

Vorlagennummer: FB 61/1095/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 16.06.2025

Bebauungsplan Nr. 976 - Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet -; hier: Austausch eines unvollständigen Dokuments zum Beschluss über die Aufstellung und Veröffentlichung im Internet

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung
03.07.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die unvollständige Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 976 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet – aus der Sitzungsvorlage vom 26.03.2025. bzw. 08.05.2025 durch das korrigierte Dokument in der Anlage zu ersetzen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die unvollständige Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 976 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet – aus der Sitzungsvorlage vom 26.03.2025. bzw. 08.05.2025 durch das korrigierte Dokument in der Anlage zu ersetzen.

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
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	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
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	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
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Nach Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 08.05.2025 für den Bebauungsplan Nr. 976 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet – den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gefasst.

Der der Verwaltungsvorlage (FB 61/1048/WP18) beigefügte Begründungsentwurf zum Bebauungsplan war jedoch unvollständig. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan, den der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz in seiner Sitzung am 03.12.2024 beschlossen hat (Vorlage FB 36/0544/WP18), war der Begründung nicht als Anlage beigefügt.

Um die Veröffentlichung im Internet vollständig durchführen zu können, empfiehlt die Verwaltung, das unvollständige Dokument durch die um den Umweltbericht ergänzte Begründung in der Anlage auszutauschen.

Anlage/n:

1 - 01 Begründung mit Umweltbericht (öffentlich)

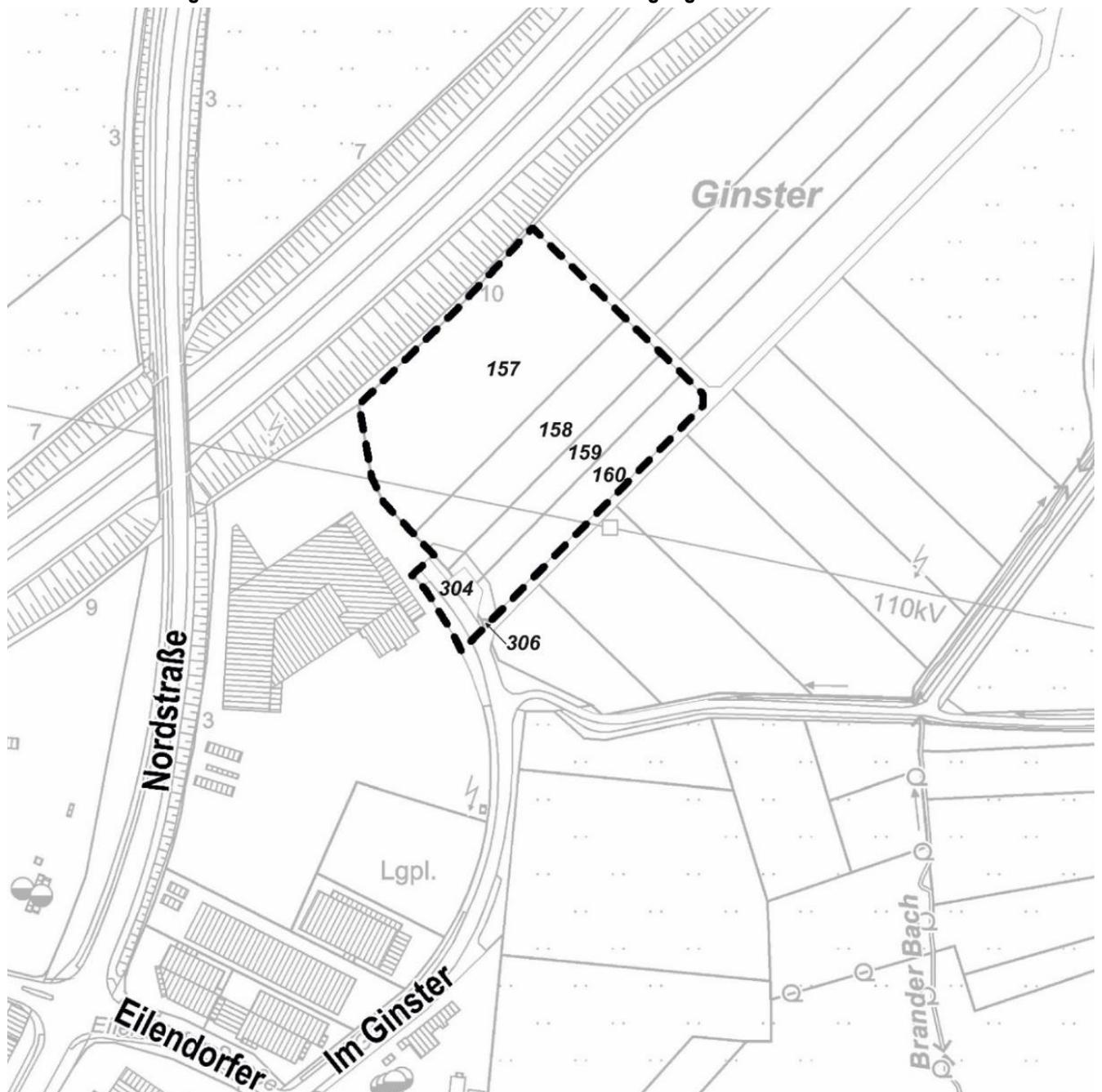
Entwurf der Begründung (mit Umweltbericht als Anlage) zum Bebauungsplan Nr. 976

- Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet -

für den Bereich zwischen Im Ginster und der A 44

im Stadtbezirk Aachen-Brand

zur Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Regionalplan	2
1.3	Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“	2
1.4	Flächennutzungsplan	2
1.5	Landschaftsplan	3
1.6	Bestehendes Planungsrecht	3
1.7	Sonstige Vorgaben	3
2.	Anlass der Planung	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Allgemeine Ziele	4
3.2	Planverfahren und Verfahrensgeschichte	5
3.3	Bauliches Konzept	6
3.4	Freiraumkonzept	6
3.5	Erschließung	6
3.6	Entwässerung	7
3.7	Belange der Kinder und Jugendlichen	7
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
3.8.1	Stadtklimatische Aspekte.....	7
3.8.2	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	8
3.8.3	Umgang mit Freiflächen.....	8
3.9	Immissionsschutz.....	8
3.9.1	Lärmimmissionen.....	8
3.9.2	Gliederung nach Abstandserlass 2007	9
4.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Nebenanlagen.....	10
4.5	Verkehrsflächen	10
4.6	Stellplätze und Garagen	11
4.7	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	11
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.9	Lärmschutz	11
5.	Umweltbelange	12
5.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	12
5.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
5.3	Boden.....	13
5.4	Wasser / Grundwasser	14
5.5	Landschaft	14
5.6	Klima / Lufthygiene	14
5.7	Kultur- und Sachgüter	14
6.	Auswirkungen der Planung	15

7.	Kosten	15
8.	Städtebaulicher Vertrag	15
9.	Plandaten	15

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 976 - Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet - befindet sich im Nordosten des Stadtteils Brand angrenzend an das Gewerbegebiet entlang der Nordstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 157, 158, 159, 160, 304 und 306 in der Flur 25, Gemarkung Brand mit einer Fläche von insgesamt rd. 1,64 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten durch das Betriebsgelände der Firma Baustoffe Geulen auf dem Flurstück 291,
- im Nordwesten durch die Bundesautobahn A 44 auf dem Flurstück 155,
- im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 150 und
- im Südosten durch einen Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 307, alle Flur 25, Gemarkung Brand.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist dementsprechend frei von Gebäuden, Bäumen oder nennenswerten Gehölzbeständen. Ausgenommen ist die Straße „Im Ginster“ im Südwesten des Plangebietes, an deren Rand vereinzelte Gehölze vorzufinden sind. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein rd. 2,0 m tiefer Geländeversprung von ca. 236,5 m über NHN auf ca. 234,5 m über NHN. Im weiteren Verlauf fällt das Gelände von Südwesten nach Nordosten gleichmäßig um ca. 5,5 m von ca. 234,5 m über NHN auf ca. 229,0 m über NHN ab.

Richtung Nord- und Südosten grenzt das Plangebiet an zwei unbefestigte Wirtschaftswegen, woran im weiteren Verlauf der freie Landschaftsraum mit ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen anschließt. Südwestlich des Plangebietes im Bereich zwischen der A 44, der Nordstraße und der Straße „Im Ginster“ schließt sich der Stammsitz der Firma Baustoffe Geulen mit einem Verkaufs- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerflächen an. Nordwestlich befindet sich die Autobahn A 44, die rd. 12 m niedriger liegt als das Plangebiet und durch einen Abhang mit einem üppigen Baum- und Gehölzbestand hauptsächlich aus mittelalten Ahornen von diesem abgegrenzt wird.

Erschlossen wird das Plangebiet über die benannte Straße „Im Ginster“, die im Südwesten des Plangebietes in einem Wendehammer endet und von dort auf das Betriebsgelände des Baustoffhandels Geulen führt. Die Flächen der Wendeanlage wurden bereits vor einigen Jahren an die Firma Geulen verkauft, da sie verkehrstechnisch nicht benötigt wird. Über die Eilendorfer Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Gebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Südöstlich verläuft in einer Entfernung von rd. 160 m parallel zum Sebastianusweg der Brander Bach, welcher nördlich der Autobahn in den Haarbach mündet.

Das Plangebiet wird in der südwestlichen Hälfte von einer oberirdischen Hochspannungs-Freileitung (110 kV) in West-Ost-Richtung gequert. Unmittelbar neben dem südöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg befindet sich ein entsprechender Hochspannungsmast. Darüber hinaus verläuft entlang der nordöstlichen sowie nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine unterirdische Höchstspannungsleitung (320 kV) vom Tagebau Hambach nach Belgien (ALEGrO-Trasse), welche 2019 verlegt wurde. Im Südosten des Plangebietes befindet sich zudem aus Richtung Südwesten kommend eine unterirdische Wasserleitung mit einem Regeldurchmesser (DN) von 700 mm. 2018 wurde nordöstlich angrenzend an das Plangebiet ein Mobilfunkmast der Deutschen Telekom errichtet.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes befindet sich der Regionalplan Köln in Neuaufstellung. Im Entwurf des Teilabschnittes Region Aachen von 2021 wird das Plangebiet und seine Umgebung ebenfalls als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Insgesamt widerspricht die Planung somit nicht den Darstellungen des Regionalplanes.

1.3 Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan „Aachen*2030“ beschlossen. Er soll auf gesamtstädtischer Ebene mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wird folgender Handlungsbedarf gesehen:

Das bestehende Gewerbegebiet entlang der Nordstraße ist im Hinblick auf einen innovativen Wirtschaftsstandort zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Östlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet sieht der Masterplan eine potentielle Flächenreserve für Gewerbe und gemischte Entwicklung vor, für die eine Ansiedlung von Gewerbeflächen näher zu prüfen ist. Das Plangebiet ist Bestandteil dieses als „Baulandentwicklung in Planung“ dargestellten Bereiches.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Signatur für eine stadtklimatische Belüftungsbahn. Dies ist bei der weiteren Planung mit Blick auf Höhe und Stellung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 976 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

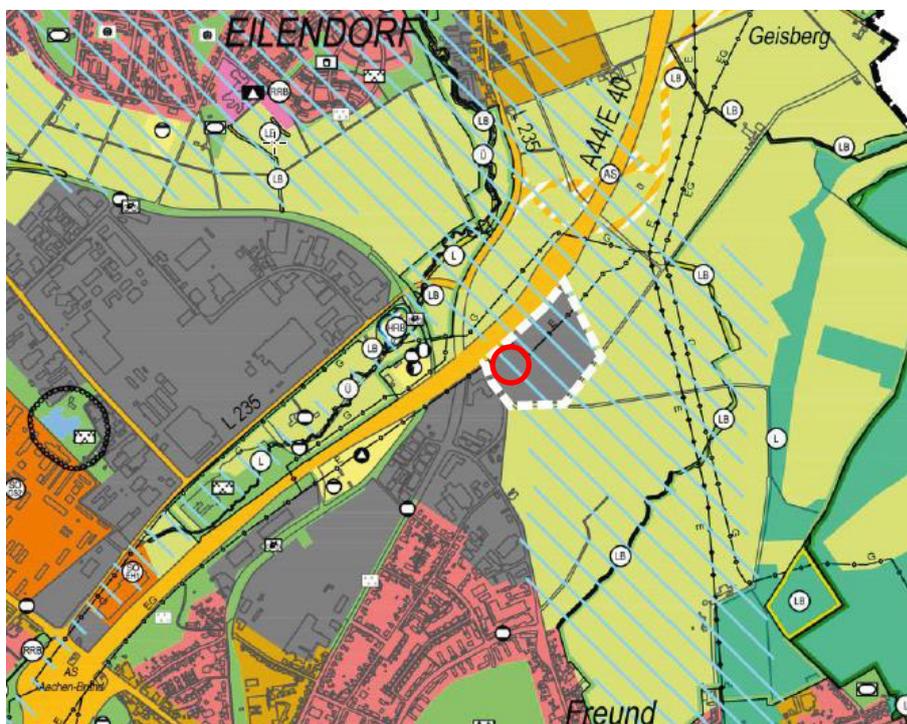


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Aachen*2030 mit Markierung der Gewerbeflächendarstellung (weiß) und der Lage des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 976 (rot)

1.5 Landschaftsplan

Der aktuell geltende Landschaftsplan 1988 stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gem. FNP geplanten Nutzung durch Bebauungspläne“ dar. In der Festsetzungskarte ist der gesamte Planbereich als Bereich mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ festgesetzt.

