

## NIEDERSCHRIFT

**über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur  
Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
zum (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan – Freunder Weg / Zeppelinstraße -  
sowie  
zur I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für beide Verfahren fand statt in der Zeit vom 25.10.2024 bis 26.11.2024 im Foyer des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße 20 mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 28.10.2024 wurde von 18.00 bis 19:40 (Ende der Veranstaltung eintragen) Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

Freunder Weg / Zeppelinstraße:

Übersichtsplan / Luftbild

Städtebaulicher Entwurf (M 1: 1.000)

Konzept Städtebau, Freiraum Broschüre

Erläuterungsbericht

Hünefeldstraße / Hickelweg:

Übersichtsplan / Luftbild

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 593

Erläuterungsbericht

Ergänzt wurden die Unterlagen durch ein Ablaufschema zum Bebauungsplanverfahren.

Von der Verwaltung waren anwesend:

Frau Wienecke Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (Moderation)

Frau Hergarten Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (Bebauungsplan)

Herr Dr. Merbitz Fachbereich Klima und Umwelt

Herr Engels Fachbereich Mobilität und Verkehr

Weitere Projektbeteiligte:

Herr Grube Landmarken AG (Vertreter Investor)

Herr Prof. Molestina Molestina Architekten

Frau Weis Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen

Es waren ca. 16 Bürger\*innen erschienen.

**Frau Wienecke**, begrüßt um 18:00 Uhr die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter des Investors, der Planungsbüros und der Verwaltung. Sie erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

**Frau Hergarten** begrüßt die Anwesenden und erklärt, die Grundlagen eines Bebauungsplanes und welches Verfahren er durchläuft. Zudem erklärt sie, dass der Ausschuss bereits im August beraten hat und der Satzungsbeschluss voraussichtlich frühestens Anfang/ Mitte 2026 gefasst werden soll. Zudem wird die Verbindung zur Stadtteilperspektive Aachener Forst genannt.

**Frau Schnadt**, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, erklärt anschließend die vorliegende städtebauliche Konzeptplanung für das Plangebiet des Bebauungsplans – Freunder Weg/ Zeppelinstraße. Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Hutchinson Areal, welches zurzeit brach liegt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine Impulswirkung für den Stadtteil „Rothe Erde“ zu bewirken. Dabei sollen Nutzungen verknüpft und nachhaltig gestaltet werden.

Folgend werden Nutzungsverteilung, Erschließung, (Mikro-)Mobilität und Isometrie des Plangebiets erläutert sowie Visualisierungen gezeigt.

Anschließend erläutert Frau Schnadt den Anlass und die Zielsetzung sowie die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593. Geplante Änderungen sind die Streichung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (IV) und der Geschossflächenzahl (GFZ), stattdessen ist eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von etwa 20 m über Straßenniveau geplant, so dass insgesamt mehr Gebäude in dieser Höhe gebaut werden dürfen.

## 1) Bebauungsplan Freunder Weg/Zeppelinstraße

### Fragen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Verkehr“

- Sind ausreichend Parkplätze geplant der Parkdrucks sei bereits enorm hoch
- Sind Tiefgaragen geplant?
- Eine (illegale) Durchfahrt durch das Plangebiet (mit dem Auto und auch mit motorisierten Zweirädern) sollte verhindert werden, um die Umgebung nicht mit Verkehr zu belasten.
- Ist eine Bündelung der Verkehre möglich?
- Der Fahrradverkehr muss besser integriert werden.
- Es wird ein grünes Quartier ohne Autoverkehr angeregt.
- Der Bahnanschluss des Quartiers an den Bahnhof Rothe Erde sollte geprüft werden.
- Das Nachbargrundstück (Flurstück 3254) muss auch in Zukunft über das Plangebiet erschlossen werden können. (Es besteht eine Zuwegungsbauast).
- Die Anlieferung und Zufahrt im inneren Plangebiet nur mit Sprintern sei unrealistisch. Das Konzept ist zu eng gestaltet für LKW.

