

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0291/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35028-2010
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	15.10.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<p>Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/ Elleter Feld- Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss 			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.11.2015	B 3	Anhörung/Empfehlung	
19.11.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter Feld- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

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 / - Verschlechterung	<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 / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des großen Bebauungsplanes Nr. 722 -Elleter Feld III-, der seit dem 28.02.1985 rechtskräftig ist. In dieser Teilfläche setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen „Gewerbegebiet“ und „Grünfläche, Tennisanlage“ fest. Aufgrund einzelner Festsetzungen ist davon auszugehen, dass der alte Bebauungsplan Nr. 722 einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten würde. Daher hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.04.2004 einen Aufstellungsbeschluss (A 155) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 722 gefasst, mit dem Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes und Steuerung des Einzelhandels.

Es wurden mehrere Entwurfsvarianten für ein Gewerbegebiet erarbeitet und dem Planungsausschuss am 08.03.2007 zur Programmberatung vorgelegt. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung in dieser Sitzung, für das Plangebiet -Gewerbegebiet Charlottenburger Allee- einen Bebauungsplan zu bearbeiten und die vorgetragenen Anregungen, insbesondere die Reduzierung der Baukörper, die Veränderung der Position der Baukörper, die Rücknahme bzw. Begrenzung der Höhenentwicklung und die vorgezogene Durchführung von Begrünungsmaßnahmen in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Daraufhin wurde die Planung überarbeitet und zwei Varianten dem Planungsausschuss am 15.11.2007 zur Beratung vorgelegt. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung, einen Bebauungsplan zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung mit beiden Varianten durchzuführen, wobei die Präferenz des Ausschusses bei Variante 1 lag. Diese zwei Varianten unterschieden sich im Wesentlichen in der Erschließung, in dem in der Variante 1 die Erschließung mit Wendehammer endete und in Variante 2 die Erschließung an die Schönebergerstraße anknüpft. Am 19.12.2007 schloss sich die Bezirksvertretung dem Beschluss des Planungsausschusses an und gab ebenso der Variante 1 den Vorzug.

Der Umweltausschuss nahm den Umweltbericht in seiner Sitzung am 19.02.2008 zur Kenntnis und empfahl dem Planungsausschuss dessen Integration in den Bebauungsplan sowie eine landschaftlich angemessene Eingrünung und eine abgestufte Bebauung im Sinne der jetzigen Topographie zum Haarbachtal hin.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.01.2008 bis 08.02.2008 in Form einer Ausstellung und einer Bürgeranhörung im Bezirksamt Aachen-Haaren statt. Ausgestellt wurden die Planunterlagen der zwei Varianten mit den dargestellten Planungszielen und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 29.01.2008 wurde von 18.00 bis 19.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung im Bezirksamt Haaren durchgeführt. Sowohl der Entwurf des Bebauungsplans als auch der Entwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mit einer entsprechend vergrößerten Darstellung des Änderungsbereiches lagen aus.

Das Verfahren wurde nicht weitergeführt, da ein Interesse eines Unternehmens bestand, das Grundstück zu erwerben. Hierzu waren firmeninterne Vorprüfungen erforderlich und der Firma wurde

Gelegenheit gegeben, diese Prüfungen durchzuführen, bevor das Verfahren weitergeführt wird. Die Firma entschied sich nicht für den Kauf des Grundstückes.

Zwischenzeitlich hat eine andere Firma ihr Interesse bekundet, den größten Teil der Fläche zu erwerben. Sie beabsichtigt, hier ihr Bürogebäude und die entsprechend erforderlichen Stellplätze ebenerdig zu errichten. Der potentielle Erwerber wird die Verkehrs- und tiefbautechnische Erschließung des Gewerbegebietes privat herstellen. Über den Verkauf soll im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 27.10.2015 beraten werden.

2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Die in diesem Bereich greifende Darstellung der Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplans (bekanntgemacht am 29.11.1985) stellt den Planbereich als „Grünfläche“, mit der Kennzeichnung „geplante Tennisanlage“ und „geplante Tennishalle“ dar.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche zur Arrondierung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes.

Die geplante Änderung entspricht in den Grundzügen dem Flächennutzungsplanentwurf, der bereits 2008 in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegt wurde. Im Verlauf der Planung sind die Abgrenzungen geringfügig verändert worden. Der erforderliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist kleiner, somit nicht deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

Die Arrondierung entspricht dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 3 ist die erforderliche Anpassung von „Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ parallel zum Bebauungsplan fortzuführen.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Mitarbeiter der Verwaltung standen am 29.01.2008 im Zeitraum von 18:00 bis 19:00 für die Durchführung der Bürgerinformationsveranstaltung zur Verfügung. Es sind jedoch keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Lediglich der BUND Naturschutz hat eine Eingabe eingereicht. Er lehnt die Planung ab, da Flächenreserven auf städtischem und privatem Grund ausreichend vorhanden seien. Außerdem wurde bemängelt, dass das Minimierungspotential nicht ausreichend ausgeschöpft wird. Daher wurden die Reduzierung der Bebauungsdichte und der Gebäudehöhe, sowie die Vergrößerung der Grünzone angeregt.

Da der Bedarf an Gewerbeflächen gegeben ist und aus städtebaulicher Sicht mit der Planung ein angemessenes und wirtschaftlich tragbares Verhältnis zwischen Grünfläche und Gewerbefläche angestrebt wird, wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

Die Eingabe der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit) beigelegt.

4. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, wovon zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingereicht haben.

Der Kampfmittelräumdienst weist auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hin, da der Planbereich im ehemaligen Kampfgebiet liegt.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf im Boden erhaltene archäologische Relikte vorliegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Niederung des Haarbaches und der feuchten Bodenbedingungen bestehen aber gute Erhaltungsbedingungen für Pflanzenreste, Früchte, Holz oder Gebäudereste. Daher sollte die Stadtarchäologie frühzeitig vom Beginn der Erdarbeiten unterrichtet werden, damit die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden.

Daraufhin wurde im November 2009 eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt. Dabei wurde eine ca. 20qm große Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte. Einer Bebauung steht nichts im Wege. Der Bereich muss aber bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Behörden) beigelegt.

5. Kosten

Da die Erschließung des Gewerbegebietes durch einen privaten Investor erfolgen soll, entstehen der Stadt keine Kosten.

6. Offenlagebeschluss

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet und eine Tennisanlage. Der Bebauungsplan wurde an dieser Stelle nicht realisiert und es besteht auch kein Bedarf mehr für eine Tennisanlage. Der Bedarf an Gewerbefläche besteht weiterhin und die Stadt kann diesen Bedarf auf eigenem Gebiet nicht decken. Daher soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 922 der Bereich für die Tennisnutzung überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ebenso soll der Einzelhandel ausgeschlossen werden, wenn er nicht im Zusammenhang mit einer handwerklichen Hauptnutzung steht. Diese Ziele entsprechen den städtebaulichen Zielen des Aufstellungsbeschlusses A 115, den Gewerbebestandort zu sichern und den Einzelhandel zu steuern.

Von der Planung sind mehrere im Plangebiet vorkommende Schutzgüter betroffen. Im Rahmen des Umweltberichtes hat die Untere Bodenschutzbehörde auf die nachteiligen Auswirkungen auf den schützenswerten Boden verwiesen, der mit einer Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen vollständig beeinträchtigt wird. Daher soll eine bodenkundliche Baubegleitung den sachgerechten

Umgang mit dem Boden schon während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sicherstellen.

Dieses soll im Kaufvertrag geregelt werden.

Die Planung hat Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die überbaubare Fläche rückt an den engeren Talraum des Haarbachs heran und reduziert damit den klimawirksamen Ausgleichsraum der Freifläche. Daher soll der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen, bezogen auf die Geländehöhen (NHN), entsprechend der Topografie festsetzen. Die geplanten maximalen Gebäudehöhen staffeln sich in Ost-West-Richtung, dem Gelände folgend, jeweils um ca. 2-3m ab. Außerdem soll eine Abstufung der Gebäudehöhe von Norden nach Süden hin festgesetzt werden, die angrenzend an die Bebauung an der Charlottenburger Allee Gebäudehöhen von ca. 11,50m (im Mittel) und nach Süden, zum sensiblen Bachtal hin, von 8,0m (im Mittel) zulassen. Zusammen mit den Festsetzungen von Dachbegrünungen und einem 10,0m breiten Anpflanzstreifen sollen die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima minimiert werden. Als Anlage zum Umweltbericht wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem weitere Maßnahmen wie z.B. versickerungsfähiges Pflaster empfohlen werden.

Mit den o.g. Maßnahmen sollen die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden und das Plangebiet zugunsten einer gewerblichen Nutzung entwickelt werden. Es soll Planungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden, damit dringend notwendige Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Betrieben und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Aachen geschaffen werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

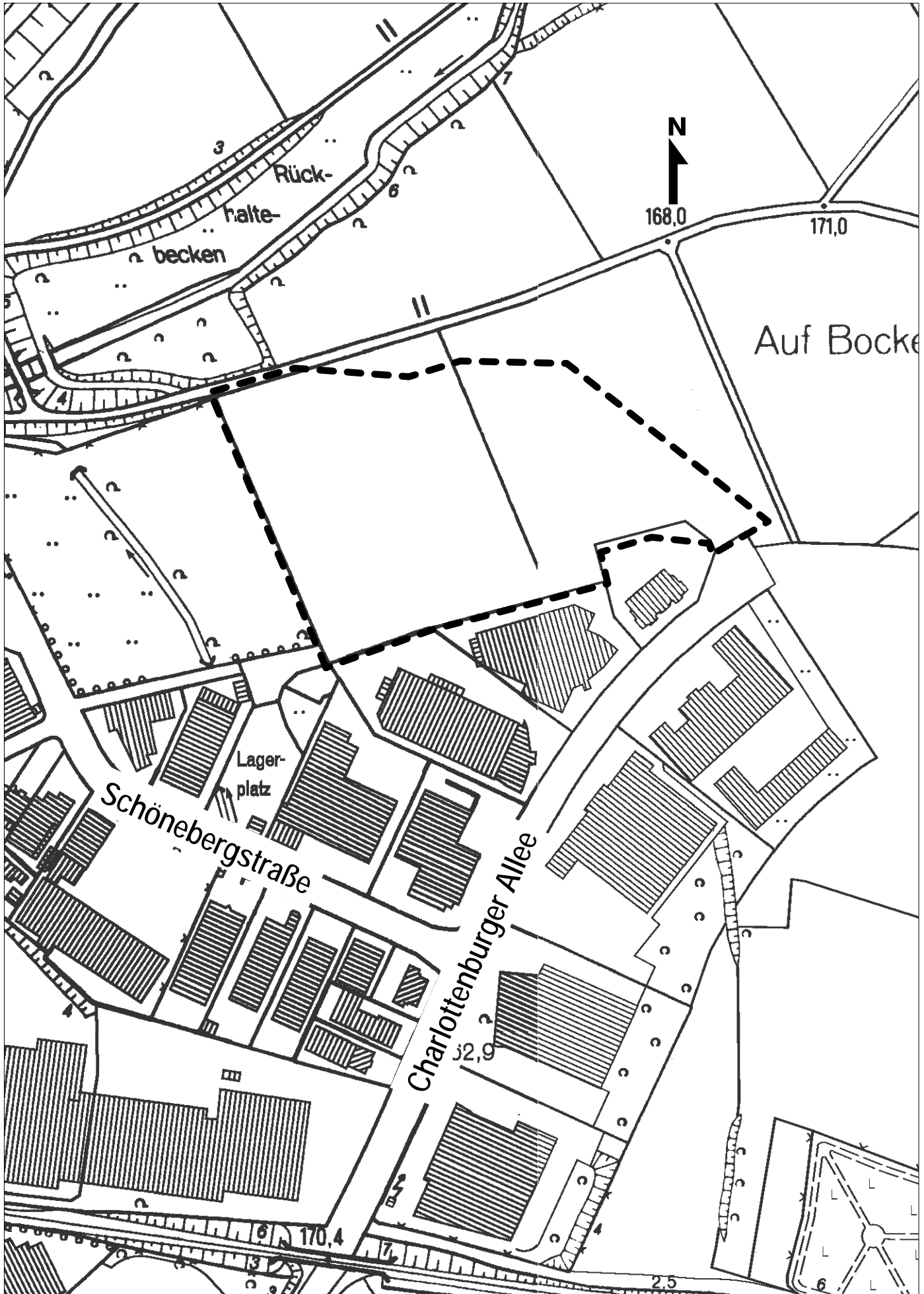
Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan so geändert werden, dass die Darstellung "Grünflächen" herausgenommen und in "Gewerbliche Bauflächen" geändert wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

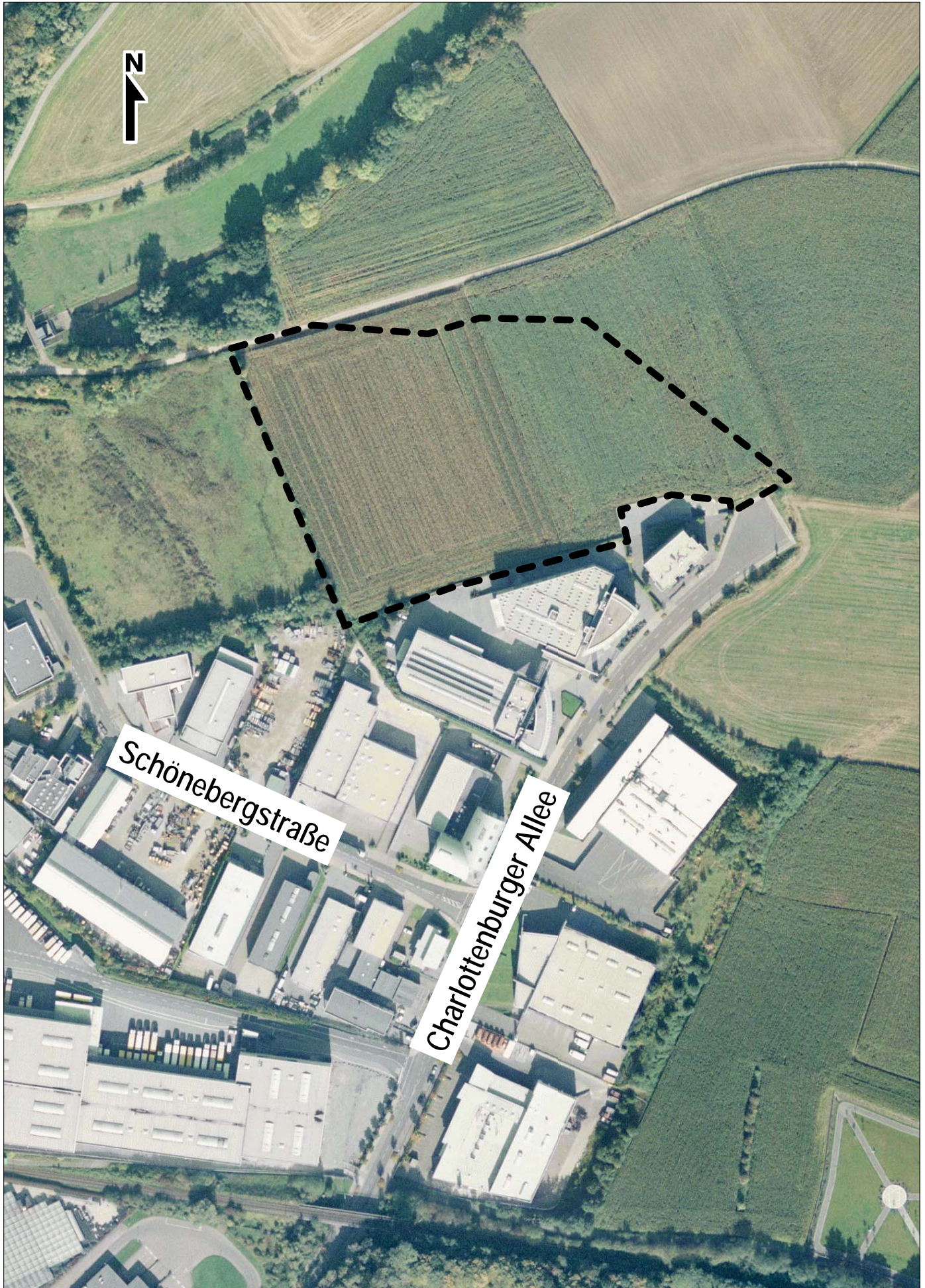
Anlage/n:

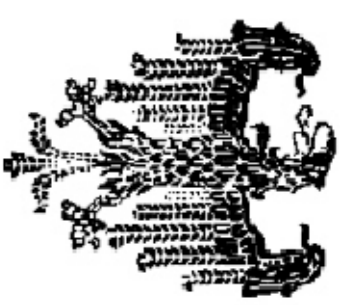
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. FNP - Begründung mit Umweltbericht
9. FNP - Verfahrensplan

Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee -



Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee





Bebauungsplan Nr. 922

Charlottenburger Allee/ Eileter Feld Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Schriftlichen Festsetzungen

Befügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

Befügt ist dem Bebauungsplan: - zusammenfassende Erklärung nach § 10 BwG

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstatutarischen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: September 2015), des städtebaulichen Entwurfs und der gemeinsam erarbeiteten Festlegung der Planung:

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Bauamt

In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung

Fachbereich Grundformen und Bodenordnung

Im Auftrag

Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

GE Festlegung des Geltungsbereichs

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

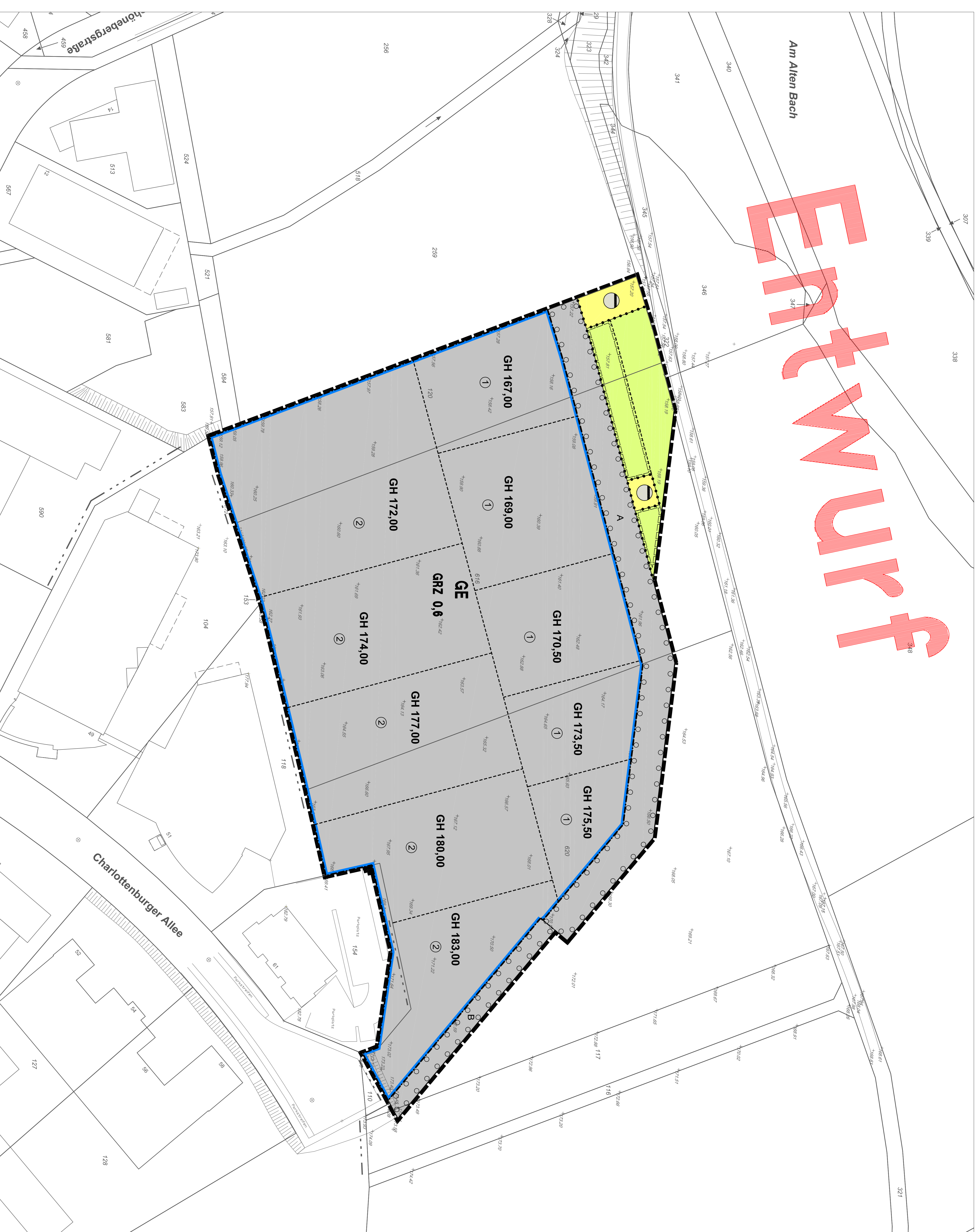
GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

HINWEIS:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich dieses Geltungsbereichs die Geltungsbereichs-
grenze und die zugehörigen Festsetzungen
dem digitalen Plan zu entnehmen.



III. Bestandsangaben

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

IV. Unverändliche Planung

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

GE Grundformzahl

GH Grundformzahl

GRZ Grundformzahl

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Buchst. b) der ZfM

den Geltungsbereich des Bebauungsplans

festgelegt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Buchst. b) der ZfM

den Geltungsbereich des Bebauungsplans

festgelegt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Buchst. b) der ZfM

den Geltungsbereich des Bebauungsplans

festgelegt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Buchst. b) der ZfM

den Geltungsbereich des Bebauungsplans

festgelegt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Buchst. b) der ZfM

den Geltungsbereich des Bebauungsplans

festgelegt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Buchst. b) der ZfM

den Geltungsbereich des Bebauungsplans

festgelegt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Buchst. b) der ZfM

den Geltungsbereich des Bebauungsplans

festgelegt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) Buchst. von Rat

des Stadtrats beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) Buchst. mit dem an

den Stadtrat eingereicht und durch den Stadtrat

beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) Buchst. mit dem an

den Stadtrat eingereicht und durch den Stadtrat

beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) Buchst. mit dem an

den Stadtrat eingereicht und durch den Stadtrat

beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) Buchst. mit dem an

den Stadtrat eingereicht und durch den Stadtrat

beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) Buchst. mit dem an

den Stadtrat eingereicht und durch den Stadtrat

beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) Buchst. mit dem an

den Stadtrat eingereicht und durch den Stadtrat

beschlossen worden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) Buchst. mit dem an

den Stadtrat eingereicht und durch den Stadtrat

beschlossen worden.