Aktuell befindet sich der Landschaftsplan der Stadt Aachen in der Neuaufstellung. In dem Entwurf des Landschaftsplanes (Öffentliche Auslegung – Stand April 2024) wird für das Plangebiet in der Entwicklungskarte das Ziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanentwurfes werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen. Unmittelbar nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Eilendorf/Freund an.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) treten widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

1.6 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 976 liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne. Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Ausgenommen hiervon ist eine Fläche von ca. 670 m² im Südwesten des Plangebietes, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 624 - Autobahn / Nordstraße - mit Rechtskraft vom 03.03.1977 ist. In dem das Plangebiet überlagernden Teilbereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die in einem Wendehammer endet. Die heutige Lage des Wendehammers entspricht jedoch nicht der im Bebauungsplan Nr. 624 festgesetzten Lage. Der Wendehammer wurde vielmehr in gleicher Form ca. 15 m südöstlich der im Bebauungsplan festgesetzten Position realisiert. Für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 624 ein Gewerbegebiet mit maximal drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Nahezu die gesamte Fläche ist als überbaubare Fläche festgesetzt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2017 für Teile des Plangebietes ein Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst (s. Kap. 3.2).

1.7 Sonstige Vorgaben

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt gem. § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) teilweise innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 44. Die Grenze der Anbauverbotszone verläuft in einem Abstand von 40 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der A 44 und befindet sich zwischen 9 m und 14 m von der nordwestlichen Grenze des Plangebietes entfernt (siehe Planurkunde). Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art ausgeschlossen. Die Grenze der Anbaubeschränkungszone verläuft in einem Abstand von 100 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der A 44 und quert das Plangebiet etwa mittig (siehe Planurkunde). Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung einzuholen. Insgesamt dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 44 nicht gefährdet werden. Die „Allgemeinen Forderungen“ des Landesbetriebes Straßenbau NRW sind zu berücksichtigen.

Schutzzonen von Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen eine oberirdische sowie zwei unterirdische Leitungen (s. Kap. 1.1). Für die oberirdische Hochspannungs-Freileitung (110 kV) ist ein Schutzstreifen von 34 m (zu beiden Seiten der Mastmittellinie je 17 m) zu

berücksichtigen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Aufbauten grundsätzlich nicht zulässig. Einzelfallbezogen kann eine Bauhöhenfreigabe bis zu 6,5 m über dem Gelände erfolgen, sofern die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und die Bebauung nicht für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet ist. Darüber hinaus dürfen Bäume und Sträucher innerhalb des Schutzstreifens den Bestand und die Unterhaltung der Leitung nicht gefährden und eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. In einem Radius von 15 m um den südöstlich des Plangebietes befindlichen Hochspannungsmast sind sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Für die unterirdische Wasserleitung (DN 700) sowie die unterirdische Höchstspannungsleitung (320 kV) ist jeweils ein Schutzstreifen von 10 m (zu beiden Seiten der Leitung je 5 m) zu berücksichtigen. Die Schutzstreifen der beiden Leitungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens der Wasserleitung sind Anpflanzungen von Bäumen unzulässig. Einzelne flachwurzeln Gehölze in einem hinreichenden Abstand zur Leitung und Blühstreifen sind nicht ausgeschlossen. Im Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung sind für Anpflanzungen flachwurzeln Gehölze zu verwenden.

2. Anlass der Planung

Südwestlich des Plangebietes im Bereich zwischen der A 44, der Nordstraße und der Straße „Im Ginster“ befindet sich das Betriebsgelände der Firma Baustoffe Geulen GmbH & Co. KG. Diese Flächen sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Standort ist im Hinblick auf seine Lage sehr gut für die heutige Nutzung (Handel von Baustoffen für Hoch-, Tief- und Straßenbau) geeignet und macht sich trotz seiner Größe kaum im Stadtbild bemerkbar.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baustoffen beabsichtigt die Firma auf ihrem Betriebsgelände ein zusätzliches Gebäude zu errichten und die an dieser Stelle bisher bestehenden Lagerflächen auf zusätzliche Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu verlagern. Da die gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 624 bereits vollständig in Anspruch genommen wurden, ist eine Erweiterung innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 624 ausgeschlossen. Aus diesem Grund soll die Betriebserweiterung auf den nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Voraussetzung dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 976 soll die beabsichtigte Erweiterung der Firma Baustoffe Geulen GmbH & Co. KG. ermöglicht und somit der Betriebsstandort in Aachen-Brand langfristig gesichert werden. Die neue Fläche soll als Lagerfläche für Baustoffe genutzt werden. Da das heutige Betriebsgelände der Firma im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 624 nahezu flächendeckend als überbaubare Fläche festgesetzt wurde, ist die geplante Errichtung eines Neubaus im Bereich der jetzigen Lagerflächen zulässig. Die Beschränkung auf Lagerflächen kommt der Lage des Plangebietes unterhalb der Hochspannungsfreileitung entgegen. Des Weiteren sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Beschränkung auf Lagerflächen minimiert werden.

Entsprechend soll innerhalb des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur Lagerplätze und die hierfür notwendigen baulichen Anlagen zulässig sind. Die Höhe für bauliche Anlagen und Nebenanlagen wird im gesamten Plangebiet auf ein verträgliches Maß reduziert. Im Bereich der Hochspannungsleitung wird eine entsprechend reduzierte Höhe für bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie die Endwuchshöhe von Bepflanzungen vorgeschrieben. Zu den angrenzenden Wirtschaftswegen im Südosten und Nordosten soll ein Streifen zum Anpflanzen von ortstypischen Gehölzen festgesetzt werden, um die Sichtbarkeit der Lagerflächen vom Landschaftsraum aus zu verringern. Hierbei sind die Beschränkungen durch die jeweiligen Schutzstreifen der unterschiedlichen Leitungen zu berücksichtigen. Richtung Nordwesten kann auf den Pflanzstreifen verzichtet werden, weil hier die stark eingegrünte Böschungskante der A 44 anschließt.

3.2 Planverfahren und Verfahrensgeschichte

Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu ermitteln und anschließend in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 976 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Investor übernommen werden. Hierzu gehört z.B. die Umsetzung des externen Ausgleichbedarfes, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt.

Verfahrensgeschichte

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen fasste bereits im Januar 2017 einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 976 mit dem Titel „Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet“. Der Geltungsbereich umfasste eine Teilfläche des heutigen Plangebietes mit einer Größe von ca. 0,8 ha (Gem. Brand, Flur 25, Flurstücke 158, 159 und 160). Ziel war es, analog zu den Zielen des vorliegenden Verfahrens, durch die Festsetzung von Gewerbeflächen eine Erweiterung des Baustoffhandels Geulen um zusätzliche Lagerflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Hiermit sollte einer geplanten großflächigen Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Nordstraße vorgegriffen und der Standort der Firma Geulen langfristig gesichert werden. Eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im März 2017.

Im April 2020 beschloss der Planungsausschuss die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen 3,35 ha großen Planbereich, der neben den Flächen der Firma Geulen auch auf benachbarten Flächen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen sollte. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB hierzu fand im Juni 2020 statt.

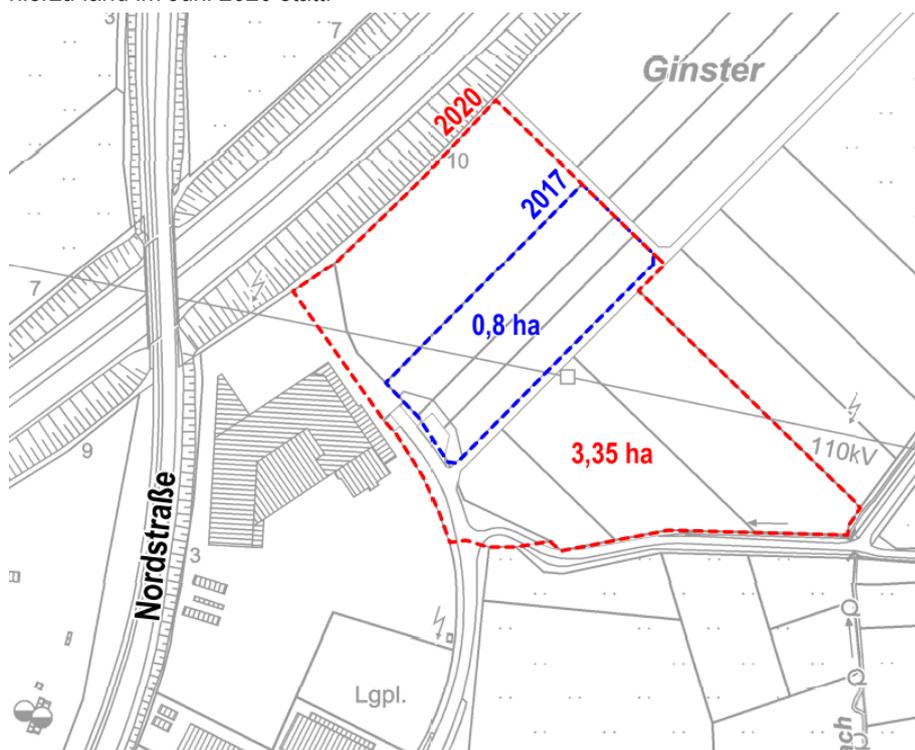


Abb. 2: Ältere Geltungsbereiche des Bebauungsplans – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet –

Aufgrund von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise eine komplizierte Entwässerung und die Nähe zu einer alten Hausmülldeponie, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung erneut angepasst. Der Geltungsbereich umfasst nun eine Fläche von insgesamt ca. 1,64 ha. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Firma Baustoffe Geulen.

Da sich die Grenzen des neuen Geltungsbereiches vollständig innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2020 befinden, haben die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Juni 2020 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach wie vor Bestand. Sie werden im weiteren Verfahren entsprechend auf den verkleinerten Geltungsbereich bezogen.

3.3 Bauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Lagerflächen zur Lagerung von Baustoffen mit den zugehörigen baulichen Anlagen angelegt werden. Hierzu gehören Lagerplätze für Paletten, überdachte und nicht überdachte (Hoch-) Regale sowie überdachte Schüttgutboxen aus Beton. Die genaue Lage und Anzahl der einzelnen baulichen Anlagen steht zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht fest. In einem überschlägigen Nutzungskonzept wurde jedoch der voraussichtliche Anteil versiegelter, teilversiegelter und unversiegelter Flächen im Plangebiet ermittelt. Demnach sind im südlichen sowie mittleren Bereich des Plangebietes 10.775 m² versiegelte Lager- und Bewegungsflächen vorgesehen. Im Südwesten des Plangebiets sollen entlang der Autobahn Stellplätze für Mitarbeiter sowie für den Fuhrpark der Firma auf einer 738 m² großen teilversiegelten Fläche in Form von Rasengittersteinen entstehen.

Im nördlichen Teilbereich ist ein ca. 480 m² großes Erdbecken als muldenartige Wiesenfläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Von hier aus soll das Niederschlagswasser gedrosselt dem Brander Bach zugeführt werden.

3.4 Freiraumkonzept

Wie unter 3.3 beschrieben soll das Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzung zu 67,9 % versiegelt und zu 32,1 % unversiegelt werden. Zur besseren Integration in die Landschaft sind entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenze 10 m breite und maximal 2 m hohe Heckenstrukturen aus standorttypischen Gehölzen vorgesehen. Diese Heckenstrukturen werden im Bereich der Zufahrt auf 5,00 m reduziert, dafür aber östlich des Schutzstreifens der Wasserleitung dreiecksförmig aufgeweitet. Dabei können entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze aufgrund des dort verlaufenden Schutzstreifens der 320 kV-Leitung nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden. Oberhalb der Wasserleitung sind nur Blühstreifen und einzelne Sträucher in hinreichendem Abstand zur Leitungsmittelpunkt zulässig.

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der Anpflanzfläche alle 20 m ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Anpflanzflächen in den Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung, der unterirdischen 320-kV-Leitung und der Wasserleitung. Hier können aufgrund der jeweiligen Beschränkungen zum Schutz der Leitungen keine Bäume gepflanzt werden. Insgesamt beschränken sich die Baumpflanzungen somit überwiegend auf die südöstliche Grenze des Plangebietes. Des Weiteren wird neben dem als muldenartige Wiesenfläche ausgebildeten Regenrückhaltebeckens im Norden eine 1.417 m² große naturnahe Wiesenfläche am westlichen Plangebietsrand angelegt.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Ginster“ erschlossen, die von der Eilendorfer Straße kommend im Südwesten des Gebietes von einer Wendeanlage abgeschlossen wird. Die Wendeanlage der Straße ‚Im Ginster‘ wird in gerader Verlängerung der südöstlichen Plangebietsgrenze in das Plangebiet einbezogen. Sie wird für die Verkehrsabwicklung nicht benötigt und wurde bereits von der Firma Geulen erworben. Die Flächen werden in das Gewerbegebiet einbezogen und sollen nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Über die Eilendorfer Straße ist das Plangebiet an das örtliche und

überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 44 befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 2,5 km (Autobahnauffahrt Aachen-Brand).

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, weil die Flächen lediglich von einem Gewerbebetrieb genutzt werden sollen.

3.6 Entwässerung

Gemäß dem Versickerungsgutachten der BGU – Gesellschaft für Baustoffüberwachung und Geotechnischen Umweltschutz mbH (Stolberg, Juli 2021) konnte im Rahmen von Versickerungsversuchen in drei von vier mittels Rammkernbohrung hergestellten Bohrlöchern keine Versickerung nachgewiesen werden. Im vierten Bohrloch stand Schicht- bzw. Stauwasser an, weshalb kein Versickerungsversuch durchgeführt werden konnte. Insgesamt ist der Boden laut Gutachter aufgrund der nicht durchführbaren Versickerungsversuche sowie des anstehenden Schicht-/ Stauwassers als nicht versickerungsfähig zu bewerten.

Das benannte Gutachten bezieht sich auf das größere Plangebiet in den zum Aufstellungsbeschluss im April 2020 beschlossenen Grenzen (s. Kap. 3.2). Da sich zwei der genannten Bohrungen innerhalb des heutigen Plangebietes befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse aus dem Gutachten auch nach der Verkleinerung des Plangebietes Bestand haben.

