativ denkbar. Die Machbarkeit wird im weiteren Verfahren entsprechend geprüft.

Die Nord-Süd-Achse im inneren Plangebiet kann außerdem von gewerblichen Anliegern für die An- und Ablieferung mit kleineren Fahrzeugen (Sprinter) sowie von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und Müllabfuhr befahren werden. Die Breite der Fahrbahnen im Innenbereich des Quartiers variiert entsprechend dem derzeitigen Konzept und wurden konzeptionell so bemessen, dass Schleppkurven auch für Müllfahrzeuge erfüllt werden (Einrichtungsverkehr ohne Wendeanlage) und Aufstellbereiche für die Feuerwehr berücksichtigt sind. Kleinere Lieferfahrzeuge (Sprinter) sollen nach diesem Konzept auf der Fahrbahn anhalten und über die Wegeanschlüsse bspw. mit einer Sackkarre die Waren zu den Abnehmer*innen bringen bzw. abholen, um großflächige Versiegelungen weitestgehend zu vermeiden.

Das dauerhafte Parken von Fahrzeugen ist hier nicht vorgesehen. Die Befahrung des inneren Angers ist nach den derzeitigen Konzeptideen über die Einfahrt am Eisenbahnweg, östlich von Gebäude A1 und/oder die Einfahrt am Freunder Weg,

östlich von Gebäude E, vorgesehen. Die Zufahrt soll nur für berechnete Fahrzeuge ermöglicht werden. Die gesamte Thematik der Erschließung soll im weiteren Verfahren noch genauer untersucht werden.

Die für Wohnnutzungen nachzuweisenden Stellplätze für PKW sollen entsprechend den jetzt vorliegenden Konzeptideen teilweise in einer Tiefgarage und teilweise an der Oberfläche in unmittelbarer Nähe der Wohnungen im nichtöffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Innerhalb des Plangebietes werden an den Eingängen (Freunder Weg, Zeppelinstraße und Eisenbahnweg) zudem in eingeschränkter Zahl private Stellplätze für Carsharing-Angebote oder mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung stehen (Mobility Point). Die Lage der notwendigen Fahrradabstellplätze und Stellplätze, sowie die Lage der Zufahrten sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen. Weitere Stellplatzmöglichkeiten in eingeschränktem Umfang sollen für die Gewerbetreibenden entstehen. Die Möglichkeit der Unterbringung eines Teils der nachzuweisenden Stellplätze auf dem unweit gelegenen Thouet-Grundstück an der Hünefeldstraße wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im weiteren Planungsprozess wird ein Mobilitätskonzept für das gesamte Plangebiet erstellt. In einem Verkehrsgutachten werden außerdem die Leistungsfähigkeit der Bestandsstraßen und Knotenpunkte sowie der Einfluss der planbedingten Mehrverkehre auf das umliegende Straßennetz überprüft.

3.4 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine „pixelartige“ Begrünung der oberirdischen Freiflächen vor. Demnach sollen kleinteilig und individuell überall dort verschiedenartige Grünflächen angelegt werden, wo es in der späteren Konkretisierung erschließungs- und bodentechnisch möglich sein wird. In dem aktuellen Plan wurden dafür Annahmen getroffen. Die gewählte Begrünungsstruktur berücksichtigt dabei die Belange der geplanten gewerblichen Nutzungen und der hiermit verbundenen Erschließungs- und Anlieferfunktionen und kann entsprechend flexibel auf veränderte Anforderungen in der Zukunft reagieren. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Eingangspunkte und Anlieferzonen nur angenommen werden können, zeigt der Freiraumplan ein etwaiges Bild, wie die Begrünung bei konkreter Planung in etwa umgesetzt werden könnte. Dabei wurde der genaue Fahrbahnverlauf bewusst nicht herausgearbeitet, um im Sinne des shared space Gedankens, KFZ-Fahrer*innen zu einem Schrittempo zu bewegen. Das Konzept ermöglicht eine flexible Begrünung auch von kleinen Teilbereichen, die nicht für die Erschließung benötigt werden. Weitere Begrünung erfolgt in den Innenbereichen der Blockstrukturen.

Es soll geprüft werden, welche Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgestattet werden können, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen. Darüber hinaus soll die Möglichkeiten einer Niederschlagsnutzung für die Bewässerung der Vegetation untersucht werden.

