

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 36/0059/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Umwelt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	19.08.2015
		Verfasser:	FB 36/20, Frau Buchkremer
<p>Bebauungsplan Nr. 943 - Rombachstraße / Vennbahnweg - Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 - Trierer Straße /Vennbahnweg - Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen</p>			
Beratungsfolge:		TOP: 4	
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.09.2015	AUK	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt, Lösungen zu den noch ungeklärten Fragestellungen zur Entwässerung der Plangebiete und zum Thema Ausgleich zu erarbeiten und die Integration der so fortgeschriebenen Umweltberichte in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Bebauungspläne.

Er beschließt den Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 943, sowie den Grünordnungsplan für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 als Grundlage für die Umsetzungsplanung.

In Vertretung

Schwier

(Beigeordnete)

finanzielle Auswirkungen

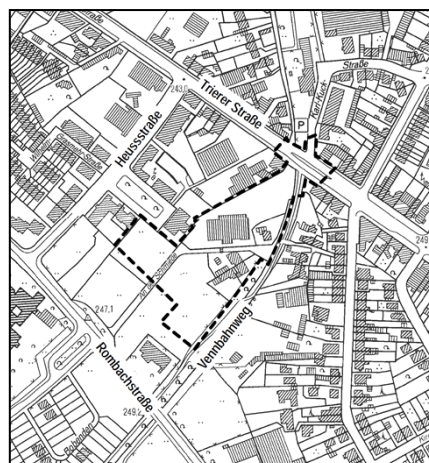
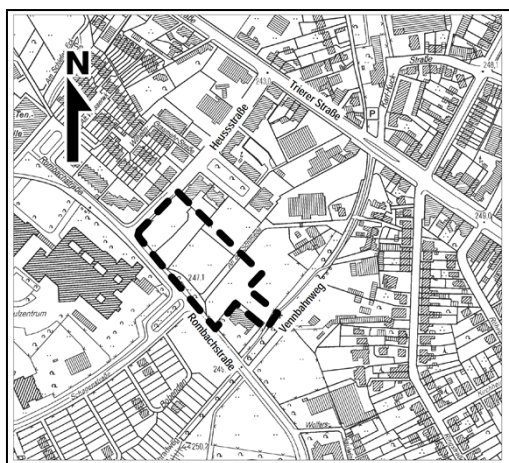
Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Die für den Gesamtplanungsbereich bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.678 und 648 schaffen bereits heute ein Baurecht, dass im nördlichen Teil zur Trierer Straße hin Gewerbenutzung und im südlichen Teil gemischte Nutzung - also Wohnen und nicht störendes Gewerbe - vorsieht, bevor sich im Süden, an das Plangebiet angrenzend ausschließlich Wohnnutzung anschließt. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses A 216 soll der Bereich zwischen Trierer Straße, Vennbahnweg, Rombachstraße und Heussstraße planungsrechtlich neu geordnet werden, damit – wie im Rahmenplan Brand dargelegt - Zentrales Wohnen und die Nahversorgung gestärkt werden. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 943 aufgestellt werden. Im Laufe des Verfahrens wurde der Planbereich entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen in zwei Teile aufgeteilt:

- für die Wohnnutzung: Bebauungsplan Nr. 943 - Rombachstraße/Vennbahnweg -
- für die Nutzung Nahversorgungszentrum: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 953 - Trierer Straße/Vennbahnweg -



Geltungsbereichsdarstellung

B-Plan 943 - Rombachstraße/Vennbahnweg VBP 953 - Trierer Straße/Vennbahnweg

Zur sachgerechten Berücksichtigung der Umweltbelange ist der Gesamtbereich zu betrachten. Neben der Vorbelastung des Planungsraums durch eine Altablagerung, Verkehrslärm, Geruchsbelastung, Verkehrs- und Betriebsbedingte Luftbelastung ist wesentlich, dass unmittelbar an ein Nahversorgungszentrum, von dem selbst Immissionsbelastungen ausgehen werden, ein Wohngebiet angrenzen soll. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzungen wurden im Rahmen einer Vorprüfung, die erwarteten Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft, so dass eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Diese Umweltprüfung wurde durchgeführt und entsprechend der gewählten Verfahren in vier Umweltberichten dokumentiert:

- a) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 943 - Rombachstraße/Vennbahnweg -
- b) Umweltbericht zur Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen
- c) Umweltbericht zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 - Trierer Straße/Vennbahnweg -

d) Umweltbericht zur Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

Hierbei wurden die Umweltberichte zu c) und d) zum neu geplanten Einzelhandelszentrum durch das Büro BKI, Jülicher Straße 318, 52070 Aachen, im Auftrag des Vorhabenträgers in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Umwelt erstellt.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Während im Hinblick auf den Gewässerschutz und den Bodenschutz den erwarteten Umweltauswirkungen grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen hinreichend begegnet werden kann, sind die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung und dem Schutz von Natur und Landschaft kritischer zu sehen. **Des Weiteren muss der Hochwasserschutz noch im Rahmen eines tragfähigen Entwässerungskonzeptes nachgewiesen werden, das derzeit erstellt wird.**

Thema Lärmbelastung

Nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ein zentrales Thema ist die derzeit vorherrschende sowie die zukünftig erwartete Lärmbelastung. Bereits im seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 678 ist der Planbereich als „Lärmbelastete Zone“ ausgewiesen. Das Plangebiet für die geplante Wohnbebauung ist schon jetzt durch die umliegenden Straßen – insbesondere die BAB A 44 - als lärmbelastet einzustufen. Ein wirksamer aktiver Lärmschutz bedeutet insbesondere Lärmschutzwände an der Lärmquelle - also den umliegenden Straßen sowie der BAB A 44 -, die mit vertretbarem finanziellem Aufwand jedoch nicht zu erstellen sind. Daher werden die geplanten Wohnhäuser im Lärmpegelbereich III und IV liegen. Zwar ist Wohnnutzung möglich, jedoch schützen die zu treffenden baulichen Maßnahmen nur den Innenraum vor der Lärmbelastung, wenn Fenster und Türen geschlossen bleiben. Dies erfordert zusätzlich zum Lärmschutz noch eine geregelte Be- und -Entlüftungsanlage der Wohnräume zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustauschs. Der Außenbereich kann nicht ausreichend vor der Lärmbelastung geschützt werden, so dass dadurch die Aufenthaltsqualität herabgesetzt wird.

Lt. gutachterlicher Einschätzung ist die Gebietsverträglichkeit des Einzelhandelszentrums insbesondere im Hinblick auf die südlich angrenzende Wohnbebauung gegeben, wenn Schallschutzwände in Richtung der Wohnbebauung errichtet werden. Dies betrifft die Wohnnutzung im Bereich der Ringstraße und das südlich angrenzende neue Wohngebiet. Darüber hinaus sind im Rahmen des Durchführungsvertrages sowie der Baugenehmigung weitere Lärmschutzmaßnahmen zu verankern, wie z.B. Betriebszeiten, Einhausung der Anlieferzonen, Schließung des Geländes außerhalb der Ladenöffnungszeiten durch Tore, um nächtliche Durchfahrten zu verhindern pp.

Es besteht mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen das Einvernehmen darüber, dass im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum Vennbahncenter die schalltechnischen Voreinschätzungen fortzuschreiben sind und im Sinne eines Gutachtens nach TA Lärm konkretisiert werden müssen.

Baumbilanz

Für den jeweiligen Planbereich wurde eine Baumbilanz erstellt.

Im Bereich der Wohnbebauung können 8 Einzelbäumen erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan als besonders erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Teilweise im Hinblick auf die Bebauung teilweise aufgrund von Baumschäden wird der übrige Baumbestand entfallen. Der zu ersetzende Baumbestand für den städtischen B-Plan kann im Bereich der neu geplanten öffentlichen Grünfläche kompensiert werden.

Im Bereich des VBP 953 entfällt der Baumbestand von 43 Bäumen, Von denen 23 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Auf eigenem Gelände erfolgt eine Neupflanzung von 8 großkronigen und 4 kleinkronigen Bäumen, sowie 10 neuen Bäumen entlang des Vennbahnweges, so dass sich für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 953 eine Negativbilanz von 21 Bäumen ergibt.