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung wurde im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept des GE HA Ingenieurbüros Dipl. Ing. G. Geßenich GmbH, November 2024, Aachen, sieht vor, das Niederschlagswasser aller Flächen mit Ausnahme der Zufahrt einem ca. 480 m² großen, offenen Erdbecken im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes zuzuführen. Von hier aus soll das Niederschlagswasser im freien Gefälle gedrosselt auf 15 l/sec dem Brander Bach zugeführt werden. Für die erforderliche Niederschlagswasserbehandlung ist eine Sedimentationsanlage vorgesehen.

Bei der Ausführung des Entwässerungskonzeptes müssen die Grundwassermessstellen „010302128 SEBASTIANUSWEG 2“, 200 m in südöstlicher Richtung, und „010302116 SEBASTIANUSWEG 1“, 400 m in nordöstlicher Richtung, beachtet und unbeschädigt belassen werden. Die Regelungen zur Entwässerung und v.a. des notwendigen Leitungsbaus unterhalb des städtischen Wirtschaftsweges zwecks Einleitung in den Brander Bach werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten und geregelt.

3.7 Belange der Kinder und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 976 zur Erweiterung eines Gewerbegebietes mit Lagerplätzen für Baustoffe nicht berührt.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 Stadtklimatische Aspekte

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 kühlleistungsstarker 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 reduziert. Um die negativen klimatischen Auswirkungen zu minimieren, wird die Begrenzung der Versiegelung vertraglich auf 69 % des Plangebietes festgesetzt.

3.8.2 Solare Wärme- und Energiegewinnung

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 Staubeentwicklung 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.

3.8.3 Umgang mit Freiflächen

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.

3.9 Immissionsschutz

3.9.1 Lärmimmissionen

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde durch das Ingenieurbüro Stoffers Akustik (Pulheim, 26.05.2021) eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch die umliegenden Straßen durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) mittels geeigneter Software berechnet. Grundlage für die Ermittlung der Emissionen der umliegenden Straßen waren die von der Stadt zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts herangezogen. Die Ergebnisse der Untersuchung beziehen sich auf das Plangebiet in den zum Aufstellungsbeschluss im April 2020 beschlossenen Grenzen (s. Kap. 3.2).

Im Ergebnis werden die Lärmimmissionen im Plangebiet überwiegend von der nahegelegenen Autobahn 44 bestimmt. Die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche betragen an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes zur Tagzeit bis zu 75 dB(A) und nehmen zum äußersten südwestlichen Punkt des Plangebietes auf ca. 60 dB(A) ab. Zur Nachtzeit betragen die Beurteilungspegel ca. 6 dB(A) weniger als zur Tagzeit und somit entlang der Autobahn bis zu 69 dB(A) und im äußersten Südwesten des Plangebietes ca. 54 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nur im Südwesten des Plangebietes eingehalten und ansonsten teilweise deutlich überschritten. Die maximale Überschreitung beträgt dabei Tags bis zu ca. 10 dB(A) sowie nachts bis zu ca. 14 dB(A).

In dem vorliegenden Lärmgutachten werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, um einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude zu gewährleisten. Allerdings hat sich mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches auch die allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 976 geändert. Anstelle der ursprünglich beabsichtigten, allgemeinen Erweiterung des Gewerbegebietes sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur noch Lagerflächen für Baustoffe mit den zugehörigen baulichen Anlagen sowie Stellplätze planungsrechtlich festgesetzt werden. Gebäude und

insbesondere Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büro- oder Wohngebäude) sind nicht geplant. Aus diesem Grund kann im vorliegenden Verfahren auf passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

3.9.2 Gliederung nach Abstandserlass 2007

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind auch die Lärmimmissionen des Plangebietes auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Das nächstliegende Wohngebäude befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 330 m Luftlinie angrenzend an ein im Bebauungsplan Nr.4 der ehemaligen Gemeinde Brand festgesetztes Gewerbegebiet. Innerhalb des genannten Gewerbegebietes befinden sich weitere Wohnhäuser. Der nächste Bebauungsplan, in dem eine Wohnnutzung festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan Nr. 964 – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 620 m Luftlinie. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zum Schutz umliegender schutzbedürftiger Nutzungen wird das Plangebiet vorsorglich in Anlehnung an den Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 gegliedert. In dem Plangebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV nicht zulässig. Somit sind nur Betriebsarten und Anlagen allgemein zulässig, die einen Abstand von 300 m und weniger erfordern. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse IV mit einem Abstand von mind. 500 m zu schutzbedürftigen Nutzungen sowie vergleichbare Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen nachweislich so weit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und in die Teilgebiete GE₁ und GE₂ untergliedert. Innerhalb der Teilgebiete GE₁ und GE₂ werden ausschließlich Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauGB zugelassen. Diese Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hieraus folgt, dass sonstige in Gewerbegebieten gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO und in Gewerbegebieten gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 976 ist im Zusammenhang mit dem südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet zu beurteilen. Dieses wird über den Bebauungsplan Nr. 624 mit Rechtskraft vom 03.03.1977 planungsrechtlich gesichert und in Anlehnung an den Abstandserlass vom 25.07.1974 gegliedert. Weitere Einschränkungen im Hinblick auf die Art der zulässigen Betriebe trifft der Bebauungsplan Nr. 624 nicht.

Insgesamt wird trotz der vorgenannten Beschränkung der Nutzung auf Lagerflächen somit i.S.v. § 1 (5) BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 976 gewahrt. Es besteht der ausdrückliche Bedarf an Lagerflächen, der aufgrund der getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich ermöglicht wird.

Das Gewerbegebiet GE₂ mit einer Breite von 34,0 m ergibt sich aus dem Verlauf der oberirdischen 110-kV-Leitung zuzüglich einem beidseitigen Schutzstreifen von 17,0 m. Hier ist eine geringere Höhe der baulichen Anlagen zulässig (s. Kap. 4.2).

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV entsprechend des Abstandserlasses NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlicher Emissionscharakteristik in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Damit wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei heranrückender gewerblicher Nutzung Rechnung getragen. Durch

den Ausschluss bestimmter Anlagen und Betriebe wird sichergestellt, dass die benachbarten Wohngebiete vor potenziellen Emissionen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen geschützt werden.

Die gemäß Abstandserlass Anhang 4 einzuhaltenen Abstände zu den Leitungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (5) Nr. 1 BauGB gewährleisten. Der Schutzbereich gilt für bauliche Anlagen oder Grundstücke, in denen oder auf denen sich Personen dauerhaft aufhalten können. Ein dauerhafter Aufenthalt ist nach Definition gemäß BImSchG bereits anzunehmen, wenn Personen sich dort ab etwa 30 Minuten Zeitdauer aufhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet soll eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Dieser Wert entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 624, der für das gesamte Plangebiet ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für zukünftige Nutzungen und den hohen Flächenbedarf für Lagerflächen. Durch die vorgesehenen Flächen für Anpflanzungen und für die Regenrückhaltung sowie die nur teilversiegelte Ausführung der Stellplätze mit Rasengittersteinen wird sichergestellt, dass die Versiegelung der Gesamtfläche insgesamt auf ca. 70% beschränkt wird.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll über die Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen geregelt werden. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich dabei auf Normalhöhennull (NHN). Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen außerhalb der 110 kV-Leitung und des Schutzabstandes des Hochspannungsmastes werden entsprechend der Topographie gestaffelt und entsprechen einer tatsächlichen Höhe von maximal 6,0 m über Gelände. Eine größere Höhe ist aufgrund der Nutzung als Lagerflächen nicht erforderlich. Des Weiteren werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die moderate Höhenentwicklung minimiert.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da Gebäude im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Das Plangebiet wird bis auf die nichtüberbaubaren Schutzstreifen, die Flächen für Stellplätze und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als überbaubare Fläche festgesetzt. Dadurch wird eine hohe Flexibilität bei der Platzierung baulicher Anlagen und eine gute Ausnutzbarkeit der Flächen gewährleistet. Die vorgesehenen Lagerflächen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. Diese sind vollständig zu versiegeln. Damit entstehen unterschiedliche Abstände der überbaubaren Flächen zu den Plangebietsgrenzen. Während im Südosten und Nordosten ein Abstand von mindestens 10 m, zur östlichsten Plangebietsgrenze bis zu 28m, eingehalten wird, beträgt der Abstand im Nordwesten zwischen 11,5 und 20 m, am südwestlichen Rand 3 m. Im Zufahrtsbereich springen die überbaubaren Flächen zurück. Im östlichen Eckbereich werden die überbaubaren Flächen entsprechend der Lage der hier verlaufenden Wasserleitung abgeschrägt.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Für Nebenanlagen gelten ebenfalls die Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen der überbaubaren bzw. der angrenzenden überbaubaren Flächen, da auch diese die Schutzabstände der 110 kV-Leitung und des Hochspannungsmastes einhalten müssen und durch die Höhenbeschränkung ebenfalls die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße ‚Im Ginster‘. Die in Verlängerung dieser Straße realisierte Wendeanlage wurde als öffentliche Verkehrsfläche entwidmet. Die entsprechende Fläche wird in das Gewerbegebiet

einbezogen. Somit sind innerhalb des Plangebietes weder private noch öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, weil die Flächen lediglich von einem einzigen Gewerbebetrieb genutzt werden.

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzten Flächen sind von jeder Art baulicher Anlage freizuhalten. Diese dienen der Erreichbarkeit der unterirdisch verlaufenden Leitungen innerhalb des Plangebietes. Bepflanzungen innerhalb der GFL - Flächen erfolgen entsprechend der Pflanzlisten.

4.6 Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche (GE1 und GE2) sind Stellplätze für PKWs innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Dazu zählen auch Stellplätze in Kombination mit E-Ladesäulen. Garagen hingegen sind aufgrund ihres geschlossenen und massiven Charakters nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die für Mitarbeiter erforderlichen Stellplätze sollen im Südwesten des Plangebietes entlang der Autobahn als teilversiegelte Flächen mit Rasengittersteinen entstehen.

4.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze wird eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Breite wird im Bereich der Zufahrt in einer Länge von ca. 20 m auf 5 m reduziert, dafür wird der Bereich östlich der schräg verlaufenden Wasserleitung komplett als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb des GE₂ entspricht die maximale Endwuchshöhe der Höhenvorgabe für bauliche Anlagen, da auch für die Bepflanzung die Schutzabstände der 110 kV-Leitung und des Hochspannungsmastes einzuhalten sind. Durch die Bepflanzungen mit ortstypischen Gehölzen wird die Sicht auf die Lagerflächen eingeschränkt und damit eine weitestmögliche Integration in den Landschaftsraum erzielt. Richtung Nordwesten wird auf den Pflanzstreifen verzichtet, weil unmittelbar angrenzend die stark eingegrünte Böschungskante der A 44 folgt.

Die Anpflanzungen sind in einzelnen Abschnitten differenziert vorzunehmen:

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen ist zusätzlich alle 20 m ein Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Fläche sind aufgrund der vorhandenen Gasleitung nur flachwurzelnde Arten zulässig. Innerhalb der mit ③ gekennzeichneten Fläche sind nur Blühstreifen erlaubt. Hier ist bei Bedarf ein schneller Zugang zu der hier verlaufenden Wasserleitung erforderlich. Innerhalb der mit ④ gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Wiesenfläche anzulegen. Das im nördlichen Teilabschnitt des Plangebiets vorgesehene Regenrückhaltebecken soll als muldenartige Wiesenfläche ausgebildet werden.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da Stoffe gemäß § 48 (2) WHG nur so gelagert werden dürfen, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist, soll festgesetzt werden, dass Flächen, auf denen Baustoffe gelagert oder umgeladen werden, vollständig zu versiegeln sind. Ferner sollen die Flächen so gestaltet werden, dass kein Niederschlagswasser oberflächlich über die Schulter auf unbefestigte Flächen abfließen kann. Zudem sind die Flächen mit Materialien zu versiegeln, die eine geringe Wärmespeicherkapazität aufweisen.

Zum generellen Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass der Boden fachgerecht abzugraben, zwischenzulagern und fachgerecht wieder einzubauen ist. Bei Einbindung von Bauwerken oder Fundamenten in das Grundwasser ist zu prüfen, ob eine grundwassergerechte Abdichtung der erdberührenden Bauteile zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstroms um den Baukörper erforderlich sind.

4.9 Lärmschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 (6) BauGB sind

bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tieflage der A 44, der Entfernung zur A 44 und der beabsichtigten gewerblichen Nutzung ist nicht von einer erheblichen Beaufschlagung des Plangebietes durch Geräuschmissionen des Verkehrsbetriebes auf der A 44 auszugehen. Durch das Gewerbegebiet kann aufgrund der großen Abstände eine Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete ausgeschlossen werden (Siehe unter 5.2.1.1). Zur Sicherstellung werden entsprechende Abstandsklassen gem. Abstandserlass NRW als unzulässig festgesetzt.

5. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt wurden. Die Auswirkungen werden in dem Umweltbericht als Anlage zu dieser Begründung beschrieben und bewertet.

5.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Immissionsschutz

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens des Stoffers Akustik Ingenieurbüros, Pulheim Mai 2021 resultiert der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm primär aus dem Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A 44. Die Beurteilungspegel betragen zur Tagzeit ca. 74 - 75 dB (A) entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Somit werden die Orientierungswerte in der Nähe zur Autobahn deutlich überschritten. Da das Plangebiet jedoch ausschließlich als Lagerfläche und entlang der Autobahn als Stellplatzflächen genutzt werden soll, sind aus schalltechnischer Sicht keine Maßnahmen aufgrund des Umgebungslärms erforderlich. Von dem Plangebiet selbst sind keine unzulässigen Geräuschmissionen zu erwarten. Daher sind keine Schallminderungsmaßnahmen notwendig, um die nächstgelegenen Wohnhäuser zu schützen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Eintragungen von Verdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster.

Starkregen

Der Geländeverlauf im Plangebiet oder in näherer Umgebung weist keine Bereiche auf, die zu einer nennenswerten Gefährdungslage bei Starkregenereignissen führen könnten. Sowohl in der Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie als auch in der Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen liegt das Plangebiet außerhalb potenzieller Wasseransammlungen für das maßgebliche, so genannte 100-jährliche Regenereignis.