Ein wichtiger Bestandteil des Freiraumkonzeptes ist auch die Einbeziehung der bestehenden Baumstandorte in die Planung und die Gestaltung der Straßenräume (zwischen den Baufeldern C und F sowie E und F). Diese sollen mit einer besonderen Oberfläche und Grünanteilen so angelegt werden, dass sie nicht wie Straßen wirken, sondern als multifunktionaler mehrfach kodierter Freiraum.

Durch den Rücksprung des Gebäudes E entsteht, unterstützt durch den Erhalt des hier gelegenen Baumbestandes, ein Platz mit Aufenthaltsqualität am Freunder Weg. Durch Gastronomieangebote im Erdgeschoss und im angrenzenden Außenbereich soll hier ein attraktives Angebot und Raum für Austausch und Kommunikation auch für die bestehende Umgebung geschaffen werden.

Für die Dachflächen sieht das Konzept eine Mischung aus begehbaren Dachflächen und Dachbegrünung sowie Photovoltaik in Kombination mit extensiver Begrünung, die zur Regenwasserspeicherung als Retentionsdach geplant sind, vor. Besondere Dachnutzungen können auf den Gebäudekörpern A1 (Norden) und D3 (Anger) stattfinden.

3.5 Energiekonzept

Für das Plangebiet ist eine klimaneutrale Versorgung mit Energie und Wärme geplant. Die geplanten Gebäude müssen den aktuellen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz, das zum 01.01.2024 in Kraft getreten ist, genügen. Zusätzlich sind auf einem Großteil der Dächer der Gebäude Photovoltaikanlagen vorgesehen. Somit wird u.a. den Anforderungen der neuen BauO NRW entsprochen. Ziel ist, auf mindestens 50% der nutzbaren, nicht-verschatteten Dachflächen Solaranlagen vorzusehen, und damit dem Ratsantrag 474/17 aus dem Jahr 2021 zu entsprechen. Ein Energiekonzept wird im Laufe der Planung noch erarbeitet.

3.6 Architekturkonzept

Der aktuelle Entwurf ist konzeptionell und beinhaltet erste Ideen zur Gestaltung der Gebäudekörper. Erste Visualisierungen des Büros Molestina zeigen einen atmosphärischen Eindruck und die grobe Ausgestaltung der Fassaden. Wichtiges Merkmal dabei ist die Ablesbarkeit der angedachten überwiegend gewerblich geprägten Nutzungsstrukturen. Eine weitere Qualifizierung und Ausarbeitung soll im weiteren Verfahren, insbesondere durch Impulse aus den kommenden Workshops und Empfehlungen des Lenkungsgremiums sowie des Gestaltungsbeirates, erfolgen.

4. Umweltbelange

Für den Bebauungsplan ist nach §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB und Anlage 1 zum Baugesetzbuch ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird im weiteren Verfahren erarbeitet und als Teil B der Begründung beigelegt. Erste Erkenntnisse werden untenstehend zusammengefasst:

4.1 Boden, Fläche und Altlasten

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW ist der vorherrschende Bodentyp des Plangebietes ein Pseudogley mit einer mittleren Staunässe. Die Bodenart des Oberbodens ist schluffiger Lehm. Die Grundwasserstufe liegt bei Stufe 0, das heißt es wird kein Grundwasser geführt. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet, die Verdichtungsempfindlichkeit wird als sehr hoch eingestuft. Versickerung ist über Mulden-Rigolen-Systeme im 2 Meter Raum möglich. Der überwiegende Teil der natürlichen Böden ist im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie durch Aufschüttungen strukturell stark geschädigt.

Fläche

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung sollen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Entsiegelungen vorgenommen werden.

Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzungen (ab 1866 Fa. Saul Gummiwarenfabrik, ab 1938 Fa. Pongs Gummiwaren und ab 1991 Fa. Hutchinson bis 2020) wurde das Grundstück Zeppelinstraße als Altstandort mit der Kennzeichnung AS 2282 in das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen aufgenommen. Zudem ist eine Altablagerung mit der Kennzeichnung AA 9480 eingetragen.

4.2 Grundwasser und Starkregen

Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht bei 5 m bis 8 m unter Flur an. Die bestehende Versiegelung verhindert derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers und damit eine Schadstoffmobilisierung und Verfrachtung ins Grundwasser. Im Falle einer Entsiegelung muss eine Neubewerbung der Grundstücke erfolgen.

Extrem- / Starkregen

Im Plangebiet würden sich bei einem seltenen bzw. 100-jährigen Starkregenereignis an mehreren Stellen Wasserhöhen zwischen 0,1 und 1 m ergeben. Von erhöhten Fließgeschwindigkeiten ist das Plangebiet selbst nicht betroffen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine konkrete Analyse und Betrachtung. Dabei soll die Schaffung von Retentionsräumen und ein Regenwassermanagement berücksichtigt werden.

4.3 Landschaft und Baumschutz

Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet ist durch vorwiegend industrielle Nutzungen mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Grünflächen mit Gehölzen sind nur untergeordnet als schmale Streifen vereinzelt am Rand des Plangebiets ausgeprägt. Mit der Planung soll der Versiegelungsgrad reduziert und Freiflächen mit Durchgrünung gem. des Freiflächenkonzepts (3.4) geschaffen werden.

Baumschutz

Nach derzeitigen Erkenntnissen befinden sich insgesamt 14 Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Alle vorhandenen Bäume wurden in die Plangrundlagen eingemessen und größtenteils in der Planung berücksichtigt. Die Bewertung der Bäume erfolgt im weiteren Verfahren. Nach ersten Erkenntnissen handelt es sich überwiegend um Erlen sowie um drei Spitzahorn, einen Walnussbaum und eine Zierkirsche/Japanische Blütenkirsche. Zwei weitere Erlen, eine Salzweide und eine Weide sind mit Efeu bewachsen oder bereits umgefallen. Vier Sandbirken und drei Obstbäume sind nicht geschützt aufgrund der Größe.

4.4 Stadtklima, Lufthygiene

Im Klimaatlas des LANUV wird das Plangebiet dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zugeordnet. Das von Industrie-, Lager- und Gewerbebauten geprägte Klimatop zeichnet sich u. a. durch einen hohen Gesamtversiegelungsgrad (>70 %) aus. Aufgrund der bestehenden Nutzungen sind diese Gebiete durch erhöhte lufthygienische und human-bioklimatische Belastungen geprägt.

In der Klimaanalysekarte Nachtsituation wird das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche mit mäßiger nächtlicher Überwärmung bei nur geringer nächtlicher Abkühlung während sommerlicher Strahlungswetterlagen dargestellt. Nördlich des Plangebietes verläuft entlang der Eisenbahnlinie ost-westlich ein für die Belüftung des Talkessels relevanter Kaltluftstrom. Darüber hinaus wird das Plangebiet von Kaltluftströmen aus südlicher Richtung durchströmt. Der Erhalt dieser Kaltluftströme soll auch zukünftig Zielsetzung der Planung sein.

Die sich ergebende Belüftungssituation wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts gutachterlich geprüft (Kaltluftsimulation). In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Simulation soll die Planung überprüft und ggf angepasst werden.

4.5 Klimaanpassung, Klimaschutz und Energie

Eine Verschlechterung bzw. eine Blockade der Kaltluftströmung wird nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erwartet. Je nach Ergebnis sind ggf. Anpassungen im städtebaulichen Konzept vorzunehmen. Eine mikroklimatische Untersuchung soll zudem zeigen, welche Auswirkungen die Planung auf die thermische Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung, insbesondere im Bereich der Wohnbebauung hat. Weiterhin soll im Modell untersucht werden, welche mindernden Effekte durch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen erzielt werden können. Als wichtigste Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel und zur Vorbeugung von extremen Hitzeereignissen gilt eine möglichst umfassende Begrünung des Plangebietes und der Gebäude (Fassaden- und Dachbegrünung).

Aufgrund der Unschärfe des städtebaulichen Konzeptes kann zum jetzigen Zeitpunkt der Versiegelungsgrad nach Umsetzung der Planung noch nicht genau bestimmt werden. Ausgehend von derzeit annähernd 100% Versiegelung ist es jedoch

das Ziel, nach weiterer Untersuchung, Prüfung und Bewertung von bestehenden Bodenschadstoffen, eine möglichst weitgehende Teilentsiegelung, wo funktional möglich, herzustellen. Dabei soll durch Auswahl und Verknüpfung geeigneter Maßnahmen (Fassaden- und Dachbegrünungen, Durchlässigkeit von Materialien, bewegliche Bepflanzungselemente), sowie in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Aachen, eine äquivalente klimatische Wertigkeit angestrebt werden, die sich in summa an den Empfehlungen des FNP orientieren soll.

5. Verträge

Mit der Investorin, Eco Business Park Aachen GmbH, soll ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Umsetzung abgeschlossen werden. Im Falle einer Weiterführung des Teilbereiches im Südwesten als Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird mit der Vorhabenträgerin für diesen Teil, der Wohnen unter Freunden an der Bahnhofstraße GmbH, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.