

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: 0009/ A 61/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.10.2004 Verfasser:
Bebauungsplan Nr. 865 -Soerser Weg- hier: A. Verfahrensablauf und Planungsziele B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB C. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB D. Umweltbericht E. Offenlagebeschluss	
Beratungsfolge: Datum Gremium 03.11.2004 Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg 04.11.2004 Planungsausschuss	TOP: __

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen- Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zur Kenntnis.

Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 865 - Soerser Weg- in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen -Laurensberg im Bereich zwischen Soerser Weg und Soerser Winkel zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 865 -Soerser Weg- in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen Soerser Weg und Soerser Winkel.

In Vertretung

(Lars Möller)

Beigeordneter

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 865 -Soerser Weg-, im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg hier: Bericht über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- A. Verfahrensablauf und Planungsziele**
- B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB**
- C. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**
- D. Umweltbericht**
- E. Offenlagebeschluss**

A. Verfahrensablauf und Planungsziele

In seiner Sitzung am 24.09.2003 beschloß zunächst der Planungsausschuss zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Bebauungsplan - Soerser Weg - zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Aufstellung des Bebauungsplanes Soerser Weg für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg.

In Ihrer Sitzung vom 25.09.2003 schloss sich die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg diesem Beschluss an.

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über den Bebauungsplan Soerser Weg zur Kenntnis.

Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung den Aufstellungsbeschluss für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zu fassen.

Im Rahmen der Programmberatung wurde ein Entwurf vorgestellt und die Ausschüsse beschlossen die Bürgerbeteiligung auf der Basis dieses Entwurfes durchzuführen, mit der Maßgabe die Baugrenze auf den Grundstücken Soerser Weg 57-73 nach hinten zu verschieben.

Beschluss Planungsausschuss (04.12.2003):

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, für das Bauvorhaben -Soerser Weg- im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich Soerser Weg - Soerser Winkel einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten, wobei die Baugrenze auf den Grundstücken Soerser Weg 57-73 nach hinten verschoben werden soll, so dass kein Versprung entsteht.

Er beschließt, hierzu die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen.

Beschluss Bezirksvertretung Aachen - Laurensberg (10.12.2003):

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und schließt sich dem Beschluss des Planungsausschusses an, für das Bauvorhaben - Soerser Weg- im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich Soerser Weg - Soerser Winkel einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag aufzustellen und hierbei eine Zurückverlegung der hinteren Baugrenzen bei den Grundstücken 479, 480 und 481 zu berücksichtigen.

Aus bezirklicher Sicht beschließt sie, hierzu die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen..

Der rückwärtige Bereich der Wohnhäuser Soerser Weg Nr. 63 – 65 wurde bis vor wenigen Jahren gewerblich zur Herstellung von Farben und Klebstoffen genutzt. Zur Herstellung dieser Produkte wurden Chemikalien eingesetzt, die als umweltgefährdende Stoffe einzustufen sind. Durch die heranrückende Wohnbebauung "Purweide" entstanden Nutzungskonflikte durch Emissionen zwischen Gewerbe und Wohnen. Um den Missstand zu beheben, wurde die gewerbliche Nutzung eingestellt und die Gewerbebauten abgerissen.

In der Folgezeit durchgeführte Boden- und Grundwasseruntersuchungen ergaben sanierungsrelevante Belastungen sowohl in den Bodenproben, in der Bodenluft als auch im Grundwasser. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist das Grundstück Soerser Weg 63/65 als Altlastenfläche einzustufen. Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse besteht ein eindeutiges Sanierungserfordernis.

Es ist beabsichtigt, die Sanierung des Grundstückes Soerser Weg 63/65 im Zuge der Neubebauung durchzuführen. Durch die Sanierung der Altstandortes Soerser Weg 63/65 soll der derzeit noch andauernde Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser und die weitere Ausbreitung der Schadstoffe unterbunden werden. Weitere Ziele der Sanierungsmaßnahme sind eine Verbesserung der Belastungssituation auf den Nachbargrundstücken und die Schaffung der Voraussetzungen für eine gefahrlose Nutzung des Grundstückes Soerser Weg 63/65 als Wohnbaufläche. Auf die Nachbargrundstücke sind zwar bereits Schadstoffe ausgetragen worden, die jedoch keine Gefährdungen oder Nutzungseinschränkungen - mit Ausnahme des ohnehin kaum nutzbaren Grundwassers - nach sich ziehen.

Mit der vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisung soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass im Zuge der Baumaßnahme die im Untergrund sich befindenden Altlasten auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65, von bautechnisch bedingten Restbelastungen abgesehen, vollständig entfernt werden. Um dies zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit der Bauverwaltung der Stadt Aachen ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das für den ehemals gewerblich genutzten Grundstücksteil eine – dem Umfeld angepasste – Wohnnutzung vorsieht.

Die Altlastensanierung ist als Anstoß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu sehen; gemäß §34 BauGB ist eine Bebauung auf den Grundstücken 63 und 65 nicht möglich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch aus städtebaulichen Gründen hier vertretbar.

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

Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 26.04.2004 bis zum 28. 04.2004 mit einer Ausstellung der Pläne im Foyer des Verwaltungsgebäudes am Marschierort, Lagerhausstraße 20 und einer Anhörung der Bürger am 28.04.2004 im Foyer statt.

Zu der Anhörungsveranstaltung waren 12 Bürgerinnen und Bürger erschienen. Eine Niederschrift über die Anhörungsveranstaltung ist beigefügt.

Bei der Bürgerbeteiligung wurden von 67 Bürgern als Anwohnergemeinschaft Soerser Weg / Soerser Winkel eine ausführliche, schriftliche Eingabe (Widerspruch gegen den Bebauungsplan „rückwärtiger Soerser Weg“ gemacht:

Anwohnergemeinschaft Soerser Weg / Soerser Winkel
c/o Frauke Boese
Soerser Winkel 27 a
52070 Aachen

sowie von

Herrn Prof. Dr.Ing. Karl Heinz Mommertz
Soerser Weg 71
52070 Aachen

Herr Mommertz schließt sich der Eingabe der Anwohnergemeinschaft an. Er ist grundsätzlich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich.

Die Eingaben der Bürgerinnen und Bürger sind als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung nimmt thematisch zu den mündlichen und schriftlichen Eingaben Stellung:

Verfahren:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) gewährleistet die Beteiligung der Bürger am Planverfahren. Durch eine Ausstellung der Planung können frühzeitig Informationen über die Absicht und Auswirkung der Maßnahme durch eine Ausstellung der Planung gegeben werden. Zu dem Anhörungstermin wird die Planung erläutert und Fragen der Bürger entsprechend dem Verfahrensstand beantwortet. Die Bürger haben die Möglichkeit sich mündlich, durch Ihre Beiträge bei der Anhörungsveranstaltung und schriftlich zu der Planung zu äußern. In den politischen Gremien werden die Anregungen in Form einer Niederschrift für die mündlichen Beiträge oder als Kopie der schriftlichen Beiträge den Politikern zur Kenntnis gegeben. Vorher ist eine Auswertung der Anregungen durch die Verwaltung erfolgt. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für einen Monat besteht erneut die Möglichkeit einer schriftlichen Anregung. Der Entwurf des Rechtsplanes kann dann mit der Begründung und den schriftlichen Festsetzungen eingesehen werden. Die Anregung der Bürger wird ebenso behandelt wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit für Bürger, an den ab der Bürgeranhörung öffentlichen Sitzungen des jeweiligen Bezirkes und des Planungsausschusses teilzunehmen und eine Frage zu stellen.

Letztendlich entscheidet der Rat über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der Anregungen; die vom Bürger gewählten Vertreter haben die demokratische Entscheidungsgewalt. Auch auf den Internetseiten der Stadt Aachen sind unter dem Stichwort Rat und Verwaltung / Bürgerbeteiligung die verschiedenen Formen beschrieben.

Ist eine Trennung der Frage Planung-Altlastensanierung möglich, bzw. notwendig ?

Die Altlastensanierung ist als Anstoß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu sehen; gemäß §34 BauGB ist eine Bebauung auf den Grundstücken 63 und 65 nicht möglich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch aus städtebaulichen Gründen hier vertretbar (siehe auch Planung).

Wir befürchten, dass für den gesamten Bereich Purweider Weg/ Soerser Weg ein Bebauungsplan aufgestellt wird!

Warum sind so viele Grundstücke im Verfahrensbereich ?

Es bestehen seitens der Verwaltung keine Absichten den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes auszudehnen.

Es sind neben den Grundstücken Soerser Weg 63 und 65 benachbarte Grundstücke mit in den Verfahrensbereich einbezogen worden, die neben einer ausreichenden Fläche für einen Anbau oder für ein weiteres Gebäude auch die Möglichkeit einer Erschließung bieten.

Warum gibt es einen so unterschiedlichen Wissensstand unter den Einwohnern?

Bezüglich der Altlastenproblematik wurden vom Fachbereich Umwelt zwei Informationsveranstaltungen (06.02.2002 und 25.09.2002) durchgeführt. Zur ersten Veranstaltung wurden die Eigentümer der an den Altstandort unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeladen. Bei der zweiten Veranstaltung wurden zusätzlich weitere Grundstückseigentümer eingeladen, die von möglichen Grundwasserbelastungen betroffen sein können.

Des Weiteren wurden von einem privaten Planungsbüro Informationsveranstaltungen zur geplanten Bebauung organisiert und durchgeführt.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens findet die Bürgerinformation auf dem oben beschriebenen Weg statt.

Planung:

Die Anwohner sind gegen eine Bebauung / Die Bebauung wird zu dicht.

Die Anwohner sind gegen eine Verdichtung der Bebauung in zweiter Reihe, hinter den bestehenden Gebäuden am Soerser Weg. Als Gründe für diese Anregung wird angeführt, dass die Bebauung in einer – durch die Stadt Aachen festgestellten – Frischluftschneise (Klimagutachten) liegt und diese nachhaltig negativ beeinflusst. Zudem wird befürchtet, dass durch die geplante Bebauung die benachbarten Grundstücke verschattet werden und die Geräuschbelastung weiter zunehmen wird. Allgemein wird eine Einschränkung der Lebensqualität und ein Wertverlust der Grundstücke befürchtet.

Die Argumentation, dass die geplante Bebauung die Frischluftschneise unterbindet ist nicht nachvollziehbar. Der gegenwärtig vorhandene Korridor zwischen der Bebauung Soerser Winkel und Soerser Weg beträgt an der schmalsten Stelle lediglich ca. 24 m. Werden die derzeit gem. § 34 BauGB zulässigen Gebäudeerweiterungen oder ggf. Einzelbauten berücksichtigt, verringert sich dieser Abstand weiter oder ist nicht mehr vorhanden. Durch Bebauung des Flurstücks Nr. 1365 wurde bereits ein Gebäude in zweiter Reihe genehmigt und errichtet. Dieses Gebäude liegt in der Flucht der geplanten Wohnhäuser und versperrt in gleicher Weise den vermuteten Frischluftstrom. Zudem befand sich zur Zeit der Festsetzung einer Wohnnutzung im Soerser Winkel noch das Fabrikgebäude auf dem Grundstück Nr. 63 und versperrte gänzlich den Luftstrom.

Durch die geplante Festsetzung von Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich der Gebäude Nr. 63 u. 65 werden keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen. Die Abstände zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und den bestehenden Wohnhäusern ist als ausreichend zu betrachten. Durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird eine Bebauung vorbereitet, die die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt bzw. weiter entwickelt. Die Dichte der geplanten Bebauung entspricht dem räumlichen Umfeld des Wohngebietes Purweide. Die Vorgaben der Bauordnung NRW bezüglich der Abstandsflächen sind beim Baugesuch zu berücksichtigen und sichern einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Grundstücken.

Welchen Grund gibt es für die Planung?

Für die Anwohner ist nicht klar, aus welchem Grund die Sanierung der Altlast mit der Bauleitplanung gekoppelt ist. Die Sanierung der Altlast wird von den Nachbarn sehr begrüßt,

die Bebauung in der zweiten Reihe jedoch vehement abgelehnt. Eine Verknüpfung der Altlastsanierung mit der Festsetzung eines Wohngebietes in diesem Bereich wird abgelehnt. Grundsätzlich ist die Sanierung der Altlastenfläche Soerser Weg 63/65 ohne Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Die Aufstellung des Bebauungsplans und der Abschluss eines Sanierungsvertrages gewährleisten die Durchführung der bestmöglichen Sanierungsvariante in Form einer weitestgehenden Beseitigung des Schadstoffpotenzials. Für ein hinterliegendes – ehemals gewerblich genutztes – Grundstück (Nr. 63 – 65) wurde in der Vergangenheit der Bau eines Wohngebäudes gem. § 34 Abs. 1 BauGB beantragt. Auf Anfrage teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass das geplante Vorhaben in Verbindung mit der vorhandenen Altlast ein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB begründet und eine Ablehnung des Baugesuchs zu erteilen ist. Durch die verbindliche Bauleitplanung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung der ehemaligen Gewerbeflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude Nr. 63 – 65 und der benachbarten Grundstücke geschaffen werden. Die Grundstücksentwicklung liegt im Planungsermessen der Stadt Aachen, dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechte Bodennutzung. Außerdem trägt das Vorhaben dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Durch den kausalen Zusammenhang zwischen der Grundstücksentwicklung (Baureifmachung) und der damit verbundenen Sanierung der Altlast durch die Grundstückseigentümerin dient das Vorhaben besonders dazu, die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln bzw. wiederherzustellen. Ein öffentliches Interesse zur Durchführung der Bauleitplanung ist somit vorhanden. Durch einen öffentlich – rechtlichen Vertrag ist die Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine anschließende Bebauung auf dem Grundstück Soerser Weg 63-65 (wofür hier auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Voraussetzung ist) mit einer weitestgehenden Sanierungspflicht der Altlast (in der Form einer Dekontamination) durch die Grundstückseigentümerin verbunden.

Wer ist weiterer Bauträger?

Die Eigentümerin hat einen Projektentwickler gefunden, der beabsichtigt das Grundstück mit zwei Doppelhäusern als Bauträger zu bebauen. Beide Vertragspartner sind sich über die Modalitäten der Maßnahme einig. Nachdem abzusehen ist, dass das Planungsrecht erteilt werden kann, wird ein Notarvertrag geschlossen.

Den Anwohnern sind die Darstellungen des Vorentwurfs zu allgemein. Es werden konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vermisst.

Das Bauleitplanverfahren durchläuft gegenwärtig den Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Im nun folgenden Verfahrensschritt wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Vorentwurf konkretisiert und ein Rechtsplan erstellt. Dieser Bebauungsplan wird konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten.

Welche Firsthöhen sollen die neuen Gebäude haben? Woran findet eine Orientierung statt?

Die Anwohner tragen die Sorge, dass sich die Höhe der geplanten Gebäude am Gebäudebestand orientieren wird. Es werden Gebäude befürchtet, die ein – für das Umfeld - zuträgliches Maß überschreiten und dadurch Nutzungskonflikte verursachen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf max. 10.00 m festgesetzt.

Es gibt wenig Parkraum im Soerser Winkel!

Die Anwohner des angrenzenden Wohngebietes bemängeln die Stellplatzsituation in dem stark verdichteten Bereich und befürchten eine ähnliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Soerser Weg.

Durch die Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau von max. zwei Doppelhäusern vorbereitet. Jeder Wohneinheit sind zwei Stellplätze zugeordnet. Die Planung berücksichtigt somit eine hinreichende Stellplatzvorsorge.

Kontamination:

Wie tief ist die Kontamination?

Auf dem Altlastengrundstück Soerser Weg 63/65 wurden Belastungen im Boden (Feststoff) zwischen 1,5 bis ca. 3,5 m Tiefe angetroffen. Aufgrund der Stoffeigenschaften der Schadstoffe, den Ausbreitungswegen über das Grundwasser und/oder die Bodenluft und der durchgeführten Bodenuntersuchungen ist eine Bodenbelastung auf den Nachbargrundstücken auszuschließen.

Die untersuchte Bodenluft - sowohl auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 als auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken - entstammt durchschnittlich aus einer Tiefe von 2-3 m, während das Grundwasser in Abhängigkeit vom Grundwasserstand, aus ca. 2,0-3,5 m Tiefe entnommen wurde.

Gibt es eine Sandwichablagerung?

Welche geologischen Verhältnisse liegen vor?

Welche geologischen Bodenwerte liegen vor (Wasserlinsenproblematik)?

Die o.g. Fragen können, da sie die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse betreffen, zusammen beantwortet werden.

Oberflächennah wurden in dem Untersuchungsgebiet Lößlehm und/oder Aufschüttungen festgestellt. Darunter folgen die sogenannten Hergenrather Schichten (Basiston), die eine Mächtigkeit von bis zu 20 m aufweisen können. Diese Schichten sind gekennzeichnet durch Wechsellagerungen aus Feinsanden, Schluffen und Tonen. In 3,5 - 4 m Tiefe wurde in den Bohrungen eine Tonschicht angetroffen, so dass davon ausgegangen wird, dass mit dieser Tonschicht ein zur Tiefe hin abdichtender Grundwasserstauer vorliegt. Im Liegenden der Hergenrather Schichten folgen die Verwitterungstone und die Schiefertone des sogenannten "flözleeren Steinkohlengebirges". Hierbei handelt es sich ebenfalls um grundwasserstauende Schichten.

Das in den o.g. Hergenrather Schichten angetroffene Grundwasser kann sich nur in den feinsandigen Bereichen sammeln. Da diese geringmächtigen Feinsandlagen nicht flächendeckend auftreten, sondern eine Art "Linsen" in unterschiedlichen Tiefenlagen bilden, kann nicht von einem zusammenhängenden Grundwasservorkommen gesprochen werden. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Feinsandlagen im Dezimeter-Bereich liegen auch nur sehr geringe Grundwasserergiebigkeiten vor.

Können tieferliegende Bodenschichten kontaminiert sein?

Da im Bereich der ehemaligen Produktionsstätte der unmittelbare Schadstoffeintrag stattgefunden hat, sind hier auch die tieferliegenden Bodenschichten bis in den Grundwasserhorizont (s. Frage 1) hin belastet. Darunter folgt eine Tonschicht, die als Grundwasserstauer eine weitere Tiefenverlagerung der Schadstoffe weitgehend verhindert. Da es sich um ein hydrogeologisch nicht besonders schutzwürdiges Gebiet handelt, wäre eine weitere Verlagerung von Schadstoffen in die Tiefe als nicht besonders kritisch einzustufen.

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen wird eine Überprüfung und Dokumentation über eventuell verbleibende Schadstoff-(Rest-)Belastungen in den tieferen Bodenschichten erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass von diesen Restbelastungen keine Gefährdungen ausgehen.

Die Ausbreitung der Schadstoffe auf die Nachbargrundstücke erfolgt über das Grundwasser und die Bodenluft. Eine Kontamination des Bodens (Feststoff) in den tieferliegenden Bodenschichten kann auf diesen Grundstücken ausgeschlossen werden, da aufgrund der

Schadstoffeigenschaften die Kontamination auf die Bodenluft und das Grundwasser beschränkt bleibt.

Warum ist die Trinkwasserentnahme verboten?

Dies hat eine Preisminderung bei einem Verkauf des Grundstückes zur Folge!

Für den privaten Gebrauch können Hausbrunnen zur Gartenbewässerung ohne wasserrechtliche Erlaubnis angelegt werden. Grundwasser kann jedoch grundsätzlich, unabhängig von der vorliegenden Altlastenproblematik, ohne vorherige Prüfung und Genehmigung durch Gesundheits- und Umweltbehörden nicht als Trinkwasser genutzt werden. Im Bereich Soerser Weg/Soerser Winkel wurden bislang keine derartigen Genehmigungen erteilt.

Die Untersuchungen des Grundwassers haben ergeben, dass z.T. hohe Schadstoffbelastungen im Grundwasser vorliegen. Eine Gefährdung für die Anwohner durch das belastete Grundwasser wird - unter der Voraussetzung, dass das Grundwasser nicht genutzt wird - ausgeschlossen. Aus Vorsorgegründen wurden die betroffenen Anwohner (im 60 m Radius) mit Schreiben vom 19.7.2002 bzw. 5.8.2002 darüber bereits informiert und die Empfehlung ausgesprochen, dass keine Entnahme und Nutzung des Grundwassers erfolgen sollte. Es ist allerdings dabei zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um ein sehr gering ergiebiges Grundwasservorkommen handelt, dessen Nutzung aus diesem Grunde ohnehin kaum möglich ist. Demnach handelt es sich nicht um eine erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke. Eine Wertminderung der Grundstücke lässt sich aus diesem Umstand nach objektiven Kriterien nicht begründen.

Wer ersetzt uns den Schaden, der durch die Planung entsteht?

Die Sanierung, d.h. die Dekontamination der Altlastenfläche Soerser Weg 63/65 führt aus Sicht des Umweltschutzes (Boden-/Grundwasserschutz) zu einer nachhaltigen Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes, da die Schadstoffquelle weitestgehend beseitigt wird. Es ist davon auszugehen, dass dies langfristig auch eine nachhaltige Reduzierung der Schadstoffgehalte auf den Nachbargrundstücken zur Folge haben wird, so dass die Planung in dieser Hinsicht zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation führen wird. Durch diese Sanierungsplanung entsteht den umliegenden Anwohnern kein Schaden.

Wäre nach einer Entkontamination eine Bebauung zulässig?

Mit der Dekontamination (Sanierung) des Grundstücks Soerser Weg 63/65 werden die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung geschaffen.

Sanierung:

Ist eine Sanierung zwingend notwendig!

Eine Sanierung des Grundstückes Soerser Weg 63/65 ist dringend notwendig, da aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse das Grundstück Soerser Weg 63/65 als Altlastenfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen ist.

“Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind ... Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ... (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.”

Wer trägt hier die Sanierungskosten?

Wer trägt die Kosten bei einer Altlastensanierung, wer würde die Einnahmen bei der Entdeckung einer Ölquelle erhalten?

Die Prüfung der Verantwortlichkeiten für die Sanierungsmaßnahme hat erbracht, dass die derzeitige Grundstückseigentümerin, Frau Stracke-Bühlbecker, für die Sanierung der Altlast Soerser Weg 63/65 verantwortlich ist. Die Kosten für die Sanierung trägt die Grundstückseigentümerin.

Die Frage, wer die Einnahmen bei der Entdeckung einer Ölquelle erhalten würde, fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Unteren Bodenschutzbehörde und kann deshalb nicht beantwortet werden.

Muss die Sanierung durch eine bauliche Maßnahme stattfinden?

Grundsätzlich ist die Sanierung der Altlastenfläche Soerser Weg 63/65 ohne anschließende Bebauung möglich. Unter den gesetzlichen Begriff der Sanierung fallen sowohl Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) als auch Maßnahmen, die eine Ausbreitung der Schadstoffe verhindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahme).

Durch die Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen und daraus resultierenden Zulässigkeit einer anschließenden Bebauung würde jedoch die weitestgehende Sanierung in Form einer Dekontamination gewährleistet, da durch eine Bebauung die finanzielle Grundlage für die Sanierungsmaßnahme geschaffen würde. Käme eine Bebauung nicht zustande, müsste die Sanierung ordnungsbehördlich angeordnet werden. Es sprechen diverse Gesichtspunkte dafür, dass in einem solchen Fall lediglich eine Sicherung angeordnet werden könnte.

Gibt es ein neues Gutachten?

Zur Bewertung der Altlastensituation liegen folgende Gutachten vor:

- Entsorgung von Bodenverunreinigungen durch einen Lösemitteltank; Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen vom 8.1.2001 (Prof. Dieler & Partner GmbH)
- Altlastengefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte, Soerser Weg 63-65 in 52070 Aachen vom 18.10.2001 (GEOTAIX Umwelttechnologie GmbH)
- Sanierungsuntersuchung Ehemalige Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte in 52070 Aachen vom 6.6.2002 (Altenbockum & Partner, Geologen)

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen den unmittelbar betroffenen Anwohnern bereits vor.

- Ehemalige Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte in 52070 Aachen, Sanierungskonzept vom 28.3.2003 (Altenbockum & Partner, Geologen)

In dem Sanierungskonzept wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahme (Sanierungsziel, Bauablauf, Erdarbeiten, Entsorgung etc.) beschrieben.

- Ergebnisse der Bodenluft-, Grundwasser- und Bodenanalysen auf dem Grundstück Soerser Weg 69 vom 26.8.2003 (Altenbockum & Partner, Geologen)

Die Anwohnergemeinschaft Soerser Weg / Soerser Winkel teilte der Stadt Aachen mit Schreiben vom 05.05.2004 mit, dass im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens, das von benachbarten Anwohnern beantragt wurde, derzeit im Auftrag des Landgerichts Aachen ein weiteres Bodengutachten erstellt wird.

Ist der Verursacher auch für die Sanierung der Nachbargrundstücke verantwortlich?

Wer entsorgt die Altlast auf den anderen Grundstücken?

Da das Grundwasser unter die geschützten Rechtsgüter der Allgemeinheit fällt und dem Grundwasser eine hohe Schutzwürdigkeit beigemessen wird, ergibt sich grundsätzlich - aufgrund der Belastungssituation auf den Nachbargrundstücken B eine Sanierungspflicht für das Grundwasser auf diesen Grundstücken. Sanierungspflichtige wäre auch in diesem Falle Frau Stracke-Bühlbecker.

Im vorliegenden Fall würden jedoch die in Frage kommenden Sanierungsmaßnahmen aufgrund des hohen technischen und finanziellen Aufwandes dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, d.h. dem Kosten-Nutzen-Verhältnis, nicht mehr gerecht, zumal sie nicht zu einer Erhöhung des Nutzwertes der Nachbargrundstücke führen würden, sondern sogar

während der Sanierungsphase (ggf. über Jahre) erhebliche Einschränkungen des Nutz- und Freizeitwertes dieser Grundstücke zur Folge hätten. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung von aktiven Sanierungsmaßnahmen auf den Nachbargrundstücken verzichtet. Bei den Schadstoffbelastungen auf den Nachbargrundstücken handelt es sich nicht um "Altlasten" im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Was ist mit einer Sanierung durch eine "Bodendeckelung"?

Eine Sanierung in Form einer "Bodendeckelung" stellt nur eine Sicherungsmaßnahme dar. Sanierung in Form einer Sicherungsmaßnahme bedeutet, dass eine Einkapselung der Schadstoffe auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 vorgenommen würde. Das hätte zur Folge, dass auf unabsehbare Zeit (evtl. Jahrzehnte) Kontrollmessungen auf den Nachbargrundstücken erfolgen müssen, um den Nachweis der Wirksamkeit der Sicherungsmaßnahmen zu erbringen. Es würde somit auf Dauer eine kontaminierte Fläche, wenn auch gesichert, in einem rein zu Wohnzwecken ausgerichteten Gebiet verbleiben. Seitens der Stadt Aachen wird daher die Dekontamination als Sanierungsvariante bevorzugt.

Sind die Altlasten gesundheitsgefährdend?

Die Untersuchungen (oberflächennahe Boden- und Innenraumluf-Untersuchungen) auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken haben ergeben, dass derzeit bezüglich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze eine gesundheitliche Gefährdung ausgeschlossen werden kann und die Bodenluft- und Grundwasserbelastungen keinerlei Nutzungseinschränkungen der Grundstücke zur Folge haben (mit Ausnahme der Grundwassernutzung).

Der Umstand, dass das Grundwasser nicht genutzt werden kann, ist von nachrangiger Bedeutung, da eine Grundwassernutzung aus hydrogeologischer Sicht ohnehin kaum möglich ist.

Gibt es Untersuchungen zur natürlichen Dekontamination?

Nein, es liegen keine Untersuchungen über einen natürlichen Schadstoffabbau vor. Eine natürliche Dekontamination, d.h. ein natürlicher Abbau von Schadstoffen im Grundwasser ist zwar grundsätzlich möglich. Im vorliegenden Fall weisen die vorhandenen Schadstoffe jedoch ein relativ geringes Abbauvermögen auf. Aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse liegen zudem ungünstige Ausgangsbedingungen für einen Schadstoffabbau innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens vor.

Umweltvorsorgeplanung:

Ist das ca. 10 Jahre alte Gutachten zu Luft / Klima in diesem Bereich noch aktuell ?

Das aktuelle Klimagutachten, auf dessen Basis die klimatologischen Aussagen im wesentlichen getroffen werden, ist das "Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen" (2000). Die als "Kurzfassung und Bürgerinformation" erstellte Broschüre ist datiert auf Oktober 2001. Die Soers gilt als Kaltluftsammlgebiet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes haben die dort vorgesehenen Baumaßnahmen keine entscheidenden klimatologischen Auswirkungen, die eine Versagung der Baumaßnahme rechtfertigen.

Vertragliche Vereinbarung:

Welche Frist gab es für den Vertrag zwischen Frau Bühlbecker und der Stadt Aachen bis zu Realisierung der Gebäude?

Sind die Vertragsbedingungen erfüllt?

Eine Bebauung ist doch mit dem Vertrag entschieden?

Derzeit besteht kein Baurecht für den hinteren Grundstücksbereich Soerser Weg 63/65.

Dieses Baurecht wird auch nicht durch den Abschluss des öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages geschaffen. Die Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird unabhängig davon im Bebauungsplanverfahren sowie im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, verpflichtet sich Frau Stracke-Bühlbecker innerhalb von 3 Monaten nach Erhalt eines positiven Bauvorbescheides die Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Wenn die baurechtlichen Rahmenbedingungen und somit die finanzielle Grundlage für die weitestgehende Sanierungsmaßnahme nicht geschaffen werden, entfällt die Geschäftsgrundlage für den öffentlich-rechtlichen Vertrag.

In diesem Fall muss die Stadt auf die ihr ordnungsbehördlich zu Gebote stehenden Möglichkeiten zurückgreifen.

Zu der Bürgereingabe "Widerspruch gegen den Bebauungsplan rückwärtiger Soerser Weg vom 5.5.2004 der betroffenen Anwohner" ist nochmals zu den Punkten, die sich mit der Altlastenproblematik befassen, gesondert Stellung genommen. Zu den Themen Verfahren, Planung und Umweltvorsorgeplanung wird bei den Eingaben zur Bürgeranhörung Stellung genommen.

zu Punkt 1:

"Unsere Lebensqualität und - damit verbunden - der Wert unseres Grundeigentums würde deutlich sinken. Dabei steht der durch die kostenneutrale Sanierung entstehende Profit einer einzelnen Person (...) gegen das Gemeinwohl der anderen Anwohner. Aus diesem Grund erwarten wir, dass der Bestandsschutz auf unser Wohngebiet angewendet wird."

Die beabsichtigte Altlastensanierung in Form einer Dekontamination bewirkt aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes eine nachhaltige Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes.

zu Punkt 3:

"Bebauungsplan darf nicht Grundlage und Voraussetzung für die Altlastensanierung sein"

Grundsätzlich ist die Sanierung der Altlastenfläche Soerser Weg 63/65 ohne Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Das Vorhandensein von Bodenbelastungen kann jedoch Anlass zur Aufstellung von Bebauungsplänen sein (Entwurf Gem. Rderlass MSWKS, MUNLV, 2002, Kap. 2.1.1 Planungsanlass).

Die aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes zu bevorzugende Sanierungsvariante in Form einer weitestgehenden Beseitigung des Schadstoffpotenzials wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet.

Als Erbin des Vermögens ist Frau Stracke-Bühlbecker damit auch für die Sanierung alleinig verantwortlich!"

Die rechtliche Prüfung hat ergeben, dass Frau Stracke-Bühlbecker für die Sanierung der Altlast als Grundstückseigentümerin verantwortlich ist.

zu Punkt 4:

"Um den Grad der Kontamination des Grundstücks Soerser Weg 63/65In den Gutachten wird des Weiteren ein Sanierungskonzept vorgeschlagen, das jedoch eine gesonderte Sanierung der Nachbargrundstücke nicht vorsieht. Vielmehr geht man davon aus, dass sich die Nachbargrundstücke im Laufe der Zeit (!) durch die Sanierung des eigentlich betroffenen Grundstückes Soerser Weg 63-65 erholen werden. In dieser Zeit müssen die betroffenen Nachbarn möglicherweise mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, sicher jedoch mit dem Wertverlust ihrer Grundstücke leben!"

Die Entwicklung der Belastungssituation auf den Nachbargrundstücken kann auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheiten und der komplexen Stoffeigenschaften nicht präzise vorhergesagt werden. Bei einer Beseitigung der Schadstoffquelle ist jedoch von einer

allmählichen Verbesserung der Belastungssituation auszugehen.

Die Frage gesundheitlicher Beeinträchtigungen oder Gefährdungen ist im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen behandelt worden. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen, die auch Messungen der Innenraumluft in Kellerräumen beinhalteten, besteht keine Gefährdung für die Bewohner der betroffenen Grundstücke. Die Messungen der Innenraumluft werden zu Kontrollzwecken weiterhin in bestimmten Zeitabständen wiederholt. Unstrittig ist, dass eine Sanierung für das Grundstück Soerser Weg 63/65 zeitnah durchgeführt werden muss.

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen - mit Ausnahme der ohnehin kaum gegebenen Nutzungsmöglichkeit des Grundwassers. Eine Wertminderung der Grundstücke lässt sich nach objektiven Kriterien nicht begründen.

“Drei Parteien der Nachbarschaft zweifeln die Aussagen des Gutachtens an und haben daher bei Gericht ein selbständiges Beweissicherungsverfahren beantragt.....Da das Ergebnis des Gutachtens einen wesentlichen Einfluß auf das Sanierungskonzept des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks Soerser Weg 63/65, aber auch auf das der Nachbargrundstücke haben kann, ist eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Des Weiteren würde die Genehmigung des Bebauungsplanes in ein noch laufendes gerichtliches Verfahren eingreifen.”

Da bereits jetzt durch die beabsichtigte Dekontamination eine weitestgehende Sanierung des Grundstücks Soerser Weg 63/65 beabsichtigt ist, wird das Beweissicherungsverfahren keinen Einfluss auf das Sanierungskonzept für das Grundstück Soerser Weg 63/65 haben. Die in den bisherigen Gutachten festgestellte Belastungssituation auf den Nachbargrundstücken wird bei der Bauleitplanung berücksichtigt. Selbst bei anderweitiger gutachterlicher Beurteilung würde damit die Bebaubarkeit - ggf. nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen - nicht grds. in Frage gestellt.

zu Punkt 5:

“Durch den Bebauungsplan verschafft die Stadt Aachen Frau Stracke-Bühlbecker die Möglichkeit, ohne außerordentliche finanzielle Belastungen die Sanierung durchzuführen. Frau Stracke-Bühlbecker kommt damit in den Genuss einer besonderen Art der Unterstützung durch die Stadt während die Interessen der anderen Anwohner keinerlei Berücksichtigung finden.”

Durch eine Sanierungsmaßnahme, die in Form einer Dekontamination (d.h. Beseitigung der Schadstoffe) durchgeführt werden soll, wird auch das Interesse der anderen Anwohner berücksichtigt, da eine nachhaltige Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes damit erreicht wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden sämtliche öffentlichen und privaten Belange abgewogen.

“Frau Stracke-Bühlbecker stellt in dem Vertrag sicher, dass sie sich nur zur Sanierung verpflichtet ist, wenn sie das Grundstück nach Genehmigung des Bauvorhabens auch innerhalb von drei Monaten verkaufen kann. Ansonsten erlischt jede Verpflichtung. Im negativsten Fall bedeutet dies, dass der Bebauungsplan genehmigt wird, die Sanierung jedoch dennoch nicht durch Frau Stracke-Bühlbecker erfolgt, da kein fristgerechter Verkauf stattfinden konnte. Damit wäre wieder die Stadt am (finanziellen) Zuge. (Möglicherweise wäre Frau Stracke-Bühlbecker jedoch nach der durch die Stadt durchgeführten Sanierung eher in der Lage, einen Investor für ihr inzwischen aus Steuergeldern saniertes Grundstück zu finden!)”

Originalwortlaut aus dem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag:

“§ 3 Abs. 4: Die Stadt wird Frau Stracke-Kittelberger-Bühlbecker schriftlich unterrichten, wenn hinreichende Erkenntnisse über die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vorliegen. Nach Erhalt der Nachricht ist durch Frau Stracke-Kittelberger-Bühlbecker innerhalb von zwei Wochen für die beabsichtigte Baumaßnahme ein Vorbescheid zu beantragen und die Sanierungsmaßnahme innerhalb von 3 Monaten nach Erhalt des

positiven Vorbescheides durchzuführen. Sofern die baurechtlichen Rahmenbedingungen nicht geschaffen werden können, entfällt die Geschäftsgrundlage für den vorliegenden Vertrag. In diesem Fall ist die Stadt befugt, auf die ihr ordnungsbehördlich zu Gebote stehenden Möglichkeiten zurückzugreifen.

§ 7 Abs. 1: Frau Stracke-Kittelberger-Bühlbecker kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ihr die beabsichtigte Veräußerung des sanierten bzw. zu sanierenden Grundstücksbereiches zu Wohnzwecken nicht innerhalb eines Zeitraumes von 3 Monaten nach Erhalt des positiven Vorbescheides (s. § 3 Ziff.4) gelingt.

§ 7 Abs. 2: Bei Ausübung des Rücktrittsrechtes ist die Stadt befugt, auf die ihr ordnungsbehördlich zu Gebote stehenden Möglichkeiten zurückzugreifen.“

Falls eine Sanierung im Zuge des öffentl.-rechtlichen Vertrages nicht zustande kommen sollte, müsste die Stadt auf die ihr ordnungsbehördlich zu Gebote stehenden Möglichkeiten zurückgreifen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass für den Fall einer Sanierung im Wege der Ersatzvornahme öffentliche Mittel eingesetzt werden müssen. Für die Kosten der Sanierung müsste jedoch im Ergebnis Frau Stracke-Bühlbecker aufkommen. Diese Kosten würden ihr nämlich per Kostenbescheid in Rechnung gestellt.

Als Sanierungsziel wurde zwischen Frau Stracke-Bühlbecker und der Stadt Aachen eine Beseitigung der Bodenverunreinigung von 90% des Sanierungsbereichs auf dem Grundstück 63-65 festgelegt. Dieses Ziel halten wir für nicht ausreichend. Wir als Anwohner bestehen auf eine 100%ige Sanierung des Stracke-Grundstücks sowie aller betroffenen Nebengrundstücke!

Ziel einer Sanierung ist es, den Boden und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen so weit zu sanieren, dass i.S. des § 4 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nachhaltig keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Dem entsprechend definiert das Bundesbodenschutzgesetz den Begriff der Sanierung in § 2 Abs. 7 als Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe, also nicht zwingend als völlige Entfernung aller Schadstoffe, oder - den Anforderungen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes folgend - als langfristige Verhinderung oder Verminderung der Schadstoffausbreitung (Sicherungsmaßnahme). Maßstab ist hiernach das Nachhaltigkeitsgebot, wonach ein Zustand hergestellt werden muss, der bodenschutzrechtlich unbedenklich ist.

Die Bestimmung eines Sanierungszieles muss nicht zwingend in bestimmten, zu erreichenden bzw. zu unterschreitenden Schadstoffkonzentrationen bestehen, sondern kann wie im vorliegenden Fall auch darin bestehen, bestimmte räumlich abgegrenzte Bodenpartien bis zu einer bestimmten Tiefe auszukoffern.

Eine 100% Sanierung des Grundstückes Soerser Weg 63/65 und der Nachbargrundstücke kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht gefordert werden und ist auf Grund der komplexen Stoffeigenschaften und Ausbreitungsbedingungen technisch kaum zu erreichen.

Mit der Festlegung des Sanierungszieles, d.h. einer etwa 90%igen-Entfernung der Schadstoffe, hat sich die Eigentümerin zu einer weitreichenden Maßnahme verpflichtet, die ordnungsbehördlich ggf. nicht durchsetzbar wäre. Statt dessen käme eine Sicherungsmaßnahme in Betracht, bei der aber die Schadstoffe im Boden und im Grundwasser auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 verbleiben würden. Mit entsprechenden technischen Maßnahmen würde dann eine Schadstoffausbreitung unterbunden werden.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass sich aufgrund der verbleibenden Restbelastungen keine für die Beurteilung der Gefahrenlage relevante nachteilige Veränderung auf den Nachbargrundstücken ergibt (§ 5 Abs. 2 Öffentl.-rechtl. Sanierungsvertrag). Dazu werden noch gutachterliche Untersuchungen durch das Büro Altenbockum & Partner durchgeführt.

“Laut Sanierungsvertrag soll nach Sanierung des Bodens über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren der Erfolg der Sanierung von einem Gutachter überprüft werden. Hier stellt sich die Frage, welche Maßnahmen eingeleitet werden könnten, falls die Messungen keine zufrieden stellenden Ergebnisse hervorbringen sollten. Weitere Sanierungsmaßnahmen wären durch die zwischenzeitlich abgeschlossene Bebauung praktisch nicht möglich und der Schaden als Spätfolge auf die Nachbargrundstücke nicht abschätzbar!”

Unter der Voraussetzung, dass die Schadstoffe zu 90% auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 entfernt werden und die Bewertung der Auswirkungen der Restbelastungen (s.o.) keinen weiteren Sanierungsbedarf aufzeigen, sind keine weiteren Sanierungsmaßnahmen für dieses Grundstück mehr erforderlich. Eine Bebauung auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 würde somit weitere Maßnahmen nicht behindern.

Sollten sich - wobei diese Annahme rein hypothetisch ist - im Zuge der Kontrolluntersuchungen nachteilige Befunde auf den Nachbargrundstücken ergeben, wären dort ggf. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Verantwortlichkeiten für derartige Sanierungsmaßnahmen werden durch den öffentl.-rechtlichen Vertrag nicht berührt.

C. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand statt in der Zeit vom 20.03.2004 bis zum 28.04.2004. Es wurden 9 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen folgende Bedenken gegen die Planung vorgebracht haben.