### Beantwortung der Anmerkungen zum Verkehr

#### Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze müssen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden. Genaue Zahlen gibt es noch nicht, da die Nutzungen noch nicht feststehen. Im weiteren Verfahren soll konkretisiert werden, wo die notwendigen Stellplätze angeordnet werden können. Dabei wird auch geprüft, ob Stellplätze auf dem Thouet-Grundstück in der Hünefeldstraße zumindest teilweise in einer Quartiersgarage untergebracht werden können. Die für das „Wohnen“ nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage und in dem direkten Wohnumfeld untergebracht. Hier soll auch eine Mobilitätsstation untergebracht werden.

#### Erschließung

Die Erschließungswege für die Wohnbebauung und die zentrale Achse sollen durch Poller voneinander getrennt werden. Ebenso soll die Durchfahrt in die Zeppelinstraße verhindert werden. Im Bebauungsplan kann hierzu allerdings keine Sicherung erfolgen.

Ein neuer Bahnanschluss ist für das Plangebiet nicht geplant.

### Lieferverkehr

In dem Baufeld „D“ ist auf der Ostseite ein „Loading Dock“ geplant. Hier können LKW von der Ostseite (private Erschließungsstraße) einfahren und in der Halle anliefern und wenden.

Das bestehende Wegerecht für die Anlieferung des Nachbargrundstücks wird respektiert. Es haben bereits Gespräche stattgefunden.

### **Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Nutzung“**

- Es wird Raum für Begegnungen im Stadtteil gewünscht. Begegnungsmöglichkeiten auch für Jugendliche fehlen.
- Die Anordnung eines Repair-Cafés wird vorgeschlagen.  
Es sollte eine ausgewogene soziale Mischung bzgl. des Wohnangebotes herrschen (nicht mehr als 40 % geförderter Wohnungsbau). Stigmatisierung des Viertels sollte nicht verschärft werden.
- Das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe wird infrage gestellt. Mehr Wohnraum und weniger Gewerbe sei wünschenswert. Die Baufelder B und C könnten z.B. auch mit Wohnraum belegt werden.

### **Beantwortung der Anmerkungen zur Nutzung**

#### Geförderter Wohnungsbau

Es sollen mindestens 40 % des Wohnungsbaus gefördert werden.

#### Anteil Wohnungsbau

Angesichts der gewerblichen Prägung der Flächen im Umfeld soll das Heranrücken von Wohnungsbau, das die Betriebe einschränken könnte, verhindert werden. Zudem ist es eine Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan überwiegend gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Lediglich der südwestliche Teilbereich ist hier als gemischte Baufläche vorgesehen.

### **Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Grün- und Freiraum“**

- Ein Spielplatz wird dringend benötigt. Da der Bedarf hoch ist sollte dieser nicht durch eine Ausgleichszahlung abgelöst werden dürfen.
- Ebenso fehlen Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im Quartier und Begegnungsmöglichkeiten
- Geplante Grünanlagen sollten autofrei sein
- Die Versiegelung sollte nicht zu hoch sein.
- Die nahe gelegenen Kleingärten dürfen nicht entfallen.
- Anregung hinsichtlich einer Reduzierung der Halle um die Hälfte und statt dessen mehr Grün
- Es wird gefragt, ob Gründächer und Fassadenbegrünung bzw. eine Begrünung der Halle geplant seien.
- Solaranlagen auf den Dächern werden begrüßt.
- Activity-Hubs und Kletterhalle seien zu teuer für die Kinder und Jugendlichen im Gebiet. Benötigt werden stattdessen kostenlose Freizeitangebote. Es wird gefragt, wer für die Activity-hubs verantwortlich sei.
- Es würden in Aachen viele neue Wohnung gebaut, aber kein neues „Grün“ zum Ausgleich geschaffen.
- Die Stadt sei in der Pflicht ausreichend Grünraum zu schaffen.
- Dachbegrünung dürfe nicht angerechnet werden auf den Grünanteil

### **Beantwortung der Anmerkungen zum Thema „Grün- und Freiraum“**

#### Spielplatz/Begegnung

Ob ein Spielplatz nötig sei, werde noch abgestimmt. Der Anteil Wohnen, der neu geschaffen wird, beruht auf den Darstellungen im Flächennutzungsplan und ist daher begrenzt. Auf jeden Fall müssen Spielbereiche für Kleinkinder gemäß BauO NRW im Rahmen der Baugenehmigung für den Wohnungsbau nachgewiesen werden. Werde kein Spielplatz errichtet, so besteht ggf. auch die Möglichkeit, die Spielplätze im Umfeld aufzuwerten.

Das Pionierfeld (Baufeld G) ist grundsätzlich ein möglicher Begegnungsort, der von Anwohnern gestaltet werden kann. Hier sollen ggf. Container für Quartiersnutzungen temporär platziert werden, in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement.

#### Begrünung

Es sollen Festsetzungen für mindestens 60% extensive und zum Teil auch intensive Dachbegrünung auch für die Dachflächen der Halle getroffen werden. Dabei werden die Dachbegrünungen nicht auf die Quote der Gesamtbegrünung angerechnet. Fassadenbegrünungen sind derzeit nicht geplant.

Angesichts der bisherigen Nutzung des gesamten Standortes als Industrie- und Gewerbefläche (Versiegelungsgrad bisher nahezu 100%) entsteht mit der Planung bereits eine deutliche Verbesserung. Der Investor investiert bereits in den Abriss, diverse Gutachten, Planerstellung und Bodensanierung. Der Verzicht auf die Hälfte der Halle innerhalb seines Grundstücks sei daher nicht möglich und die städtebauliche Qualität wäre zweifelhaft.

#### Solaranlagen

Der im Gebiet erzeugte Strom durch Solaranlagen soll allen Nutzern zugutekommen. Ein Energiekonzept für das gesamte Areal muss erst noch erstellt werden.

#### **Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema Städtebau**

- Die Kreuzung Zeppelinstraße/Freunder Weg sollte städtebaulich aufgewertet werden. Insbesondere der Anschluss an den Bestand am Freunder Weg ist prägend und sollte gut gelöst werden.
- Es wird angemerkt, dass einige Bürgerinnen und Bürger davon ausgegangen seien, sie könnten die Zwischennutzung des Gebiets mitgestalten und waren davon ausgegangen, dass dieser Abend dazu gedacht sei.

#### **Beantwortung der Anmerkungen zum Thema „Städtebau“**

- Es wird mit einer angemessenen Bebauung an den Bestand angeschlossen. Auf den Bestand kann kein Einfluss ausgeübt werden.
- Es sei vor ca. einem Jahr angedacht gewesen, eine Zwischennutzung mit den Bürgerinnen und Bürgern zu gestalten. Inzwischen habe sich jedoch herausgestellt, dass das Plangebiet nicht sicher begehbar sei, da nach dem Abriss an vielen Stellen noch Stahl aus den Fundamenten und Bodenplatten herausrage. Das Gebiet ist aktuell daher nicht zugänglich und eine Zwischennutzung nicht möglich.

## 2) 1. Änderung des Bauungsplans 593

### Fragen der Bürgerinnen und Bürger:

Steht das Verfahren Änderung des Bauungsplanes im Zusammenhang mit dem Bauungsplan für das Hutchinson Areal?