Bebauungsplan Nr.
922
Charlottenburger Allee/ Eileter Feld

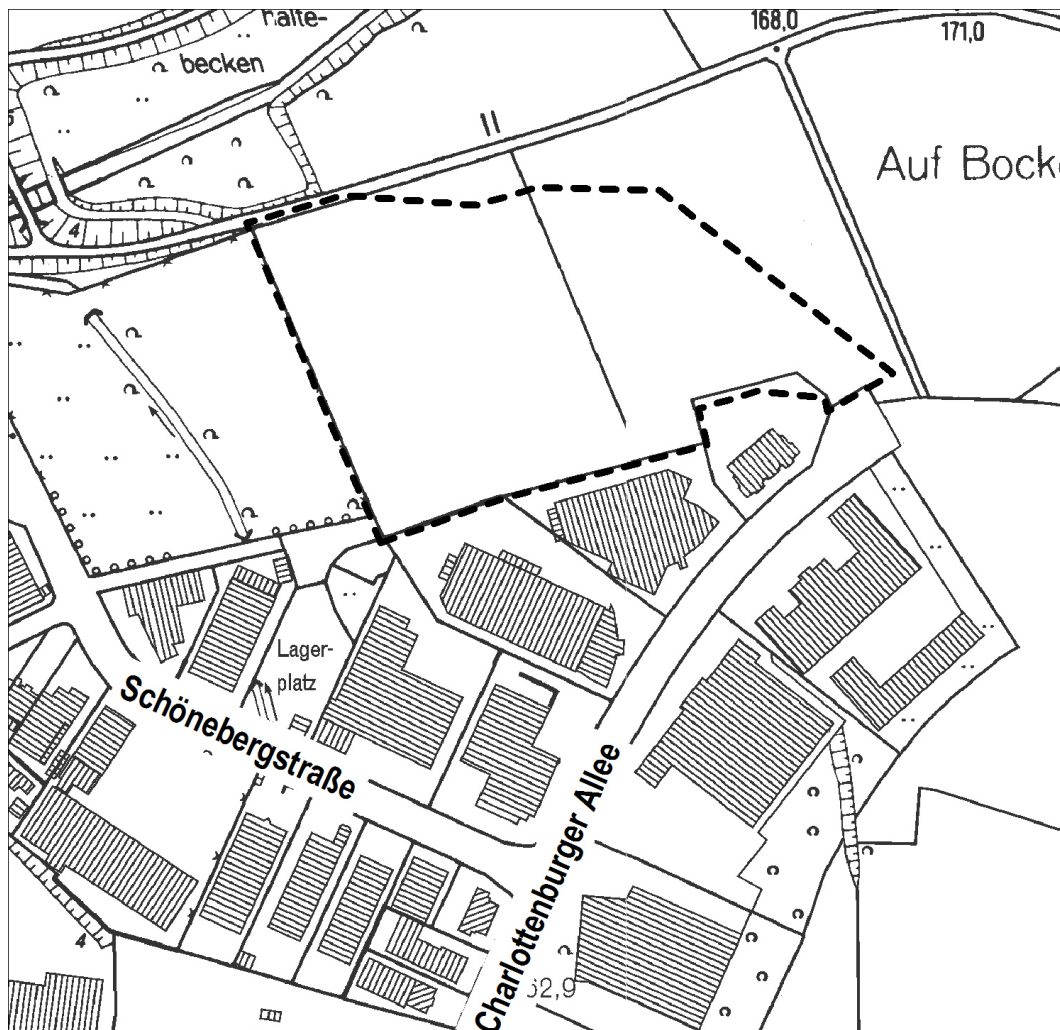
Schriftliche Festsetzungen

-Charlottenburger Allee/Elleter Feld-

im Stadtbezirk Aachen-Haaren

für den Bereich zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal

zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet wird auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 (MBI. NW. 2007, S. 659) wie folgt festgesetzt:

Im Gewerbegebiet GE sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Folgende Betriebsarten der Abstandsklasse VII sind generell nicht zulässig:

Abstandsklasse VII:

- 200 Kleintierkrematorien
- 201 Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
- 202 Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche

1.2. Im Gewerbegebiet (GE) sind genehmigungspflichtige Betriebsarten/Anlagen nach der 4. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) nicht zulässig.

1.3. Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieuten und/oder Sex-Filme und/oder Sexvideovorführungen.
- Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten werden.

1.4. Im Gewerbegebiet sind selbständige Lagerplätze (Freiflächen und/oder Lagerhäuser) nicht zulässig.

1.5. Im Gewerbegebiet (GE) sind die nachfolgend genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 1.6. Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- 1.7. Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
- Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, wenn
- die Art der Waren in einem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder mit Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
 - der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und 200m² nicht überschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:
- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
- Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 3.1 Lärmpegelbereich III
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Unterrichtsräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 35 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.

- 3.2 Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen und Anlagengeräuschen aus angrenzenden Gebäudeteilen durch

entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schutzbedürftigen Wohnräumen tagsüber ein Innenpegel von 35 dB(A) und in den Schlafräumen nachts ein Innenpegel von 25 dB(A) eingehalten wird.

Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgendem Immissionswert „Außen“ auszugehen:

- tagsüber 65 dB(A)
- nachts 50 dB(A)

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 4.1 **A)** Der an der nördlichen Plangrenze 10 m breite Pflanzstreifen ist mit Sträuchern als vierreihige Feldgehölzhecke der Pflanzliste (A) mit anschließendem Krautsaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anpflanzung ist ein Reihenabstand von 2,00 m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m einzuhalten. Die Pflanzung der Sträucher hat jeweils in Gruppen von 3-5 Stück in der Pflanzqualität Sträucher 2 x v. m.B. 60-100 zu erfolgen. Im Abstand von 10m sind in den mittleren Pflanzreihen Solitärsträucher in der Pflanzqualität 3 x v. m.B. 250-300 zu pflanzen. Die Sträucher sind alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Der Krautsaum ist mit Landschaftsrasen der RSM 7.1.2 einzusäen und 1 x im Jahr (nicht vor 1. Oktober) zu mähen.

- 4.2 **B)** Es sind 5 Stck. Bäume (Quercus robur 3 x v. m. B. 15-20 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind Parkplätze zulässig.

- 4.3 Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass je angefangene 20 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.

- 4.4 In den mit ① und ② gekennzeichneten Flächen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (max. 15°) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 70% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen.

- 4.5 In den mit ③ gekennzeichneten Flächen gilt diese Festsetzung nicht für Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie errichtet werden.

Pflanzliste

Pflanzliste A:

Solitärsträucher: (Sol. 3 x v. 250-300 m.B.)

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Acer campestre

Cornus mas

Vogelkirsche

Eberesche

Feldahorn

Kornelkirsche

Sträucher: (Str. 2 x v. m.B. 60-100)

Carpinus betulus

Corylus avellana

Cornus mas

Cornus sanguinea

Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Rosa canina

Hainbuche

Hasel

Kornelkirsche

Hartriegel

Weißdorn

Liguster

Holunder

Schneeball

Hundsrose

Hinweise und sachdienliche Informationen für Architekten und Bauherren

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Das Gelände ist nach den Erkenntnissen des aktuellen Stands der Technik als kampfmittelfrei anzusehen. Eine Gewähr dafür, dass sich auf den geräumten Flächen keine Kampfmittel mehr befinden, kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland nicht übernommen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmäler

Vor Durchführung der Erdarbeiten ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen rechtzeitig zu informieren.

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

Anlage

Abstandsliste 2007

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

Anlage 1 AbstErl (Verwaltungsvorschrift) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen Abstandsliste 2007

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

Abstandsliste 2007 (4. BImSchV : 15.07.2006)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ⁽¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)
II	1.000	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 90)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 46)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container) (*) (s. auch lfd. Nr. 96)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 97)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)
		14	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern

			h)	(s. auch lfd. Nr. 50) (#)
		15	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)
		16	4.1 (1) r)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
		17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfasernplatten, oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 200)
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101)
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101)
		22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 8 und 46)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. Stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71)
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 160)

IV	500	37	1.1 (1)	Kraftwerke, Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 50 MW bis 150 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
			8.2 (1) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Abfallhölzern ohne Holzschutzmittel oder Beschichtungen von halogenorganischen Verbindungen mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 Megawatt oder mehr
		38	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen (*)
		39	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
		40	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		41	2.8 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern auch soweit es aus Altglas hergestellt
		42	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschließlich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern
		43	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (*)
		44	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde (s. auch lfd. Nr. 91)
		45	3.6 (1 + 2)	Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)
		46	3.2 (1) b) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 20 t oder mehr Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nrn. 8 und 27)
		47	3.11 (1 +2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
		48	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		49	4.1 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		50	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Basiskunststoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellstoffbasis) (s. auch lfd. Nr. 14) (#)
		51	4.1 (1) i)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Kautschuken (#)
		52	4.1 (1) j)	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#)
		53	4.5 (2)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle (#)
		54	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen oder Graphitieren (#)
		55	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 3 t oder mehr je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 105)
		56	5.1 (1)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen

				Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr
		57	5.2 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt
		58	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken
		59	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenolplasten mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		60	7.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Speisefetten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fetten, ausgenommen Anlagen zur Verarbeitung von selbst gewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche
		61	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		62	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in
				- Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und
				- Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden
		63	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		64	7.19 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsleistung von 10 Tonnen oder mehr Sauerkraut je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		65	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 193)
		66	7.23 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fertigerzeugnisse oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		67	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		68	8.1 (1) a)	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren
		69	8.3 (1+2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Stahlwerksstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		70	8.5 (1+2)	Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke) (s. auch lfd. Nr. 128)
		71	8.8 (2)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von

			8.10 (2)	Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (s. auch lfd. Nr. 34)
		72	8.9 (1) a) + b) 8.9 (2) a)	a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt oder mehr b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15.000 Quadratmeter oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
		73	8.12 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		74	8.13 (1+2)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		75	8.14 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		76	8.15 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		77	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen
		78	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EW (s. auch lfd. Nr. 143)
		79	-	Oberirdische Deponien (*)
		80	-	Autokinos (*)
V	300	81	1.2 (2) a) bis c)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Notstromaggregate
		82	1.4 (1+2) a) und b)	Verbrennungsmotoranlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas für den Einsatz von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW oder mehr,
		83	1.5 (1 + 2) a) und b)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*)
		84	1.13 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen
		85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
		86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder

				künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		87	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
		88	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		89	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt
		90	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6)
		91	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44)
		92	3.2 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Stahl mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nr. 46)
		93	3.4 (1) 3.8 (1)	Gießereien für Nichteisenmetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 163 und 203)
		94	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen
		95	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm-, Plasma- oder Lichtbogenspritzen (*)
		96	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10)
		97	3.18(1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) (siehe auch lfd. Nr. 11)
		98	3.19 (1)	Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (*)
		99	3.21 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
		100	3.23 (2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten oder von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten sowie von sonstigen Metallpulvern oder -pasten (#)
		101	3.25 (1) 10.15 (1+2) 10.16 (2)	Anlagen für den Bau und die Instandsetzung von Luffahrzeugen (i. V. m. Prüfständen, s. lfd. Nrn. 20 und 21) sowie geschlossene Motorenprüfstände und geschlossene Prüfstände für oder mit Luftschrauben
		102	4.1 (1) k)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tensiden durch chemische Umwandlung (Seifen oder Waschmittel) (#)
		103	4.2 (2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder

				Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (#)
		104	4.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden (#)
		105	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 1 t bis zu 3 t je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 55)
		106	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (#)
		107	4.10 (1)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 25 t je Tag oder mehr an flüchtigen organischen Verbindungen (#)
		108	5.1 (2) a)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 25 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr
		109	5.1 (2) b)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben oder Lacke organische Lösungsmittel enthalten
		110	5.2 (2)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen soweit die Menge dieser Harze 10 Kilogramm bis weniger als 25 Kilogramm je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverbeschichtungsstoffen
		111	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, auch Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		112	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		113	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		114	6.2 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe, auch aus Altpapier, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		115	7.2 (1+2) a) und b)	Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag
		116	7.4 (1+2) a)	Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft

		118	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (1+2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
		122	7.20 (1)	Anlagen zur Herstellung von Braumalz (Mälzereien) mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Darmaalz oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		123	7.22 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr Hefe oder Stärkemehlen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		124	7.29 (1+2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Produktionsleistung von 0,5 Tonnen geröstetem Kaffee oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		125	7.30 (1+2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		126	7.31 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		127	8.4 (2)	Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		128	8.5 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (s. auch lfd. Nr. 70)
		129	8.6 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		130	8.7 (1+2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
		131	8.9 (2) b)	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- , oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 Quadratmeter bis weniger als 15.000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
		132	8.11 (1+2) a) und b)	Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag
		133	8.15 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		134	9.1 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Abfüllung von brennbaren Gasen in

				Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 Tonnen oder mehr dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher sowie Anlagen zum Lagern von brennbaren Gasen oder Erzeugnissen, die brennbare Gase z.B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, soweit es sich um Einzelbehältnisse mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1.000 Kubikzentimeter handelt (*) (#)
		135	9.2 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Umfüllung von brennbaren Flüssigkeiten in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		136	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 Kubikmetern oder mehr
		137	9.37 (1)	Anlagen, die der Lagerung von chemischen Erzeugnissen von 25.000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		138	10.7 (1+2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen
				- weniger als 50 Kilogramm Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder
				- ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
				(s. auch lfd. Nr. 221)
		139	10.17 (2)	Offene Anlagen mit schalltechnisch optimierten gasbetriebenen Karts, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Ausübung des Motorsports dienen (Kart-Bahnen)
		140	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden
		141	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		142	10.25 (2)	Kälteanlagen mit einem Gehalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (*) (#)
		143	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100.000 EW, (s. auch lfd. Nr. 78)
		144	-	Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
		145	-	Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*)
		146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		147	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfdruck
		148	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		149	-	Emaillieranlagen
		150	-	Presswerke (*)
		151	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		152	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		153	-	Schwermaschinenbau
		154		Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)

		155	-	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		156	-	Margarine oder Kunstspeisefettfabriken
		157	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		158	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		159	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
		160		Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 36)
VI	200	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m ³ und weniger als 300 kg /m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#)
		166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherter Waren je Tag, ausgenommen
				- Anlagen in Gaststätten,
				- Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und
				- Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer

				Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebmitteln ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automattendrehereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1.000 m ² Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
		190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		191	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von

				Gebäuden (*)
		193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen
VII	100	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221		Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

(1) Amtl. Anm.:

Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

Begründung

-Charlottenburger Allee/Elleter Feld-

im Stadtbezirk Aachen-Haaren

für den Bereich zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal

zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes	4
1.2	Regionalplan	4
1.3	Flächennutzungsplan	5
1.3	Landschaftsplan	5
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	5
1.5	Sonstige Planungen	6
	1.5.1 Masterplan Aachen 2030.....	6
2.	Anlass der Planung	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1.	Allgemeine Ziele	6
3.2.	Ziel der Planung	6
3.3.	Erschließung	7
	3.3.1. Verkehr	7
	3.3.2. Entwässerung	7
3.4.	Familienfreundlichkeit / Soziales	7
3.5.	Stadtklima und Klimaanpassung	8
4.	Begründung der Festsetzungen	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
	4.1.1 Gewerbegebiet (GE).....	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
	4.2.1 überbaubare Fläche.....	11
	4.2.2 Grundflächenzahl GRZ	11
	4.2.3 maximale Gebäudehöhen (max. GH)	12
	4.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	12
4.3.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
	4.3.1 Dachbegrünung	13
	4.3.2 Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser	13
	4.3.3 Fahr- und Leitungsrecht.....	13
	4.3.4 Fläche für die Landwirtschaft.....	14
5.	Umweltbericht Einleitung	15
5.1	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	15
5.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
5.3	Planungsrechtliche Einbindung	15
5.4	Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen.....	15
5.5	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange.....	16
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
6.1	Schutzgut Mensch.....	17
	6.1.1. Bestandsbeschreibung.....	17
	6.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben.....	17

6.1.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
6.2.	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt	17
6.2.1.	Bestandsbeschreibung	17
6.2.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	18
6.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
6.3.	Schutzgut Boden	19
6.3.1.	Bestandsbeschreibung	19
6.3.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	20
6.3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
6.4.	Schutzgut Wasser	23
6.4.1.	Bestandsbeschreibung	23
6.4.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	23
6.4.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
6.5.	Schutzgüter Luft und Klima/Energie	24
6.5.1.	Bestandsbeschreibung	25
6.5.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	25
6.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
6.6.	Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)	25
6.6.1.	Bestandsbeschreibung	25
6.6.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	26
6.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
6.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
6.7.1.	Bestandsbeschreibung	26
6.7.2.	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	27
6.7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
6.8.	Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter	27
7.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	27
8.	Grundlagen	28
9.	Monitoring	28
10.	Zusammenfassung	29
11.	Auswirkungen der Planung	30
11.1	Umweltauswirkungen	30
11.2	Planungsrechtliche Auswirkungen	30
12.	Kosten	31
13.	Plandaten	31

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

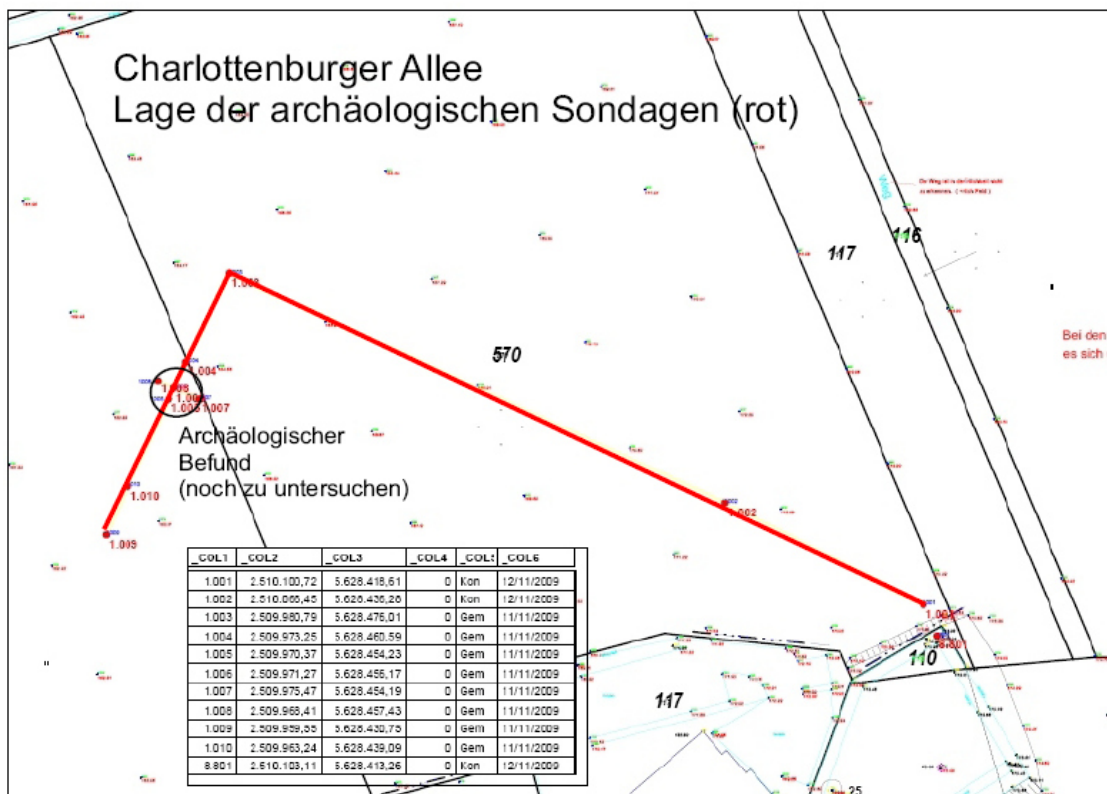
Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Haaren, im Gewerbegebiet "Auf der Hüls" südlich der Bundesautobahn (A 544), dem Haarbachtal und nördlich der „Charlottenburger Allee“. Es grenzt im Norden an einen Fußweg entlang des Haarbachs, im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden an die gewerbliche Bebauung an der Charlottenburger Allee und im Osten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,38 ha.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen in Richtung Haarbach stark und gleichmäßig ab. Es weist mit Höhen zwischen 174,00m und 158,00m ü. NHN einen maximalen Höhenunterschied von 16,00m auf.

Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Im November 2009 wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt. Dabei wurde eine ca. 20qm große Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte (Sh. Abb. 1). Einer Bebauung steht nichts im Wege. Der Bereich muss aber bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

Abb. 1



1.2 Regionalplan

Im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt der Bereich außerhalb des Siedlungsraums mit der Darstellung „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ und ist überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen, wurde in diesem Bereich mit Bekanntmachung vom 29.11.1985 geändert. Die 5. Änderung stellt für das Plangebiet "Grünflächen" dar. Im Beiplan 3 "Grün und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen" werden die im Hauptplan dargestellten Grünflächen mit der Kennzeichnung "geplante Tennisanlage" und "geplante Tennishallen" konkretisiert.

Für das beabsichtigte Vorhaben muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich so geändert werden, dass die im Hauptplan bestehende Darstellung "Grünflächen" aufgehoben und als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt wird. Der Beiplan 3 soll entsprechend angepasst werden und die Grünfläche in diesem Bereich herausgenommen werden.

Bereits im Jahre 2005 wurde die Bezirksregierung Köln beteiligt und eine landesplanerische Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) NW gestellt. Mit Schreiben vom 28.02.2006 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung bestehen würden. Das neue Plangebiet umfasst eine kleinere, als die in der damaligen Anfrage betroffene Fläche. Daher ist eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz NW nicht erforderlich.

1.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 922 liegt mit einem 10,0m breiten Streifen im Landschaftsplan Aachen, der für diesen Bereich Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Dieser 10m breite Streifen soll als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert werden. Diese Festsetzung soll erfolgen, um hier eine Eingrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr.722 - Elleter Feld III -, der das gesamte Gewerbegebiet „Auf der Hüls“ bis zum Berliner Ring umfasst und der seit dem 28.02.1985 rechtskräftig ist. Die Fläche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 922 umfasst den nordöstlichen Planbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 722, der hier „Private Grünfläche, Sportanlage, Tennisfreiplätze“ und „Clubhaus und Stellplätze“, und südlich davon „Gewerbegebiet gegliedert“ festsetzt. Die schriftlichen Festsetzungen beinhalten eine Positivliste der zulässigen Gewerbebetriebe, daher ist davon auszugehen, dass der alte Bebauungsplan Nr. 722 einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten würde.

Der Planungsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 01.04.2004 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (A155) mit dem Ziel Rechtssicherheit für den gewerblichen Standort zu schaffen. Außerdem war das Ziel des Aufstellungsbeschlusses, den Einzelhandel zu steuern und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollten über die bereits bestehenden Einzelhandelsflächen hinaus, weitere Einzelhandelsflächen ausgeschlossen werden.

Der jetzt aufzustellende Bebauungsplan Nr. 922 übernimmt das Ziel des Aufstellungsbeschlusses A 155. Mit dem neuen Bebauungsplan soll Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen und der Einzelhandel gesteuert werden.