Sie sind Gegenstand der Beratung und können im Sitzungssaal vor der Sitzung eingesehen werden.

1. Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst macht darauf aufmerksam, dass der Bereich der Baumaßnahmen im ehemaligen Kampfgebiet liegt. Es gibt jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Deshalb sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Stellungnahme:

Ein entsprechender Hinweis wird in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

2. BUND

Der BUND sieht es als dringend wünschenswert an, wenn die Architektur der Bebauung der vorhandenen „grünen Ortslage“ entspräche, z.B. durch die Planung von Dachbegrünungen.

Er empfiehlt Kellerroste mit einer geschlossenen Abdeckung vorzuschreiben, um möglichen späteren Problemen mit Amphibien vorzubeugen.

Stellungnahme:

Zur Empfehlung des BUND bezüglich der Anlage von Dachbegrünungen (Punkt 2.) ist anzumerken, dass die Ausführung von Dachbegrünungen grundsätzlich zu befürworten ist. Jedoch kann bei vorliegendem Projekt wegen seiner gebauten Umgebung und seiner geringen Größe, weder aus ökologischen, noch aus planungsrelevanten Gründen eine Dachbegrünung grundsätzlich eingefordert werden.

Die Kritik der Architektur (Punkt 4.) in einer "grünen Ortslage" ist von Seiten der ULB nicht nachvollziehbar, da das Plangebiet einerseits an einer stark befahrenen Straße liegt, andererseits an ein sehr dicht bebautes Neubaugebiet angrenzt. Hier "natürliche Lebensgrundlagen" schützen zu wollen ist insbesondere aufgrund der Altlastenproblematik abwegig.

Es ist richtig, dass es sich bei dem Bauumfeld um einen potentiellen Amphibienlebensraum handelt (Punkt 5.). Daher sind Maßnahmen zum Amphibienschutz, so auch engmaschige Kellerroste, die verhindern, dass die Tiere in die Kellerschächte stürzen, in diesem Bereich durchaus wünschenswert.

**Bebauungsplan Nr. 865
Soerser Weg
- Projekt- Nr. 496 -**



Umweltbericht zur Öffentlichen Auslegung

Gliederung

1 Allgemeines

1.0 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.2 Bisheriges Planungsrecht

1.3 Vorgesehenes Nutzungs - bzw. Bebauungskonzept

2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Bestandsbeschreibung

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.1.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

2.2.1 Bestandsbeschreibung

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsbeschreibung

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.4.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.5.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

2.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.6.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

2.7 Wechselwirkungen

3 Zusammenfassung

4 Grundlagen

1 Allgemeines

1.0 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser wird entsprechend dem Planungsstand laufend angepasst. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) sieht die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Erläuterungsbericht oder Begründung vor. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Aachen-Laurensberg und umfasst die Grundstücke Soerser Weg Nr. 63 bis 67.

1.2 Bisheriges Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt Wohnbauflächen dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aachen-Laurensberg.

1.3 Vorgesehenes Nutzungs - bzw. Baukonzept

Das Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung einer Brachfläche im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser Soerser Weg Nr. 63 – 65 zu schaffen, die bis vor wenigen Jahren gewerblich zur Herstellung von Farben und Klebstoffen genutzt wurde. Aufgrund dieser gewerblichen Nutzung sind Boden- und Grundwasserbelastungen in einem Grad vorhanden, die eine Sanierung dringend erforderlich machen, zumal der derzeit noch andauernde Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser sich auch auf die Nachbarschaft auswirkt.

Vorgesehen ist der Bau von zwei Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise, sobald die Bodensanierung abgeschlossen ist. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über eine vorhandene Hofzufahrt zwischen den Gebäuden Nr. 63 u. 65.

Außerdem ist auf dem Grundstück Soerser Weg 67 ebenfalls eine zusätzlich überbaubare Zone geplant.

2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes Soerser Weg 63/65 befand sich von 1959 bis 1993 die Produktionsstätte der Fa. Stracke, die u.a. Farben und Klebstoffe herstellte. Dabei wurden Chemikalien eingesetzt, die als umweltgefährdende Stoffe einzustufen sind. Die Untersuchungsergebnisse der Gutachten zeigen auf, dass erhebliche Belastungen im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser vorhanden sind. Aufgrund der Prüfwertüberschreitung ist eine Gewässerverunreinigung dem Grunde nach festzustellen, die eindeutig einen Sanierungsbedarf für das Grundstück Soerser Weg 63/65 begründen. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen besteht keine Gesundheitsgefährdung.

Ein weiteres Thema stellen Lärmimmissionen dar. Der Soerser Weg wird in diesem Streckenabschnitt von ca. 3.500 KFZ/24h befahren. An den zur Straße gelegenen Fassaden kann ein Immissionspegel von 62/54 dB(A) Tag/Nacht auftreten.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die schon jetzt absehbaren weiteren Entwicklungen in der Soers wird das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße zunehmen und damit den Immissionspegel erhöhen.

2.1.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Bei baulichen Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden im Nahbereich des Soerser Weges sollte die Lärmeinwirkung der Straße berücksichtigt werden. Entsprechend den Berechnungen nach der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 30 dB ausreichend.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie Landschaft wird auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft abgestellt.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist Teil eines geschlossenen Wohngebiets. Nördlich davon beginnt die freie Landschaft der Soers, einer durch Grünland mit eingestreuten Hofstellen und kleinen Gewerbebetrieben geprägten Kulturlandschaft.

Der rückwärtige Bereich der Wohnhäuser Soerser Weg Nr. 63 – 65 wurde bis vor wenigen Jahren gewerblich zur Herstellung von Farben und Klebstoffen genutzt und ist im wesentlichen voll versiegelt. Auf dem Grundstück Soerser Weg 67 befindet sich ein Wohngebäude mit Hausgarten.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bevor der Bau der zwei geplanten Doppelhäuser auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 realisiert werden kann, ist die Bodensanierung zwingend erforderlich, so dass ein Ausgleich nicht zu fordern ist, da der Eingriff bereits vor Durchführung der Baumaßnahme zulässig ist (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

In der Bilanz sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten; ein Ausgleichserfordernis besteht daher nicht.

2.2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich.

2.3 Schutzgut Boden

Bei der Erörterung des Schutzgutes Boden wird grundsätzlich auf seinen Wert als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze, für Wasser und Nährstoffe, als Filter und Puffer, sowie seine Seltenheit und kulturelle Bedeutung eingegangen.

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes Soerser Weg 63/65 befand sich von 1959 bis 1993 die Produktionsstätte der Fa. Stracke. Die Fa. Stracke stellte u.a. Farben und Klebstoffe her. Zur Herstellung dieser Produkte wurden Chemikalien eingesetzt, die als umweltgefährdende Stoffe einzustufen sind.

Da auf dem Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, wurde das Grundstück als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen unter der Nummer AS 2036 aufgenommen.

Zur Bewertung der Altlastenverdachtsfläche liegen folgende Gutachten vor:

- Entsorgung von Bodenverunreinigungen durch einen Lösemitteltank; Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen vom 8.1.2001 (Prof. Dieler & Partner GmbH)
- Altlastengefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Firma H.C. Stracke GmbH, F
- Sanierungsuntersuchung Ehemalige Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte in 52070 Aachen vom 6.6.2002 (Altenbockum & Partner, Geologen)
- Ehemalige Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte in 52070 Aachen, Sanierun
- Ergebnisse der Bodenluft-, Grundwasser- und Bodenanalysen auf dem Grundstück Soerser \

In den Untersuchungen wurden Schadstoffe nachgewiesen. Bei diesen Schadstoffen handelt es sich zum einen um die Stoffgruppe der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe

(abgekürzt: LHKW), zum anderen um die Stoffgruppe der aromatischen Kohlenwasserstoffe mit den Einzelsubstanzen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol (abgekürzt: BTEX).

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.3.2.1 Allgemeines

Die Untersuchungsergebnisse der Gutachten zeigen auf, dass auf dem rückwärtigen Grundstück Soerser Weg 63/65 erhebliche Belastungen im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser vorhanden sind. Aufgrund der Prüfwertüberschreitung ist eine Gewässerverunreinigung dem Grunde nach festzustellen, die eindeutig einen Sanierungsbedarf für das Grundstück Soerser Weg 63/65 begründen. Auf Grund dieser Untersuchungsergebnisse ist das Grundstück Soerser Weg 63/65 als Altlastenfläche gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz einzustufen.