Sonstige Belastungen

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einer Hochspannungsfreileitung (110 kV) gequert. Hier wird ein Schutzstreifen von insg. 34 m berücksichtigt. Innerhalb dieses Schutzstreifens, identisch mit der Abgrenzung des GE₂, ist ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen ausgeschlossen. Ein dauerhafter Aufenthalt ist dann anzunehmen, wenn Personen sich in diesem Bereich länger als 30 Minuten aufhalten.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Artenschutz

Gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde für den erweiterten Geltungsbereich eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (raskin • Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, November 2020) erarbeitet. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich des zugrunde zu legenden ersten Quadranten

des Messtischblattes 5203 „Stolberg“ sowie innerhalb des nahegelegenen zweiten Quadranten des Messtischblattes 5202 „Aachen“ insgesamt Vorkommen von 43 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Im Fundortkataster des LANUV sind für das Plangebiet und einen Umkreis von 500 m keine Fundpunkte hinterlegt, im Aachener Artenkataster hingegen zwei im Nordosten des Gebietes: Ein Fundpunkt des Turmfalken aus dem Jahr 2008 (Entfernung 480 m zum Plangebiet) und ein Fundpunkt des Kiebitzes aus dem Jahr 2005 (465 m zum Plangebiet).

Insgesamt kann für fast alle in der Artenschutzvorprüfung untersuchten Arten die Erwartung begründet werden, dass sie nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 976 betroffen sind. Dies betrifft insbesondere Tierarten, die an Wasser oder Wald gebunden sind, aber auch einzelne Feldvögel wie die Feldlerche, die das Plangebiet aufgrund der hohen Vorbelastung und der Störwirkung durch die Hochspannungsleitung, die Autobahn sowie angrenzende Gebäude meiden würden.

Im Ergebnis kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden, sofern Baufeldräumungen und Baumfällungen außerhalb der gesetzlich geschützten Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) ist nicht erforderlich. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird auf die gesetzlich geschützten Vogelbrutzeiten hingewiesen.

Des Weiteren wurde durch raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen November 2020 eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung aufgrund der Nähe zu den FFH-Gebieten ‚Brander Wald‘ und ‚Münsterbachtal / Münsterbusch‘ vorgenommen. Die Prüfung der relevanten Wirkfaktoren liefert das Ergebnis, dass die Möglichkeit erheblicher Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die FFH-Gebiete oder ihre maßgeblichen Bestandteile ausgeschlossen ist und keine Arten oder Lebensraumtypen negativ beeinflusst werden. Als vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen, auf die Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe wie beispielsweise Tierhaltungsanlagen, Energieerzeugung oder Zement- / Chemieindustrie zu verzichten. Bei Einhaltung dieser Empfehlungen ist die Planung des Vorhabens mit den habitatschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar und eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde innerhalb des Bebauungsplanverfahrens vom Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

5.3 Boden

Vorliegende Daten aus der Bodenbelastungskarte weisen auf leicht erhöhte Cadmium- und Zinkgehalte hin, die jedoch im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung unbedenklich sind.

In der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen werden für das Plangebiet Braunerden ausgewiesen, die in die Bodenfunktion ‚Naturhaushalt‘ mit der Schutzwürdigkeitsstufe 4 ‚schutzwürdig‘ eingestuft werden.

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) wird das Plangebiet aufgrund der hohen Bodenkühlleistung in der Planungshinweiskarte in die Schutzzone 1 ‚Erhalt besonderer kühlleistungsstarker und schützenswerter Böden‘ eingestuft. Aufgrund dieser Bodenqualität sind für diese Böden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu planen und durchzuführen. Die Berechnung der Eingriffsbewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes unter 6.2.3.

Bei der Bauausführung sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. So ist dafür Sorge zu tragen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen der Boden fachgerecht abzugraben, zwischenzulagern und fachgerecht wieder einzubauen ist.

5.4 Wasser / Grundwasser

Gemäß des Versickerungsgutachtens der BGU, Stolberg Juli 2021 ist der Boden aufgrund des anstehenden Schicht- und Stauwassers nicht versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser soll deswegen entsprechend dem Entwässerungskonzept des GE HA Ingenieurbüros Dipl. Ing. G. Geßenich GmbH, November 2024, Aachen, über ein Rückhaltebecken im freien Gefälle dem Brander Bach zugeführt werden.

Bei der Ausführung des Entwässerungskonzeptes müssen die Grundwassermessstellen „010302128 SEBASTIANUSWEG 2“, 200 m in südöstlicher Richtung, und „010302116 SEBASTIANUSWEG 1“, 400 m in nordöstlicher Richtung, beachtet und unbeschädigt belassen werden.

Der Ablauf soll auf 15 l/sec gedrosselt werden. Für die erforderliche Niederschlagswasserbehandlung ist eine Sedimentationsanlage vorgesehen.

Flächen, auf denen Baustoffe gelagert werden, sind zum Schutz des Grundwassers vollflächig zu versiegeln. Ferner sind die Flächen gemäß textlicher Festsetzung so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser oberflächlich über die Schulter auf unbefestigte Flächen abfließen kann. Die Stellplatzflächen für die Mitarbeiter sind teilversiegelt mit Rasengittersteinen herzustellen. Bei eventuellen Einbindungen von Bauwerken in das Grundwasser ist zu prüfen, ob eine grundwassergerechte Abdichtung der erdberührenden Bauteile zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstroms um den Baukörper erforderlich sind.

5.5 Landschaft

Die durch Grünlandnutzung sowie Ackernutzung geprägte Landschaft im Plangebiet ist in Teilen Bestandteil des Biotopkatasters NRW, es verlaufen im Randbereich auch schützenswerte Gehölzstrukturen, die erhalten werden sollten. Die Fläche hat auch Biotopverbundfunktionen in einem landesweit registrierten Verbundkorridor. Das FFH-Schutzgebiet Brander Wald liegt ca. 900 m entfernt; es wird nach bisherigem Erkenntnisstand nicht davon ausgegangen, dass hier Beeinträchtigungen entstehen werden. Das Landschaftsbild wird durch die gepl. Bebauung deutlich verändert. Deswegen wird zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ein 10 m breiter mit Gehölzstrukturen anzupflanzender Randstreifen festgesetzt.

5.6 Klima / Luftthygiene

Aus den Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Gesamtstädtischen Gutachten zu Klima und Klimawandelanpassung in Aachen geht hervor, dass über den Bereich des Plangebietes (in etwa parallel zur Eilendorfer Straße) ein nachweisbarer Kaltluftstrom aus dem Raum südöstlich Brand bis weit Richtung Innenstadt strömt. Die Verkleinerung des ursprünglich beabsichtigten Plangebietes hat hierauf Rücksicht genommen.

Bei der Weiterentwicklung des Plangebietes soll den zu erwartenden negativen Effekten (Erwärmung, Behinderung des Kaltluftstroms) entgegengewirkt werden mit angemessener Nutzung, Gebäudehöhe und Durchgrünung des Plangebietes. Wegen der zuvor beschriebenen Bedeutung als Belüftungsbahn wird an dieser Stelle auf emittierendes Gewerbe verzichtet. Es werden lediglich Lagerflächen zugelassen.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar östlich der Bundesautobahn A 44 ist eine neolithische Fundstelle bekannt, die auf Siedlungsaktivitäten in diesem Bereich schließen lässt. Ein weiterer Fund westlich der Autobahn wurde in die Bronzezeit datiert. Sowohl Topographie als auch Bodenbeschaffenheit des Plangebietes weisen es als bevorzugte Siedlungsstelle für die genannten Zeitschichten aus.

Im September 2024 wurde durch das Büro Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren, eine archäologische Sachverhaltsermittlung in Form einer Sondage durchgeführt. Im Rahmen dieser Ermittlung wurden nur wenige verstreute Spuren anthropogener Aktivität gefunden. Während der Sachverhaltsermittlung konnten zwei Befunde

dokumentiert werden, welche sich aufgrund ihrer Beschaffenheit als moderne Grube und als mögliche geogene Verfärbung herausstellte.

Auf eine archäologische Begleitung künftiger Bauvorhaben kann verzichtet werden. In den schriftlichen Festsetzungen wird unter 3. ‚Bodendenkmäler‘ darauf verwiesen, dass bei zukünftigen Funden, die Denkmalbehörde unmittelbar zu verständigen ist.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 976 ‚Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet‘ werden die gegenwärtig ackerbaulich genutzten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch das Bebauungsplanverfahren wird planungsrechtlich die Erweiterung des Betriebes der Firma Baustoffe Geulen GmbH & Co. KG ermöglicht. Die Erweiterung der Betriebsflächen ist aufgrund des betriebsbedingt hohen Lagerflächenanteils und der hohen Nachfrage nach Baustoffen notwendig. Somit trägt der Bebauungsplan zur langfristigen Sicherung des Standortes bei.

Unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen umgesetzt und die in der Begründung genannten Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag übernommen und realisiert werden, sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten.

7. Kosten

Der Stadt Aachen entstehen keine Kosten, weil sämtliche Erschließungsmaßnahmen privat erfolgen. Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von dem Grundstückseigentümer übernommen werden.

8. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Realisierung und des Planverfahrens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag soll alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicherstellen.

Im städtebaulichen Vertrag sind folgende Aspekte zu regeln:

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

9. Plandaten

Plangebiet	16.427 m ²
Gewerbegebiete	16.427 m ²
• Gewerbegebiet GE ₁	13.033 m ²
• Gewerbegebiet GE ₂	3.394 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 976 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet - beschlossen hat.

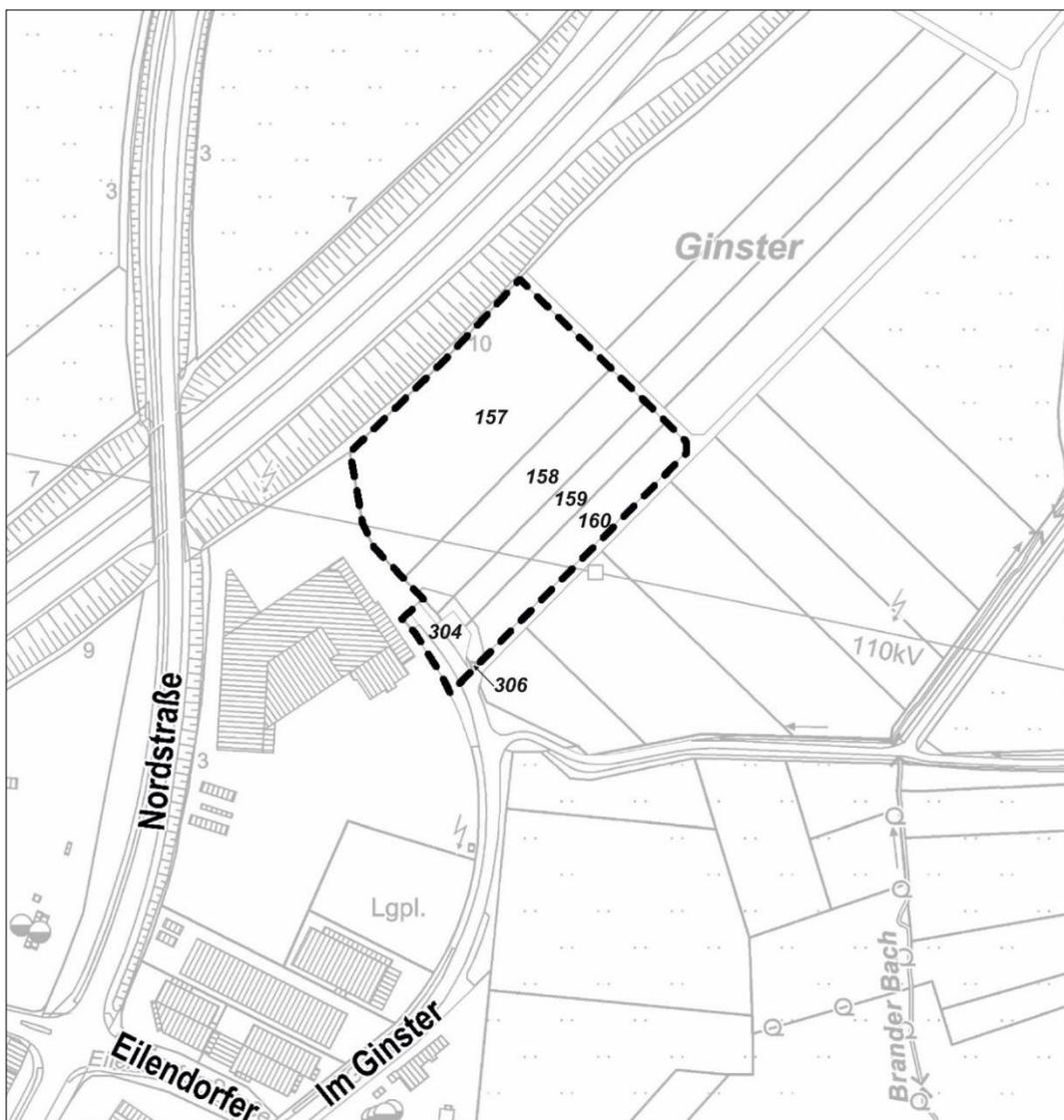
Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Anlage: Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 976 - Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet -

für den Bereich zwischen Im Ginster und der A 44 im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht	3
1. Einleitung	3
1.1 Lage des Plangebietes	3
1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.3 Planungsrechtliche Einbindung	4
1.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen / Versiegelungsgrad	5
1.5 Ziele des Umweltschutzes	6
1.6 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Schutzgut Mensch	8
2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
2.3 Schutzgut Boden	13
2.4 Schutzgut Fläche.....	15
2.5 Schutzgut Wasser	16
2.6 Schutzgüter Luft und Klima, Energie	20
2.7 Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild	21
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
2.9 Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter.....	23
3. Entwicklungsprognose	23
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
4. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	25
4.1 Bauphase	25
4.2 Betriebsphase.....	25
5. Sicherheit / Risiken für die menschliche Gesundheit	25
6. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber dem Klimawandel	26
6.1 Bestandsbeschreibung	26
6.2 Auswirkungen der Planung.....	26
6.3 Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	26
7. Monitoring	26
8. Zusammenfassung	27
9. Quellen	28
10. Zusätzliche Angaben	29

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Brand angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Nordstraße zwischen der Bundesautobahn A 44 im Nordwesten, dem Sebastianusweg im Südosten und einem weiteren Wirtschaftsweg im Nordosten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 157, 158, 159, 160, 304 und 306 in der Flur 25, Gemarkung Brand mit einer Fläche von insgesamt rd. 1,64 ha. Es handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die von Südwesten nach Nordosten gleichmäßig um ca. 5,5 m abfällt.