1.5 Sonstige Planungen

1.5.1 Masterplan Aachen 2030

Der gesamtstädtische Masterplan Aachen*2030 stellt einen Orientierungsrahmen für die künftige baulich-räumliche Entwicklung der Stadt in den nächsten 20 Jahren dar und soll Leitlinien und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt in den nächsten zwei Jahrzehnten geben. Der Rat der Stadt hat den Masterplan am 19.12.2012 als städtebauliches Entwicklungskriterium zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung beschlossen.

Der Masterplan sieht für das Handlungsfeld 2: Gewerbe vor, dass bestehende Gewerbegebiete gesichert und aufgewertet werden sollen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 922 soll Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Der aufzustellende Bebauungsplan führt zu einer Arrondierung und damit zur Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf der Hüls“.

Im Handlungsfeld 8: Natur und Haushalt, soll der Erhalt und die Entwicklung von Kaltluftbahnen und damit die stadtoökologische Funktion wichtiger Kaltluftschneisen gewährleistet werden. Aus diesem Grund soll eine bauliche Nutzung erst in einem Abstand von mindestens 80,0 zum Haarbach hin zulässig sein. Außerdem ist ein 10m breiter Pflanzstreifen als Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet zum Landschaftsraum hin geplant. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen von ca. 10,0m, entsprechend der Topografie, wird Rücksicht auf die besondere Lage im Haarbachtal genommen. Diese Maßnahmen entsprechen dem Ziel des Masterplanes, dass wichtige Kaltluftschneisen gesichert werden.

2. Anlass der Planung

Das Planungsrecht für die Tennisanlagen wurde bis heute nicht ausgeübt und es besteht im Stadtbezirk Aachen-Haaren kein Bedarf mehr für diese Nutzung. Veranlasst durch die stetige Nachfrage nach gewerblichen Flächen ist die Stadt Aachen bemüht, auch kleinere Bereiche, die sich für eine gewerbliche Nutzung anbieten, zu entwickeln. Da das Gewerbegebiet Elleter Feld überwiegend bebaut und von gewerblicher Nutzung geprägt ist, soll mit dem neuen Bebauungsplan das vorhandene Gewerbegebiet erweitert und arrondiert werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet schaffen um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können. Es ist beabsichtigt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das sich in die vorhandene Gewerbegebietsstruktur einfügt und die gewerbliche Nutzung in dem Bereich arrondiert.

3.2. Ziel der Planung

Es soll Planungsrecht für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen geschaffen werden. Dafür soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. In dem neuen Bebauungsplan soll Gewerbegebiet „GE“ festgesetzt werden. Es soll ein Gewerbegebiet gemäß Abstandsliste festgesetzt und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden. Die besondere Lage zum Landschaftsraum und zum Haarbachtal soll durch Festsetzungen einer Anpflanzfläche, der maximalen Gebäudehöhen und von Dachbegrünung berücksichtigt werden.

3.3. Erschließung

3.3.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt unmittelbar über die Charlottenburger Allee. Über die Charlottenburger Allee ist das Gebiet direkt an den Berliner Ring und damit an die Autobahn A 544, die Aachen mit Köln und Düsseldorf verbindet, angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die auf der Charlottenburger Allee verkehrenden Buslinien 23 und 43.

Vom vorhandenen Wendehammer der Charlottenburger Allee aus soll das Gewerbegebiet über eine private Erschließungsstraße, die mit einem Wendehammer endet, erschlossen werden.

3.3.2. Entwässerung

Schmutzwasser

Das Gelände fällt von Ost nach West mit einem starken Gefälle ab. Um das Schmutzwasser abführen zu können, besteht die Möglichkeit, das Schmutzwasser über die im Bebauungsplan Nr. 722 mit Leitungsrecht belastete Fläche auf dem westlich angrenzenden Grundstück in den städtischen Mischwasserkanal in der Schönebergstraße einzuleiten. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert, um das im ganzen Plangebiet anfallende Schmutzwasser, ausgehend von einem Versiegelungsgrad von 80%, aufzunehmen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit der STAWAG abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Haarbaches und des Tiefentalgrabens. Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) bei erstmals bebauten Gebieten die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Eine gezielte Versickerung ist hier wegen der anstehenden Böden nicht möglich. Es besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgrachtstraße vom Wasserverband Eifel-Rur in den Haarbach einzuleiten. Um diese Möglichkeit planungsrechtlich zu sichern, soll am nördlichen Plangebietsrand ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Versorgungsflächen für Regenklärbecken (Lamellenklärer) festgesetzt werden. Die konkrete Planung muss mit der STAWAG und dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt werden.

Hochwasserschutz

Der WVER hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet im Hochwasserrückhaltebecken Kahlgrachtstraße ausreichend Kapazitäten vorhanden sind. Außerdem hat der WVER einer Einleitung in dieses Hochwasserrückhaltebecken zugestimmt. Damit entfällt eine eigene Hochwasserrückhaltung durch die Stadt. Für die Kanaltrasse zum Hochwasserrückhaltebecken soll ein Leitungsrecht festgesetzt werden.

3.4. Familienfreundlichkeit / Soziales

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet handelt, spielen soziale Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung eine nachgeordnete Rolle. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Einrichtung eines Betriebskindergartens, da Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.

3.5. Stadtklima und Klimaanpassung

Mit diesem Bebauungsplan soll das vorhandene Gewerbegebiet „Auf der Hüls“ arrondiert werden. Die Planung eines neuen Gewerbegebietes für kleinteilige Gewerbebetriebe fügt sich in seiner Nutzungsstruktur in die Umgebung ein und soll auf einer Fläche realisiert werden, für die bereits Baurecht für eine Nutzung als Tennisanlage, die aber nie realisiert wurde und für die es auch keinen Bedarf mehr gibt, besteht.

Ein bauliches Heranrücken an den zentralen Talraum des Haarbachs hat negative Auswirkungen auf den klimawirksamen Ausgleichsraum (Kaltluftabflussraum) des Haarbachtales. Im Umweltbericht werden mehrere Maßnahmen aufgeführt, die die negativen Auswirkungen vermeiden bzw. vermindern sollen.

> vorhandene Gewerbegebiete sollen vorrangig genutzt werden.

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Stadt Aachen ist größer als die Flächenreserven, die derzeit zur Verfügung stehen. Daher ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen erforderlich.

> Unbebauter Abstand von mind. 30,0m zum Nirmer Weg.

Diese Forderung wird mit der geplanten Festsetzung eingehalten, da die nördliche Baugrenze im Abstand von 30,0m zum Nirmer Weg festgesetzt werden soll. In einem Abstand von 20,0m bis zum Nirmer Weg ist eine gewerbliche Baufläche festgesetzt, die aber nicht überbaut werden darf, sondern mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ überlagert ist und in der keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden sollen.

> Eine geringere Bebauungsdichte und Reduktion der versiegelten Fläche.

Die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,6 liegt unter der zulässigen Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Auch wenn die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 für Stellplätze und Zufahrten zulässig ist, wird die Bebauung mit Hauptbaukörpern reduziert. Eine weitere Reduzierung der Grundflächenzahl lässt ein wirtschaftlich tragbares Verhältnis zwischen Bebauung und Grundstücksfläche nicht zu.

> Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10 Meter.

Aufgrund der Topografie ist die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe nicht möglich. Die Höhenlinien verlaufen in diagonaler Richtung und staffeln sich in einem Abstand von ca. 10,0m bis 18,0m jeweils um 1,0m nach Westen hin ab. Der gesamte Höhenunterschied im Gebiet beträgt ca. 16,0m.

Um den negativen Auswirkungen einer Bebauung auf den klimawirksamen Ausgleichsraum des Haarbachtales entgegenzuwirken, soll eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf das Gelände festgesetzt werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhe soll aber auch den Anforderungen an Geschosshöhen für gewerbliche Nutzungen (3,50m Geschosshöhe), die aufgrund der erforderlichen Technikausstattung von einer Wohnnutzung abweichen, entsprechen.

Darüber hinaus soll eine 10,0m breite Anpflanzfläche, die die gesamte nördliche überbaubare Fläche umfasst, festgesetzt werden. Außerdem soll festgesetzt werden, dass die Dachflächen von Gebäuden, die zum Haarbach hin orientiert sind, begrünt werden.

Mit diesen geplanten Festsetzungen sollen die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verringert werden und der Kaltluftabfluss weitgehend erhalten werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes soll für den Planbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung soll auf Grundlage des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI.NW S. 659) erfolgen, so dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, und Schadstoffimmissionen in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen erzeugen. Im Gewerbegebiet (GE) sollen die Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen werden, damit der Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen in den zum Gewerbegebiet orientierten Siedlungsteilen von Haaren und Verlautenheide gewährleistet ist. Diese schutzwürdigen Nutzungen befinden sich in einer Entfernung zwischen 500 m - 700 m zum geplanten Gewerbegebiet, so dass der Ausschluss der Abstandsklassen, die einen größeren Abstand erfordern, einen ausreichenden Schutz der sensiblen Nutzungen gewährleistet.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entsprechend des Abstandserlasses soll aber auch aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage erfolgen und der in der Umgebung bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen entsprechen. Das vorhandene Gewerbegebiet ist geprägt von eher kleinteiligen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und einem größeren Logistikunternehmen. Die Festsetzung gemäß Abstandserlass soll erfolgen, um die Verträglichkeit der Betriebe untereinander sicherzustellen. Aufgrund der Nähe zum Haarbachtal hin sollen sich keine Betriebe ansiedeln, die mit einem hohen Flächenanspruch oder mit einer großmaßstäblichen Bauweise einhergehen. Durch die Lage des Plangebietes am Ende einer Erschließungsstraße sind Betriebe, die ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, ebenfalls nicht wünschenswert, da diese zu einer zusätzlichen Belastung des bestehenden Gewerbegebietes führen würden.

Im Gewerbegebiet (GE) können aber auch Anlagen aus der höheren Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlagen durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen so weit begrenzt werden, dass in den zu schützenden Nachbargebieten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermieden werden.

Dies geschieht zur Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen sowie jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht werden zu können. Diese Erleichterungen sind deshalb erforderlich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden muss, dass durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Immissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Wohngebieten verhindert werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann an Hand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden. Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Prüfung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eine typisierende baurechtliche Beurteilung in der Regel sowohl sachgerecht als auch unvermeidbar.

Eine Abweichung von dieser typisierenden Betrachtungsweise ist jedoch immer dann geboten, wenn der Betrieb von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht. Weist ein Antragsteller in Genehmigungsverfahren nach, dass sein geplanter Betrieb atypisch ist, d.h. dass die allgemeinen nach der Erfahrung oder der Vermutung

seines Betriebstyps kennzeichnenden Eigenschaften auf seinen speziellen Betrieb nicht zutreffen, so kann sein Vorhaben zugelassen werden, in dem derartige Anlagen allgemein sonst nicht zulässig sind.

Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für die drei Betriebsarten Nr. 200, 201 und 202, da diese Betriebsarten aufgrund ihres Emissionsverhaltens (Lärm und Geruch) und aufgrund ihres Erscheinungsbildes sich nicht in die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügen.

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich das bestehende Gewerbegebiet an der Charlottenburger Allee, das geprägt ist von kleinteiligen, nicht störenden Gewerbebetrieben und einem größeren Speditionsbetrieb. Direkt angrenzend an das Plangebiet an der Charlottenburger Allee, in der Höhe des Plangebietes, haben sich dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe und Büro- und Verwaltungsgebäuden angesiedelt.

Ausschluss von Betriebsarten nach der 4.BImSchV

Das neue Gewerbegebiet soll sich in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur in das bereits bestehende Gewerbegebiet einfügen, daher sollen Betriebsarten und Anlagen, die genehmigungspflichtig nach § 4 BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) sind, nicht zulässig sein. Die Festsetzungen begründen sich zum einen durch die Lärm- und Luftimmissionen bzw. Gerüche, die von diesen Betrieben ausgehen. Außerdem sind diese Betriebe wegen des in der Regel implizierten Verkehrs und des Erscheinungsbildes aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht wünschenswert. Städtebauliches Ziel ist es, das vorhandene kleinteilige Gewerbegebiet weiter zu entwickeln mit einer Nutzung, die sich in die bestehende Struktur einfügt. Außerdem grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft und an das Haarbachtal. Diese sensible Lage erfordert eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die mit großflächigen, stark emittierenden Betrieben nicht vereinbar ist.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Spielhallen

Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution und Spielhallen sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Da der Prostitution dienende Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen

Gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Lagerplätze, egal ob selbständig oder unselbständig, allgemein zulässig. (Selbständige Lagerplätze = Freiflächen oder Gebäude, die ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt werden / unselbständige Lagerplätze = Abstell- und Lagerflächen, die sich einer Gebäudehauptnutzung unterordnen). Gewerbegebiete sind im Aachener Stadtgebiet begrenzt. Ziel der Stadt ist es, die gewerbliche Wirtschaft zu fördern und Arbeitsplätze zu schaffen. Mit einer reinen Lagernutzung ist ein sehr schlechtes Verhältnis von Betriebsfläche zu Arbeitsstellen verbunden. Zur Unterstützung der Wirtschaft und zur Bereitstellung von Gewerbegrundstücken für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe mit einem adäquaten Arbeitsstellen/ Betriebsflächen Verhältnis wird festgesetzt, dass selbständige Lagerplätze im Gewerbegebiet unzulässig sind.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Gewerbegebiet sollen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes generell unzulässig sein. Diese Festsetzung erfolgt, um die

nur in geringem Maß in Aachen verfügbaren Gewerbegebietsflächen für produzierendes, verarbeitendes und reparierendes Gewerbe zu reservieren. Ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, wird durch diese Festsetzung verhindert. Hinzu kommt das Verkehrsaufkommen, das durch diese Betriebe verursacht wird.

Anlagen für soziale Zwecke sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, damit die Möglichkeit besteht, hier z.B. eine Betriebskindertagesstätte zu errichten.

Ausschluss von Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO wird die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung beschränkt. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang insbesondere mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen, zu denen auch Reparaturen und Serviceleistungen zählen.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass im Plangebiet nicht selbstständige Einzelhandelsbetriebe entstehen, die in keinem Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Tätigkeiten stehen. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche soll erreicht werden, dass sich die Verkaufsfläche dem Betrieb gegenüber in der Grundfläche unterordnet. Das vorhandene Gewerbegebiet an der Charlottenburger Allee ist, abgesehen von einer Großbäckerei, einer großen Spedition und einem Großhandel, geprägt von kleinteiligen Gewerbebetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Darüber hinaus befinden sich an der Schönebergstraße kleinteilige Gewerbebetriebe, die untergeordnet zu Produktions- und Lagerhallen Flächen zu Ausstellungszwecken nutzen. Das neue Gewerbegebiet soll sich in die Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes einfügen, daher ist die Festsetzung, dass für Betriebe mit Verkaufsflächen, der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche und nicht größer als 200 m² sein darf und lediglich das Angebot des Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes ergänzen, gerechtfertigt.

Der grundsätzliche Ausschluss von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird ebenfalls mit den nur in geringem Umfang in Aachen verfügbaren Gewerbeflächen für produzierendes, verarbeitendes und reparierendes Gewerbe gesehen. Außerdem würde die Ansiedlung von Einzelhandel zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Charlottenburger Allee führen, was nicht gewollt ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 überbaubare Fläche

Entlang der Plangebietsgrenze soll die Baugrenze ohne Abstand festgesetzt werden, da der Bebauungsplan Nr. 772, der in diesem Teilbereich überplant wird, nördlich und westlich mit der überbaubaren Fläche ebenfalls ohne Abstand direkt an das Plangebiet grenzt.

4.2.2 Grundflächenzahl GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet und wird bestimmt durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und maximalen Gebäudehöhen der geplanten baulichen Anlagen über NHN.

Mit Rücksicht auf den Verlust klimatologisch hochwertiger Freiflächen und den angrenzenden Landschaftsraum soll eine Grundflächenzahl von 0,6 für Hauptbaukörper festgesetzt werden. Diese GRZ liegt unter der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze von 0,6 bis zu einem Wert von maximal 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten und Umfahrten soll nicht

ausgeschlossen werden, um den notwendigen Bedarf an oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten decken zu können. Damit bewegen sich die Festsetzungen im Rahmen der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.2.3 maximale Gebäudehöhen (max. GH)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt aus klimatischen und städtebaulichen Gründen. Das Plangebiet liegt am Rand des besonders wirksamen Haarbachtals in dem ein Freilandklima mit der Funktion von Kaltluftbildung und Kaltluftabfluss vorherrscht. Daher ist die Reduzierung von Strömungshindernissen geboten, die zusammen mit anderen Maßnahmen dadurch erreicht werden soll, dass maximale Gebäudehöhen über NHN festgesetzt werden sollen. Zum Haarbachtal hin soll die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt werden, dass eine Bebauung mit ca. 8,0m Gebäudehöhe im Mittel zulässig ist. Angrenzend an die Bestandsbebauung an der Charlottenburger Allee soll die maximale Gebäudehöhe über NHN so festgesetzt werden, dass eine Bebauung mit ca. 11,50m Gebäudehöhe im Mittel zulässig ist. Damit liegen diese geplanten Gebäudehöhen ca. 2- 3m niedriger als die Bestandsgebäude an der Charlottenburger Allee und bilden den Übergang von der höheren Bebauung Charlottenburger Allee zur niedrigeren Bebauung in Richtung Haarbach. Aufgrund der Topografie können die Baukörper je nach Größe des Baukörpers und seiner Lage auf dem Grundstück an der tiefsten Stelle des Grundstückes höher bzw. an der höheren Stelle des Grundstückes niedriger in Erscheinung treten.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt darüber hinaus aus städtebaulicher Sicht, so dass keine Baukörper entstehen, die das Landschaftsbild (Haarbachtal) sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend negativ beeinflussen.

Ausnahmsweise Überschreitung der max. Gebäudehöhen

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen soll ausnahmsweise zulässig sein, wenn es sich um Anlagen handelt, die dringend der Atmosphäre ausgesetzt sein müssen. Die Begrenzung der Größe und Höhe der ausnahmsweise zulässigen Anlagen und deren Anordnung auf der Dachfläche soll sicherstellen, dass diese im Verhältnis zum Hauptbaukörper nicht so stark in Erscheinung treten.

4.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die Geräuschimmissionsbelastung des zukünftigen Gewerbegebiets ergibt sich aus der Überlagerung von Belastungen durch Straßen- sowie Gewerbelärm. Aufgrund der bereits vorhandenen Grundbelastung in Form von Straßenverkehrslärm (Autobahn 544) soll für den Geltungsbereich der entsprechende Lärmpegelbereich festgesetzt werden. Innerhalb der überbaubaren Flächen tritt im Wesentlichen der Lärmpegelbereich III auf, nur am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gilt der Lärmpegelbereich II, der aber aufgrund seiner Größe und Lage im Plangebiet zu vernachlässigen ist und nicht festgesetzt werden soll. Bei der Entwicklung von Büroräumen ist somit ein baulicher Schallschutz zu gewährleisten, der die Nutzer vor den Geräuschimmissionen im Gebiet entsprechend schützt.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche wurde die Abschirmung durch Gebäude und damit die Verringerung der Schallimmissionen nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von den Festsetzungen abgewichen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen gewährleisten.

ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Für diese Wohnungen ist im Bauantragsverfahren der Nachweis

zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass in den Schlafräumen ein festgesetzter Innenraumpegel nicht überschritten wird. Diese Festsetzung erfolgt, um betriebsbedingte Wohnbebauung zulassen zu können, das Gewerbe vor Ansprüchen aus dieser Wohnnutzung zu schützen und keine Entwicklung zum Wohngebiet hin erfolgen zu lassen, die die Nutzung des Gewerbegebietes beeinträchtigen würde.

4.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A) Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes (GE) soll mit der Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ überlagert werden. Diese Fläche soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden, da sie mit veräußert werden soll und von den künftigen Eigentümern gepflegt werden muss. Die Anpflanzfläche ist erforderlich, um das Gewerbegebiet zum Landschaftsraum hin einzugrünen und einen schonenden Übergang von der bebauten Fläche zum Haarbachtal hin zu erreichen.

B) Entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet soll festgesetzt werden, dass mindestens 5 Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen sind. Hier können auch Parkplätze angeordnet werden. Diese Festsetzung dient ebenso der Abschirmung zum Landschaftsraum hin, ist aber aufgrund der größeren Distanz reduzierter auszuführen.

Die festgesetzte Pflanzliste ist so gefasst, dass einerseits die Abschirmwirkung erreicht und andererseits die Anforderungen des Klimaschutzes erfüllt und damit die Höhenbegrenzung des Bewuchses gesteuert werden soll.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die klimatologischen Verhältnisse im Planbereich und sollen den Aufheizeffekten entgegenwirken.

4.3.1 Dachbegrünung

Das Plangebiet liegt in einem klimatisch hochwirksamen Bereich. Daher sollen die negativen Auswirkungen einer Bebauung dieses sensiblen Bereiches mit der Festsetzung von Dachbegrünung reduziert werden. Die Festsetzung der Dachbegrünung im nördlichen Plangebiet ① soll zwingend festgesetzt werden, da dieser Bereich in direkter Nähe zum klimawirksamen Bachtallauf des Haarbachs liegt. Im südlichen Plangebiet ② kann ausnahmsweise von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn die Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Diese Ausnahme soll zulässig sein, da der Bereich nicht direkt an das klimasensible Bachtal grenzt und die Nutzung von solarer Strahlungsenergie sich positiv auf die Klimaveränderung auswirkt.

4.3.2 Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser

Die Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Unterbringung von Regenklärbecken (Lamellenklärer), da das anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den Haarbach gereinigt werden muss. Es werden zwei Versorgungsflächen vorgesehen, damit eine unabhängige Entwässerung der nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsbereiche unabhängig von Grundstücksaufteilungen möglich ist.

4.3.3 Fahr- und Leitungsrecht

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Haarbach und eine Anfahrbarkeit des Regenklärbeckens soll ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und Versorgungsflächen für die Unterbringung von Regenklärbecken (Lamellenklärer) nördlich des Pflanzstreifens festgesetzt werden. Damit

sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Haarbach geschaffen werden. Die Entwässerung ist vom Eigentümer mit der STAWAG abzustimmen.

4.3.4 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, die weiterhin zulässig sein soll.

5. Umweltbericht Einleitung

5.1 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Aachener Innenstadt am Rande des Haarbachtals im Stadtbezirk Aachen-Haaren und grenzt an das südlich gelegene Gewerbegebiet der Charlottenburger Allee an. Im Osten und Westen liegen ausgeräumte, hängige Ackerflächen. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze parallel zu einem Wirtschaftsweg, der wiederum parallel zur Bachau des hier von Ost nach West fließenden Haarbaches liegt.

5.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen weitgehend als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von GRZ 0,6 - 0,8 ausgewiesen werden. Zum Haarbachtal hin ist eine Eingrünung vorgesehen. Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, über die die wassertechnische Erschließung geführt werden soll.