Im Rahmen der Detail- und Sanierungsuntersuchung wurden Untersuchungen durchgeführt, die sich auch auf die Nachbargrundstücke erstreckten. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 vorhandenen Schadstoffe eine flächenhafte, über die Grundstücksgrenzen hinausgehende Grundwasser- und Bodenluftbelastung verursachen.

Die Belastungen im Grundwasser und in der Bodenluft auf den Nachbargrundstücken zeigen allerdings ein geringeres Belastungsniveau als auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65 auf. Gesundheitsgefährdungen können aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen werden. Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen, mit Ausnahme der ohnehin kaum gegebenen Nutzungsmöglichkeit des Grundwassers.

Unter die geschützten Rechtsgüter der Allgemeinheit fällt das Grundwasser, dem eine sehr hohe Schutzwürdigkeit beigemessen wird, woraus sich grundsätzlich eine Sanierungsbedürftigkeit für das Grundwasser auf den Nachbargrundstücken ergibt.

Sanierungsmaßnahmen in Form von hydraulischen Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Bodenluftsanierung auf den Grundstücken sind aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Situation nur mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren, dies gilt ebenfalls für einen Austausch des Bodens und eine damit einhergehende Grundwassersanierung. Derartige Maßnahmen würden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht mehr gerecht, zumal sie nicht zu einer Erhöhung des Nutzwertes der Nachbargrundstücke führen würden, ja sogar während der Sanierungsphase und auch noch danach Einschränkungen des Nutz- und Freizeitwertes dieser Grundstücke zur Folge hätten.

Aus Vorsorgegründen wurde bereits die Empfehlung ausgesprochen, dass keine Entnahme und Nutzung des Grundwassers in einem Radius von 60 m erfolgen sollte. Die Anwohner (innerhalb des 60 m Radius) wurden bereits mit Schreiben vom 19.7.2002 bzw. 5.8.2002 hierüber informiert. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um ein gering ergebnisses Grundwasservorkommen handelt, dessen Nutzung bereits aus diesem Grunde kaum möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Nutzung des Grundwassers besteht nicht.

2.3.2.2 Sanierung des Grundstückes Soerser Weg 63/65

Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse ergibt sich ein Sanierungserfordernis für das Grundstück Soerser Weg 63/65.

Sanierungsziel ist die Verhinderung weiterer Schadstoffeinträge in das Grundwasser sowie der Ausschluss von Gefahren für die beabsichtigte Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes. Die Sanierungsmaßnahme wird in Form einer Dekontamination (Aushub

und Beseitigung der Schadstoffe) durchgeführt, d.h. es erfolgt eine Reduzierung des Schadstoffpotentials zu ca. 90 %. Darüber hinaus wird über einen längeren Zeitraum auch eine Verbesserung der Schadstoffsituation auf den Nachbargrundstücken erwartet.

Im Anschluss an die Sanierungsmaßnahme werden Eigenkontrollmaßnahmen und Nachsorgeuntersuchungen durchgeführt. Die Nachsorgeuntersuchungen sind zunächst auf einen Zeitraum von 5 Jahren konzipiert. Die Sanierungsmaßnahme wird fachgutachterlich begleitet und abschließend in einer Sanierungsdokumentation beschrieben.

In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Aachen am 17.12.2003 geschlossen wurde, verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Sanierung des belasteten Grundstücksbereichs Soerser Weg 63/65.

2.3.2.3 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Soerser Weg 63/65

Da der rückwärtige Teil des Grundstückes Soerser Weg 63/65 erheblich belastet ist und nur durch die durchzuführende Sanierungsmaßnahme einer Wohnbaunutzung zugeführt werden kann, ist eine Kennzeichnung notwendig.

Soerser Weg 67

Derzeitige Bebauung:

Die Untersuchungen belegen, dass auf dem Grundstück Soerser Weg 67 noch LHKW-Bodenluft- und Grundwasserbelastungen vorliegen, die aber deutlich geringer sind als die Belastungen auf dem Grundstück Soerser Weg 63/65. BTEX-Belastungen wurden auf dem Grundstück Soerser Weg 67 nicht ermittelt.

Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Soerser Weg 67 kann eine inhalative Aufnahme von Schadstoffen über die Innenraumluft derzeit ausgeschlossen werden, da durch die bisher durchgeführten Untersuchungsergebnisse keine Gefährdung nachgewiesen werden konnte.

Gefährdungen oder Nutzungseinschränkungen sind somit - mit Ausnahme der ohnehin kaum gegebenen Nutzungsmöglichkeit des Grundwassers – für die derzeitige Nutzung nicht zu besorgen.

Geplante Bebauung:

Das Grundstück Soerser Weg 67 soll eine allgemeine Option für Anbaurechte oder die Festsetzung eines Gebäudes erhalten.

Da derzeit nicht bekannt ist, wann ggf. dieses Baurecht in Anspruch genommen wird, ist aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung („Warnfunktion“) für dieses Grundstück erforderlich, da eine Neubaumaßnahme ggf. durch einen Sachverständigen überwacht werden muss und eventuell nur unter der Auflage bautechnischer Vorsorgemaßnahmen (z.B. Gasdrainage) möglich ist. Nähere Einzelheiten hierzu werden im baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

Für den Fall, dass sich das Belastungsniveau deutlich reduziert und sich dadurch ein Überwachungsbedarf erübrigt, wird die Stadt Aachen ein Änderungsverfahren einleiten und die Kennzeichnung wird gelöscht.

2.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Es ist eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastet ist, erforderlich.

Die Sanierung des belasteten Grundstücksbereichs Soerser Weg 63/65 ist zwingend erforderlich und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

2.4 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 Gewässern, den (Thermal)quellen, dem Abwasser, der Gewässergüte, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

2.4.1 Bestandsbeschreibung

2.4.1.1 Grundwasser/Versickerung /Einbinden von Kellergeschossen

Das Plangelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, direkt angrenzend an die großen Freiflächen des Soerser Tals. Das Gelände besteht größtenteils aus einer Gewerbebrache mit Altlasten in Boden und Grundwasser. Ein weiterer Eintrag von Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser kann nur durch eine Sanierung unterbunden werden.

Das relativ kleine Plangelände ist hoch versiegelt und trägt daher kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet werden bestimmt von gering wasserdurchlässigen Schichten. Die Deckschicht besteht bis zu einer Tiefe von rund einem Meter aus Lößlehm. Darunter folgen bis in größere Tiefen die sogenannten Hergenrather Schichten, die aus tonigen Schluffen mit Lagen von Tonen und Sanden bestehen. Der Flurabstand liegt bei knapp über drei Metern.

Diese hydrogeologischen Bedingungen lassen eine gezielte Versickerung in nennenswertem Umfang nicht zu. Die Versickerungspotentialkarte bestätigt diese Aussage. Die Deckschichten sind allerdings in der Lage, geringere Wassermengen bei kleinen Regenereignissen aufzunehmen und zu speichern.

Da das Grundwasser ca. drei Meter unter Flur ansteht, binden normale Kellergeschosse und Fundamente voraussichtlich nicht in das Wasser ein.

2.4.1.2 Oberflächengewässer/Beseitigung von Niederschlagswasser/Hochwasserschutz

Das Oberflächengewässer "Soerser Hochkirchen" verläuft in einer Entfernung von 200 Metern parallel zum Plangebiet in nordöstlicher Richtung und fließt über den Wildbach zur Wurm.

Das Niederschlagswasser der bereits versiegelten und überbauten Flächen des Plangebietes wird zusammen mit dem Schmutzwasser über die Mischkanalisation der angrenzenden Straße (Soerser Weg) der ARA-Soers zugeleitet, wodurch es auf diesem Wege indirekt in die Wurm eingeleitet wird.

Auf den unversiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser größtenteils in den Deckschichten gespeichert und verdunstet bzw. versickert dort. Bei größeren Niederschlagsereignissen wird ein kleiner Teil auf befestigte Flächen abfließen und von dort über das Kanalnetz indirekt in die Wurm gelangen.

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

2.4.1.3 Abwasser/Abwassertechnische Erschließung/Beseitigung von Niederschlagswasser

Der zur Zeit bebaute Bereich des Plangebietes ist abwassertechnisch erschlossen. Das gesamte Abwasser wird dem Mischwasserkanal im Soerser Weg zugeleitet. Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der ARA-Soers, wo es keine Einleitungsbeschränkungen gibt.