Abb. 1: Luftbild Plangebiet 2024

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Entwicklung eines zusätzlichen Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nordöstlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 624 soll der heutige Standort der Firma Geulen in Aachen-Brand langfristig gesichert werden.

Die neue Fläche soll als Lagerfläche für Baustoffe genutzt werden. Da das heutige Betriebsgelände der Firma im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 624 nahezu flächendeckend als überbaubare Fläche festgesetzt wurde, besteht keine Notwendigkeit, im Bereich des geplanten Bebauungsplanes weitere überbaubare Flächen für hochbauliche Maßnahmen festzusetzen. Bei Bedarf kann eine notwendige bauliche Erweiterung auf dem heutigen Betriebsgrundstück realisiert werden. Die Beschränkung auf Lagerflächen kommt der Lage des Plangebietes unterhalb der 110 kV-Leitung sowie der Nähe zum Hochspannungsmast und den daraus resultierenden Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen entgegen. Des Weiteren werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch

die Beschränkung auf Lagerflächen minimiert. Zusätzlich werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die Einfügung in das Landschaftsbild so weit wie möglich sicherzustellen.

Als Art der baulichen Nutzung werden ‚Gewerbegebiete‘ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben. Diese wird mit 0,8 festgesetzt.



Abb. 2: Bebauungsplanentwurf 2024

1.3 Planungsrechtliche Einbindung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt das Plangebiet innerhalb einer „Gewerblichen Baufläche“ dar. Der nördliche und östliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Signatur für eine stadtklimatische Belüftungsbahn.

Der aktuell geltende Landschaftsplan 1988 stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gem. FNP geplanten Nutzung durch

Bebauungspläne“ dar. In der Festsetzungskarte ist der gesamte Planbereich als Bereich mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ festgesetzt.

Aktuell befindet sich der Landschaftsplan der Stadt Aachen in der Neuaufstellung. In dem Entwurf des Landschaftsplanes (Öffentliche Auslegung – Stand April 2024) wird für das Plangebiet in der Entwicklungskarte das Ziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanentwurfes werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt östlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 624 – Autobahn / Nordstraße – an, der Gewerbegebiete festsetzt. Der Bebauungsplan wurde am 03.03.1977 rechtskräftig.

1.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen / Versiegelungsgrad

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt 16.427 m². Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

Nutzung	Flächengröße in m ²				
	Bestand		Planung		
Art	versiegelt	unversiegelt	versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt
Verkehrsfläche	670		670		
Ackerfläche		15.757			
- davon Leitungen		2.667			
Gewerbefläche GRZ 0,8			10.105	738	4.914
- davon Pflanzfläche					4.340
- davon Leitungsrecht					2.667
- davon RRB					574
Zwischensumme	670	15.757	10.775	738	4.914
Versiegelungsgrad	4,1 %	95,9 %	65,6 %	4,5 %	29,9 %
Zzgl. Teilversiegelung			+ 369		+ 369
Zzgl. Teilversiegelungsgrad			+2,25 %		+2,25 %
Inkl. Teilversiegelung			11.144		5.283
Prozentuale Summe	4,1 %	95,9 %	67,9 %		32,1 %
Flächensumme	16.427		16.427		

Die Berechnung des Versiegelungsgrades basiert auf der „Anleitung für die Ermittlung des Gesamtversiegelungsgrades in Bebauungsplanverfahren sowie städtebaulichen Wettbewerben / Qualifizierungsverfahren“, aufgestellt im März 2024 durch den Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes liegt bei 67,9 %, wenn die teilversiegelten Flächen zu 50 % als versiegelt berücksichtigt werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für zukünftige Nutzungen und den hohen Flächenbedarf für Lagerflächen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird geregelt, dass die Versiegelung der Gesamtfläche insgesamt auf 69 % beschränkt wird.

Im Flächennutzungskonzept (Abb. 3) sind die Flächen wie folgt gekennzeichnet:

A : Versiegelte Flächen, Lagerplatz für Baustoffe,

B : Teilversiegelte Flächen, Mitarbeiter Stellplätze, auszuführen als Rasengittersteine,

1 : Hecken mit überwiegend autochthonen Arten, mehrreihig, mit einzelnen Laubbäumen,

2 : Hecken mit überwiegend autochthonen Arten, flachwurzelnd,

3 : Blühwiesen, artenreich,

4 : Wiesenfläche, naturnah

RRB: Regenrückhaltebecken, herzustellen als muldenartige Wiesenfläche.



Abb. 3: Flächennutzungskonzept, RaumPlan 2024

1.5 Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsvermeidung und Ausgleichsgebot

Gemäß § 1a (3) BauGB und der Eingriffsregelung gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und durch geeignete Festsetzungen auszugleichen.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Die Ausgleichsbewertung für die zu berücksichtigen Schutzgüter basiert auf dem Leitfaden der Stadt Aachen zum Thema „Boden“ (Stand 2012, Neufassung in Bearbeitung) und dem „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Stand 2006). Hierbei wird der Ausgangszustand des Plangebietes dem Planzustand gegenübergestellt und die Differenz als Eingriff ermittelt. Hierbei gilt die Kompensation des Bodeneingriffs sowie des Eingriffs in Natur und Landschaft separat

zu betrachten auch wenn der Ausgleich für die verschiedenen Belange bspw. auf der selben Fläche umgesetzt wird.

Lärmschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 7c BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der Abwägung zu berücksichtigen. Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Bodenschutz

Die zunehmende Beanspruchung von Boden durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens. Die Inhalte des Bodenschutzes richten sich einerseits auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und andererseits auf die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch den Schutz vor stofflichen und nicht stofflichen Beeinträchtigungen. Die in § 1a (2) BauGB enthaltene Bodenschutzklausel weist ausdrücklich auf Maßnahmen der Innenentwicklung als städtebauliches Entwicklungsziel hin. Zusätzliche Anforderungen an die Abwägung entstehen durch die Umwidmungssperre, nach der landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden dürfen. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. In § 1 (6) Nr. 7i BauGB wird auch auf die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes hingewiesen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 bezeichneten Bestandteilen - dazu gehört auch das Schutzgut Boden - sind in der Abwägung zu berücksichtigen gemäß § 1a (3) BauGB.

Auf Grundlage des Leitfadens Boden (Stand 2012, Neufassung in Bearbeitung) der Stadt Aachen erfolgt der Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft gleichermaßen.

Wasserschutz

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange in § 1 (6) Nr. 7 BauGB geführt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen.

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

1.6 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Definierung des Umfangs der Umweltprüfung und der Ausgleichsmaßnahmen fand ein fachbereichsübergreifendes Scoping statt. Gemäß der Stellungnahme des FB Klima und Umwelt sind besonders, die Belange des Bodens und des Klimas im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Diese Bewertung resultiert aus der überschlägigen Bewertung der Böden gem. „Leitfaden Boden“ der Stadt Aachen (hochwertige Böden). Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der „Belüftungsbahn Stadtklima“ (Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel, 2014).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind grundsätzliche Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 (6) Nr. 7c BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner heutigen Nutzung als Ackerland keine direkte Bedeutung für die Bevölkerung. Die Naherholungsfunktion des Plangebietes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes aufgrund der ausgeräumten Landschaft und der direkt südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen von geringer Bedeutung.

Die Weitläufigkeit wird insbesondere durch die eingegrünte Böschungskante der Bundesautobahn A 44 und durch die Gehölzbestände entlang des Brander Baches begrenzt.

Aus lärmschutztechnischer Sicht liegt im Bereich des Plangebietes eine erhebliche Verkehrslärmbelastung durch die Nähe zur Bundesautobahn A 44 vor.

Gemäß der schalltechnischen Betrachtung des Plangebietes durch das Ingenieurbüro Stoffers Akustik, Pulheim, Mai 2021, betragen die Beurteilungspegel zur Tagzeit ca. 74 - 75 dB (A) entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Somit werden die Orientierungswerte in der Nähe zur Autobahn deutlich überschritten.

Das Plangebiet wird in West-Ost Richtung von einer Hochspannungsfreileitung (110 kV) gequert.

Der Abstand des Plangebietes zur vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Eilendorfer Straße beträgt mindestens 300 m.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Planung von Lagerflächen anstelle der bisherigen Ackernutzung wird sich das Landschaftsbild ändern. Die mögliche Nutzung zu Naherholungszwecken bleibt durch die Erhaltung der angrenzenden Wirtschaftswege im Süd- und Nordosten des Plangebietes gewahrt.

Da das Plangebiet ausschließlich als Lagerfläche und entlang der Autobahn als Stellplatzfläche genutzt werden soll, sind aus schalltechnischer Sicht keine Maßnahmen aufgrund des Umgebungslärms erforderlich. Gemäß Lärmgutachten ergibt sich aufgrund der Entfernung von mindestens 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung keine relevante schalltechnische Mehrbelastung durch das zukünftige Verkehrsaufkommen und die zukünftige Nutzung, die über den Lärm hinausgeht, der vom Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A 44 erzeugt wird. Um unzulässige Lärmemittenden innerhalb des Plangebietes auszuschließen, wird das Gewerbegebiet entsprechend des Abstandserlasses des Landes NRW (Oktober 2007) gegliedert.¹

Zu beiden Seiten der Hochspannungsfreileitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 17 m vorgesehen. Die Einschränkung der Anlagenhöhen innerhalb des Sicherheitsstreifens dient dem Schutz z.B. von Inbrandsetzung durch Reißen der Hochspannungsleitung. Zudem wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Schutzstreifen Nutzungen ausgeschlossen sind, die mit einem mehr als vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden sind.

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

- Festsetzung von Gehölzanzpflanzungen (7 Neupflanzungen) entlang der vorhandenen Wirtschaftswege zum Erhalt der Erholungswirkung
- Erhalt der an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftswege zum Erhalt des Fußwegenetzes und der Naherholung
- Schutzabstand zu der 110 kV-Leitung und zum Hochspannungsmast, insbesondere Ausschluss von Nutzungen im näheren Bereich der Leitung, die mit dem mehr als dem nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden sind
- Anordnung von Stellplatzflächen entlang der Autobahn, um hier einen dauerhaften Aufenthalt auszuschließen
- Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend des Abstandserlasses NRW¹
- Reduzierung der Anlagenhöhen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung

2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurden für den erweiterten Geltungsbereich eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, November 2020) erarbeitet. Des Weiteren wurde durch denselben Gutachter eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgrund der Nähe zu den FFH-Gebieten ‚Brander Wald‘ und ‚Münsterbachtal / Münsterbusch‘ vor-

¹ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Immissionsschutz in der Bauleitplanung – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände (Abstandserlass), Oktober 2007: https://www.umwelt.nrw.de/system/files/media/document/file/broschuere_immissionsschutz_bauleitplng.pdf

genommen. Zur Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt wurde durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2024 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erstellt gemäß des Aachener Leitfadens.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird heute ackerbaulich genutzt und weist keinerlei Bäume und Gehölze auf. Lediglich die bisherige Wendeanlage ist versiegelt.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich des zugrunde zu legenden ersten Quadranten des Messtischblattes 5203 „Stolberg“ sowie innerhalb des nahegelegenen zweiten Quadranten des Messtischblattes 5202 „Aachen“ insgesamt Vorkommen von 43 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Im Fundortkataster des LANUV sind für das Plangebiet und einen Umkreis von 500 m keine Fundpunkte hinterlegt, im Aachener Artenkataster hingegen zwei im Nordosten des Gebietes: Ein Fundpunkt des Turmfalken aus dem Jahr 2008 (Entfernung 480 m zum Plangebiet) und ein Fundpunkt des Kiebitzes aus dem Jahr 2005 (465 m zum Plangebiet).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ‚Brander Wald‘ mit dem vorrangigen Ziel der Erhaltung und Förderung der Gelbbauchunken-Population liegt in ca. 900 m Entfernung zum Plangebiet.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen werden Eingriffe ermöglicht, die zu einer Flächenversiegelung von insgesamt ca. 11.513 m² (versiegelte und teilversiegelte Flächen) und zu einem Verlust von Vegetationsflächen führen. Durch entsprechende Festsetzungen wird der Gesamteingriff teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dieser Ausgleich erfolgt vorrangig durch die Festsetzung von Gehölzanpflanzungen entlang der süd- und nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt soll das Plangebiet zum Landschaftsrand durch einen mindestens 10 m breiten Hecken- und Gehölzstreifen eingegrünt werden. Innerhalb dieses Streifens ist alle 20 m ein Laubbaum zu pflanzen. Der Pflanzstreifen kann im Bereich der Gasleitung nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden. Im Bereich der Wasserleitung sind lediglich Blühstreifen und einzelne Gehölze mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Leitungsmitte zulässig. Dachbegrünungen werden innerhalb des Plangebietes aufgrund der Lagernutzung nicht festgesetzt. Sollten einzelne Baustoffe mit einem Dach überdeckt werden, dann dient diese Abdeckung lediglich dem Abhalten von Niederschlagswasser und wird in konstruktiver Leichtbauweise realisiert. Eine Dachbegrünung würde zu einer nicht gewünschten Betonung dieser Abdeckung führen, zumal statisch auch ein wesentlich dickerer Dachaufbau erforderlich wäre.

Die Eingriffsbilanzierung wird innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Oktober 2024) vorgenommen. Gemäß Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 2.256 Ökopunkten entsprechend des Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Stand 2006).

A Ausgangszustand

Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Flächenwert
33.1.3	Acker, intensiv bewirtschaftet	14.533	0,3	4.360
52.1.6, 52.2.6	Unbefestigter Weg	561	0,3	168
33.1.4 - 33.5.4	Acker extensiv	280	0,5	140
51.2.2	Freiflächen mit Spontanvegetation	383	0,5	192
52.1.1-3	Versiegelte Straße	670	0,0	0
Gesamtflächenwert		16.427		4.860

B Planzustand

Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Flächenwert
52.1.1-3, 52.2.1, 52.3.1	A Versiegelte Straße	670	0,0	0
	A Lagerplatz versiegelt	10.105	0,0	0
52.1.6, 52.2.6	B Stellplätze MA teilversiegelt	738	0,1	74
	Regenrückhaltebecken mit Intensivbegrünung	574	0,4	229
41.3b	1 Hecken mit überwiegend autochthonen Arten, mehrreihig, mit einzelnen Laubbäumen	1.303	0,6	782
41.3a	2 Hecken mit überwiegend autochthonen Arten, flachwurzelnd	837	0,5	418
51.2.2	3 Blühwiesen, artenreich	783	0,5	392
51.2.2	4 Wiesenfläche naturnah	1.417	0,5	709
Gesamtflächenwert		16.427		2.604

C Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B - A	- 2.256
Gesamtflächenwert B : A	53,6 %

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind multifunktional für die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft umzusetzen. Hierbei gilt die Kompensation des Bodeneingriffs sowie des Eingriffs in Natur und Landschaft separat zu betrachten auch wenn der Ausgleich (intern oder extern) für die verschiedenen Belange wie hier geplant auf der selben Fläche umgesetzt wird.

Insgesamt kann für fast alle in der Artenschutzvorprüfung untersuchten Arten die Erwartung begründet werden, dass sie nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 976 betroffen sind. Dies betrifft insbesondere Tierarten, die an Wasser oder Wald gebunden sind, aber auch einzelne Feldvögel wie die Feldlerche, die das Plangebiet aufgrund der hohen Vorbelastung und der Störwirkung durch die Hochspannungsleitung, der Autobahn sowie angrenzender Gebäude meiden würden.

Im Ergebnis kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden, sofern Baufeldräumungen und Baumfällungen außerhalb der gesetzlich geschützten Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) ist nicht erforderlich. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird auf die gesetzlich geschützten Vogelbrutzeiten hingewiesen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung führt zu dem Ergebnis, dass die Möglichkeit erheblicher Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die FFH-Gebiete oder ihre maßgeblichen Bestandteile ausgeschlossen ist und keine Arten oder Lebensraumtypen negativ beeinflusst werden. Als vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen, auf die Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe wie beispielsweise Tierhaltungsanlagen, Energieerzeugung oder Zement- / Chemieindustrie zu verzichten. Bei Einhaltung dieser Empfehlungen ist die Planung des Vorhabens mit den habitatschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar und eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Ackerflächen erfahren eine nachhaltige Veränderung mit einem vollständigen Verlust der bisherigen Funktionen. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen bleiben jedoch im räumlichen Zusammenhang und mit vergleichbaren ökologischen Grundbedingungen weiterhin erhalten. Eventuelle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten einzelner Arten werden sich voraussichtlich auf benachbarte Flächen verlagern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann artenschutzrechtlich nach derzeitigem Kenntnisstand als zulässig angesehen werden. Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Aufstellung und der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Es bestehen nach augenblicklichem Erkenntnisstand keine dauerhaften Ruhe- und Vermehrungsstätten. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen in Form von Ersatzlebensräumen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich, da vergleichbare Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sein werden.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung von großflächigen Gehölzanpflanzungen und Anpflanzung von sieben Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm entlang der vorhandenen Wirtschaftswege zur Erhaltung des Landschaftsbildes und zur Aufwertung des internen Ausgleichs
- Vertragliche Regelung zur Durchführung externer multifunktionaler Ausgleichsmaßnahmen durch die Extensivierung von Grünlandflächen (Flurstücke 145, 730, Flur 13), die sich aus der

Eingriffsbilanzierung in den Boden und den Naturhaushalt ergeben. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen korrespondieren mit den Zielen des aktuellen und dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan.

- Vertragliche Regelung der Einschränkung der Flächenversiegelung auf 69 % und Nutzung teilversiegelter Flächen (Rasengittersteine für Stellplätze)
- Hinweis auf die gesetzlich geregelte Brut- und Aufzuchtzeit
- Erstellung eines Freianlagenplans mit Pflanzlisten

2.3 Schutzgut Boden

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

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 (1) und (2) BBodSchG) wird durch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 (3) BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 4 (1) BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7a BauGB, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Grundvoraussetzung einer sachgerechten Anwendung der Eingriffsregelung ist eine systematische Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden. Flächendeckende, bodenbezogene Daten für das Stadtgebiet Aachen werden in der vom GD NRW Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung sowie in der Karte der schutzwürdigen Böden im Maßstab 1:50.000 vorgehalten (GD NRW, 2018). Dieser Maßstab reicht auf der kommunalen Planungsebene zur Ermittlung und Abgrenzung schutzwürdiger Böden nicht aus (MUNVL; 2007).

Seit 2022 liegen für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen die überarbeitete Bodenfunktionskarte gem. dem dritten Fachbeitrag des GD NRW (2018) im Maßstab 1:5.000 vor. In der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen werden für das Plangebiet Braunerden ausgewiesen, die in die Bodenfunktion „Naturhaushalt“ mit der Schutzwürdigkeitsstufe 4 (schutzwürdig) eingestuft werden.

Naturhaushalt setzt sich aus drei den Teilfunktionen Bodenfruchtbarkeit,

Wasserspeichervermögen und Filter -und Pufferfunktion zusammen. (Siehe Leitfaden)

Gemäß der Karte für Bodenkühlleistung (ahu, 2024) wird das Plangebiet aufgrund der hohen Bodenkühlleistung in der Planungshinweiskarte in die Schutzzone 1 ‚Erhalt besonderer kühlleistungstarker und schützenswerter Böden‘ eingestuft.

Nach dem derzeitigen Planungsstand liegen in dem Gebiet keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Die vorliegenden Daten aus der digitalen Bodenbelastungskarte der Stadt Aachen weisen auf eine geringfügige Überschreitung der Vorsorgewerte des Cadmium- und Zinkgehalts hin.

2.3.2 Zu erwartenden Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Böden des Plangebietes weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen eine hohe Schutzwürdigkeit und eine hohe Naturbelassenheit auf. Durch die vorgesehene Planung werden Böden bis zu 11.513 m² versiegelt und teilversiegelt, so dass mit der bestehenden Verkehrsfläche und der Anrechnung der teilversiegelten Flächen gemäß „Anleitung für die Ermittlung des Gesamtversiegelungsgrades in Bebauungsplanverfahren sowie städtebaulichen Wettbewerben / Qualifizierungsverfahren“, aufgestellt im März 2024 durch den Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen ein Versiegelungsgrad von ca. 67,9 % vorliegen wird. Dieser Eingriff ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Ist -Zustand

Flächengröße	Schutz-Würdigkeit	Naturbelassenheit	WE	Gesamtwert
1,31	Stufe 4	N6 Acker intensiv	0,6	0,79 WE ha
0,26	----	Acker im Einflussbereich Leitungen	0,3	0,08 WE ha
0,07	----	Verkehrsfläche versiegelt	0	0,0 WE ha
1,64				0,87 WE ha

Planzustand

Flächengröße 1,64	Eingriff	Schutzwürdigkeit/ Naturbelassenheit	WE	Gesamtwert
0,07	Verkehrsfläche versiegelt	N(A)1	0	0 WE ha
1,01	Lagerplatz, versiegelt	N(A)1	0	0 WE ha

0,07	teilversiegelt wasserdurch- lässige Beläge mit Unterbau	N(A)3	0,1	0,01 WE ha
0,49	Unversiegelt, Hecken, Grün- flächen, Rück- haltung	Stufe 4/N9 (interne Aufwertung)	0,8	0,39 WE ha
1,64				0,40 WE ha

Schutzgut	Ist-Zustand	Plan-Zustand	Δ Differenz	
Boden	0,87	0,40	0,47 WE ha	

Durch die zusätzliche Versiegelung von 10.105 m², der schon bestehenden Versiegelung von 670 m² und der zusätzlichen Teilversiegelung von 738 m² wird der Boden in seiner natürlichen Funktionsfähigkeit gestört. Die Funktionen wie Bodenkühlleistungen, Versickerungsleistung und Wasserspeicherfähigkeit des Bodens gehen durch die zusätzliche Versiegelung irreversibel verloren. Der Eingriff wird für das Schutzgut Boden folglich als erheblich eingestuft (näheres siehe 2.5 und 2.7).

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch vertragliche Regelung, dass maximal 69 % des Gewerbegebietes versiegelt werden dürfen und die Nutzung teilversiegelter Flächen (Rasengittersteine für Stellplätze)
- Festsetzung von großflächigen Gehölzanzpflanzungen und Anpflanzung von sieben Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm entlang der vorhandenen Wirtschaftswege zur Aufwertung des internen Ausgleichs
- Vertragliche Regelung zur Durchführung externer multifunktionaler Ausgleichsmaßnahmen durch die Extensivierung von Grünlandflächen (Flurstücke 145, 730, Flur 13 Gemarkung Brand), die sich aus dem Eingriff in den Boden und den Naturhaushalt ergeben
- Festsetzung, dass Flächen, auf denen Baustoffe gelagert werden, vollständig zu versiegeln sind
- Festsetzung, dass Flächen, auf denen Baustoffe gelagert werden, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind
- Festsetzung, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen der Boden fachgerecht abzugraben, zwischenzulagern und fachgerecht wieder einzubauen ist

2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. „Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1,64 ha. Aktuell dienen 670 m² als versiegelte Verkehrsfläche. Diese wurde frühzeitig als Verkehrsfläche entwidmet und von dem Vorhabenträger erworben. Diese Fläche ist bereits heute versiegelt. Die sonstigen Flächen werden als Ackerflächen genutzt.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Fläche von 10.843 m² versiegelt, davon 738 m² teilversiegelt (Rasengittersteine mit Unterbau für Stellplätze), zuzüglich 670 m² bereits bestehende versiegelte Fläche. Mit dieser Fläche werden insgesamt 67,9 % des Gewerbegebietes versiegelt (siehe 1.4). Damit liegt der Versiegelungsgrad 12,1 % unterhalb der zulässigen Grundflächenzahl, die mit 0,8 festgesetzt wird. Die Festsetzung der GRZ mit 0,8 erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für zukünftige Nutzungen und den hohen Flächenbedarf für Lagerflächen. Die maximale Versiegelung soll vertraglich auf 69% festgesetzt werden.

Aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme in Deutschland und NRW hat sich die Bundesregierung im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen zu reduzieren. Die Auswirkungen auf den Boden durch die zusätzliche Flächenversiegelung sind als hoch anzusehen. Der Boden als Wasserspeicher und Kühlelement wird beeinträchtigt (siehe 2.3).

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob im Gegenzug im Stammbetrieb des Vorhabenträgers innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 624 Flächenversiegelungen reduziert werden können. Eine derartige Möglichkeit besteht jedoch nicht, weil Lagerflächen aus dem Stammbetrieb in den Bebauungsplan Nr. 976 verlegt werden sollen, um im Bereich des Stammbetriebes Hallenbauten entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 624 realisieren zu können.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch vertragliche Regelung, dass maximal 69 % des Gewerbegebietes versiegelt werden dürfen
- Regelung der Nutzung der teilversiegelten Flächen (Rasengittersteine für Stellplätze)

2.5 Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser stehen der Schutz der Gewässer und deren Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Abzuwägen sind die denkbar möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächenwässer, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bebauung und Nutzung von Flächen und deren Entwässerung ergeben können. Die hierfür notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen liefert das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW). Gemäß § 1 WHG ist das Schutzgut Wasser als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage für Menschen zu schützen. Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange in § 1 (6) Nr. 7 BauGB geführt. Zudem ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen.

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und besteht aus Ackerland. Der anstehende Boden wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden Verwitterungsbildungen des Namur, die eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Überlagert wird diese Schicht von den Deckschichten aus gering wasserdurchlässigem Lösslehm, die im Plangebiet stellenweise bis in eine Tiefe von ca. zwei Metern reichen. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Baugrunderkennung im gesamten Plangebiet weniger als einen Meter.

Resümierend kann festgehalten werden, dass das Grundwasser oberflächennah die Deckschichten nahezu horizontal durchströmt, da der darunter liegende Boden eine geringere Wasserdurchlässigkeit besitzt. Dadurch bedingt ist eine Schutzwirkung für das Grundwasser kaum gegeben.

Entwässerung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die abwassertechnisch erschlossene Straße Im Ginster, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Eilendorf entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. verdunstet momentan auf dem Gelände oder es fließt oberflächlich hangabwärts, je nach Aufnahmefähigkeit des Bodens.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / oberirdische Gewässer / Thermalquellenschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Es gehört zum Einzugsbereich des Haarbaches und damit auch der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Stadtgebietes von Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht. Bei weiteren Versiegelungen im vorgenannten Einzugsbereich soll der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche durch die Umsetzung der Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Bis zur Verwirklichung der Maßnahmen des HWRM-Planes zur Abflachung der Hochwasserwelle müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen können, örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation, nicht weiter zu verschärfen.

Oberflächengewässer und Thermalquellen befinden sich nicht im Plangebiet.

2.5.2 Zu erwartenden Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Diesbezüglich können die Auswirkungen durch das Vorhaben für den Wasser- und Hochwasserschutz als gering eingestuft werden.

Grundwasserschutz

Da Stoffe gemäß § 48 (2) WHG nur so gelagert oder abgelagert werden dürfen, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ausgeschlossen werden kann, wird in den schriftlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Flächen, auf denen Baustoffe gelagert werden, vollständig zu versiegeln sind und sich innerhalb der überbaubaren Flächen befinden müssen. Ferner sind die Flächen so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser oberflächlich über die Schulter auf unbefestigte Flächen abfließen kann.

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird geregelt, dass maximal 69 % des Gewerbebetriebes versiegelt werden dürfen. Darüber hinaus wird schriftlich festgesetzt, dass wenn Bauwerke ins Grundwasser einbinden, ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind dann, durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben. Die Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der Unteren Wasserbehörde (UWB) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der UWB eine Erlaubnis zu beantragen.

Der Eingriff v.a. durch die Neuversiegelung (11.513 m², inkl. bestehender Versiegelung und Teilversiegelung) wird für das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung als bedingt erheblich eingestuft.

Entwässerung

Die Oberflächenversiegelung aufgrund einer zukünftigen Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen.



Abb. 4: Entwässerungskonzept, GE HA Dipl. Ing. G. Geßenich GmbH, November 2024

Das Niederschlagswasser aller Flächen mit Ausnahme der Zufahrt soll entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros GE HA Dipl. Ing. G. Geßenich GmbH, November 2024, Aachen, einem 220 m³ großen Regenrückhaltebecken, welches als muldenartige Wiesenfläche ausgebildet wird, im Nordosten des Plangebietes zugeleitet und gedrosselt dem Brander Bach zugeführt werden. Der Ablauf soll auf 15 l/sec reduziert werden. Für die erforderliche Niederschlagswasserbehandlung ist eine Sedimentationsanlage vorgesehen. Bei der Ausführung des Entwässerungskonzeptes müssen die Grundwassermessstellen „010302128 SEBASTIANUSWEG 2“, 200 m in südöstlicher Richtung, und „010302116 SEBASTIANUSWEG 1“, 400 m in nordöstlicher Richtung, beachtet und un-

beschädigt belassen werden. Die Regelungen zur Entwässerung und v. a. des notwendigen Leitungsbaus unterhalb des städtischen Wirtschaftsweges zwecks Einleitung in den Brander Bach werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten und geregelt.

Hochwasserschutz

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 68/501)

- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Istzustand, d.h. gegenüber
 - dem bisher genehmigten Bebauungsplan erfolgt, bzw.
 - einem sonstigen Baurecht erfolgt, oder
- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Bebauungsplangebiet erfolgen wird (eine schriftliche Aussage des WVER ist dazu einzuholen), oder
- basierend auf der Aussage des WVER, eine dezentrale Hochwasserschutzmaßnahme (Drosselung und Rückhaltung) im Baugebiet vorgesehen werden.

Eine diesbezügliche schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen ist der Unteren Wasserbehörde in Form des ausgefüllten Formblattes „Beschreibung der Abwasserbeseitigung im Bebauungsplanverfahren durch FB 68/501 vorzulegen. Die Umsetzung des Hochwasserschutzes soll über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden.

Bei einer konsequenten Anwendung des Wasserhaushaltsgesetzes sowie aller anderen gesetzlichen wasserwirtschaftlichen Bestimmungen und Satzungen werden bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser großteils vermieden bzw. ausgeglichen. Somit werden die Auswirkungen als geringfügig bis bedingt erheblich eingestuft.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch vertragliche Regelung, dass maximal 69 % des Gewerbegebietes versiegelt werden dürfen
- Regelung der Nutzung der teilversiegelten Flächen (Rasengittersteine für Stellplätze)
- Festsetzung von Drosselung des Wasserabflaufs auf 15 l/sec und des Regenrückhaltebeckens in Form einer muldenartigen Wiesenfläche mit Sedimentationsanlage innerhalb des Plangebietes zur Vermeidung einer maßgeblichen Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
- Festsetzung, dass Flächen, auf denen Baustoffe gelagert oder umgeladen werden, vollständig zu versiegeln sind und sich innerhalb der überbaubaren Flächen befinden müssen
- Schriftliche Festsetzung, dass bei Einbindung in das Grundwasser zu prüfen ist, ob eine grundwassergerechte Abdichtung der erdberührenden Bauteile zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstroms um den Baukörper erforderlich sind

2.6 Schutzgüter Luft und Klima, Energie

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Weiterführend wird unter § 1 (6) Nr. 7f und Nr. 7i auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und die Nutzung erneuerbarer Energien und deren effizienter Nutzung hingewiesen.

Auf Grundlage des § 1 BImSchG wird außerdem die Schutzwürdigkeit von Menschen, Wild- und Nutztieren, Pflanzen, des Wassers, Bodens, Klimas sowie der Atmosphäre und von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen festgesetzt.

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Aus den Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Gesamtstädtischen Gutachten zu Klima und Klimawandelanpassung in Aachen sowie aus dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030 geht hervor, dass über den Bereich des Plangebietes (in etwa parallel zur Eilendorfer Straße) ein nachweisbarer Kaltluftstrom aus dem Raum südöstlich Brand bis weit Richtung Innenstadt strömt. Das Plangebiet liegt teils innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Belüftungsbahn.

Bei der Entwicklung des Plangebietes soll den zu erwartenden negativen Effekten (Erwärmung, Behinderung des Kaltluftstroms) entgegengewirkt werden mit angemessener Nutzung, Gebäudehöhe und Durchgrünung des Plangebietes. Wegen der zuvor beschriebenen Bedeutung als Belüftungsbahn wird an dieser Stelle auf emittierendes Gewerbe verzichtet.

Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) wurden wichtige Grundsätze der kommunalen Klimaanpassung formuliert. Das Plangebiet liegt in der ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘ und wird in der Planungshinweiskarte in die Schutzzone 1 ‚Erhalt besonders klimaleistungstarker und schützenswerter Böden‘ eingestuft. Aufgrund dieser hohen Bodenqualität sollten die Flächen von Bebauung freigehalten werden.

Das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK 2.0) der Stadt Aachen hat das Ziel, bis 2030 klimaneutral zu werden. Deswegen sollen bei der weiteren Planung für den Klimaschutz bedeutsame Aspekte im Mittelpunkt stehen. Zu diesen Aspekten zählt die Minimierung von grauer Energie, eine regenerative Energieerzeugung, eine emissionsarme Mobilität, Anschluss eventueller Gebäude an das fernwärmenetz sowie die Schaffung von Grünflächen und ein geringer Versiegelungsgrad.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit der Verkleinerung des ursprünglich beabsichtigten Plangebietes wird auf das Gesamtstädtische Gutachten zu Klima und Klimawandelanpassung reagiert. Die zusätzliche Versiegelung von 11.513 m² (inklusive der teilversiegelten Flächen und der bestehenden versiegelten Fläche) des Plangebiets zwecks Lagerflächennutzung hat erhebliche Auswirkungen auf Boden (siehe 2.3) und Klima.

Gemäß bilanzieller Versiegelungsbilanz nach Anleitung FB 36 werden 67,9 % versiegelt, wobei 2,25 % (insgesamt 4,5 %, 738 m²) in Form von Rasengittersteinen teilversiegelt werden.

Die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche kommt dem Ziel entgegen, hohe Gebäude zu vermeiden und auch weiterhin die Durchlüftung bzw. Überströmung der Kaltluft zu gewährleisten. Aufgrund der Nutzung der Lagerflächen durch LKWs und PKWs, besteht die Notwendigkeit, die versiegelten Flächen in Beton oder als Asphaltdecke auszubilden. Hierbei wird auf die Langlebigkeit und Recyclingfähigkeit der Materialien verwiesen.

Durch die Festsetzung anzupflanzender Flächen werden insgesamt 32,1 % des Plangebietes als Grünflächen genutzt, wobei 2,25 % (insgesamt 4,5 %, 738 m²) in Form von Rasengittersteinen teilversiegelt werden. Durch die Grünflächen wird eine natürliche Durchlüftung und Kühlung des Plangebietes unterstützt.

Aufgrund der Lagernutzung ist ein Anschluss der Flächen an ein Fernwärmenetz nicht erforderlich.

2.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Reduzierung des ursprünglichen Plangebietes auf den Bereich westlich des Wirtschaftsweges
- Vertragliche Regelung, dass maximal 69 % des Gewerbegebietes versiegelt werden dürfen
- Als Nutzung sind lediglich Lagerflächen zulässig
- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen auf ca. 15 % des Plangebietes
- Erstellung eines Lagerflächenplans und einer Versiegelungsbilanz
- Erstellung der Klima-Checkliste
- Festsetzung, dass Oberflächenbefestigungen mit Materialien mit geringer Wärmespeicherkapazität zu realisieren sind
- Regelung der Nutzung der teilversiegelten Flächen (Rasengittersteine für Stellplätze)
- Nutzung von langlebigen Oberflächenmaterialien

2.7 Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild

Gemäß § 1a (3) BauGB und der Eingriffsregelung gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und durch geeignete Festsetzungen auszugleichen.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem Siedlungsbereich des Ortsteils Brand mit gewerblichen Nutzungen und weitläufigen ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Insgesamt weisen das Plangebiet und die nähere Umgebung wenig Vegetationsbestand auf.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 44, zu der sich das außerhalb des Plangebietes durch die stark eingegrünte Böschungskante der Autobahn abgrenzt. Weiterhin werden die Flächen durch lineare Gehölzbestände entlang des Brander Baches und teilweise entlang von Wirtschaftswegen gegliedert.

Der vorhandene Hochspannungsmast im Südosten des Plangebietes und die das Plangebiet querende 110 kV-Leitung wirken landschaftsästhetisch als Fremdkörper.

2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Landschaftsbild wird durch alle wahrnehmbaren Eindrücke einer Landschaft beeinflusst und stellt ein komplexes und empfindliches Gefüge dar. Die Bebauung, bzw. die zusätzliche Versiegelung hat auf das Landschaftsbild und den damit einhergehenden Erholungswert erhebliche Auswirkungen.

Die durch Grünlandnutzung sowie Ackernutzung geprägte Landschaft im Plangebiet ist in Teilen Bestandteil des Biotopkatasters NRW, es verlaufen im Randbereich auch schützenswerte Gehölzstrukturen, die erhalten werden sollten. Die Fläche hat auch Biotopverbundfunktionen in einem landesweit registrierten Verbundkorridor. Das FFH-Schutzgebiet Brander Wald liegt ca. 900 m entfernt; es wird nach bisherigem Erkenntnisstand nicht davon ausgegangen, dass hier Beeinträchtigungen entstehen werden (siehe FFH – Verträglichkeitsprüfung).

2.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung von großflächigen Gehölzanpflanzungen und Anpflanzung von sieben Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm entlang der vorhandenen Wirtschaftswege zur Erhaltung des Landschaftsbildes und zur Aufwertung des internen Ausgleichs
- Begrenzung der zulässigen Höhen für bauliche Anlagen auf das notwendige Maß und Ausschluss von hochbaulichen Anlagen
- Die angrenzenden Wirtschaftswege bleiben für die Naherholung in ihrer heutigen Form erhalten
- Erstellung eines Freianlagenplanes mit Pflanzliste

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild als bedingt erheblich eingestuft werden.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf Grundlage des § 1 BImSchG wird die Schutzwürdigkeit von Menschen, Wild- und Nutztieren, Pflanzen, des Wassers, Bodens, Klimas sowie der Atmosphäre und von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr. 7d sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

2.8.1 Bestandsbeschreibung

Unmittelbar östlich der Bundesautobahn A 44 ist eine neolithische Fundstelle bekannt, die auf Siedlungsaktivitäten in diesem Bereich schließen lässt. Ein weiterer Fund westlich der Autobahn wurde in die Bronzezeit datiert. Sowohl Topographie als auch Bodenbeschaffenheit des Plangebietes weisen es als bevorzugte Siedlungsstelle für die genannten Zeitschichten aus.

Auf der Tranchot-Karte und dem Kartenblatt der preußischen Uraufnahme ist zudem jeweils ein leicht veränderter Bachlauf des Brander Baches südöstlich des Plangebietes zu erkennen, so dass von einer häufigen Veränderung des Bachlaufes in vorgeschichtlicher bis historischer Zeit auszugehen ist.

2.8.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Im September 2024 wurde durch das Büro Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren, eine archäologische Sachverhaltsermittlung in Form einer Sondage durchgeführt. Im Rahmen dieser Ermittlung wurden wenige Keramikfragmente verschiedener Zeitstufen als Streufunde geborgen, darunter Westerwälder Ware, Rote Irdenware und Steinzeug aus dem 17. bis 19. Jahrhundert und ein einzelnes Keramikfragment. Daneben konnten Eisenreste, etwas neuzeitliche Schlacke und ein Silexabschlag aufgelesen werden. Eine räumliche Konzentration der Funde lag nicht vor.

Der Großteil der Untersuchungsfläche bestand aus sterilem Lössboden, in dem keine Spuren anthropogener Aktivität nachzuweisen waren.

Während der Sachverhaltsermittlung konnten zwei Befunde dokumentiert werden, welche sich aufgrund ihrer Beschaffenheit als moderne Grube und als mögliche geogene Verfärbung herausstellte. Auf eine archäologische Begleitung künftiger Bauvorhaben kann deshalb verzichtet werden. In den schriftlichen Festsetzungen wird unter 3. ‚Bodendenkmäler‘ darauf verwiesen, dass bei zukünftigen Funden, die Denkmalbehörde unmittelbar zu verständigen ist.

2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Aufnahme eines Hinweises in die schriftlichen Festsetzungen, dass bei zukünftigen archäologischen Funden unmittelbar die Denkmalbehörde zu verständigen ist.

2.9 Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des § 1 (6) BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben.

Aufgrund der Wechselwirkungen wird für den Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Vegetation ein multifunktionaler Ausgleich angestrebt, der beiden Belangen gerecht wird. Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die beiden Schutzgüter orientiert sich der notwendige Ausgleich an dem Schutzgut mit dem höchsten Eingriff, somit am Boden (siehe 1.6 und 2.3.2).

3. Entwicklungsprognose

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 976 sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass vorrangig keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung und Realisierung der genannten Maßnahmen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich im Bereich des Schutzgutes Boden erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen, die aufgrund der geringen Plangebietsgröße toleriert werden. Zudem wird der Eingriff extern durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebietes würden die Flächen des Plangebietes als landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten bleiben. Aufgrund des bestehenden Bedarfes an Erweiterungsflächen der

Firma Baustoffe Geulen GmbH & Co. KG wäre bei Nichtrealisierung zwangsläufig die Verlagerung des Betriebsstandortes der Firma erforderlich. Eine anderweitige Flächeninanspruchnahme hätte möglicherweise größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, weil durch den Bebauungsplan Nr. 976 lediglich geringwertige Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem stellt der wirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 das Plangebiet innerhalb einer „Gewerblichen Baufläche“ dar. Das Plangebiet stellt die einzige Erweiterungsmöglichkeit im näheren Umfeld dar, da infolge der kompletten Inanspruchnahme des Bebauungsplanes Nr. 624 eine Erweiterung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes Nr. 624 ausgeschlossen ist.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes steht im direkten Zusammenhang mit den südwestlichen angrenzenden Flächen der Firma Baustoffe Geulen GmbH & Co. KG, die im Bebauungsplan Nr. 624 von 1977 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Aufgrund des betriebsbedingt hohen Lagerflächenanteils und der hohen Nachfrage nach Baustoffen ist eine Erweiterung der Betriebsflächen notwendig. Aufgrund der kompletten Inanspruchnahme des Bebauungsplanes Nr. 624 ist eine Erweiterung innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 624 ausgeschlossen. Deshalb sollen unmittelbar angrenzende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden, um hier die Betriebserweiterung vornehmen zu können. Der Standort ist aufgrund der Vorbelastung durch die benachbarte Bundesautobahn für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen fasste bereits im Januar 2017 einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 976. Der Geltungsbereich umfasste mit ca. 0,8 ha (Gem. Brand, Flur 25, Flurstücke 158, 159, 160) ein Teilgebiet des heutigen Plangebietes. Ziel war es, analog zu den Zielen des vorliegenden Verfahrens, durch die Festsetzung von Gewerbeflächen eine Erweiterung des Baustoffhandels Geulen um zusätzliche Lagerflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Hiermit sollte einer geplanten großflächigen Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Nordstraße vorgegriffen und der Standort der Firma Geulen langfristig gesichert werden. Im Oktober 2019 beschloss der Planungsausschuss zur Deckung des großen Bedarfs an Gewerbeflächen in Aachen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 976 auf eine Fläche von 9 ha zu vergrößern und hiermit die angestrebte Erweiterung des Gewerbegebietes voranzutreiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprach insgesamt den im neuen Flächennutzungsplan Aachen*2030 nordöstlich von Brand dargestellten Gewerblichen Bauflächen. Jedoch äußerte die Bezirksvertretung Aachen-Brand hinsichtlich der Größe des Plangebietes Bedenken, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorerst nur auf eine Fläche von rd. 3,35 ha beschränkt wurde. Ziel war, neben den Flächen der Firma Geulen auf weiteren landwirtschaftlichen Flächen eine Entwicklung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Aufgrund von verschiedenen Faktoren wurde das Verfahren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung nicht weitergeführt. Hier sind vor allem die komplizierte Entwässerung, die Nähe zu einer alten Hausmülldeponie sowie die geringe Flächenverfügbarkeit zu nennen.

Andere Standorte scheiden aus, da damit die Wirtschaftlichkeit des Betriebes in Frage gestellt werden würde und sinnvolle Betriebsabläufe nicht möglich wären. Zudem eignet sich das Plangebiet durch seine Randlage im Landschaftsraum und den dadurch geringen Störfaktor im Landschaftsbild als Erweiterungsfläche.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes, wodurch derlei Belange ebenso kompensierbar sind. Durch die Nähe zur Autobahn A 44 ist der Aufenthalt von Tieren auf dem Plangebiet trotz der Nähe zum Brander Bach unwahrscheinlich. Zudem befinden sich keinerlei Gehölze auf dem Plangebiet selbst.

Ausgleichs- und Kompensationsflächen befinden sich sowohl intern in Form von Hecken- und Baumbepflanzungen als auch extern in fast unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In ca. 150 m Entfernung wird auf einer Fläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, eine Extensivierung vertraglich vereinbart.

Planinhalt

Es wurden verschiedene Überlegungen zum Maß der Dichte, notwendigen Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung des Gebietes etc. angestellt. Die im Bebauungsplan Nr. 976 dargestellte Variante schafft gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks und eine weitestmögliche Integration in den Landschaftsraum unter Berücksichtigung der klimatischen Bedeutung der Fläche.

4. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

4.1 Bauphase

Im Rahmen der Bauphase sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz zu beachten.

Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten. Zum Schutz des Bodens in der Bauphase erfolgt unter 6.2 die schriftliche Festsetzung, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen der Boden fachgerecht abzugraben, zwischenzulagern und fachgerecht wieder einzubauen ist.

Zum Schutz wildlebender Vogelarten während der Bauphase erfolgt der Hinweis unter 6. ‚Artenschutz‘, dass die Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodung grundsätzlich außerhalb der gesetzlich geregelten Brut- und Aufzuchtzeit stattzufinden hat.

4.2 Betriebsphase

Die Auswirkungen während der Betriebsphase sind den unter den jeweiligen Schutzgütern beschriebenen zu erwartenden Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu entnehmen.

5. Sicherheit / Risiken für die menschliche Gesundheit

Innerhalb des Gewerbegebietes werden konkret keine Betriebsbereiche mit Betrieben und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die im Anhang 1 Spalte 4 der StörfallV genannten Grenzen erreichen oder überschreiten und den Abstandsklassen I, II, III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS der Störfallkommission bzw. des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit zuzuordnen sind, ausgeschlossen. Begründet wird dieser Verzicht mit der Festsetzung, dass innerhalb des Plangebietes lediglich Lagerflächen zulässig sind, die ohnehin keine Betriebsbereiche bilden und keine Lagerung von gefährlichen Stoffen in geschlossenen Räumen zulassen.

Bezüglich der Hochspannungsleitung wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der seitlichen Sicherheitsabstände reduziert. Zudem wird schriftlich festgesetzt, dass ein dauerhafter Aufenthalt innerhalb des Sicherheitsabstandes ausgeschlossen ist.

6. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber dem Klimawandel

6.1 Bestandsbeschreibung

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) und dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030 liegt das Plangebiet in der ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘ und wird in der Planungshinweiskarte in die Schutzzone I ‚Erhalt besonderer kühlleistungsstarker und schützenswerter Böden‘ eingestuft. Die Flächen sind heute zu 95,9 % unversiegelt.

6.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Verkleinerung des ursprünglich beabsichtigten Plangebietes wird auf das Gesamtstädtische Gutachten zu Klima und Klimawandelanpassung reagiert. Die Versiegelung des Plangebietes soll vertraglich auf maximal 69 % des Gewerbegebietes beschränkt werden. Die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche kommt dem Ziel entgegen, hohe Gebäude zu vermeiden und auch weiterhin Kaltluftabflüsse zu gewährleisten. Durch die Festsetzung anzupflanzender Flächen werden insgesamt 29,9 % des Plangebietes als Grünflächen genutzt. Auswirkungen bezüglich des globalen Klimaschutzes sowie notwendige Klimaanpassungen werden im Rahmen einer Klima-Checkliste detailliert geprüft.

6.3 Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

- Reduzierung des ursprünglichen Plangebietes auf den Bereich westlich des Wirtschaftsweges
- Vertragliche Regelung, dass maximal 69 % des Gewerbegebietes versiegelt werden dürfen
- Als Nutzung sind lediglich Lagerflächen zulässig
- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen auf ca. 15 % des Plangebietes
- Festsetzung von großflächigen Gehölzanpflanzungen und Anpflanzung von sieben Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm entlang der vorhandenen Wirtschaftswege
- Erstellung eines Freianlagenplanes mit Pflanzliste
- Externe multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden und deren vertragliche Regelung

7. Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und

der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt, um mit geeigneten Maßnahmen entgegenzuwirken.

Der Zeitpunkt der 1. Überprüfung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen und auf den externen Flächen und die Umsetzung von Bäumen und Sträuchern auf entsprechend festgesetzten Flächen wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger geklärt.

Im Rahmen der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben können, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

8. Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Gewerbeflächen mit ausschließlicher Nutzung als Lagerfläche zur Erweiterung der Betriebsflächen der Firma Baustoffe Geulen GmbH & Co. KG. Aufgrund des betriebsbedingt hohen Lagerflächenanteils und der hohen Nachfrage nach Baustoffen ist eine Erweiterung der Betriebsflächen notwendig. Damit soll der Standort langfristig gesichert werden. Aufgrund der kompletten Inanspruchnahme des Bebauungsplanes Nr. 624 ist eine Erweiterung innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 624 ausgeschlossen. Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 976 sollen unmittelbar angrenzende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden, um hier die Betriebserweiterung vornehmen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB wurde das Büro Raumplan mit der Erarbeitung des Umweltberichts nach § 2a BauGB durch den Vorhabenträger beauftragt.

In diesem Zusammenhang wurde für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ASP I das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, beauftragt.

Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Investor übernommen werden. Hierzu gehört z.B. die Umsetzung des externen multifunktionalen Ausgleichbedarfes, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bedingt erheblicher oder erheblicher Umweltauswirkungen, besonders auf das Schutzgut Boden, Landschaft und Flächen, werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Gemäß Eingriffsbewertungstabelle gem. Schutzgut Boden (Aachener Leitfaden) ergibt sich eine Differenz zwischen Ist-Zustand und Plan-Zustand von 0,47 WE ha sowie nach dem Leitfaden für Natur und Landschaft ein Defizit von 2.256 Ökopunkten. Gemäß dem Fachbereich Umwelt und Klima soll der Ausgleich multifunktional entsprechend dem Schutzgut Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Der interne Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung von Gehölz- und Heckenpflanzungen (7 neue Bäume) entlang des süd- und nordöstlichen Wirtschaftsweges und der Aufstellung eines Freianlagenplans mit Pflanzlisten (siehe Anlagen). Die vorzunehmenden Pflanzungen mit Abnahmeregelung werden innerhalb des städtebaulichen Vertrags geregelt.

Der externe Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe findet im Rahmen einer vertraglichen Regelung zur Durchführung externer multifunktionaler Ausgleichsmaßnahmen durch die Extensivierung von umliegenden Grünlandflächen (Flurstücke 145, 730, Flur 13) statt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen korrespondieren mit den Zielen des aktuellen und dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan.

Neben der Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit fruchtbaren Böden wird aufgrund der besonderen stadtklimatischen Bedeutung der Flächen für die Kalt- bzw. Frischluftproduktion die Oberflächenversiegelung vertraglich auf 69 % begrenzt. Wegen der klimatischen Bedeutsamkeit und der Querung einer 110 kV-Leitung durch das Plangebiet wird zudem die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen eingeschränkt.

Um die beplanten Flächen in den Landschaftsraum zu integrieren, werden entlang der bestehenden Wirtschaftswege im Nord- und Südosten des Plangebietes Pflanzstreifen von mindestens 10 m festgesetzt. Im Einfahrtbereich am südöstlichen Rand des Plangebietes wird der Pflanzstreifen auf 5 m reduziert, um eine ausreichende Zufahrt der Gewerbefläche gewährleisten zu können.

Für die Entwässerung wurde durch das Ingenieurbüro GE HA Dipl. Ing. G. Geßenich GmbH, November 2024, Aachen, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches vorsieht, das Niederschlagswasser aller Flächen mit Ausnahme der Zufahrt einem 220 m³ großen Regenrückhaltebecken, welches als muldenartige Wiesenfläche ausgebildet wird, im Nordosten des Plangebietes zuzuleiten und gedrosselt dem Brander Bach zuzuführen. Der Ablauf soll auf 15 l/sec reduziert werden. Für die erforderliche Niederschlagswasserbehandlung ist eine Sedimentationsanlage vorgesehen. Bei der Ausführung des Entwässerungskonzeptes müssen die Grundwassermessstellen „010302128 SEBASTIANUSWEG 2“, 200 m in südöstlicher Richtung, und „010302116 SEBASTIANUSWEG 1“, 400 m in nordöstlicher Richtung, beachtet und unbeschädigt belassen werden. Die Regelungen zur Entwässerung und v.a. des notwendigen Leitungsbaus unterhalb des städtischen Wirtschaftsweges zwecks Einleitung in den Brander Bach werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten und geregelt.

9. Quellen

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

Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der ‚Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ (2006). Zur Beurteilung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird der ‚Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden‘ (2012) herangezogen. Dabei wird die momentane Aktualisierung des Bewertungsverfahrens berücksichtigt. Beide Leitfäden dienen als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Landschaftsgesetz NRW.

Zur Beurteilung der Klimatischen Situation wird das ‚Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen‘ herangezogen.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde weiterhin auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, 31.10.2024
- Fachbeitrag zur Artenschutzvorprüfung, Stufe I, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, 12.11.2020
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Eilendorfer Straße / Im Ginster, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, 12.11.2020
- Versickerungsgutachten Aachen-Brand, Bebauungsplan Nr. 976 ‚Im Ginster‘, BGU-Gesellschaft für Baustoffüberwachung und Geotechnischen Umweltschutz mbH, Stolberg, 22.07.2021
- Schalltechnische Betrachtung ‚Bebauungsplan Nr. 976 ‚Im Ginster‘, Stoffers Akustik, Pulheim, 26.05.2021
- Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für den Bebauungsplan Nr. 976, Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet, GE HA Ingenieurbüro Dipl. Ing. G. Geßenich GmbH, Aachen, November 2024
- Archäologische Sachverhaltsermittlung, Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren, 06.09.2024

10. Zusätzliche Angaben

Im Rahmen des Verfahrens haben sich keine Besonderheiten in den verwendeten Methoden der Erfassung oder Kenntnislücken ergeben, die zu einem anderen Ergebnis der Umweltprüfung führen könnten.