5.3 Planungsrechtliche Einbindung

Regionalplan

Laut Regionalplan liegt der Planbereich außerhalb des Siedlungsraums und ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 stellt in seiner fünften Änderung (29.11.1985) für diesen Bereich "Gewerbeflächen" und "Grünflächen" dar, die im Beiplan 3 mit der Bezeichnung "geplante Tennisanlage" und "geplante Tennishallen" konkretisiert werden. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich so geändert werden, dass die im Hauptplan bestehende Darstellung "Grünflächen" aufgehoben und als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt wird.

Landschaftsplan (LP)

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, grenzt jedoch im Nordosten unmittelbar an das hier bestehende Landschaftsschutzgebiet mit dem geschützten Landschaftselement LB 133 A an. Im Bereich der nordöstlichen bzw. östlichen verlaufenden Gebietsgrenze überlagern sich der BP 922 mit dem Landschaftsplan in einem etwa zehn Meter breiten Streifen auf einer Gesamtfläche von 1475 qm.

Bestehendes Planungsrecht

Der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan (BP) Nr. 722 – Elleter Feld III – setzt für das Plangebiet "Gewerbefläche", "Private Grünfläche (Sportanlage), Tennisplätze" und "Clubhaus und Stellplätze" fest.

5.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen (in gerundeten circa - Angaben).

Nutzung Art	Flächengröße in qm			
	Nach bestehendem Planungsrecht (BP-Nr. 722 + Landschaftsplan)		Nach zukünftigen Planungsrecht (BP-Nr. 922)	
	Versiegelt/ teilversiegelt	unversiegelt	Versiegelt/ teilversiegelt	unversiegelt
Acker (Landschaftsplan)		1.475		0
Clubhaus/Stellplätze	1.470			0
Private Grünfläche - Tennisplätze	11.495			0
Gewerbefläche GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 möglich (davon Pflanzfläche 2.065 qm davon Leistungsrecht 1.498 qm)	7.520	1.880	18.013	4504
Landwirtschaftliche Fläche (davon Leistungsrecht 460 qm)				1.04 3
Versorgungsfläche - Abwasser			280	
Zwischensumme	20.485	3.355	18.293	5547
Versiegelungsgrad	85,92 %	14,08 %	76,73 %	23,2 6 %
Summe		23.840		23.840

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes liegt im Ausgangszustand bei ca. 8.990 qm vollständig versiegelter Fläche und ca. 11.495 qm teilversiegelter Fläche (Tennisplätze), insgesamt werden ca. 20.485 qm versiegelt. Die unversiegelten Bereiche, davon ca. 1.475 qm Ackerfläche, sind ca. 3.355 qm groß. Durch die neu geplanten Bauflächen werden bei einer GRZ von 0,8 ca. 18.013 qm versiegelt, Insgesamt werden ca.18.293 qm versiegelt. Durch die Rücknahme der Versiegelung von ca. 2.200 qm Fläche wird sich der Gesamtversiegelungsgrad des Untersuchungsgebietes verringern.

5.5 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen. Im Hauptteil wird im Einzelnen hierauf eingegangen.

Grundsätzliches Ziel der Umweltverwaltung ist an dieser Stelle, die bisherige Grün- bez. Freifläche mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung freizuhalten, da die hier vorkommenden Böden als relevante Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft zu betrachten sind. Außerdem erfüllt dieses Gebiet im Zusammenhang mit dem Haarbachtal die wertvolle Klimafunktion der Frischluftversorgung.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind grundsätzlich Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm wird im Folgenden auf den Lärmschutz eingegangen.

6.1.1. Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist durch die Autobahnnähe mit ca. 60 dB(A) vorbelastet. Diese Werte sind für ein Gewerbegebiet zumutbar. Die nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbeflächen aufgeführten Orientierungswerte von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden nicht überschritten.

6.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Da nur „nicht störende“ Gewerbebetriebe zugelassen werden, ist mit einer nur geringen Zunahme von Lärm-Emissionen gerechnet.

6.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aus Vorsorgegründen sollte festgesetzt werden, dass für Fassadenteile, die in direkter Sichtverbindung zur Lärmquelle stehen, ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. Rw,res. nach DIN 4109) von mindestens 30 dB für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten ist.

Je nach Nutzung sind Maßnahmen der Lärminderung zum Schutze der dort arbeitenden Menschen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

6.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt haben die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, den Zusammenhang von Lebensräumen sowie Biotopverbundsystem im Blick. Dabei wird besonders auf seltene und bedrohte Arten geachtet. Ein wichtiger Aspekt ist die Bedeutung der Biotoptypen für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

6.2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Der Untersuchungsraum wird nicht von der Biotop-Kartierung der L.Ö.B.F. NRW für das Gebiet der Stadt Aachen erfasst.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Aachener Stadtzentrums im Umfeld des nördlich gelegenen, vorwiegend zur Naherholung genutzten, ökologisch wertvollen Haarbachtales. Der Haarbach fließt in einer Entfernung von ca. 50 m am Plangebiet vorbei. Auf den Flächen des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend Ackerbau betrieben. Im Süden liegt das Gewerbegebiet der Charlottenburger Allee mit einem sehr unterschiedlichen Unternehmensspektrum.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, ein "intensiv gepflegtes" Regenrückhaltebecken mit einem Hochwasserwehr, sowie die Autobahn schränken die Naherholungsfunktion des Haarbachtales in diesem Bereich deutlich ein.

Belange des Artenschutzes

Es wurden im Rahmen der Erstbegehung des Plangebietes keine Brut- oder Nistplätze streng geschützter Vogelarten angetroffen. Einen potentiell wertvollen Lebensraum für Vögel stellen die außerhalb des Plangebietes gelegenen Baum- und Gebüschstrukturen entlang des Haarbaches dar, die jedoch von der Planung nicht betroffen sind.

Es gibt im Plangebiet keine geeigneten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.

Ein Vorkommen von Amphibien ist aufgrund des Fehlens eines Gewässers im Plangebiet und der intensiven Landwirtschaft weitgehend auszuschließen. Amphibienvorkommen sind jedoch im Umfeld des Plangebietes bekannt.

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der angetroffenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, bzw. keine Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Betrachtungsraum vorkommen. Dies gilt auch für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tiere und Pflanzen.

6.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Baumaßnahmen, aber insbesondere auch durch die nachfolgende Nutzung können Emissionen, wie Lärm und Lichteffekte entstehen, die jedoch an dieser Stelle nicht zu einer Störung von benachbarten Faunenbereichen führen werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Erdbewegungen, Erschütterung und Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und vorübergehende Lärmbelästigung.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Betrachtungsgebietes erfolgt durch die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Flächen.

Durch die Umsetzung des BP Nr. 922 wird in den Naturhaushalt eingegriffen, so dass zur Bewertung des Eingriffs die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt wird. Als Grundlage dient der „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)“. Die Gesamtfläche des Plangebietes wird von dem Biotoptyp "intensiv bewirtschaftete Äcker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation" eingenommen. Bei der Eingriff-/Ausgleichsbilanz ist gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB zu berücksichtigen, dass bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 722 Baurecht geschaffen wurde. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes Elleter Feld 4. Änderung ist für das Plangebiet im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und für den nördlichen Bereich eine Sportanlage (Tennis) mit einem 150 qm großen Clubhaus zulässig. Dieser Eingriff schließt mit einem Defizit von – 4.795 Wertepunkten ab, für den seinerzeit kein Ausgleich durchgeführt wurde. Es wurde geprüft, ob nach dem neuen Planungsrecht ein weitergehender Eingriff in den Naturhaushalt als nach dem bestehenden Recht zugelassen wird und damit ein zusätzlicher Ausgleich zu fordern ist. Dabei sind die Festsetzung eines 10 Meter breiten Pflanzstreifens sowie einer Dachbegrünung in die Berechnung einzubeziehen.

Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Überlagerung des BP 922 mit dem BP 722 kein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht.

6.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Die Bepflanzung einer Grünzone sollte auch zur Schonung des Landschaftsbildes abgestuft mit höheren Gehölzen in Gebäudenähe und aus Gründen des Klimaschutzes niedrigen Gehölzen in Richtung Bachaue erfolgen.
- Aufgrund der Gebäudehöhe bietet sich die Anbringung von Mauersegler- und Schwalbenkästen am Aufbau der Gewerbebauten an geeigneter, störungsfreier Stelle an. Die Nistmöglichkeiten dieser Tiere wurden in den letzten Jahrzehnten durch den Abriss zahlreicher Gebäude und der fortschreitenden Isolierung von Hausdächern sehr stark eingeschränkt. Diese Maßnahme ist, obwohl die Tiere jetzt nicht im Plangebiet nisten, an dieser Stelle von ökologischer Bedeutung, da die in unmittelbarer Nähe liegenden Freiflächen des Haarbachtales einen idealen Lebensraum für diese Tiere bieten.
- Die Anbringung von Fledermauskästen, die praktisch unsichtbar am Gebäude platziert werden können, ist in diesem Umfeld ebenfalls zu empfehlen.
- Versiegelungen durch Wegeführungen und Aufenthaltsplätze sind nach Möglichkeit aus versickerungsfähigem Material auszuführen.
- Die Anlage einer intensiven Dachbegrünung ist sowohl aus klimatologischer als auch naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll.
- Straßenbegleitgrün mit kleinkronigen Bäumen

Grünordnerische Festsetzungen

Zur Abgrenzung des Plangebietes zu den Freiflächen des Haarbachtales soll eine Anpflanzfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden (siehe Grünordnungsplan).

Darüber hinaus ist die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

6.3. Schutzgut Boden

Als bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes sind Böden mit ihren natürlichen Funktionen Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Böden benötigen Jahrtausende um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel, so dass auf lange Sicht die nachhaltige Nutzung und Verfügbarkeit von Böden in Frage steht. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

6.3.1. Bestandsbeschreibung

Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Da für das Planungsgebiet keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vorliegen, besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf.

Schutzwürdige Böden

Ausweislich der Bodenfunktionskarten für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Außenbereich der Stadt Aachen liegen im gesamten Plangebiet flächendeckend Kolluvisole, pseudovergleyte Braunerden und Pseudogley-Parabraunerden vor (Abb. 1).

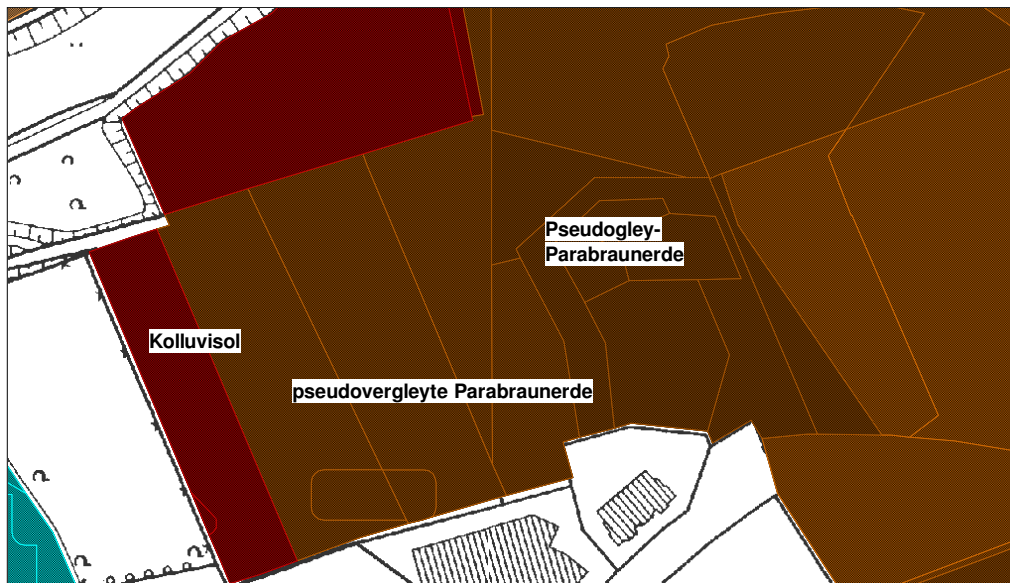


Abb. 1:
Bodentypen
gem. DGK5Bo

Die Böden im Plangebiet befinden in einem weitgehend naturbelassenen Zustand. Sie werden intensiv ackerbaulich genutzt. Diese Böden werden als schutzwürdige Böden mit der Bodenfunktion „Naturhaushalt“ der Stufe 3 bis Stufe 5, d.h. als schutzwürdige bis besonders schutzwürdige Böden, ausgewiesen (Abb. 2). Die Bodenfunktion „Naturhaushalt“ wurde aus den drei Teilfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion und Wasserspeichervermögen gemittelt. Insbesondere das Wasserspeichervermögen wird als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Aufgrund ihres ausgeglichenen Wasserhaushaltes tragen diese Böden zum Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer - vor allem im Hinblick auf einen vorsorgenden Hochwasserschutz - bei. Sie besitzen ein hohes Nährstoffangebot und speichern, filtern und puffern Stoffeinträge besonders effektiv. Weiterhin dienen sie als wertvolle Ressource für den Anbau von Nahrungsmitteln. Die Böden mit der Bodenfunktion „Naturhaushalt“ sind als relevante Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft zu betrachten.

6.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Planung werden schützenswerte Böden im Wesentlichen durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Dies stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der grundsätzlich nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist. Neben der Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt“ und den hierfür erforderlichen Ausgleich ist eine bodenschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanz zu erstellen.

Für die Bewertung des Bodens ist es nicht von Belang, ob sich das hohe Potenzial des Bodens auch in der realen Vegetation widerspiegelt oder ob dieses Potenzial aufgrund einer intensiven Nutzung derzeit nicht zum Tragen kommt, sie besitzen das Potenzial für diese Funktionserfüllung.

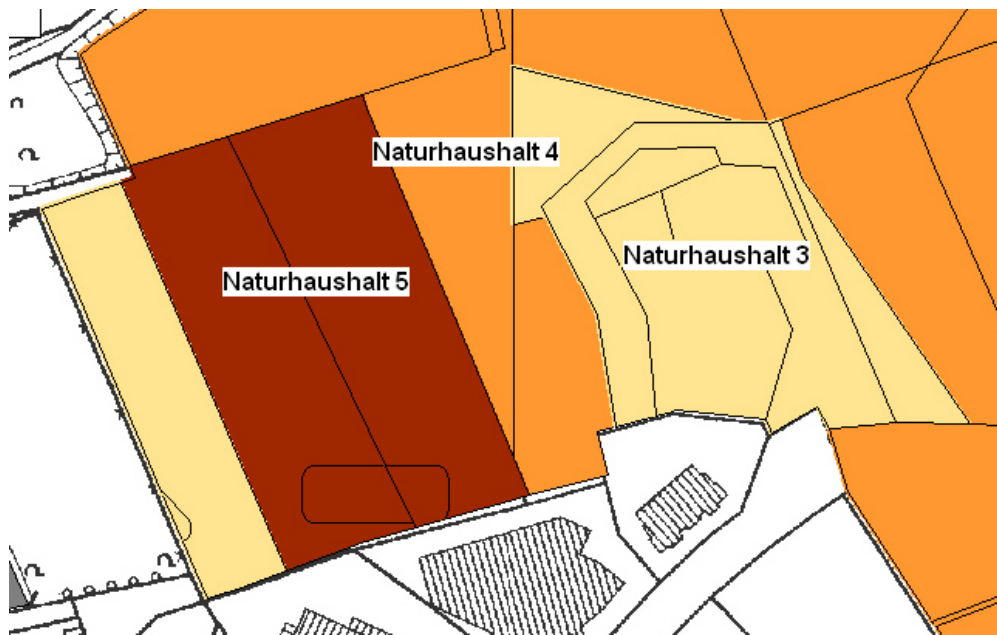


Abb. 2:
Ausschnitt aus der
Bodenfunktionskarte
für das Plangebiet

Alle drei dargestellten Wertstufen (Naturhaushalt 3-5) haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden, und werden der Naturbelassenheit Stufe N 6 zugeordnet.

Für das Plangebiet wurde bereits 1984 durch den rechtsgültigen BP Nr. 722 Baurecht geschaffen. Die erhebliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Böden hätte unter den heute gültigen gesetzlichen Anforderungen aufgrund der negativen Eingriffsbilanz erhebliche Ausgleichsmaßnahmen zur Folge, da für den Ist-Zustand 9,52 Werteinheiten (WE ha) ermittelt worden wären.

Durch die neue Planung werden durch Abtrag und Umlagerung von Böden sowie durch die nachfolgende Versiegelung und Bebauung erhebliche Auswirkungen auf den Boden vorbereitet. Bei der Beurteilung wird zwischen temporärer und dauerhafter Inanspruchnahme unterschieden. Im Bereich zukünftig versiegelter oder bebauter Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen, während auf den verbleibenden Freiflächen gegenüber Umlagerung und Bebauung als sehr hoch einzustufen. Bei einer Bebauung und Versiegelung durch Gebäude oder Verkehrsflächen erfolgt eine vollständige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Die Bodenfunktionen werden irreversibel gestört.

Auch mit der Planung BP Nr. 922 ist eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden verbunden. Aus Sicht des Schutzgutes Boden ist eine Bebauung dieser „schutzwürdigen“ bis „besonders schutzwürdigen“ Böden nicht zu empfehlen.

Aufgrund des bestehenden Baurechts ist der Eingriff in den Boden bereits zulässig und ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht erforderlich. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht aus Sicht des Bodenschutzes nicht, da der festzusetzende Anpflanzstreifen einer intensiven Ackernutzung entzogen und zu einer Grünfläche mit Bodenruhe entwickelt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Bodenruhe in diesem Bereich gewährleistet wird (beispielsweise keine störende Inanspruchnahme der Fläche für Baustelleneinrichtungen oder Ähnliches)

Bei einer Aufwertung einer Ausgleichsfläche um 0,5 bzw. 1 Werteinheit bedeutet dies, dass ca. 18,9 bzw. ca. 9,4 ha an externer Ausgleichsfläche zur Verfügung hätte gestellt werden müssen.

6.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Neben der Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad sowie einer allgemeinen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bestehen in der verbindlichen Bauleitplanung Möglichkeiten für bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

1. Im Sinne des vorsorgenden Boden- und Hochwasserschutzes ist eine

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch Minimierung der Verkehrsflächen (z.B. Reduzierung der Fahrbahnbreite, Minimierung der Erschließungsstraßen).
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Belege und eine Versickerung des Niederschlagswassers von kleineren versiegelten Flächen über die belebte Bodenzone
- Flächensparendes Bauen durch verdichtete Bauweisen anzustreben.

2. Folgende Maßnahmen sollen zum Schutz und der Entwicklung des Bodens und seiner Funktionen dienen:

- Der Grünstreifen ist als Erhaltungsgebiet festzusetzen. Auf der Fläche sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen.

3. Maßnahmen während der Bauphase

- Durch die Vorbereitung der Baufelder und die Anlage der Erschließung (Kanal- und Straßenbau) sowie durch die Errichtung der Baukörper werden die Bodenfunktionen tief greifend verändert oder sogar zerstört.

Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist eine sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Dabei ist besonders auf die fachgerechte Abgrabung, die fachgerechte Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden in der Bauphase sowie der fachgerechte Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten sowie ihre Wiederbegrünung (vgl. DIN 18915, DIN 19731) zu beachten. Obwohl der Ober- bzw. Mutterbodenschutz in § 202 BauGB seit langem verankert ist und mit der DIN-Norm 18915 bzw. DIN 19731 genaue Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden vorhanden sind, wird humoser Oberboden häufig unsachgemäß zwischengelagert oder später auf Flächen unsachgemäß eingebaut.

Weitere Informationen zur Planung und Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen beim Bauen können der Broschüre des Landesumweltamtes „Bodenschutz beim Bauen“ entnommen werden (www.lanuv.nrw.de/bodenschutz-beim-bauen).

Es wird dringend empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung mit Dokumentationspflicht einzurichten, die für alle Baumaßnahmen, d.h. inkl. der Erschließungsmaßnahmen den sachgerechten Umgang mit dem Boden, die sachgerechte Wiederherstellung von Böden sowie den festgesetzten Schutz von Böden sicherstellt.

Die bodenkundliche Baubegleitung dient der Einhaltung und Umsetzung relevanter Auflagen und Maßgaben sowie der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens während der Abwicklung der gesamten Baumaßnahmen. Für eine sachgerechte Umsetzung wird eine frühzeitige Einbeziehung eines Sachverständigenbüros bereits in der Planungsphase für sinnvoll erachtet.

6.4. Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz der Gewässer und ihrer Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässer, den (Thermal)quellen, dem Abwasser, der Gewässergüte, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

6.4.1. Bestandsbeschreibung

Grundwasserschutz

Das Plangelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Elleter Feld und die Freiflächen des Haarbachtals. Das Gelände ist unbebaut und besteht zurzeit aus Ackerland. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche beträgt 2,39 ha mit einem Versiegelungsgrad von ca. 79 %. Die hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet werden bestimmt von den sehr gering bis gering wasserdurchlässigen Schichten. Es ist örtlich mit Staunässe zu rechnen. Der Flurabstand liegt bei ca. 2 bis sechs Metern von Westen nach Osten hin ansteigend. Diese hydrogeologischen Bedingungen lassen eine gezielte Versickerung in nennenswertem Umfang nicht zu. Die Deckschichten sind allerdings in der Lage, geringere Wassermengen bei kleinen Regenereignissen aufzunehmen und bis zu seiner Versickerung bzw. Verdunstung zu speichern. Das Gebiet trägt wegen seiner Bodenbeschaffenheit kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Oberflächengewässer

Der Haarbach verläuft in einem Abstand von ca. 50 Metern nordwestlich vom Plangebiet. Nahezu parallel zum Plangebiet erstreckt sich das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht. Auf den zurzeit noch unversiegelten Flächen des Plangebietes wird das Niederschlagswasser größtenteils in den Deckschichten gespeichert und verdunstet bzw. versickert dort. Bei größeren Niederschlagsereignissen wird ein kleiner Teil über angrenzende Flächen abfließen und direkt in den Haarbach bzw. das Hochwasserrückhaltebecken gelangen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet und der Haarbach gehören zum weiteren Einzugsgebiet der Wurm, an deren Unterlauf derzeit noch Hochwassergefahr besteht. Solange dies der Fall ist, sind grundsätzlich Rückhaltungen des Niederschlagswassers erforderlich, wenn zusätzliches Wasser der Wurm direkt oder indirekt über die Kläranlage zugeleitet wird.

Entwässerung

Das Gelände liegt an der Charlottenburger Allee, die im Mischsystem entwässert und die zum Einzugsgebiet der ARA - Soers gehört. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser in das ca. 20 Meter entfernte Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht einzuleiten.

Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a LWG bei erstmals bebauten Gebieten die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Eine gezielte Versickerung ist hier wegen der anstehenden Böden nicht möglich.

