

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|-----------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 36/0038/WP16 |
| Federführende Dienststelle: Umwelt | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | AZ: | |
| | | Datum: | 19.05.2010 |
| | | Verfasser: | FB 36/20 |
| Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - Umweltbericht | | | |
| Beratungsfolge: | | | TOP: __ |
| Datum | Gremium | Kompetenz | |
| 08.06.2010 | UmA | Anhörung/Empfehlung | |

Beschlussvorschlag:

Der Umweltausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße -.

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme:

Investitionskosten

640.000 €

- a. Im Haushalt? ja/nein €
- b. Maßnahme über 150 T€: Liegt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor? ja/nein
- c. Wenn bei a. nein: Deckung?

Maßnahme:

_€

d. Zuschüsse

_€

Folgekosten

Aufwand

16.000 €

Personalkosten

_€

Sachkosten

_€

Abschreibung

_€

- a. Im Haushalt? ja/nein _€
- b. Wenn bei a. nein: Deckung?

Maßnahme:

_€

c. Zuschüsse

_€

Konsumtiv

a. Im Haushalt? ja/nein €

b. Konsolidierung? ja/nein €

c. Personalkosten _€

d. Sachkosten

_€

e. Wenn bei a. nein: Deckung?

Maßnahme

_____ _€

f. Dauer

_____ Jahre

g. Zuschüsse

_____ _€

Die Kosten für die Planung, Erstellung, und Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen des Plangebietes können zum jetzigen Verfahrensstand nur grob ermittelt werden und müssen dem Detaillierungsgrad angepasst werden.

Demnach ergeben sich folgende Kosten für die Erstellung der Grünflächen:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| - für die öffentliche intensiv zu gestaltende Grünfläche mit Kinderspielplatz | 290.000 € |
| - für die öffentliche Grünfläche nördlich des Würselener Walls | 195.000 € |
| - Grünzug Emmastraße | 25.000 € |
| - Baumpflanzungen im Straßenraum | 12.500 € |
| - Beleuchtung in den öffentlichen Grünflächen | 30.000 € |
| Summe | 555.500 € |

Die Planungskosten sind mit ca. 85.000 € anzugeben.

Die Pflegekosten werden nach grober Schätzung für die öffentlichen Grünflächen ca. 16.000 € pro Jahr betragen.

Der externe Ausgleich auf den städtischen Pachtflächen „Kleiner Hof“ in Laurensberg wird vom Ökokonto der Stadt Aachen abgebucht. Es fallen keine weiteren Kosten an.

Erläuterungen:

Der Fachbereich Umwelt 36/20 hat den in der Anlage beigefügten Umweltbericht zum Bebauungsplan 900 Krefelderstraße/Emmastraße erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 900 unter der Bezeichnung "Krefelderstraße / Emmastraße" wird mit dem Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen und Wohnbauflächen entwickelt.

Nach Aufgabe des Alten Tivoli durch die Allemannia voraussichtlich Ende 2010 sollen vorab die planungsrechtlichen Grundlagen für die die Schaffung eines neuen innovativen Wohngebietes mit unterschiedlichen Haustypen wie Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Winkelhäusern, Stadthäusern, sowie auch Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Im Übergang zwischen dem Einfamilienhausbereich und dem gewerblichen Bereich an der Krefelder Straße sollen Stadtvillen und Seniorenwohnungen geschaffen werden. Entlang der Krefelder Straße soll eine geschlossene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit einem Vollsortimenter mit ca. 2.200 qm Fläche, einem Hotel, einem Boardinghaus und Büros entstehen.

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

Schutzgut Mensch:

Thema Lärm:

- Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm an der Krefelderstraße verlärm.
- Durch den vorgesehenen Gebäuderiegel an der Krefelderstraße und den Würselener Wall sinkt der Lärmpegel im Plangebiet auf unter 55 dB(A) ab. Der vorgesehenen Gebäuderiegel an der Krefelder Straße sollte möglichst vor oder mit der dahinter liegenden Einfamilienhausbebauung zeitnah errichtet werden, um so einen Lärmschutz für das Wohngebiet bieten zu können.
- Für die Gebäude an der Krefelderstraße und Merowingerstraße sind entsprechende Schalldämmmaße und Fenster mit entsprechenden Schallschutzklassen vorzusehen.
- Es ist für die Anwohner eine vertragliche Abwicklung der Baustelle zu gewährleisten.

Thema Erholung/Grün- und Freiflächen:

- Der Grünstreifen/öffentliche Grünfläche an der Emmastraße entfällt
- Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen: - 4m Streifen an der Emmastraße mit zu erhaltenem Baumbestand
- öffentliche Grünfläche nördlich des Würselener Walls
- öffentliche Grünfläche „Grüne Mitte“
- Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sowie Planung einer hochwertigen neuen öffentlichen Grünfläche und sonstiger Grünstrukturen soll die zukünftige Freiraumqualität dem vorhandenen Soerser Wohnumfeld entsprechen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Aufgrund der unmittelbaren Siedlungs- und Straßennähe und 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.
- Der Gesamtversiegelungsgrad des Plangebietes erhöht sich durch das Vorhaben auf 12.505 qm
- Die negative Bilanz von 4.143 Wertepunkten ist durch einen externen Ausgleich auf den städtischen Pachtflächen „Kleiner Hof“ in Laurensberg auszugleichen
- Der Gehölzbestand an der Emmastraße ist zu erhalten.
- Das Anpflanzen von Hecken und Bäumen mit heimischen Gehölzen ist zu empfehlen.

Schutzgut Boden

- Das gesamte Plangebiet mit Auffüllungsmaterialien (Boden-Bauschuttgemisch) bedeckt ist. Außerhalb der Wälle wurden im Bereich der Emma- und Merowingerstraße sowie auf dem Vorplatz an der Krefelder Straße Auffüllungsbereiche mit Mächtigkeiten bis zu ca. 3 m angetroffen.
- Die vorgefundenen Belastungen in den Auffüllungsmaterialien sind mit der geplanten Nutzung vereinbar, sofern die im Umweltbericht genannten Maßnahmen eingehalten werden und als Hinweise in die Festsetzungen übernommen werden. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet erforderlich.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers können hervorgerufen werden, wenn Bauwerke ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden.

Weitere gutachterliche Untersuchungen für den Fall, dass Bauwerke in das Grundwasser einbinden werden, sind erforderlich. Für jedes Baugrundstück ein detailliertes Baugrundgutachten zu erstellen.

- Die wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche im Umweltbericht genannten Forderungen sind zwingend umzusetzen:

Schutzgut Klima / Energie

Das Plangebiet befindet sich im klimatisch und lufthygienisch belasteten Niederungsgebiet der weiteren Soers. Die vorgesehene Nachverdichtung der Bebauung im Bereich des Plangebietes insbesondere an der Krefelder Straße ist der immissionsklimatischen Situation nicht zuträglich.

- Die im Umweltbericht genannten Planungsempfehlungen sollten berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftbild/Ortsbild:

Das Ortsbild für den Bereich des Plangebietes verändert sich und wird einen urbanen Charakter, angepasst an bereits bestehende Baustrukturen, erhalten.

Fazit:

Der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben steht aus Sicht des Fachbereiches Umwelt unter der Einhaltung der aufgeführten Vorgaben, Auflagen und Empfehlungen nach jetzigem Planungsstand nichts entgegen.

Die negative Bilanz der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird extern ausgeglichen.

Anlage:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße -