

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 36/0267/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Umwelt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	18.04.2018
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Verfasser:	FB 36/200
Umweltbericht zur Änderung Nr.144 des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße			
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 978 – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
08.05.2018	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung des Flächennutzungsplanes Nr. 144 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße.

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes einschließlich Grünkonzeptplan in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 978- Niederforstbacher Straße / Beckerstraße.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Am südlichen Rand von Aachen-Brand in Niederforstbach befindet sich das ca. 5,4 ha große Gelände einer ehemaligen Tuchfabrik. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an.

Alle Bauten auf dem Gelände sollen zurückgebaut und für eine Wohnnutzung hergerichtet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es soll ein Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB aufgestellt werden. Für die gewählte Verfahrensart sind die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die beabsichtigte Nutzung des Geländes weicht von den Darstellungen des heutigen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans von 1980, der "gewerbliche Baufläche" und im südlichen Bereich „landwirtschaftliche Fläche“ vorsieht, ab. Der zurzeit in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan Aachen*2030 sieht im Entwurf für den Bereich "Wohnbaufläche" vor.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen im Plangebiet 98 Einfamilienhäuser und ca. 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Neben der geplanten Wohnbebauung ist innerhalb des Baugebietes eine mindestens fünf-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Die in der Anlage beigefügten Umweltberichte zur Änderung Nr.144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße und zum Bebauungsplan Nr. 978 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße in der Fassung vom 29.03.2018 sowie der dazugehörige Grünkonzeptplan mit Baumbilanz wurden vom Planungsbüro BKL mbH aus Aachen im Auftrag des Vorhabenträgers erstellt. Die wesentlichen Themen der durchgeführten Umweltprüfung fanden in angemessenem Maße Eingang in die beiden Umweltberichte.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planverfahrens auf die Umweltbelange erfolgte eine Einschätzung aufgrund zahlreicher Gutachten und Untersuchungen (Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung, Gebäuderückbau, Boden, Altlasten, Baugrund, geotechnischer Bericht, Entwässerung, Frischluft, Baumschutz, Artenschutz).

Zusammenfassend ergeben sich folgende umweltrelevante und in der Abwägung zu berücksichtigende Belange:

- Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum heutigen Bestand kaum reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt. Nach dem derzeitigen Planungsstand bleiben aufgrund der hohen Anzahl von Tiefgaragenflächen weiterhin ca. 74 % des Neubaugebietes versiegelt. Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad sollen die Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich überdeckt und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen begrünt werden.
- Ein vorhandener Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage von vorliegenden Gutachten für das Grundstück ausgeräumt werden. Der Rückbau der Tuchfabrik soll gutachterlich begleitet werden.

- Durch den Rückbau sind Lärm- und Staubemissionen sowie Lichtemissionen durch die Baustelleneinrichtungen sowie Baustellenverkehre zu erwarten. Diese beschränken sich aber weitgehend auf die Tagesstunden und auf wenige Monate. Hierzu wurde ein entsprechendes Anwohnerschutzkonzept erstellt.
- Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass für die geplante Bebauung entlang der Niederforstbacher Straße und des Zehntweges die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 45/55 dB(A) durchgängig überschritten werden. Vor diesem Hintergrund sollen durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche) verträgliche Innenraumpegel gewährleistet werden.
- Im Rahmen der anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind mögliche Auswirkungen aus der Nutzung der Tiefgaragen und des daraus resultierenden Verkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.
- Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden für das Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Um den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere der vielfach nachgewiesenen Zwergfledermaus auszugleichen, sind 20 Ersatzfledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen.
- Die geplante städtebauliche Neuordnung initiiert einen Eingriff in das Biototypenpotential. Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung einen Flächenwert von 4.637 Biotoppunkten aufweist. Aus der ökologischen Bilanz (Planung / Bestand) ergibt sich ein Überschuss von 49 Wert - Einheiten. Demnach ist der Eingriff in sich ausgeglichen. Der Anteil der Grünflächen wird innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht, wovon aber 6.600 qm auf Tiefgaragenflächen vorgesehen sind.
- Im Plangebiet entfallen fast alle vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere im ehemaligen Parkplatzbereich im Übergang zur bestehenden Bebauung am nördlichen Rand des Plangebietes.
Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können von den 116 nach Satzung geschützten Bäumen nur 3 erhalten bleiben. Die Bäume im Bereich des Wegekreuzes am Vennbahnweg bleiben bestehen. Die hier vorhandene, markante Rotbuche ist zum Erhalt festgesetzt.
Als Ausgleich gemäß der Baumschutzsatzung sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.
Im Grünkonzeptplan mit Baumbilanz werden 63 Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes vorgesehen, davon 37 Stück im zukünftigen öffentlichen Straßenraum.

62 Bäume sollen nach Angaben des Vorhabenträgers auf anderen noch festzulegenden Privatflächen der Eigentümerin im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen gepflanzt werden. Hiernach sind weitere 62 Bäume noch monetär auszugleichen.

- Die bestehende ca. 300 m lange und ca. 3,00 m hohe Buchenhecke entlang des Vennbahnweges bleibt erhalten und ist zu ergänzen. Sie ist mit einem 2,50 m breiten Streifen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sie steht auch zukünftig auf privat genutzter Fläche und ist dauerhaft seitens der Eigentümerin möglichst linear zu pflegen und zu unterhalten. Lediglich im Bereich von Zuwegungen und der öffentlichen Grünfläche wird sie unterbrochen.
- Die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen findet im Plangebiet Anwendung.

Die Beurteilung der Ein- und Auswirkungen der Planung wird seitens des Fachbereiches Umwelt grundsätzlich nachvollzogen und für richtig befunden.

Spielplatzberechnung

Nach dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 sind für jedes Wohnbauvorhaben grundsätzlich pro Wohneinheit 20 qm neue öffentliche Spielplatzfläche herzustellen. In einer Reichweite von 200-300 m befinden sich mehrere öffentliche Kinderspielplätze, der Spielplatz "Im Kollenbruch", der Spiel- und Bolzplatz "Beckerstraße", der Spielplatz "Am alten Kalkwerk", so dass laut Ratsbeschluss die erforderliche Spielplatzfläche im Neubaugebiet reduziert werden kann und nur 10 qm öffentliche Spielplatzfläche pro Wohneinheit herzustellen sind.

Bei 270 Wohneinheiten sind somit 2700 qm öffentliche Kinderspielplatzfläche herzustellen.

Der Vorhabenträger sieht in dem Plangebiet einen privaten, öffentlich zugänglichen Kinderspielplatz mit ca. 770 qm Fläche und eine ca. 1900 qm große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vor. Da mehrere gut ausgestattete Spielplätze fußläufig in der Umgebung liegen soll nach städtischen Vorgaben lediglich ein Bedarf an Spielgeräten für jüngere Kinder gedeckt werden, die neue Grünfläche multifunktional allen Generationen als Freiraum zur Verfügung stehen.

Dem Ratsbeschluss wird somit entsprochen. Beide Flächen werden vom Vorhabenträger erstellt.

Die Pflege und Unterhaltung des privaten Spielplatzes obliegt dauerhaft und langfristig der Eigentümerin.

Für die öffentliche Grünfläche übernimmt der Vorhabenträger zunächst die Kosten für 3 Jahre Herstellungs- und Entwicklungspflege. Hiernach sind die Pflege- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Grün- und Spielplatzfläche sowie für die Bäume im öffentlichen Straßenraum von der Stadt Aachen aufzubringen.

Um genauere Aussagen bezüglich der anfallenden Pflege- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Grün- und Spielplatzfläche zu erhalten, wird vor Umsetzung der Maßnahme, seitens des Vorhabenträgers, in Absprache mit dem Fachbereich Umwelt eine Ausführungsplanung erstellt und dem Ausschuss, einschließlich zu erwartender Pflegekosten, zur Entscheidung vorgelegt.

Im städtebaulichen Vertrag muss u.a. Folgendes aufgenommen werden:

- Bürgschaft für das Anpflanzen der nach Baumschutzsatzung geforderten Bäume
- Auflagen für die Pflanzung der Bäume im öffentlichen Straßenraum
- Regelung bezüglich Herstellung eines Ausführungsplans für die öffentliche Grün- und Spielplatzfläche
- Bürgschaft und Anforderungen für die Herstellung und Pflege der 1900 qm großen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz
- Regelung der dauerhaften linearen Pflege und Unterhaltung der Buchenhecke entlang des Vennbahnweges.
- Forderung der 20 Fledermauskästen

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

Anlage/n:

Umweltbericht zur FNP-Änderung

Umweltbericht zum Bebauungsplan 978

Bestandsplan Grün

Grünkonzept Baumbilanz Planung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

B Plan-978, nachrichtlich