6.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz

Obwohl eine Realisierung des Bebauungsplanes eine enorme Erhöhung des Versiegelungsgrades bedeutet und dadurch mit einer Verringerung der Versickerungsrate im Plangebiet zu rechnen ist, ist die

Grundwasserneubildung nur gering betroffen, da aufgrund des geologischen Bodenaufbaus der gesamte Bereich nur in geringem Maße zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers können hervorgerufen werden, wenn Kellergeschosse errichtet werden, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden. Wenn dies der Fall ist, sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich, die sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG) ergeben und nicht im Bebauungsplanverfahren umsetzbar sind.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Haarbaches und damit auch der Wurm. Ein Ableiten des Niederschlagswassers in das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) ist grundsätzlich möglich.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf die bestehende Hochwassergefahr im Unterlauf der Wurm ergeben sich gemäß Berechnung des Wasserverbandes Eifel-Rur (WVER) durch eine Bebauung des Grundstückes nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser direkt in das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht eingeleitet wird. Sollte das Niederschlagswasser allerdings in den Haarbach (hinter dem HRB) eingeleitet werden, ist möglicherweise eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Eine Nachberechnung durch den WVER wäre dann zwingend erforderlich.

Entwässerung

Um das Schmutzwasser abführen zu können, besteht die Möglichkeit, es über die im Bebauungsplan Nr. 722 mit Leitungsrecht belastete Fläche auf dem westlich angrenzenden Grundstück, in den städtischen Mischwasserkanal in der Schönebergstraße einzuleiten. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert um das im ganzen Plangebiet anfallende Schmutzwasser, ausgehend von einem Versiegelungsgrad von 80%, aufzunehmen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit der STAWAG abzustimmen.

Es besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgrachtstraße vom Wasserverband Eifel-Rur in den Haarbach einzuleiten. Um diese Möglichkeit planungsrechtlich zu sichern, soll am nördlichen Plangebietsrand ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Versorgungsflächen für Regenklärbecken (Lamellenklärer) festgesetzt werden.

6.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Entwässerung ist umsetzbar und muss mit der STAWAG und dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt werden.

6.5. Schutzgüter Luft und Klima/Energie

Es geht um Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Energie- und Wärmeversorgung für die zukünftige Bebauung von Bedeutung (Energieträger, eingesetzte Technik, regenerativer Energien etc.)

6.5.1. Bestandsbeschreibung

Lt. Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen 2000 herrscht im Plangebiet am Rande des Haarbachtals Freilandklima mit der besonderen Funktion Kaltluftbildung und Kaltluftabflüsse vor. Die Tagesgänge von Strahlung, Temperatur und Feuchte sind stark ausgeprägt. Es herrschen Windoffenheit und eine intensive Kalt- und Frischluftproduktion. Das klimatische Potential der Freiflächen insbesondere des Grünlandes mit Gehölzstrukturen in den Bachtälern ist besonders hoch einzustufen. Daher sind der Erhalt des klimawirksamen Ausgleichsraums der Freiflächen sowie die Reduzierung von Strömungshindernissen geboten.

Nach den neueren Untersuchungen zu den Klimawandelfolgen ist davon auszugehen, dass die Innenstädte und stark verdichtete Siedlungsräume einer stärkeren Aufheizung in den Sommermonaten unterliegen werden als bisher. Die von Überhitzung betroffene Fläche wird sich insgesamt vergrößern, so dass ein „Vorsorgebereich Stadtklima“ zu definieren ist, der auch Teile des Stadtbezirks Haaren umfasst. Für diese Bereiche sind die vorhandenen Lüftungsbahnen von großer Bedeutung, da über sie die Frischluftzufuhr und damit ein Luftaustausch und Abkühleffekt erfolgen. Um darüber hinaus Aufheizeffekten entgegen zu wirken, werden Begrünungsmaßnahmen immer wichtiger. Dies trifft den zu schützenden Siedlungsbestand und die Bebauung im Einflussbereich der Bachtäler gleichermaßen.

6.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Heranrücken mehrgeschossiger Gebäude an den zentralen Talraum des Haarbachs wird der klimawirksame Ausgleichsraum der Freiflächen verkleinert. Die Gebäude können zudem Strömungshindernisse darstellen, zumal eine etwa achtzigprozentige Versiegelung der Grundstücke zugelassen wird und eine Erschließungsstraße neu angelegt werden muss. Dies kann zu Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr Richtung der talabwärts liegenden dahinliegenden Siedlungsbereiche wie Haaren und die Soers führen. Durch großvolumige Gebäude entstehende Aufheizeffekte können bei tatsächlicher Umsetzung einer Dachbegrünung gemindert werden.

6.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung bzw. zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- vor der Schaffung neuer sollten vorrangige bisher ausgewiesene Gewerbegebiete ausgenutzt werden
- es ist zwingend ein unbebauter Abstand von mindestens 30 m zum Nirmmer Weg einzuhalten
- eine geringere Bebauungsdichte und damit verbundene Reduktion der versiegelten Flächen als die Vorgesehene
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10 Meter
- eine Abstufung der Gebäudehöhen zum Haarbachtal hin ist zu empfehlen
- Dach- und Fassadenbegrünung

6.6. Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)

Themenfelder des Schutzgutes Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft, Landschaftsbild, Landschaftszerschneidung, Zersiedelung, naturnahe Landschaftsräume

6.6.1. Bestandsbeschreibung

Lt. Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes sind die charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.

Der Betrachtungsraum gehört zur naturräumlichen Einheit des Vennvorlandes und liegt am nordöstlichen Rand des Aachener Kessel, der den Zentralbereich des Aachener Hügellandes bildet. Der Nordosthang des Aachener Kessels und die Morphologie des Haarbachtals prägen das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes. Die Landschaft der großräumig ausstreichenden Vennfußfläche wird insbesondere durch die Reliefgliederung der Vorfluter, hier des Haarbaches bestimmt. Das Vorhaben liegt auf einer Höhe von ca. 165 m ü. NN.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt von der vorhandenen gewerblichen Nutzung, den ausgeräumten Ackerflächen und dem Bach begleitenden Gehölzbestand entlang des Haarbaches sowie den Straßenführungen der Charlottenburger Allee und der Schönebergstraße und dem durch Spaziergänger genutzten Wirtschaftsweg. Besonders negativ macht sich die nördlich des Plangebietes in Hochlage, unter anderem in Form einer Brücke über das Haarbachtal, verlaufende BAB A544 durch Ihre Lärm- und Lichtemissionen bemerkbar.

6.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird sich durch die Neubaumaßnahmen nachteilig verändern, jedoch geringer als dies in der Ausgangsplanung des Bebauungsplanes vorgegeben wurde. Die geplante Tennisanlage wies lediglich einen Grünflächenanteil von ca. 300 qm auf, die Grünfläche der aktuellen Planung ist ca. 2.065 qm groß. Weiterhin hätte eine Tennisanlage, sowohl aufgrund ihrer baulichen Aufbauten (Tennishalle, Clubhaus, Spielfelder), als auch aufgrund der emissionsbelasteten Nutzung (Lärm während des Spielbetriebs), ein erhebliches Störpotential u.a. des Landschaftsbildes und der Naherholung in diesem Umfeld dargestellt. Die jetzt geplante nördliche Grünzone des Bebauungsplanes wird aufgrund der Anpflanzung von ortsüblichen Gebüschern und Sträuchern eine wesentliche Funktion zur visuellen Abschirmung des Gewerbegebietes leisten. Der klimatische Aspekt des Kaltluftabflusses wird bei der Planung berücksichtigt.

6.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Ausweisung eines Pflanzstreifens mit Baumfestsetzung.
- Straßenbegleitgrün mit kleinkronigen Bäumen

6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hierunter fällt die Betrachtung von Baudenkmalern, Bodendenkmalern, Kulturhistorischem, Regionaltypischem, sowie Zeugniswert, Alter, Wert/Ausprägung von Sachgütern.

6.7.1. Bestandsbeschreibung

Denkmäler sind Sachen, die für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse bedeutend sind, sofern für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Lt. Denkmalschutzgesetz NW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen und im Rahmen des Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Aufgrund der Vermutung, dass die spätmittelalterliche Aachener Landwehr im Bereich des Plangebietes verläuft, wurden bodendenkmalpflegerische Untersuchungen durch die Stadtarchäologie Aachen als Aktivität des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, im November 2009 vorgenommen. Es konnten jedoch keinerlei Reste der spätmittelalterlichen Landwehr nachgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Landwehr in diesem Abschnitt wohl weiter südlich verlaufen muss.

Im Nordwesten der Sondage (Flurstück 119) wurde eine ca. 6 x 4,5 m große, rundlich-ovale Erdverfärbung angetroffen. Größe und eher amorphe Form deuten darauf hin, dass es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte. Sowohl beim Baggeraushub als auch bei der Geländebegehung des Flurstücks 119 wurden zahlreiche Funde geborgen. Neben mindestens einem neolithischen Feuersteinartefakt handelt es sich dabei überwiegend um Keramik, Glas und Eisenobjekte. Es wurden keinerlei Fundkonzentrationen festgestellt. Der Grad der Erhaltung (überwiegend kleinteilig und abgerollt) deutet darauf hin, dass es sich um die typische „Ackerstreu“ agrarisch genutzter Flächen handelt. Interessant ist dabei, dass die anthropogene Nutzung des Areals bereits im 11./12. Jahrhundert einsetzt haben muss.

6.7.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht steht einer Bebauung nichts im Wege. Einzig der Bereich der Materialentnahmegrube müsste bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

6.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Untersuchung der Materialentnahmegrube und ggf. Sicherung von Fundstücken.

6.8 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Auf die für das Projekt wichtigsten wird nun eingegangen, soweit sie nicht bei den Fachthemen behandelt wurden.

In den voran gegangenen Kapiteln liegt der Schwerpunkt auf der Betrachtung der Umweltauswirkungen aus Sicht des einzelnen Fachthemas. Hierbei hat sich herausgestellt, dass aus Umweltfachlicher Sicht weite Teile des Plangebietes unbebaut bleiben sollten. Die Art des Bewuchses prägt die Böden mit. Sie hat aber auch begünstigende oder behindernde Wirkung im Hinblick auf die Klimafunktionen. Während für den Klimaschutz eine Freifläche mit niedrigem Bewuchs von Vorteil ist, ist im Sinne einer Abpufferung des Gewerbegebietes aus Gründen des Einfügens ins Landschaftsbild die Gestaltung mit groß kronigen Bäumen angeraten.

7. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung

Die durch den BP 922 vorgesehene Planung stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, dieser fällt jedoch etwas geringer als der bereits durch den BP 722 Zulässige aus.

Statt einer näher an das Haarbachtal rückende Tennisanlage mit einem hohen Störpotential kann durch das Anlegen eines Grünstreifens ein größerer Abstand vom Haarbachtal gewahrt werden, was auch zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen wird. Grünordnerische Festsetzungen und ihre Umsetzung sowie eine dringend zu empfehlende bodenkundliche Baubegleitung ermöglichen eine leichte Abfederung des erheblichen Eingriffs. Dies alles darf dennoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass für den Naturhaushalt wertvolle Flächen verloren gehen. Im Hinblick auf den Klimaschutz und die erwarteten Klimawandelfolgen verschlechtert jeder Eingriff in die Lüftungsbahnen nicht nur das Kleinklima vor Ort sondern auch die der umgebenden Siedlungsbereiche.

b) Nullvariante

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 722 ist bereits eine Versiegelung der Fläche möglich. Wenn diese Festsetzungen zur Umsetzung kommen, entsteht ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt, der in Teilen nicht ausgleichbar ist, da schützenswerte Böden irreversibel verloren gehen sowie die für die Klimafunktionen bedeutsame Feifläche verkleinert wird. Darüber hinaus wird in das Landschaftsbild durch die

Sicht auf voluminöse Gewerbebauten eingegriffen. Durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen ließen sich negative Auswirkungen zwar kompensieren, sind bei der Aufstellung des BP 722 jedoch weitgehend nicht zum Tragen gekommen. Bei Nichtdurchführung der Planung sowohl nach BP 722 als auch nach BP 922 wäre eine Option für die Freihaltung des Landschaftsraums für den Naturhaushalt offen.

c) Alternativplanung

Es wurden keine weiteren Alternativen geprüft.

8. Grundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt. Dem Umweltbericht liegen die Fachstellungen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen zugrunde. Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.

Weiterhin wird die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege im Umweltbericht berücksichtigt.

Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)“, der eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Landschaftsgesetz NRW ist. Grundvoraussetzung einer sachgerechten Anwendung der bodenschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine systematische Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden. Der Stadt Aachen liegen Bodenfunktionskarten im Maßstab 1:5.000 für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Außenbereich vor. Zur Erstellung der Bodenfunktionskarten (2009) diente die DGK5Bo (Bodenschätzkarte), hierbei wurden deren Bodeneinheiten in die moderne bodenkundliche Nomenklatur übersetzt und die Ableitung der Bodenfunktionen bzw. die Einstufung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte weitgehend auf den Methoden des Geologischen Dienstes NRW.

Die Lärmabschätzung erfolgte unter Zuhilfenahme des Lärmberechnungsprogramm IMMI 6.0.

Zur Beurteilung der Klimatischen Situation wird das „Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen“ herangezogen.

9. Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem.

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung sowie der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen. Sobald unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen bekannt werden, wird ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

Im vorliegenden Fall ist eine bodenkundliche Baubegleitung angezeigt. Diese bodenkundliche Baubegleitung dient der Einhaltung und Umsetzung relevanter Auflagen und Maßgaben sowie der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens während der Abwicklung der gesamten Baumaßnahmen.

10. Zusammenfassung

Für das Plangebiet besteht bereits ein Baurecht aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 722, der neben Gewerbeflächen eine Tennisanlage vorsieht. Auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 922 ist das Hauptziel ein Gewerbegebiet zu sichern, das darüber hinaus jedoch eingegrünt werden soll, um es zur freien Landschaft hin abzuschirmen.

Bisher wurde die Fläche weitgehend landwirtschaftlich als intensiv bearbeitete Ackerbaufläche genutzt. Sie liegt in keinem umweltrelevanten besonders ausgewiesenen Schutzgebiet (wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete pp).

Aus der zum Planverfahren durchgeführten Umweltprüfung ergeben sich folgende umweltrelevante und in der Abwägung zu berücksichtigende Belange:

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass aus Vorsorgegründen lärmtechnische Maßnahmen zu ergreifen sind.

Der Artenschutz ist nicht betroffen; es lassen sich bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Maßnahmen insbesondere zur Förderung von Mauerseglern und Fledermäusen realisieren.

Während hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine besonders wertvollen Flächen verloren gehen, trifft dies beim Bodenschutz nicht zu. Hier sind schützenswerte bis besonders schützenswerte Böden von der Planung betroffen. Der Eingriff ist teilweise so massiv, dass von einem Totalverlust auszugehen ist. Die heutige Planungsempfehlung rät daher von einer Bebauung ab.

Aus Sicht des Gewässerschutzes liegen keine Fließgewässer im Bereich des Plangebietes. Aufgrund der anstehenden Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in sehr geringem Umfang möglich. Auswirkungen auf die bestehende Hochwassergefahr im Unterlauf der Wurm ergibt sich gemäß Berechnung des WVER durch eine Bebauung des Grundstückes nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser direkt in das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht eingeleitet wird. Daher sind entsprechende Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Im Planbereich herrscht im Zusammenhang mit dem Haarbachtal Freilandklima vor, das wesentlich zur Frischluftversorgung der Siedlungsbereiche beiträgt. Dieser Freiraum wird um den Bereich des Plangebietes verkleinert.

Durch die vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kompensiert werden. Dabei ist die Frischluftbahn zu berücksichtigen, um neuen Konflikten vorzubeugen.

Aufgrund einer archäologischen Untersuchung wurde zwar die in diesem Bereich vermutete Aachener Landwehr nicht jedoch sog. „Ackerstreu“, d.h. Reste von Gegenständen aus früherer Besiedelung sowie eine ausgebeutete Lehmgrube gefunden. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist der Bereich der Materialentnahmegrube bei einer Bebauung vorab archäologisch weiter zu untersuchen um weitere Fundstücke vor Zerstörung bewahren zu können.

Fazit:

Aus Bodenschutz- und Klimaschutzgründen sollte das Plangebiet weitgehend unbebaut bleiben. Bei Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

11. Auswirkungen der Planung

11.1. Umweltauswirkungen

Die Planung hat negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima, die nur teilweise durch geeignete Maßnahmen vermindert werden können.

Der schützenswerte Boden wird durch Baumaßnahmen tiefgreifend verändert bzw. zerstört. Daher soll während der Baumaßnahmen, beginnend bei der Errichtung der Erschließungsanlagen (Kanal und Straßenbau) eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen, um den sachgerechten Umgang mit dem Boden, der sachgerechten Wiederherstellung sicherzustellen. Die Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Baumaßnahmen soll im Kaufvertrag geregelt werden.

Um die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu minimieren, sollen die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die Geländehöhen begrenzt werden. Die Begrenzungen der Gebäudehöhen folgen der Topografie in Ost-West-Richtung und staffeln sich auch von Norden nach Süden hin ab, so dass im nördlichen Plangebiet höhere Gebäude zulässig sind als im südlichen Bereich, der in direkter Nähe zum sensiblen Bachtal hin liegt. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen sollen die Strömungshindernisse verringert werden.

Den Aufheizungseffekten durch Bebauung und Versiegelung soll durch Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. dem Pflanzstreifen und der Dachbegrünung entgegengewirkt werden. Weitere Maßnahmen werden im Grünordnungsplan empfohlen, wie z.B. Herstellung der Stellplatzflächen mit versickerungsfähigem Pflaster und weitere Baumpflanzungen, der Bestandteil des Kaufvertrages werden soll.

11.2. Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld- soll der Bebauungsplan Nr. 722 -Elleter Feld III - überplant werden. Es besteht derzeit Planungsrecht für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen, die nicht realisiert wurden und für die es aber keinen Bedarf mehr gibt.

Der Bebauungsplan Nr. 922 soll Planungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden, das sich in die vorhandene gewerbliche Umgebung einfügt und auf die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Stadt Aachen reagiert. Da die Umgebung bereits geprägt ist von einer gewerblichen Nutzung, führt der Bebauungsplan zu einer Arrondierung des vorhandenen Gewerbebestandes.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 922 soll der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen im Bereich des Geltungsbereiches geändert werden (Parallelverfahren). Die Darstellung Grünfläche soll in die Darstellung „Gewerbliche Fläche“ geändert werden.

Fazit

Mit dem Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken Rechnung getragen werden, da die Flächenreserven, die sowohl auf städtischem, wie privatem Grund vorhanden sind, nicht ausreichen. Es werden Grundstücke, insbesondere für IT-Unternehmen gesucht, die nicht in Gewerbegebieten mit einer anderen Nutzungsstruktur angesiedelt werden können.

Auch wenn die Umsetzung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf die im Plangebiet betroffenen Schutzgüter, wie Boden, Luft und Klima hat, soll dem Bedarf einer gewerblichen Entwicklung und Sicherung der Arbeitsplätze durch Ansiedlung von Betrieben der Vorrang gegeben werden. Um die negativen Auswirkungen

auf die Umwelt zu minimieren, sollen geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und zusätzlich im Kaufvertrag geregelt werden.

12. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten, da sämtliche Erschließungsmaßnahmen als private Maßnahmen erfolgen sollen. Regelungen hierzu werden beim Verkauf der städtischen Flächen getroffen.

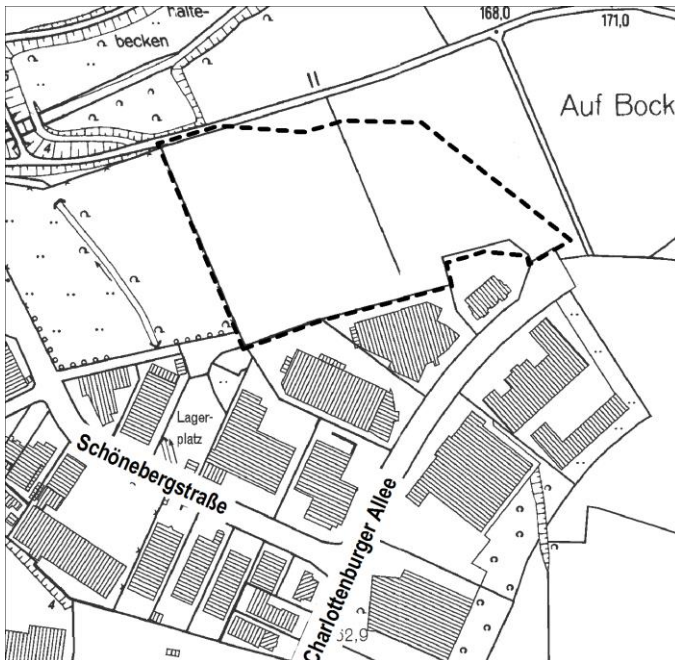
13. Plandaten

Plangebiet	23.840 m²
Gewerbegebiet	22.517 m ²
davon Pflanzfläche	2.049 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	1.043 m ²
Versorgungsfläche Abwasser	280 m ²

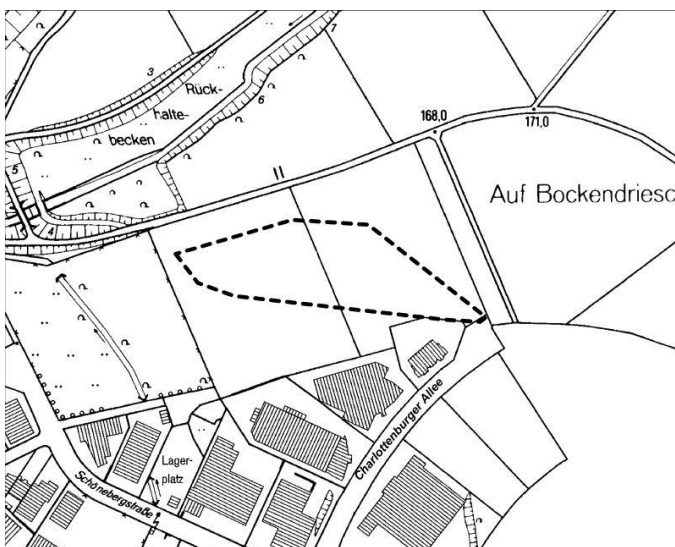
Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 922

-Charlottenburger Allee/Elleter Feld- und Änderung Flächennutzungsplan Nr. 106

Für den Bereich zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal
im Stadtbezirk Aachen-
(Stand 29.09.2015)



Abgrenzung Plangebiet Bebauungsplan Nr. 922



Abgrenzung Plangebiet FNP Änderung Nr. 106

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung:

Eingabe 1, BUND vom 09.05.2208	3
--------------------------------------	---

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. Fett hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die Beschlussvorschläge für beide Verfahren

Eingabe 1, BUND vom 09.05.2008

GESCHÄFTSSTELLE AACHEN

Welthaus: 2. Etage, Raum 21
Telefon: (02 41) 8 89 14 66
Telefax: (02 41) 8 89 14 11
bund.aachen-stadt@bund.net / www.bund-aachen.de



**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

BUND-GST - An der Schanz 1/R. 21 - 52064 Aachen

Stadt Aachen - Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Mehlhorn (FB 61/20)
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

FB 61
Eing.: 13. MAI 2008 01
Lfd. Nr. 611 Abt. 10/20

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-0801
(LB: AC-008/08)
Datum: 9. Mai 2008

- **Elleter Feld** - im Stadtbezirk Aachen-Haaren, Bebauungsplan (Nr. 722/III, IV. Änderung) und Flächennutzungsplan (FNP) 1980 der Stadt Aachen (106. Änderung)

Beteiligung des BUND als sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 Bau-GB)

Unser Schreiben vom 11. 1. 2008

Ihre Schreiben vom 17. 12. 2007 an das Landesbüro der Naturschutzverbände NW und vom 7. 4. 2008

Sehr geehrter Herr Kriesel,
sehr geehrte Frau Mehlhorn,

wir bedanken uns für die vollständige, postalische Zusendung der Entwurfsunterlagen zur Planung. Die von uns vertretenen Umweltbelange werden darin berührt. Aufgrund der, teilweise erheblichen, Bedenken kann der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt werden.

