

Vorlagenummer: FB 61/1048/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 10.12.2024

**Bebauungsplan Nr. 976 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet -
hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB;
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1)
BauGB;
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im
Internet sowie die öffentliche Auslegung**

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.03.2025	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung
08.05.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 976 - Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet - in der vorgelegten Fassung 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 976 - Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (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	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (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	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)
☐	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Vorlage	Vorlagennummer	Gremium	Datum
Programmberatung	FB 61/0599/WP17	Planungsausschuss	12.01.2017
		Bezirksvertretung Aachen-Brand	01.02.2017
erneute Programmberatung	FB 61/1260/WP17	Planungsausschuss	10.10.2019
		Bezirksvertretung Aachen-Brand	30.10.2019
ergänzende Programmberatung	FB 61/1388/WP17	Planungsausschuss	02.04.2020
		Bezirksvertretung Aachen-Brand	29.04.2020
Sachstandsbericht	FB 61/0859/WP18	Bezirksvertretung Aachen-Brand	20.03.2024
		Planungsausschuss	21.03.2024

Bereits seit mehreren Jahrzehnten sind im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen, östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Brand Nord, größere landwirtschaftliche Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Zuge der Neufassung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 wurden diese auf eine rund 9 ha große Fläche zwischen der Straße Im Ginster, der Autobahn 44 und dem Sebastianusweg verkleinert.

Nach Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Brand beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung bereits im Januar 2017, für den o.g. Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Entwicklung von Gewerbeflächen zu erarbeiten (Vorlage FB 61/0599/WP17). Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste jedoch nur einen 0,8 ha großen Teilbereich der im FNP dargestellten Flächen am Ende der Straße Im Ginster angrenzend an das Betriebsgelände der Firma Baustoffe Geulen GmbH und Co KG. Ziel war es, im Vorgriff auf eine mögliche künftige großflächigere Erweiterung des Gewerbegebietes, den Bau von Lagerflächen für eine betriebliche Erweiterung des Baustoffhandels Geulen zu ermöglichen, um die Betriebsstätte langfristig zu sichern.

Im Frühjahr 2020 schlug die Verwaltung im Rahmen einer ergänzenden Programmberatung vor, den Bebauungsplan für einen 3,35 ha großen Bereich aufzustellen, der neben den Flächen der Firma Geulen noch weitere landwirtschaftliche Flächen für die Entwicklung zu Gewerbeflächen umfasste. Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Brand beauftragten in ihren Sitzungen am 02.04.2020 und am 29.04.2020 die Verwaltung, für diesen Bereich einen Bebauungsplan zu erarbeiten und hierzu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Vorlage FB 61/1388/WP17).

Da eine Entwicklung des größeren Bebauungsplangebiets derzeit nicht sinnvoll ist, schlägt die Verwaltung vor, das Plangebiet auf die Grundstücke der Firma Baustoffe Geulen zu verkleinern und als Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB fortzuführen. Das Unternehmen konnte zwischenzeitlich weitere Liegenschaften erwerben, so dass sich nun ein rund 1,6 ha großer Bereich ergibt. Die Firma verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur Übernahme sämtlicher anfallenden Kosten und hat die notwendigen Untersuchungen sowie die Unterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Verwaltung erstellt.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand statt in der Zeit vom 20.03.2017 bis 31.03.2017. Aufgrund der o.g. Änderung des Geltungsbereichs und der Planungsziele wurde in der Zeit vom 02.06.2020 bis 26.06.2020 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Zuge der beiden Beteiligungen sind insgesamt 10 abwägungsrelevante Eingaben eingegangen. Zu den wichtigsten genannten Themen gehören der Umweltschutz in Form von einem Erhalt des vorhandenen Baumbestands, dem Schutz der wertvollen Böden im Plangebiet, dem Artenschutz und dem Schutz des Landschaftsbilds. Darüber hinaus wurden Sorgen bezüglich einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens genannt.

Die genannten Themen sind teilweise durch die geringen Plangebietsgröße von untergeordneter Bedeutung. Die

relevanten Themen wurden durch Gutachten näher untersucht und es wurden Maßnahmen zur Minderung in den Bebauungsplan aufgenommen, wie eine Eingrünung des Plangebiets, eine geringere Versiegelung oder Ausgleichsmaßnahmen. Die schriftlichen Eingaben der Bürger*innen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Parallel wurden in den o.g. Zeiträumen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es sind insgesamt 17 abwägungsrelevante Anregungen eingegangen, die sich unter anderem auf die Themen Umweltschutz, Leitungstrassen, Denkmalschutz und Verkehr beziehen.

Die Anregungen führten teilweise zu näheren Untersuchungen. Eine Anpassung der Planung wurde nicht erforderlich. Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

4. Klimanotstand

Gemäß dem gesamtstädtischen Klimagutachten der Stadt Aachen ist das Plangebiet dem Klimatop ‚Freilandklima‘ mit Windoffenheit und einer intensiven Kalt- bzw. Frischluftproduktion zuzuordnen. Die Kaltluftvolumina werden entsprechend dem Geländegefälle Richtung Brander Bach als Nebenbach des oberen Haarbaches geleitet. Gemäß der Karte der Planungsempfehlungen des gesamtstädtischen Klimagutachtens sollten die bestehenden Bebauungsgrenzen eingehalten werden, um die Kaltluftbahnen sowie Kaltluftproduktionsflächen zu erhalten. Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) liegt das Plangebiet in der ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘ und wird in der Planungshinweiskarte in die Schutzzone I ‚Erhalt besonderer kühlleistungstarker und schützenswerter Böden‘ eingestuft.

Zur Erhaltung bestehender Frischluftbahnen sollen geschlossene hochbauliche Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Anlagen für die Lagerhaltung werden in der Höhe begrenzt. Durch die Versiegelung heute landwirtschaftlich genutzter Flächen wird die Verdunstungsrate und die Kaltluftbildung reduziert. Um die negativen klimatischen Auswirkungen zu minimieren, wird die Begrenzung der Versiegelung auf 69 % des Plangebietes vertraglich geregelt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorgesehen, deren Dächer mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen versehen werden könnten. Die geplanten baulichen Anlagen sollen zwar teilweise eine Überdachung erhalten (überdachte Regale, überdachte Schüttgutboxen), diese ist jedoch aus statischen Gründen nicht für die Installation von Solaranlagen geeignet. Außerdem würde die Leistungsfähigkeit der Anlagen aufgrund der mit der geplanten Nutzung als Lager für Baustoffe einhergehenden Staubentwicklung eingeschränkt werden. Freiflächen-Solaranlagen sind aufgrund der geplanten Nutzung des Plangebietes als Lagerflächen für Baustoffe ebenfalls nicht praktikabel. Insgesamt ist das Plangebiet somit nicht für die solare Wärme- und Energiegewinnung geeignet.

Die unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen gehen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes überwiegend verloren. Lediglich im Bereich der geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern findet aufgrund der Bepflanzung mit Blühstreifen, Gehölzen sowie einzelnen Bäumen bei gleichzeitiger Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung statt.

5. Städtebaulicher Vertrag

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Aachen und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Der Vertrag beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ergänzende Regelungen, wie beispielsweise verbindliche Vereinbarungen über folgende Aspekte:

- Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht auf den Flurstücken Gemarkung Brand, Flur 13, Parzellen 145 und 730 in unmittelbarer Nähe des Plangebiets
- Regelungen zur Entwässerung, insbesondere des notwendigen Leitungsbaus unterhalb eines städtischen Wirtschaftsweges zwecks Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Brander Bach
- Begrenzung der Versiegelung des Plangebietes auf maximal 69 %

- Anpflanzungen gemäß Grünordnungsplan und Baumbilanz

Der Vertrag wird nach Beschluss der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

6. Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 976 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet – soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von Lagerflächen für Baustoffe, die sich derzeit auf dem Betriebsgrundstück westlich der Straße Im Ginster befinden. Dies würde die Errichtung eines Neubaus als Ersatz für das jetzige Betriebsgebäude ermöglichen, was nach dem dort gültigen Bebauungsplan Nr. 624 – Autobahn / Nordstraße – planungsrechtlich möglich ist. Abgesehen von Trennwänden für die Lagerung von Schüttgütern und Überdachungen von witterungsempfindlichen Baustoffen in begrenzter Höhe ist die Errichtung von Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 976 nicht zulässig. Zudem wird eine Eingrünung der Flächen festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Darüber hinaus werden Flächen für Stellplätze und ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung des Bebauungsplans empfohlen. Darüber hinaus hat er den Grünordnungsplan für den Bebauungsplan beschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung entspricht die geplante Nutzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen und der vorgesehenen vertraglichen Regelungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 976 - Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach den Regelungen des novellierten BauGB durchgeführt. Die Verwaltung sieht eine Veröffentlichung im Internet und eine zusätzliche öffentliche Auslegung im Verwaltungsgebäude am Marschierter vor. Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes NRW unter www.beteiligung.nrw.de zugänglich gemacht. Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten werden ebenfalls im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Anlage/n:

- 1 - 01 Übersicht (öffentlich)
- 2 - 02 Luftbild (öffentlich)
- 3 - 03 Rechtsplan Entwurf (öffentlich)
- 4 - 04 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 5 - 05 Begründung (öffentlich)
- 6 - 06 Abwägung Öffentlichkeit (öffentlich)
- 7 - 07 Abwägung Behörden (öffentlich)
- 8 - 08 Checkliste Klimaschutz und Kilmaanpassung (öffentlich)
- 9 - 09 Grünordnungsplan (öffentlich)
- 10 - 10 Baumbilanzplan (öffentlich)