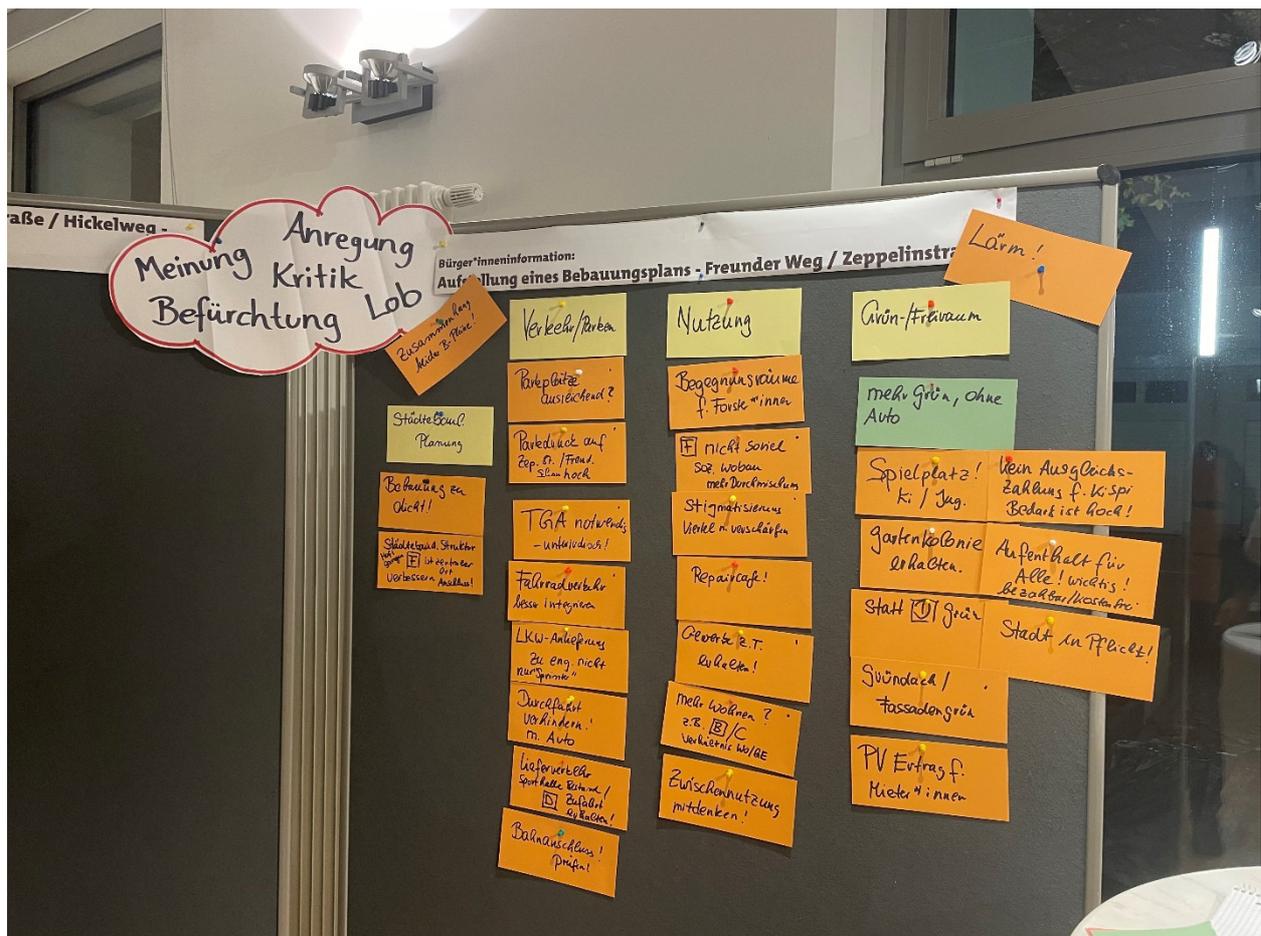
### Beantwortung:

Es handelt sich um zwei voneinander unabhängige Verfahren. Jedoch wird darüber nachgedacht ggf. einen Teil des Stellplatznachweises für Mitarbeiter im Änderungsbereich nachzuweisen, z.B. in einer Quartiersgarage.

### Ausblick:

Frau Wieneke beendet die Fragerunde.

Frau Hergarten gibt einen Ausblick über den weiteren Verlauf des Projektes. Demnach können Stellungnahmen noch bis zum 26.11. abgegeben werden. Eine weitere Möglichkeit zu Stellungnahmen besteht dann nochmal im Rahmen der Offenlage.



Gegen 19:40 Uhr beendete Frau Wienecke den Anhörungstermin zur Öffentlichkeitsinformation.

(G. Hergarten)