Zunächst halten wir den durch die Planung verursachten Eingriff in eine im derzeitigen Zustand landwirtschaftlich genutzten Freifläche im Sinne des Landschaftsgesetzes für vermeidbar, da auf dem Gebiet der Stadt Aachen, als auch dem grenznahen Gebiet des Kreis Aachen, erschlossene Flächenreserven sowohl auf städtischem, wie auch auf privatem Grund, in unterschiedlichen Größen vorhanden sind.

Gleichwohl erkennen wir Bemühungen, den Eingriff in die Landschaft an diesem sensiblen Ort, weil in unmittelbarer Nähe zum Haarbach und dem geschützten Landschaftbestandteil, zu minimieren an, sehen jedoch, sofern an der von uns als vermeidbar angesehenen Planung weiter festgehalten werden sollte, ein noch erhebliches Minimierungspotential.

Aufgrund der im Umweltbericht festgestellten Belange empfehlen wir, im Zuge der hier geplanten FNP-Änderung, die Fläche nördlich des Bebauungsplanes, zwischen dessen nördlicher Grenze und dem nördlichen, parallel zum Haarbach verlaufenden Wirtschaftsweg, als Grünfläche, evtl. Fläche für die Landwirtschaft, darzustellen und anschließend den Landschaftsplan im Bereich dieser neuen, arrondierenden, Darstellung mit der Einrichtung eines Landschaftsschutzgebietes anzupassen. Die Darstellung für gewerbliche Bauflächen würde dann in diesem Bereich, der in die Funktion einer planungsrechtlich aufgewerteten Pufferzone eintreten würde, entfallen.

- 2 -

Bankverbindung des BUNDAachen: Sparkasse Aachen (BLZ 390 500 00), Konto Nr. 8 472 524

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

<http://www.bund-nrw.de>

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Eingabe 1 - Seite 2 -

GESCHÄFTSSTELLE AACHEN

Welthaus: 2. Etage, Raum 21
Telefon: (02 41) 8 89 14 66
Telefax: (02 41) 8 89 14 11
bund.aachen-stadt@bund.net / www.bund-aachen.de



BUND-GST - An der Schanz 1/R. 21 - 52064 Aachen

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

Stadt Aachen - Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Mehlhorn (FB 61/20)

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-0801
(LB: AC-008/08)
Datum: 9. Mai 2008

- Seite 2 -

- Elleter Feld - im Stadtbezirk Aachen-Hagren, Bebauungsplan (Nr. 722/III, IV. Änderung) und Flächennutzungsplan (FNP) 1980 der Stadt Aachen (106. Änderung)

Aufgrund des ausreichend detaillierten Umweltberichtes bedarf es zu dessen Umfang keiner Mitteilungen.

Jedoch sehen wir zentrale Ableitungen aus der Umweltuntersuchung im derzeitigen Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend berücksichtigt!

1. Das Minimierungspotential wurde nicht ausreichend ausgeschöpft
 - 1.1 Der Abpufferung zum Landschaftsschutzgebiet sollte, im Sinne des Umweltberichtes und einer Würdigung des Landschaftsraumes wie -Bildes, eine größere Bedeutung zukommen
 - 1.1.1 Die Grundflächenzahl sollte auf eine GRZ von 0,5 und die Gebäudehöhe, die insbesondere in Zusammenhang mit dem Höhenunterschied des Geländes zu sehen ist, auf unter 10 m gesenkt werden.
 - 1.1.2 Die puffernde Grünzone (zwischen Grenze Bebauungsplan und nördlichem Wirtschaftsweg) sollte an allen Stellen mindestens > 50 m tief sein. Sie sollte nicht in eine Parklandschaft umgestaltet werden, sondern entweder in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben oder aber bepflanzt werden. Eine möglichst breite Pufferzone entschärft im Übrigen den Konflikt zwischen Kaltluftabfluss und Bepflanzung des Gebietes, zum Beispiel mit Eichen. Eine parkähnliche Grünzone mit unverhältnismäßig vielen Wegen kann ihre ökologischen Funktionen hingegen nur sehr begrenzt erfüllen.
 - 1.1.3 Die Bebauung nördlich der Erschließungsstraße (Fortführung Charlottenburger Allee) sollte entfallen und nur der Bereich zwischen dieser Straße und der bestehenden, südlichen Gewerbebebauung bebaut werden. Mindestens, also als minimalste Lösung, wäre allerdings das „linke“, also nordwestlichste Gebäude in der zur Straße liegenden Flucht auf die Linie der östlich liegenden Gebäude zurückzunehmen, sodass ein mehr quadratischer Baukörper entsteht.

- 3 -

Bankverbindung des BUNDAachen: Sparkasse Aachen (BLZ 390 500 00), Konto Nr. 8 472 524

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Eingabe 1 - Seite 3 -

GESCHÄFTSSTELLE AACHEN

Welthaus: 2. Etage, Raum 21
Telefon: (02 41) 8 89 14 66
Telefax: (02 41) 8 89 14 11
bund.aachen-stadt@bund.net / www.bund-aachen.de



BUND-GST - An der Schanz 1/R. 21 - 52064 Aachen

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

Stadt Aachen - Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Mehlhorn (FB 61/20)

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-0801
(LB: AC-008/08)

Datum: 9. Mai 2008

- Seite 3 -

- **Elleter Feld - im Stadtbezirk Aachen-Haaren, Bebauungsplan (Nr. 722/III, IV. Änderung) und Flächennutzungsplan (FNP) 1980 der Stadt Aachen (106. Änderung)**

1.1.4 Die puffernde Grünzone könne in dem Fall der Umsetzung von Punkt 1.1.3 weiter nach Süden verschoben werden in den Bereich des Bebauungsplanes. Alternativ kann die nördliche Grenze des Bebauungsplanes zurückgenommen werden.

2. Artenschutz

Sollten entgegen unserer Empfehlungen eine Parklandschaft mit Teichen gestaltet werden, entstehen im Zuge der dann neuen Laichmöglichkeiten Bedarfe an begleitendem, technischem Amphibienschutz (siehe Umweltbericht Punkt 2.4).

Eine neue Laichmöglichkeit zu schaffen an sich ist zwar wünschens- und begrüßenswert, diese wäre dann aber nur in einer völlig anderen Umfeldgestaltung sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-STADTGRUPPE AACHEN
im Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.
- Geschäftsstelle im Welthaus Aachen -

i. V. 

(Dieter Formen)

Bankverbindung des BUNDaachen: Sparkasse Aachen (BLZ 390 500 00), Konto Nr. 8 472 524

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Stellungnahme der Verwaltung

1. Verursachter Eingriff vermeidbar

Es ist richtig, dass Flächenreserven sowohl auf städtischem wie privatem Grund vorhanden sind. Diese sind allerdings nicht ausreichend. Bereits jetzt können nicht alle Grundstücksanfragen bei der Stadt Aachen bedient werden. Die Firmen suchen dann Grundstücke außerhalb der Stadt. Zudem haben die bestehenden Grundstücke ein anderes Nutzungspotential inne.

Als IT-Standort ist die Technologieregion Aachen der zukunftsorientierten Branche schon seit vielen Jahren bekannt. Der enorme Forschungsoutput, die hohe Praxisnähe und das vielfältige Potential an hoch qualifizierten Fachkräften der Lehr- und Forschungslandschaft zeigen sich nicht zuletzt in den zahlreichen Gründungen und Ansiedlungen von IT-Unternehmen in der Region. Da das Gewerbegebiet Elleter Feld überwiegend bebaut ist und weiterer Bedarf nach gewerblichen Flächen besteht, soll die Nutzung analog zur benachbarten gewerblichen Nutzung, insbesondere für dienstleistungsorientiertes Gewerbe (z.B. IT-Branche), geändert werden. Zurzeit besteht ein hoher Bedarf an Grundstücksgrößen zwischen 1000 und 3000 m².

Die Stadt Aachen ist bemüht die Flächen für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten und möglichst wenig Flächen dieser Nutzung zu entziehen. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an das begrenzte Flächenpotential wurden untereinander abgewogen. Durch die Veränderung der Stadt mit den veränderten Ansprüchen an den Raum ist eine Flächenreduzierung für die Landwirtschaft auf diesen stadtnahen Flächen nicht zu verhindern.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Fläche nördlich des Bebauungsplangebietes und des Wirtschaftsweges ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. Landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Landschaftsplan grenzt im Nord-Osten bis an die gewerbliche Nutzungsfestsetzung des neuen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan überlagert den Landschaftsplan in diesem Bereich um 10 m und setzt entsprechend der Darstellung „Grünflächen“ im Flächennutzungsplan diese als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ fest, wodurch schließlich die landschaftlich geprägte Fläche unverändert bleibt.

3. Zum Minimierungspotential

Da der Bedarf an Gewerbeflächen gegeben ist und aus städtebaulicher Sicht die Planung ein angemessenes und wirtschaftlich tragbares Verhältnis zwischen Grünfläche und Gewerbefläche anstrebt, ist eine Reduzierung der Gewerbefläche zugunsten einer Grünfläche nicht gewünscht.

4. Zur Abpufferung zum Landschaftsschutzgebiet

Zum Landschaftsschutzgebiet hin, wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der einen Abstand von der gewerblichen Nutzung zum Landschaftsschutzgebiet hin schafft und die gewerbliche Nutzung durch eine Eingrünung optisch abgrenzt.

5. Zur Grundflächenzahl und Gebäudehöhe

Mit Rücksicht auf den Verlust klimatologisch hochwertiger Freiflächen soll eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden. Diese liegt unter der Grundflächenzahl von 0,8, die gemäß der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zulässig ist. Um den notwendigen Bedarf an oberirdischen Stellplätzen decken zu können, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrungen die zulässige Obergrenze von 0,6 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Damit bewegen sich die beabsichtigten Festsetzungen im Rahmen der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung

Aufgrund der Topografie ist die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe nicht möglich. Die Höhenlinien verlaufen in diagonaler Richtung und staffeln sich in einem Abstand von ca. 10,0m bis 18,0m jeweils um 1,0m nach Westen hin ab. Der gesamte Höhenunterschied im Gebiet beträgt ca. 16,0m.

Um den negativen Auswirkungen einer Bebauung auf den klimawirksamen Ausgleichsraum des Haarbachtals entgegenzuwirken, soll eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf das Gelände festgesetzt werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhe soll aber auch den Anforderungen an Geschosshöhen für gewerbliche Nutzungen (3,50m Geschosshöhe), die aufgrund der erforderlichen Technikausstattung von einer Wohnnutzung abweichen, entsprechen. Zum Haarbachtal hin, soll die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt werden, dass eine Bebauung mit ca. 8,0m Gebäudehöhe im Mittel

zulässig ist. Angrenzend an die Bestandsbebauung an der Charlottenburger Allee soll die maximale Gebäudehöhe über NHN so festgesetzt werden, dass eine Bebauung mit ca. 11,50m Gebäudehöhe im Mittel zulässig ist. Damit liegen diese geplanten Gebäudehöhen ca. 2- 3m niedriger als die Bestandsgebäude an der Charlottenburger Allee und bilden den Übergang von der höheren Bebauung Charlottenburger Allee zur niedrigeren Bebauung in Richtung Haarbach. Aufgrund der Topografie können die Baukörper je nach Größe des Baukörpers und seiner Lage auf dem Grundstück an der tiefsten Stelle des Grundstückes höher bzw. an der höheren Stelle des Grundstückes niedriger in Erscheinung treten.

6. puffernde Grünzone

Der Abstand zwischen dem Weg parallel zum Haarbach und dem Plangebiet beträgt 20,0m. Diese Fläche soll als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. Der Bereich ist bereits jetzt Bestandteil des Landschaftsplanes und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Abstand der überbaubaren Fläche vom nördlichen Wirtschaftsweg beträgt im vorliegenden Bebauungsplanentwurf 30,0m. Hiervon sollen 10,0m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Dieser Abstand ist aus klimatologischer Sicht hinnehmbar. Es ist nur deshalb kein Ausgleich für den beabsichtigten Bebauungsplan erforderlich, da bereits Planungsrecht für Tennisanlagen und einen kleinen Teil als Gewerbegebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 722 besteht.

7. zu Bebauung nördlich der Erschließungsstraße soll entfallen

Eine einseitige Bebauung an eine neue Erschließungsstraße ist grundsätzlich wirtschaftlich nicht sinnvoll und aus städtebaulicher Sicht auch nicht wünschenswert. Nach aktuellem Entwicklungsstand wird die Erschließung über eine Privatstraße erfolgen.

8. zu Artenschutz

Im vorliegenden Planentwurf ist eine Parklandschaft mit Teichanlagen nicht vorgesehen. Damit besteht auch kein Bedarf an neuen Laichmöglichkeiten.

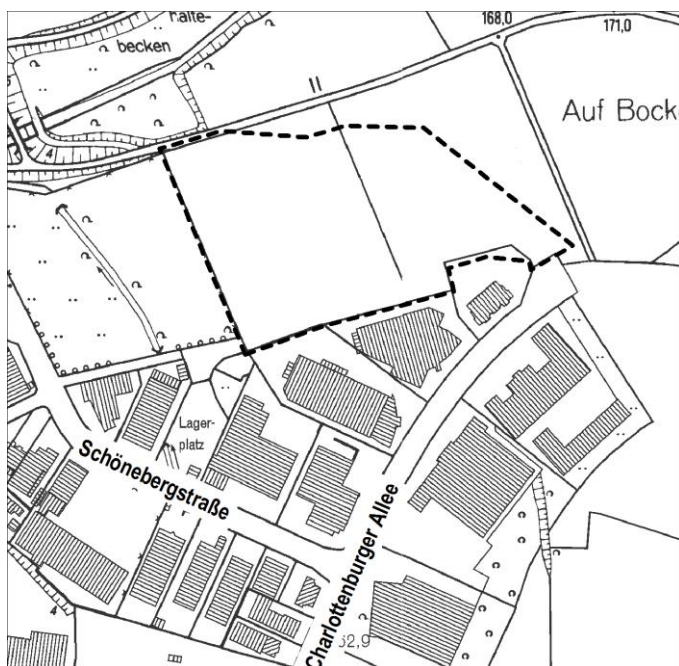
Die Verwaltung empfiehlt den Anregungen nicht zu folgen, da ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Aachen besteht und mit den geplanten Festsetzungen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend reduziert werden.

Weiterhin empfiehlt die Verwaltung, den Anregungen zu Pkt. 2 auf Ebene des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes nicht zu folgen, da sich der in Rede stehende bestehende Bereich außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befindet.

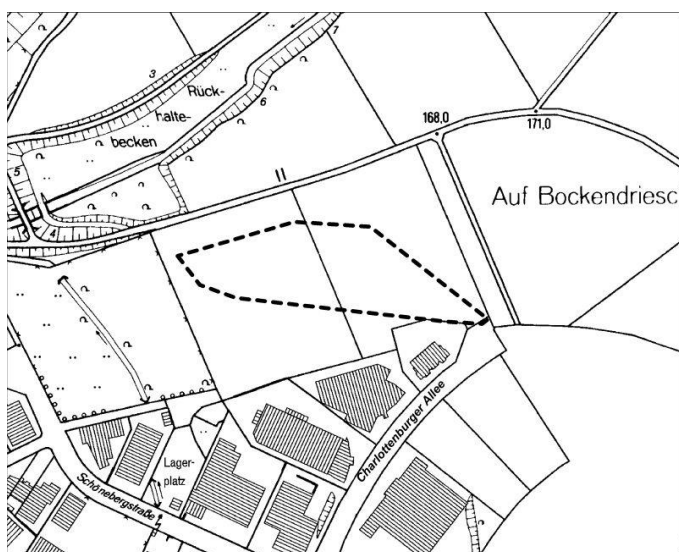
Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter Feld- und Änderung Flächennutzungsplan Nr. 106

im Stadtbezirk Aachen-Haaren,
für den Bereich zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal

(Stand 29.09.2015)



Abgrenzung Plangebiet Bebauungsplan Nr. 922



Abgrenzung Plangebiet FNP Änderung Nr. 106

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung:

Eingabe Bauverwaltung B 03/12, Schreiben vom 06.02.2008	3
Eingabe LVR- Landschaftsverband Rheinland, Schreiben vom 04.03.2008	5

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. Fett hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die Beschlussvorschläge für beide Verfahren

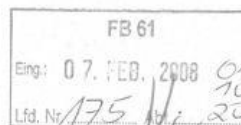
Eingabe Bauverwaltung B 03/12, Schreiben vom 06.02.2008

Bauverwaltung
- B 03/12 -



Aachen, 6. Februar 2008
Hausruf: 6012
Az.: 2008-4737

An
- FB 61, z. H. Frau Mehlhorn -



Kampfmittelbeseitigung
- Elleter Feld -, IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 722 und Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes von 1980 (Gemarkung Haaren, Flur 25, Flurstücke 119 und 570)

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Aachen, hat zur Belastung des o. g. Grundstückes mit Kampfmitteln am 11.01.2008 wie folgt Stellung genommen:

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Baubereich **Hinweise** auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Der Bereich des in Rede stehenden Vorhabens liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Bevor mit erdeingreifenden Maßnahmen begonnen wird, hält der Kampfmittelbeseitigungsdienst es für erforderlich, diesen Bereich überprüfen zu lassen.

Vor Beginn der Bauarbeiten bittet dieser um Übersendung der Betretungserlaubnis und der Leitungspläne.

Die vorgenannte Fläche (Straßentrasse) muss gekennzeichnet werden.

Kontakt: Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland
Bezirksregierung Düsseldorf
Außenstelle Aachen
Hubert-Wienen-Str. 25, 52070 Aachen
Tel.: 0241/9108710 Fax: 0241/9108711

Bei weiteren Fragen stehen Ihnen der Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Unterzeichnerin gerne zur Verfügung.

Im Auftrag

Dr. Brauh
(Marita Braun)

Stellungnahme der Verwaltung

Mit Schreiben vom 15.06.2009 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW mit, dass das Grundstück im Jahre 2001 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesucht wurde. Das Gelände ist als kampfmittelfrei anzusehen, wobei keine Gewähr dafür übernommen werden kann, dass sich auf den Flächen keine Kampfmittel mehr befinden.

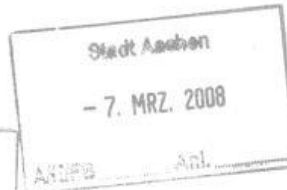
Die Verwaltung nimmt die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Kenntnis und wird den Hinweis, dass bei Auffinden von Kampfmitteln die Arbeit sofort einzustellen, und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren ist, in die Hinweise der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf.

Eingabe LVR- Landschaftsverband Rheinland, Schreiben vom 04.03.2008



Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Aachen
Fachbereich 61/20
Frau Mehlhorn
52058 Aachen



Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Datum und Zeichen bitte stets angeben

04.03.2008
333.45-1.1/08-001
333.45-1.2/08-001

Dr. Weber
Tel.: (02 28) 98 34- 102
Fax: (02 21) 82 84- 0369
claus.weber@lvr.de

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

IV. Änderung des Bebauungsplanes 722 – Elleter Feld
Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes von 1980
Bodendenkmalpflege
Ihr Schreiben vom 17.12.2007

Sehr geehrte Frau Mehlhorn,

ich bedanke mich für Ihr o.a. Schreiben und bitte die späte Beantwortung zu entschuldigen.

Nach Auswertung der Archivunterlagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist festzustellen, dass aus der näheren Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf im Boden erhaltene archäologische Relikte vorliegen.

Das Plangebiet der 4. Änderung des B-Planes 722 – Elleter Feld liegt innerhalb der Niederung des Haarbaches. In den Ablagerungen der Niederung des Haarbaches können sich archäobotanische Relikte erhalten haben. Die unter feuchten Bodenbedingungen in Sümpfen, Mooren oder in Grundwasser gesättigten Böden erhaltenen Pflanzenreste wie Früchte, Samen, Holz, Pollen und Sporen, aber auch faunistische Reste wie Flügel, Chitinkörper und Koprolithen liefern einen bedeutenden Beitrag zur Landschafts- und Wirtschaftsgeschichte. Die unzerstört nur in diesen Feuchtböden konservierten Pollen und Sporen zeigen das Wald-Offenland-Verhältnis und können bis ins Detail die Nutzungssysteme (Wanderfeldbau, Viehwirtschaft, gedüngte Dauerfelder, Feldrandnutzung, Ruderalvegetation etc.) und das, was der Mensch in verschiedenen Epochen anbaute und sammelte, dokumentieren. Die Pflanzenreste können durch die Entnahme von Bodenproben aus diesen Feuchtböden gewonnen werden. Das gleiche gilt für faunistische Reste, wie Knochen, Haut, Haare, Insektenkörper etc.

Des Weiteren bieten die Feuchtböden gute Erhaltungsbedingungen für Holz, wie Gebäude-
reste (beispielsweise Mühlen, Motten, Befestigungsanlagen), Wege (Brücken, Bohlenwege,
Stege), Relikte von Schifffahrt und Wasserbewirtschaftung (Schiffe, Boote, Flöße, Faschinen,

Besucheranschrift: 53115 Bonn - Endericher Straße 133
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanz-
buchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

9182-001-06 2005

- 2 -

Uferbefestigungen, Anlandestellen), Werkzeuge und Geräte (z.B. Holzgeschirr, Schaufeln) usw.

In Abstimmung mit der Stadtarchäologie Aachen, Herrn Dr. Schaub wird angeregt, dass die Stadtarchäologie Aachen frühzeitig vom Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten ist und diese die Möglichkeit erhält, die Erdarbeiten zu begleiten, Bodenproben zu nehmen und ggf. auftretende archäologische Funde und Befunde sichern, untersuchen und bergen zu können.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Herr Dr. Schaub erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. C. Weber

Stellungnahme der Verwaltung

Vom 09. bis zum 11.11.2009 wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt, da die Stadtarchäologie Aachen Reste der spätmittelalterlichen Landwehr auf dem Grundstück vermutete. Die Maßnahme erfolgte als Aktivität des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Es wurden zahlreiche Funde geborgen, bei denen es sich überwiegend um Keramik, Glas und Eisenobjekten handelt, und aufgrund ihrer Beschaffenheit als typische „Ackerstreu“ zu werten sind. Im Nordwesten des Grundstücks wurde eine ca. 6,0 x 4,5m große, rundlich-ovale Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht steht jedoch einer Bebauung nichts im Wege. Der Bereich der Materialentnahmegrube ist bei einer Bebauung vorab archäologisch zu untersuchen bzw. vor einer Zerstörung auszugraben.

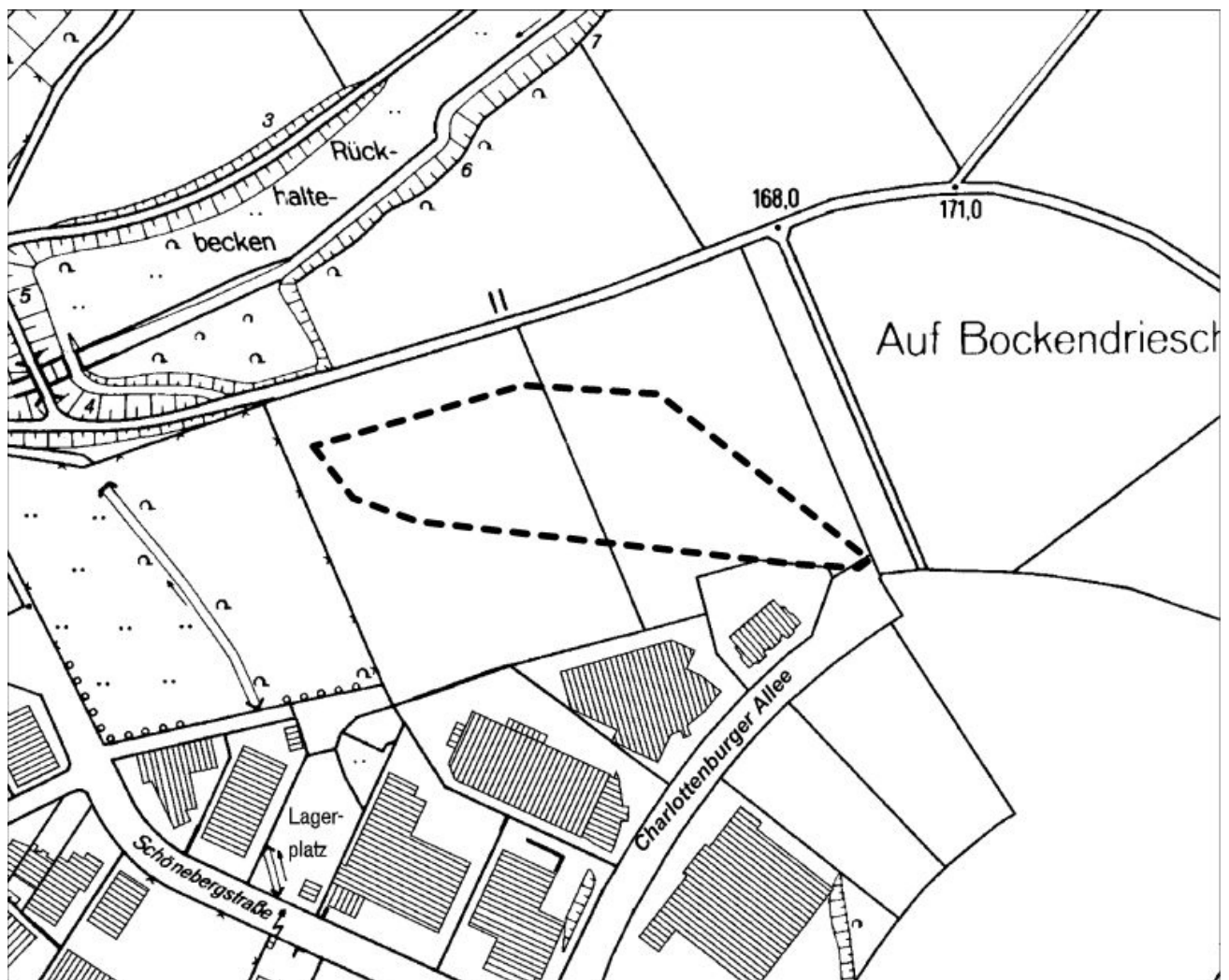
Das Ergebnis der archäologischen Prospektion wird unter Punkt 1.1 Beschreibung des Plangebietes in die Begründung dargestellt. Die Notwendigkeit der rechtzeitigen Unterrichtung der Unteren Denkmalbehörde vor den Erdarbeiten wird als Hinweis in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung des Landschaftsverbandes Rheinland zu folgen und den Hinweis, dass die Untere Denkmalbehörde vor den Erdarbeiten rechtzeitig zu informieren ist, in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

**Entwurf der Begründung und Umweltbericht
zur
Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen
Charlottenburger Allee / Elleter Feld**

im Stadtbezirk Aachen-Haaren
für den Planbereich zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal

(Stand zur Offenlage)



Lage des Geltungsbereiches der FNP-Änderung Nr. 106

Inhalt

Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. §2a Ziff.1 BauGB)

- 1. Planung**
- 2. Derzeitige Situation**
- 3. Darstellung des Regionalplanes**
- 4. Masterplan Aachen* 2030**
- 5. Flächennutzungsplan**
 - 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 5.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
- 6. Landschaftsplan**
 - 6.1 Änderung des Landschaftsplanes
- 7. Auswirkungen der Planung**
- 8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**
- 9. Belange des Denkmalschutzes**
- 10. Beteiligung der Bezirksregierung Köln**

Teil B

Umweltbericht

- 1 Einleitung**
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - a) bei Durchführung, verbleibende -Umweltauswirkungen
 - b) Nullvariante
 - c) Alternativplanung (so geprüft)

- 3 Grundlagen**
- 4 Monitoring**
- 5 Zusammenfassung**

1. Planung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes, im Stadtbezirk Haaren. Der Änderungsbereich wird im Norden und Osten durch Grünflächen begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet an die gewerbliche Bebauung an der Charlottenburger Allee und im Westen an das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei an der Schönebergstraße an.

Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches und die Arrondierung der vorhandenen gewerblichen Nutzung an der Charlottenburger Allee, nordwestlich des vorhandenen Wendehammers. Für das Plangebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Erschließung der geplanten gewerblichen Grundstücke soll über die Charlottenburger Allee erfolgen.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden, soll die in der rechtskräftigen 5. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Aachen dargestellte "Grünfläche" zu großen Teilen in "Gewerbliche Flächen" geändert werden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,12 ha.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 722 soll im Bereich des Plangebiets, auf einer Fläche von ca. 2,25 ha, überplant werden. Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren soll daher der Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/ Elleter Feld - neu aufgestellt werden. Im Verlauf des bisherigen Verfahrens ist der Geltungsbereich der vorgesehenen Planung um eine ca. 1350 m² große Fläche im Nordwesten, zum Nimer Weg hin, vergrößert worden. Die Fläche tangiert den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes aufgrund der dort vorgesehenen Nutzung jedoch nicht, der bisherige Geltungsbereich der 106. Änderung des FNPs bleibt bestehen.

Der Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 922 liegt zum Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der Geltungsbereich der Änderungen des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb.

Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben.

2. Derzeitige Situation

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 722 - Elleter Feld Teil III -, der hier „Private Grünfläche (Sportanlage), Tennisplätze“ und angrenzend an den Wendehammer „Clubhaus und Stellplätze“ festsetzt.

Zurzeit befinden sich auf den in Rede stehenden Grundstücken keine baulichen Anlagen. Für die geplanten Tennisplätze und Tennishalle besteht kein Bedarf mehr. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Landschaft ohne strukturelle Elemente wie Bäume oder Hecken.

Westlich angrenzend liegt das im Bebauungsplan zum Teil als Gewerbefläche genutzte Grundstück der ehemaligen Gärtnerei. Derzeit ist dieses Grundstück von Bebauung freigeräumt und das Plangebiet ist planungsrechtlich als Grünfläche zu beurteilen.

3. Darstellung des Regionalplanes

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2014, stellt den Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar, überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“.

4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030

Der gesamtstädtische Masterplan Aachen*2030 stellt einen Orientierungsrahmen für die künftige baulich-räumliche Entwicklung der Stadt Aachen in den nächsten 20 Jahren dar. Er soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung geben, Leitlinien für die nächsten zwei Jahrzehnten. Der Masterplan erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung für verschiedene Handlungsfelder wie u.a. „Wirtschaft“, „Lebensumfeld“, „Mobilität“, „Freiraum“ sowie „Natur und Umwelt“ absteckt.

Handlungsfeld „Wirtschaft“

Im Hinblick auf gewerbliche Flächen sollen bestehende Gewerbegebiete gesichert und qualitativ aufgewertet werden. Eventuelle potentielle Gewerbeflächen sollen geprüft werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 922 soll Planungsrecht für weitere gewerbliche Nutzung an dieser Stelle geschaffen, das bestehenden Gewerbegebietes „Auf der Hüls“ arrondiert und durch eine weitere Entwicklungsmöglichkeit gestärkt werden.

Handlungsfeld „Natur und Umwelt“

Unter diesem Gesichtspunkt soll der Erhalt und die Entwicklung von Kaltluftbahnen und damit die stadtoökologische Funktion wichtiger Kaltluftschneisen gewährleistet werden.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung soll erst in einem angemessenen Abstand zum Haarbach hin zulässig sein. Außerdem ist ein Pflanzstreifen als Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet zum Landschaftsraum hin geplant. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, entsprechend der Topografie, wird Rücksicht auf die besondere Lage im Haarbachtal genommen.

Diese Maßnahmen, zur Sicherung von Kaltluftschneisen, entsprechen somit dem Ziel des Masterplanes.

5. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen, wurde in diesem Bereich mit Bekanntmachung vom 29.11.1985 geändert. Die 5. Änderung stellt für das Plangebiet „Grünflächen“ dar. Im Beiplan 3 „Grün und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen“ werden die im Hauptplan dargestellten Grünflächen mit der Kennzeichnung „geplante Tennisanlage“ und „geplante Tennishallen“ konkretisiert.

Der FNP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach BauGB hat 2014 stattgefunden. Die in Rede stehende Fläche wurde im Vorentwurf des FNPs als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung 1980 Nr.106 ist die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche. Die Abgrenzung der Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 922. Er entspricht der wesentlich kleineren Umgrenzung der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, die 2008 bereits in der frühzeitigen Bürgeranhörung ausgelegt wurde. Im Verlauf der weiteren Planung wurden die Abgrenzungen geringfügig verändert, dem Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Für die beabsichtigte Nutzung muss der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert werden. Der gesamte Planbereich, der derzeit als „Grünfläche“ dargestellt ist, ist als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Entsprechend der geplanten Nutzung sollen im Beiplan Nr.3 die Darstellungen „Grünfläche“ und „geplante Tennisanlage“ sowie „geplante Tennishallen“ herausgenommen werden.

5.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Die vorgesehene Planung wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvolle Arrondierung der im Westen und Südwesten bereits vorhandenen Gewerbeflächen angesehen.

Die Arrondierung entspricht dem Ziel des Vorentwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Die erforderliche Anpassung von „Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ ist im weiteren Verfahren parallel zum Bebauungsplan fortzuführen.

6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000), den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 922 liegt im Norden und Nordosten zum Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplans Aachen.

In der Festsetzungskarte ist dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet gem. § 21 LG fest. (LB 133 A Haarbach: Schutzausweisung zur Erhaltung des Landschaftsbildes) festgesetzt.

In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1 "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" dargestellt.

6.1 Änderung des Landschaftsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textlichen Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungsbericht).

Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG NRW) außer Kraft treten.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und eine Nutzung, die dem besonderen Ort und der exponierten naturräumlichen Lage gerecht wird, gefördert werden.

8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Als Instrument der vorbereitenden Steuerung der Bodennutzung soll der Flächennutzungsplan gem. § 1 (5) BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes gerecht werden.

Dies wurde auch im Masterplan Aachen*2030 in den Handlungsfeldern „Klimaschutz, Klimaanpassung“ manifestiert. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen werden Strategien und Maßnahmen erforderlich zur Anpassung an den Klimawandel und zur Dämpfung weiterer negativer Auswirkungen.

Die Verbesserung der Energieeffizienz der Stadt, die Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen sowie der Ausbau erneuerbarer Energien sind dabei die tragenden Elemente der Aachener Klimaschutzstrategie.

Um die negativen Auswirkungen auf den klimawirksamen Ausgleichsraum des Haarbachtals zu minimieren, sollen von Seiten der Planung Abstände zum Nürmer Weg hin festgesetzt, Pflanzfläche zum Landschaftsraum hin geschaffen, sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden.

9. Belange des Denkmalschutzes

Im November 2009 wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt. Dabei wurde eine ca. 20qm große Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine

Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte (siehe Abb. 1). Einer Bebauung steht nichts im Wege. Der Bereich muss aber bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

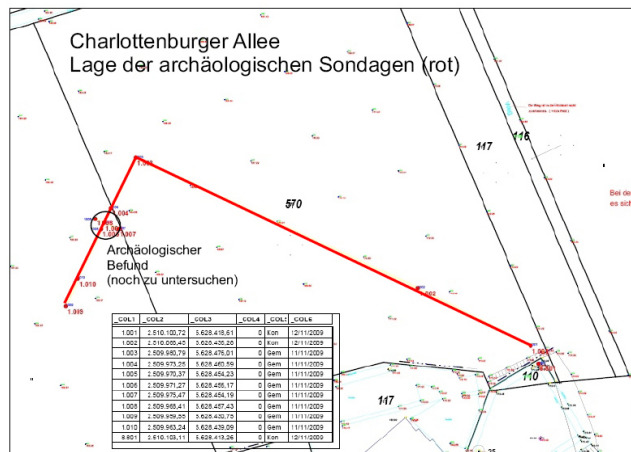


Abb. 1

10. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Die Bezirksregierung Köln wurde mit Schreiben vom 14.12.2005 gemäß § 34 Abs. 1 LPIG (damals § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG)) an diesem Verfahren beteiligt, mit der Bitte zu prüfen, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Mit Schreiben vom 28.02.2006 bestätigte die Bezirksregierung, dass gegen die geplante Änderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Zwischenzeitlich hat sich der Planbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich geringfügig verändert, inhaltlich bleibt das Ziel, die Flächendarstellung von "Grünflächen" in "Gewerbliche Bauflächen" zu ändern, bestehen. Daher war eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz nicht erforderlich.

Teil B

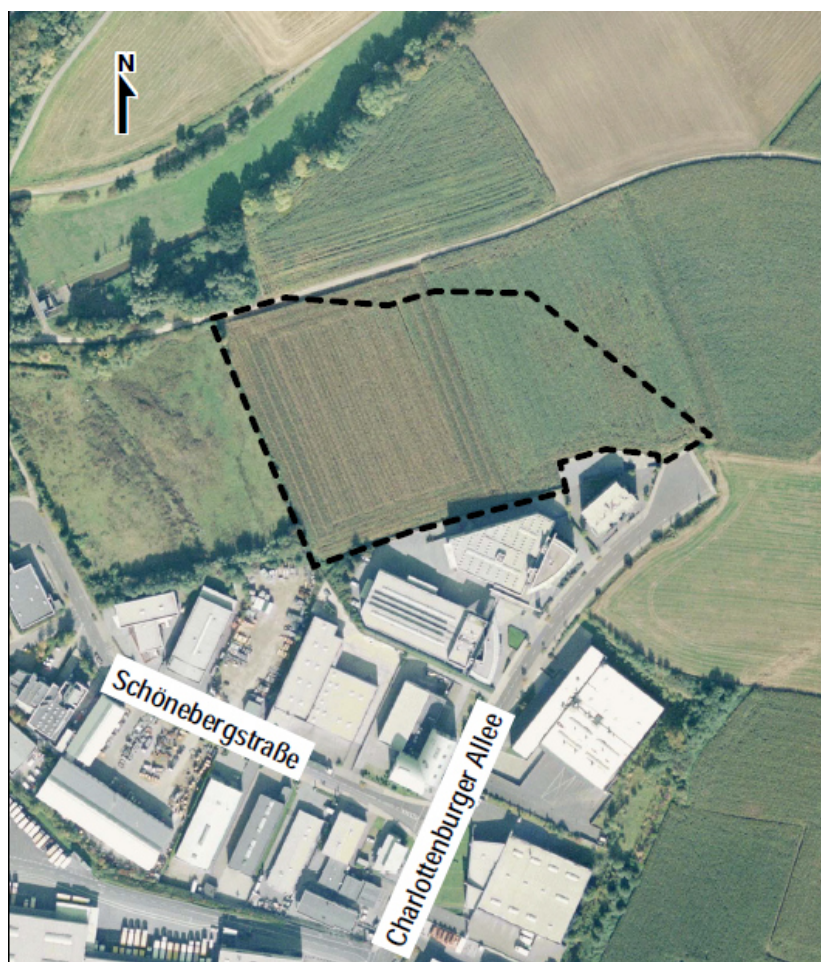
- Entwurf zum Umweltbericht (gem. § 2a Ziff. 2 BauGB) -

1.0. Allgemein

Der Umweltbericht dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Damit werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 a BauGB im Sinne der im Juli 2004 in Kraft getretenen Novelle berücksichtigt.

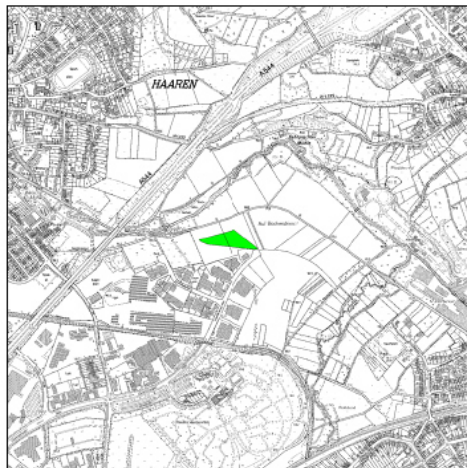
Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Zusätzlich hat eine Erklärung zum Umweltbericht zu erfolgen. In dieser werden die Art und Weise, die Umweltbelange in dem Bauleitplan berücksichtigt werden, dargestellt, mögliche Alternativen untersucht und hinsichtlich ihrer Umsetzung bewertet.



1. Einleitung

Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Elleter Feld





Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich

M 1 : 15.000



Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

-  Gewerbliche Bauflächen
-  Grünflächen

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Aachener Innenstadt am Rande des Haarbachtals im Stadtbezirk Aachen-Haaren. Der Bereich wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen südlich und westlich des Nimer Weges, im Süden durch die gewerbliche Bebauung an der Charlottenburger Allee und im Westen durch das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei an der Schönebergstraße begrenzt. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an ein Landschaftsschutzgebiet.

Regionalplan

Laut Regionalplan liegt der Planbereich außerhalb des Siedlungsraums und ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 stellt in seiner fünften Änderung (29.11.1985) für diesen Bereich "Gewerbflächen" und "Grünflächen" dar, die im Beiplan 3 mit der Bezeichnung "geplante Tennisanlage" und "geplante Tennishallen" konkretisiert werden. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich die im Hauptplan bestehende Darstellung "Grünflächen" aufzuheben und die Fläche als „Gewerbliche Bauflächen“ darzustellen.

Landschaftsplan (LP)

Der Änderungsbereich des FNP grenzt im Nordosten bzw. Osten an den Landschaftsplan, während bei der Festlegung der Grenzen des Bebauungsplanes eine etwa 10 Meter breite Überlappung mit dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes im Nordosten bzw. Osten vorgesehen ist.

Ziel der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 722 soll im Bereich des Plangebiets überplant werden. Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren soll daher der Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee / Elleter Feld - neu aufgestellt werden. Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches und die Arrondierung der vorhandenen gewerblichen Nutzung an der Charlottenburger Allee nordwestlich des vorhandenen Wendehammers. Für das Plangebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Erschließung der geplanten gewerblichen Grundstücke soll über die Charlottenburger Allee erfolgen.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden, soll die in der 5. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Aachen dargestellte "Grünfläche" in "Gewerbliche Flächen" geändert werden.

Ziele des Umweltschutzes

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen. Im Hauptteil wird näher hierauf eingegangen.

Grundsätzliches Ziel der Umweltverwaltung ist an dieser Stelle die bisherige Grün- bez. Freifläche mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung freizuhalten, da die hier vorkommenden Böden als relevante Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft zu betrachten sind. Außerdem erfüllt dieses Gebiet im Zusammenhang mit dem Haarbachtal die wertvolle Klimafunktion der Frischluftversorgung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Da im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens auf die einzelnen Schutzgüter ausführlich eingegangen wird, beschränken sich die Ausführungen auf die wesentlichen, für die Änderung des FNP relevanten Umweltauswirkungen. Im Hinblick auf die Umweltbelange wird der Großraum betrachtet, so dass neben dem Änderungsbereich des FNPs auch die Flächen des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 922 mit in die Betrachtung einbezogen werden.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in keinem umweltrechtlich besonders definierten Schutzgebiet, wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete pp. Es wird nicht von der Biotop-Kartierung der L.Ö.B.F. NRW für das Gebiet der Stadt Aachen erfasst.

Für das Plangebiet besteht bereits ein Baurecht (BP 722), das neben Gewerbeflächen eine Tennisanlage vorsieht. Im Zuge dieser Planaufstellung wurde der FNP bereits zugunsten der Ausweisung eines Gewerbegebietes

angepasst, so dass nur noch die Darstellung der nun anstehenden Fläche zur Arrondierung des Gewerbegebietes von Grünfläche in Gewerbefläche geändert werden soll.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft und sind nicht betroffen. Bisher wurde die Fläche weitgehend landwirtschaftlich genutzt, so dass dadurch ihre Ursprünglichkeit bereits verloren gegangen ist. Ausweislich der archäologischen Funde hat die landwirtschaftliche Nutzung bereits eine lange Tradition und dient(e) der Schaffung einer Nahrungsgrundlage für die Wohnbevölkerung. Die vorgefundenen Böden erfüllen in besonderem Maße die Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung und sollten daher dafür geschützt werden. Durch die Ansiedlung eines Gewerbegebietes gehen diese Böden nahezu vollständig unwiderruflich verloren.

Das Heranrücken von Gewerbebauten an das Haarbachtal engt die Entfaltungsmöglichkeiten des Bachtals mit seiner Tier- und Pflanzenwelt ein.