Zur Zeit der Erstellung des Baubestands existierte der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) noch nicht. Deswegen wurde das gesamte Niederschlagswasser von den bebauten Flächen noch an die Mischkanalisation angeschlossen. Seit dem 1.1.1996 besteht jedoch 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.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.4.2.1 Grundwasser/Versickerung/Einbinden von Fundamenten oder Kellergeschossen

Obwohl bei Realisierung des Bebauungsplanes mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit einer Verringerung der Versickerungsrate im Plangebiet zu rechnen ist, ist die Grundwasserneubildung hier jedoch kaum betroffen, da aufgrund des geologischen Aufbaus des Bodens (Hergenrather Schichten) der gesamte Bereich nur in geringem Maße zur Grundwasserneubildung beiträgt. Darüber hinaus ist die Plangebietsfläche zu klein, um nennenswerte Mengenauswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ausüben zu können.

Es sind somit keine Versickerungsmaßnahmen erforderlich, um eine Minderung auszugleichen. Außerdem sind die hydrogeologischen Gegebenheiten so ungünstig, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in nennenswertem Umfang einerseits nicht möglich, andererseits wegen der vorhandenen Altlasten auch nicht zulässig ist. Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Gewerbebrache (Grundstück Soerser Weg 63/65) zu sanieren, um einen weiteren Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu minimieren.

Beeinträchtigungen des Grundwassers können hervorgerufen werden, wenn Kellergeschosse errichtet werden, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden. Wenn dies der Fall ist, sind hier Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich. Da der Flurabstand jedoch ca. drei Meter beträgt, ist ein Einbinden unwahrscheinlich. Eine hydraulische Beeinflussung des Grundwassers in Form von Aufstau, Absenkung oder Ablenkung im Bereich der Bauwerksfundamente ist wegen der Bodencharakteristik nicht zu erwarten.

2.4.2.2 Oberflächengewässer/Beseitigung von Niederschlagswasser/Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Oberflächengewässers "Soerser Hochkirchen" bzw. des Wildbaches und damit auch der Wurm. Ein direktes Ableiten des Niederschlagswassers in das Gewässer ist jedoch trotz der Nähe nicht möglich, da das Wohngebiet "Purweider Winkel" zwischen dem Gewässer und dem Plangebiet liegt.

Die evtl. zu erwartende Erhöhung der Gesamtversiegelung wird relativ gering sein, da beim Grundstück 63/65 sogar Teilbereiche entsiegelt werden. Aufgrund der im Kanalnetz der Stadt Aachen bereits vorhandenen und geplanten Kanalrückhaltungen wirkt sich eine minimale Erhöhung der befestigten Fläche bei der indirekten Einleitung in die Wurm nicht nennenswert auf die Hochwassergefahr aus.

2.4.2.3 Abwasser/Abwassertechnische Erschließung/Beseitigung von Niederschlagswasser

Der Bebaute Teil des Plangebiet ist abwassertechnisch bereits vollständig über die Mischkanalisation im Soerser Weg erschlossen. Das gilt auch für die Gewerbebrache (Nr. 63/65). Für die restlichen Grundstücke ist der Anschluss an den vorhandenen Kanal im Soerser Weg technisch und rechtlich möglich. Klärtechnisch bestehen im Bereich der ARA Soers keine Einschränkungen. Ob jedoch Rückhaltungen aus kanaltechnischen Gründen erforderlich werden, ist noch mit dem Fachbereich Verkehr und Tiefbau im späteren Verlauf des Verfahrens abzuklären.

Gemäß § 51 a LWG Absatz (1) ist das von erstmals bebauten und versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser vom Grundsatz her in ein Gewässer einzuleiten, wenn es im Plangebiet nicht gezielt versickert werden kann. Da das Grundstück Soerser Weg 63/65 schon bebaut war, kommt der § 51 a hier nicht in Betracht. Ein Anschluss an die Mischkanalisation in der Straße Soerser Weg ist vorhanden und kann weiterhin ohne Rückhaltung genutzt werden. Durch eine geplante Reduzierung der Versiegelung kann hier die in den Kanal eingeleitete Niederschlagsmenge sogar verringert werden. Für das Grundstück Soerser Weg 67 muss der § 51 a LWG berücksichtigt werden. Da jedoch wegen der hydrogeologischen Bodeneigenschaften ein Versickern bzw. Verrieseln nicht möglich ist, und auch die Einleitung in das ortsnah gelegene Gewässer technisch unmöglich ist, bleibt nur die Einleitung in die vorhandene Mischkanalisation im Soerser Weg.

2.4.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Folgende wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Forderungen zum Ausgleich von Auswirkungen ergeben sich und sind zwingend umzusetzen:

Das Grundstück Soerser Weg 63/65 muss durch Bodenaustausch zwingend saniert werden. Das Niederschlagswasser (auch keine kleineren Mengen) darf wegen der möglichen Verunreinigungen durch Altlasten nicht gezielt versickert werden.

Keller und Fundamente, die ins Grundwasser einbinden, müssen durch bauliche Maßnahmen (Weiße Wannen oder ähnliche Abdichtungen) vor eindringendem Wasser geschützt werden.

Während der Bauphase ist es verboten, Grundwasser ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde abzusenken/abzupumpen/abzuleiten.

Nach der Bauphase ist es grundsätzlich verboten, Grundwasser abzusenken/abzupumpen/abzuleiten.

Während und nach der Bauphase darf keinerlei Verunreinigung des Grundwassers erfolgen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Es geht um Themen wie Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren..).

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das recht kleine Plangebiet befindet sich in einem locker bebauten und durchgrünten Siedlungsbereich.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplanten Wohngebäude liegen innerhalb der lt. Klimagutachten Aachen (2000) streng einzuhaltenden Bebauungsgrenzen. Sie stellen nur eine geringe Innenverdichtung dar, die klimatologisch unbedeutend ist.

2.5.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hierunter fällt die Betrachtung von Baudenkmalen, Bodendenkmälern, Kulturhistorisches, Regionaltypisches, Zeugniswert, Alter, Wert/Ausprägung von Sachgütern, Aufwendung für Wiederherstellung.

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand sind hierzu keine Aussagen zu treffen.

2.7 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind.

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand sind hierzu keine Aussagen zu treffen.

3 Zusammenfassung

Die Tabelle mit der Zusammenfassung ist in den Anlagen einzusehen

Erst nach der zwingend erforderlichen Bodensanierung kann eine weitergehende Wohnnutzung des Plangebietes erfolgen. Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme muss eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastet ist, vorgenommen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz ist nicht erforderlich.

4 Grundlagen

- Fachstellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Fachbereichs Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung sowie der Beteiligung als Träger Öffentlicher Belange
- Fachstellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Fachbereichs Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung sowie der Beteiligung als Träger Öffentlicher Belange unter
Hinzuziehung folgender Gutachten:
 - Entsorgung von Bodenverunreinigungen durch einen Lösemittelbehälter; Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen vom 8.1.2001 (Prof. Dieler & Partner GmbH)

- Altlastengefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte, Soerser Weg 63-65 in 52070 Aachen vom 18.10.2001 (GEOTAIX Umwelttechnologie GmbH)
- Sanierungsuntersuchung Ehemalige Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte in 52070 Aachen vom 6.6.2002 (Altenbockum & Partner, Geologen)
- Ehemalige Firma H.C. Stracke GmbH, Fabrik chemische Produkte in 52070 Aachen, Sanierungskonzept vom 28.3.2003 (Altenbockum & Partner, Geologen)
- Ergebnisse der Bodenluft-, Grundwasser- und Bodenanalysen auf dem Grundstück Soerser Weg 69 vom 26.8.2003 (Altenbockum & Partner, Geologen)
- Fachstellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Fachbereichs Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung sowie der Beteiligung als Träger Öffentlicher Belange

E. Offenlagebeschluß

Die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in die weiteren planerischen Überlegungen eingeflossen.

Für den Rechtsplan wurde der Verfahrensbereich gegenüber dem in der Bürgeranhörung dargestellten auf die notwendigen Grundstücke aufgrund von Anregungen der Bürger verkleinert.

Die Belange des Umweltberichtes wurden in der Planung berücksichtigt.

Die Sanierung des belasteten Grundstücksbereichs Soerser Weg 63/65 ist zwingend erforderlich und wurde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, nach Prüfung aller abwägungsrelevanten Belange den Bebauungsplan Nr. 865 - Soerser Weg- in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Träger öffentlicher Belange
 - a. Kampfmittelräumdienst
 - b. Schreiben des BUND
2. Niederschrift über die Durchführung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
3. Widerspruch Anwohner Soerser Weg
4. Einspruch Karl-Heinz Mommertz
5. Einspruch Petra Scheidt
6. Begründung zum Bebauungsplan 865 – Soerser Weg
7. schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 865 – Soerser Weg -
8. Umweltbericht
9. Karte des Bebauungsplan