Grünausstattung im Plangebiet

Für den Planbereich wurden jeweils ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet und in einem Grünordnungsplan (GOP) zum jeweiligen Bebauungsplan dargestellt. Die zu erhaltenden Bäume sind in das Grünkonzept integriert. Die Grünordnungspläne bilden die Grundlage für die weitere Umsetzungsplanung bzw. werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum VBP.

Im Anschluss an die Wohnnutzung wird zum Vennbahnweg gelegen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll u.a. ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet werden. Außerdem ist über diese Fläche eine fuß- und radläufige Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Vennbahnweg vorgesehen. Zum Vennbahnweg hin orientiert ist ein kleiner Rastplatz für Wanderer und Radfahrer eingeplant. Der Baumbestand wird weitgehend erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Das Einkaufscenter soll zum Vennbahnweg hin in Form von Strauchpflanzungen eingegrünt werden.

Thema Naturhaushalt

Bereits mit dem bestehenden Planungsrecht ist ein Eingriff in den Naturhaushalt der bisher noch weitgehend unbebauten Flächen verbunden. Durch die zwei Projekte „Einzelhandelszentrum“ und „Wohngebiet“ fällt dieser Eingriff jedoch größer aus als nach dem bisherigen Recht zulässig, was im Wesentlichen in der geänderten Rechtslage begründet ist. Diese ermöglicht höhere Versieglungsmöglichkeiten als das alte Recht, die in beiden Plänen auch voll ausgeschöpft werden. Die Baumbilanz und die geplante Grünausstattung des Quartiers werden in der Eingriff-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Durch die intensivere Nutzung des Gebietes ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf, der nach dem Willen des Gesetzgebers gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB vorrangig am „Ort des Eingriffs“ – also im Plangebiet selbst - durchgeführt werden soll. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, kann der Ausgleich auch an anderer Stelle erfolgen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz schließt für beide Bebauungspläne trotz der im Grün- und Freiflächenkonzept dargestellten Maßnahmen negativ ab. **Es ergibt sich ein Minus von 883 Wertepunkten für den B-Plan Nr. 943 und ein Minus von 1692 für den VBP Nr. 953.**

Aus fachlicher Sicht sollten vor Ort alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den erwarteten negativen Umweltauswirkungen im Plangebiet selbst zu begegnen.

Für den B-Plan Nr. 943 werden infrage kommenden Maßnahmen im Stadtteil Brand im Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch geprüft, eine Festlegung ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Bereich des VBPs (ca. 90 %) verbleibt für weitere Grünanpflanzungen kein Raum mehr, so dass Dachbegrünungen zum Thema werden. Gerade bei großvolumigen Gebäuden wie Einkaufszentren entstehen durch das Gebäude selbst sowie die notwendigen Parkplätze große Aufheizflächen, die das Kleinklima negativ beeinflussen und in den austauscharmen Zeiten zu Hitzestau mit negativen Folgen für die Wohnbevölkerung führen können. Dem kann durch Dachbegrünung begegnet werden. Im Hinblick auf die Umweltfolgenbewältigung favorisiert der Fachbereich Umwelt einen Ausgleich in Form einer Dachbegrünung, diese wird jedoch seitens des Investors abgelehnt.

Da die Stadt Aachen nur über eine begrenzte Zahl von für einen ökologischen Ausgleich geeigneten Flächen verfügt, werden diese für die von der Stadt Aachen im Rahmen der eigenen Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen benötigt (siehe z.B. B-Plan Nr. 943). Daher soll der Ausgleich für den VBP Nr.953 auf Fremdparzellen im Stadtgebiet in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen. Entsprechende Verhandlungen stehen an.

Einzelheiten zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind bis spätestens zum Satzungsbeschluss verbindlich zu regeln.

Anlage/n:

- Umweltbericht zur Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 943 – Rombachstraße / Vennbahnweg –
- Baumbilanzplan und Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 943
- Umweltbericht zur Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen
- Umweltbericht zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 - Trierer Straße/Vennbahnweg
- Baumbilanzplan und Grünordnungsplan zum VBP Nr. 953