Lt. Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen 2001 herrscht im Plangebiet am Rande des Haarbachtals Freilandklima vor. Die Tagesgänge von Strahlung, Temperatur und Feuchte sind stark ausgeprägt. Es herrschen Windoffenheit und eine intensive Kalt- und Frischluftproduktion. Das klimatische Potential der Freiflächen insbesondere des Grünlandes mit Gehölzstrukturen in den Bachtälern ist besonders hoch einzustufen. Daher sind der Erhalt des klimawirksamen Ausgleichsraums der Freiflächen sowie die Minimierung von Strömungshindernissen geboten. Durch Bebauung dieser Flächen wird in diesen Raum eingegriffen, so dass die Klimafunktionen beeinträchtigt werden wenn nicht sogar verloren gehen, was auch die neueren Untersuchungen zum Klimaschutz bestätigen. Durch die Beeinträchtigung der Lüftungsbahnen ist eine Verschlechterung der Durchlüftung des dichten Siedlungsbereichs zu befürchten mit nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung

Es geht eine Freifläche für den Naturhaushalt verloren, deren Funktionen kaum bis gar nicht ausgleichbar sind.

b) Nullvariante

Hier ist zu unterscheiden nach der Entwicklungsprognose für den tatsächlichen Flächenzustand und dem, der aufgrund des bestehenden Baurechts als Ausgangspunkt anzunehmen ist. Tatsächlich steht die Fläche derzeit der Ackernutzung zur Verfügung, so dass die Umweltbelange kaum betroffen sind. Die Bodenfunktionen und die Frischluftversorgung werden erfüllt. Rechtlich ist bereits eine Versiegelung, durch den Bebauungsplan Nr. 722 zulässig. Die Nullvariante würde dann die Umsetzung dieses Planes bedeuten, der einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt bedeutet. Im Vorgriff auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 922 ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des neuen Bebauungsplanes Nr. 922 der Eingriff geringer ausfallen wird und kleine Verbesserungen erreicht werden können als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts.

c) Alternativplanung

Es wurden keine Alternativen geprüft.

3. Grundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt. Dem Umweltbericht liegen die Fachstellungen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen zugrunde. **Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.** Weiterhin wird die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege im Umweltbericht berücksichtigt.

Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)“, der eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Landschaftsgesetz NRW ist.

Grundvoraussetzung einer sachgerechten Anwendung der bodenschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine systematische Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden. Der Stadt Aachen liegen für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Außenbereich Bodenfunktionskarten im Maßstab 1:5.000 vorliegen. Zur Erstellung der Bodenfunktionskarten (2009) diente die DGK5Bo (Bodenschätzkarte), hierbei wurden deren Bodeneinheiten in die moderne bodenkundliche Nomenklatur übersetzt und die Ableitung der Bodenfunktionen bzw. die Einstufung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte weitgehend auf den Methoden des Geologischen Dienstes NRW.

Die Lärmabschätzung erfolgte unter Zuhilfenahme des Lärmberechnungsprogramm IMMI 6.0.

Zur Beurteilung der Klimatischen Situation wird das „Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen“ herangezogen.

4. Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung sowie der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen. Sobald unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen bekannt werden, wird ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5. Zusammenfassung

Für den Planbereich wurde eine Umweltprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Das Ziel der Umweltverwaltung ist die Freihaltung von Bebauung auf den besonders schützenswerten Böden und der für den Klimaschutz bedeutsamen Lüftungsbahn. Eine Fortsetzung der Gewerbegebietsausweisung Richtung Haarbachtal steht diesen Umweltschutzzielen entgegen, so dass dies zu einem Verlust der für den Naturhaushalt wertvollen Böden und einer Einschränkung der Klimafunktion führen wird.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am xx.xx.2015 die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 – Charlottenburger Allee/Elleter Feld – beschlossen hat.-

Aachen, den

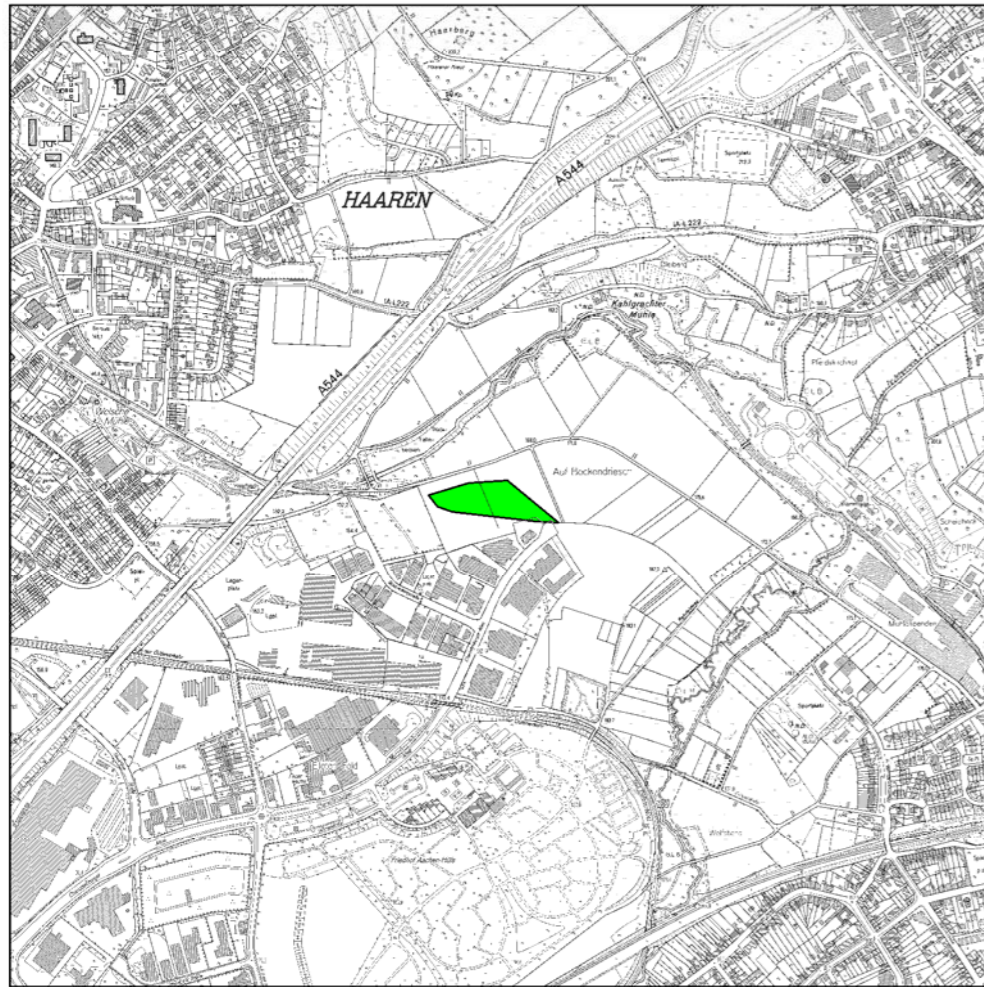
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Charlottenburger Allee / Elleter Feld M 1 : 15.000

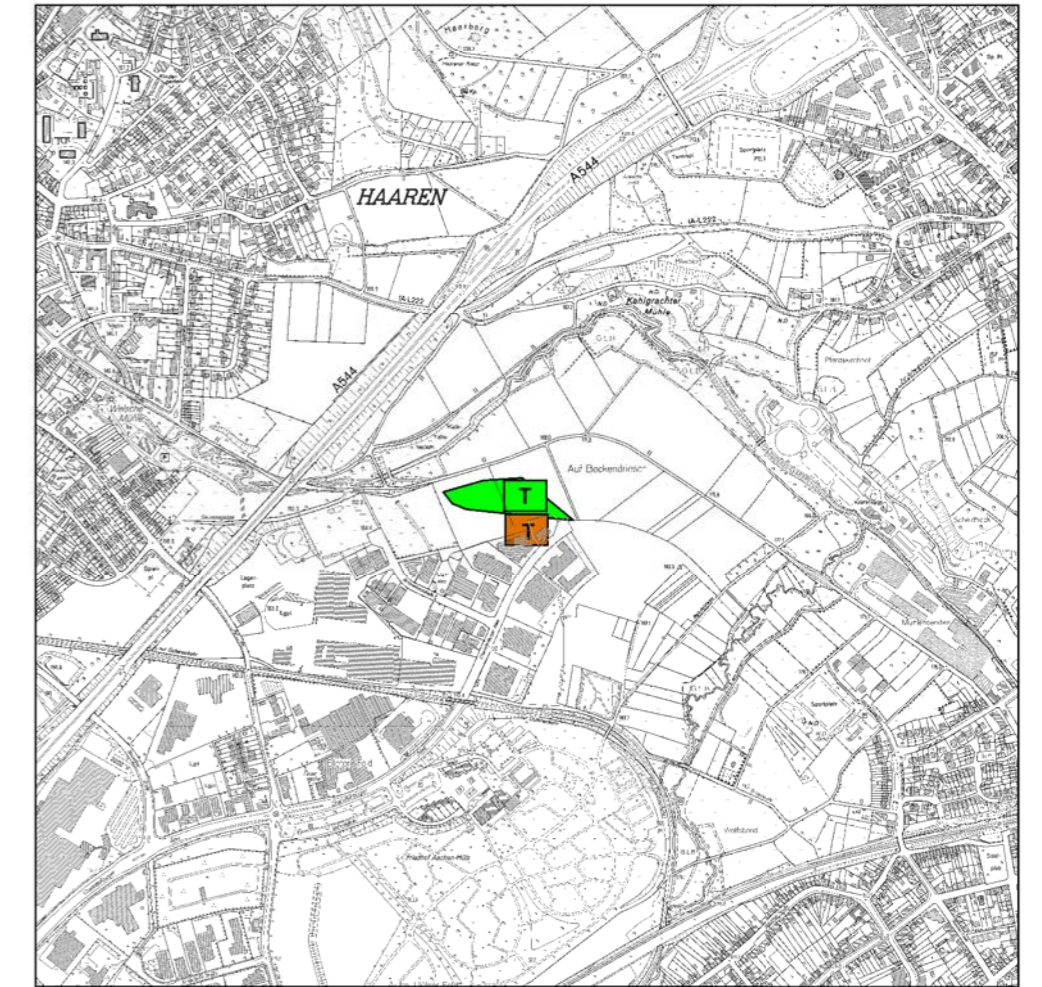


Bisherige Darstellungen

Hauptplan

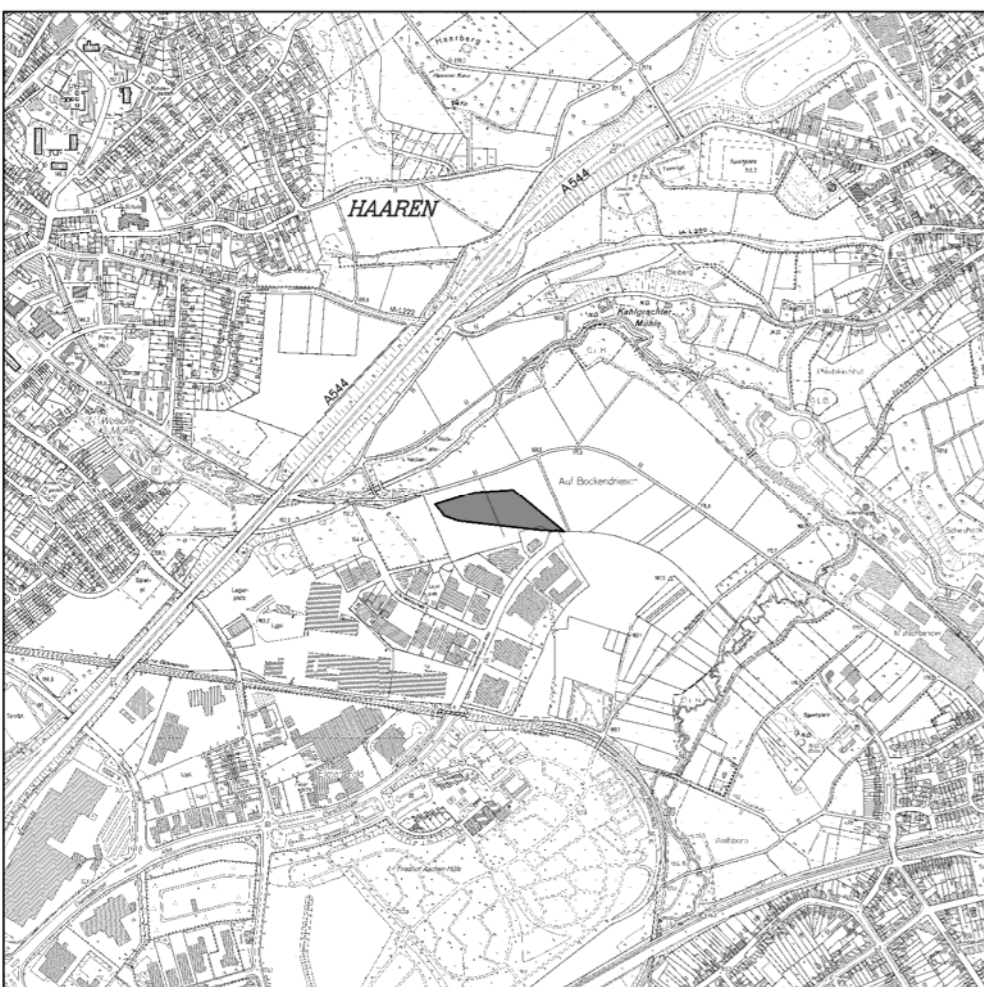


Plan 3 Grünflächen und Forstflächen
Spiel- und Sportanlagen

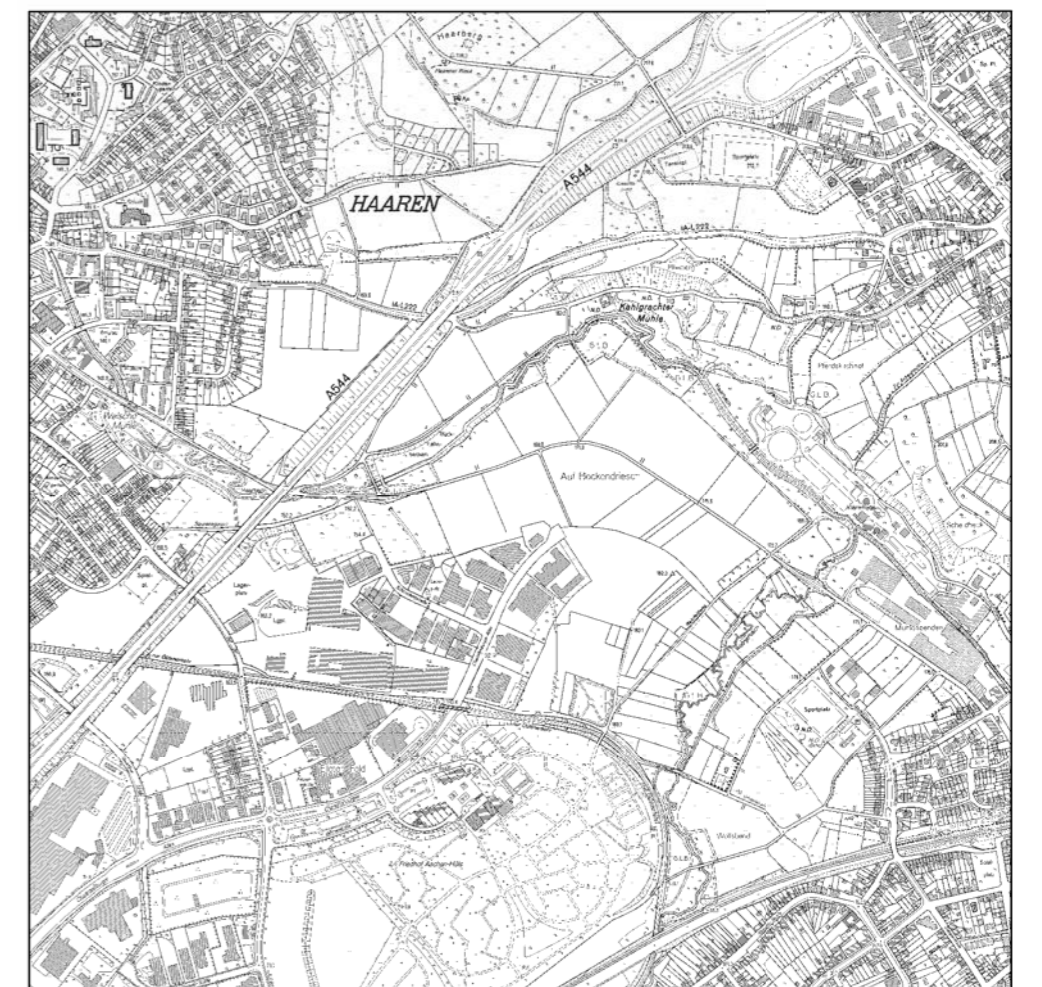


Neue Darstellungen

Hauptplan



Plan 3 Grünflächen und Forstflächen
Spiel- und Sportanlagen



Darstellungen

- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen

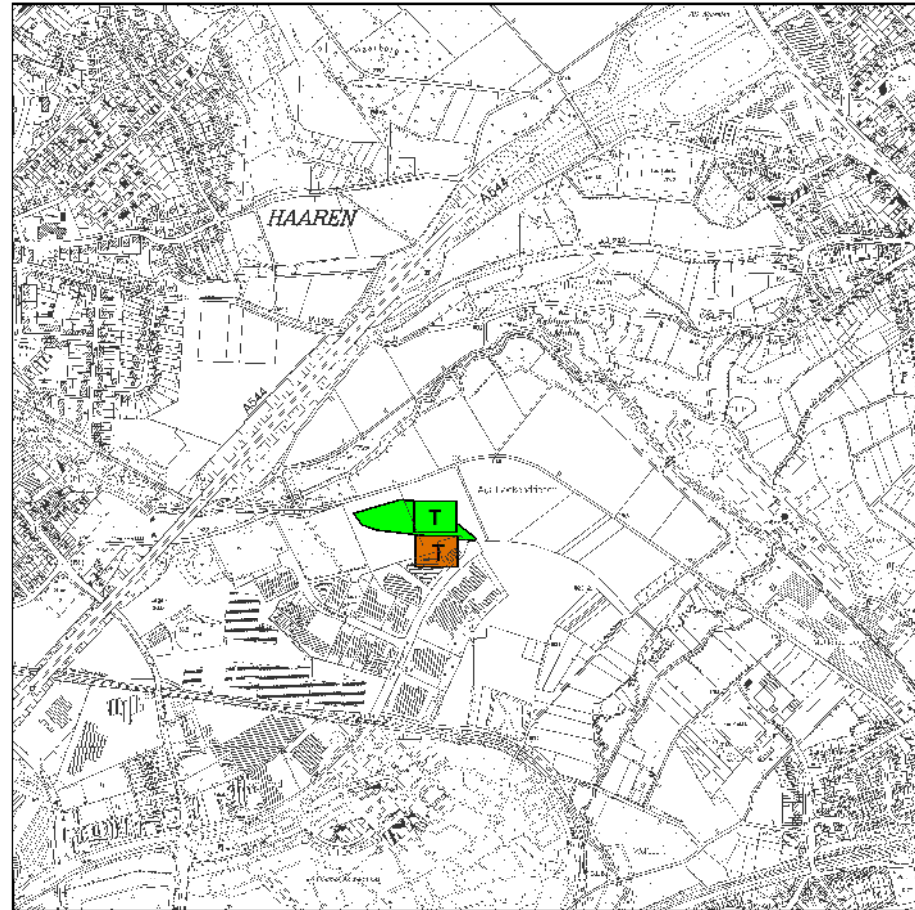
Darstellungen

- geplante Tennisanlage
- geplante Tennishalle

<p>Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...) und des städtebaulichen Entwurfs.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Baudezernat In Vertretung</p> <p>FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag:</p> <p>FB Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag:</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen am201 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>	<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom201 bis201 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am201 beschlossen, diesen Plan zu ändern und erneut öffentlich auszulegen.</p> <p>Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom201 bis201 erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>
<p>Dieser Plan ist vom Rat der Stadt Aachen am201 beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister In Vertretung:</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches am201 zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Zu diesem Plan gehört die Genehmigung vom201.</p> <p>Az.:201</p> <p>Köln, den201</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag:</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Ratsbeschlüssen entspricht und das alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches ist am201 erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung wird diese Änderung wirksam.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>

Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen

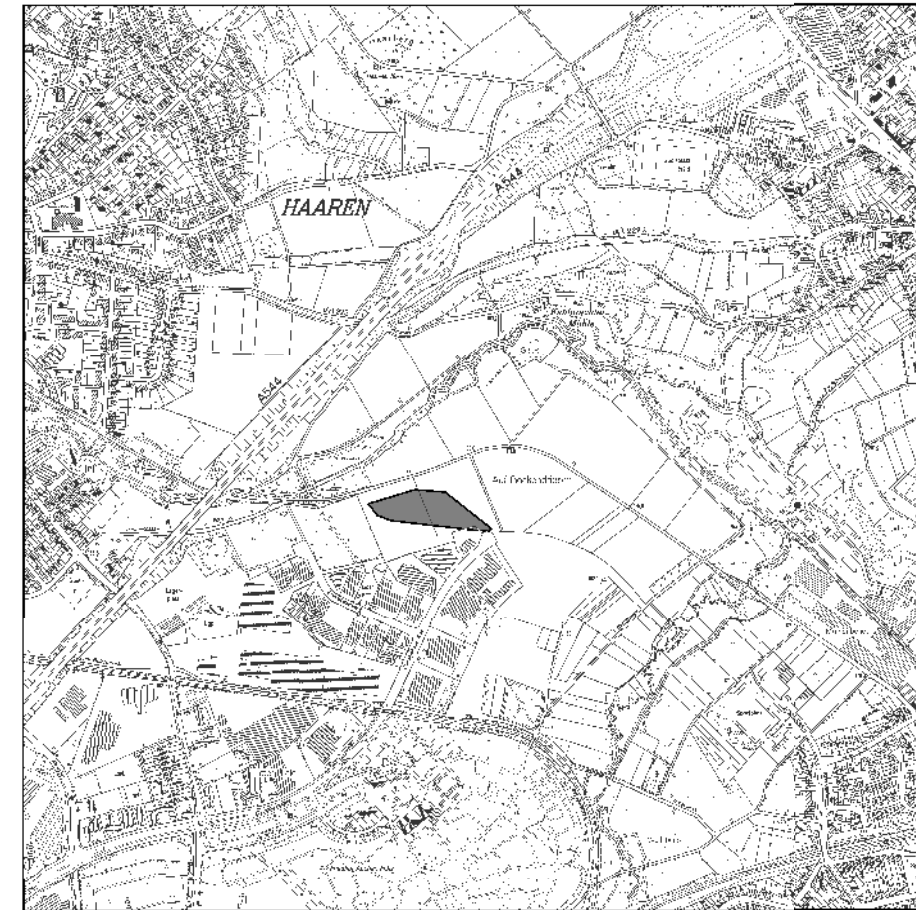
Bereich Charlottenburger Allee / Elleter Feld



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich





M 1 : 15.000





Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

-  Gewerbliche Baufläche
-  Grünflächen

2. Kennzeichnung

-  Tennisanlage (geplant)
-  Tennishallen (geplant)