

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1049/WP17 Status: öffentlich AZ: 35081-2010 Datum: 05.09.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200						
Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II und Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II hier: Erneuter Offenlagebeschluss							
Beratungsfolge: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.10.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.10.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
04.10.2018	Planungsausschuss	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II - in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II - erneut öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Für das Plangebiet, das südlich des Pariser Ringes / Toledoringes liegt, wurde bereits 2002 eine Offenlage durchgeführt. Der Bereich lag ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 795 – Gewerbegebiet Schlottfeld –, der seit dem 26.03.1998 rechtskräftig ist. Das Plangebiet wurde damals vor Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich genommen, da es Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege gab bzw. Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Durch eine vom Eigentümer veranlasste Prospektion konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Daraufhin wurde das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 – Gewerbegebiet Schlottfeld

Teil II - aufgenommen. Bereits im November 1997 hatte der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 806 beschlossen, die Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt, da Unklarheit über die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen bestand. Es wurde vereinbart die Ausgleichsflächen auf einem Grundstück des Eigentümers nördlich der L 260 nachzuweisen, sodass 2002 erneut der Offenlagebeschluss gefasst und die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 806 sowie die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.02. bis 22.03.2002 durchgeführt wurde.

Der Satzungsbeschluss im Rat sollte ursprünglich im September 2002 erfolgen. Das Verfahren wurde aber erneut auf Veranlassung des Grundstückseigentümers unterbrochen, da noch keine Einigkeit über verschiedene Regelungen im städtebaulichen Vertrag bestanden (Erschließung / Ausgleich).

Das Verfahren ruhte anschließend. 2009 legte der Eigentümer eine konkrete Planung vor, die aber nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprach. Die Planung bezog sich auf den zwischenzeitlich vorliegenden Masterplan Campus West. Parallel hierzu erfolgte im Rahmen der Verkehrsplanung Campus West die Prüfung einer Erschließungsvariante, die das Plangebiet einbezog. 2013 wurde jedoch entschieden, diese Erschließungsvariante nicht weiterzuverfolgen. Aufgrund verschiedener Abstimmungsprobleme verzögerte sich die Wiederaufnahme des Verfahrens erneut. Nun liegen die Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplanentwurf und die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 erneut offen zu legen.

Der Beschluss des Umweltberichtes erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz am 10.10.2017 (s. Vorlage FB 36/0207/WP17).

Nachdem am 21.03.2018 der Tagesordnungspunkt abgesetzt wurde, erfolgte am 30.05.2018 in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg die Empfehlung zum Offenlagebeschluss.

Im Planungsausschuss wurde sowohl am 22.03.2018 als auch am 26.04.2018 der Tagesordnungspunkt zurückgestellt, da Beratungsbedarf bestand. Am 28.06.2018 erfolgte der Beschluss, mit dem Investor über die Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder über eine andere adäquate Sicherung der Gestaltungsqualität zu verhandeln und dem Ausschuss nach der Sommerpause über das Ergebnis zu berichten.

Am 06.09.2018 wurde über das Ergebnis der Verhandlung berichtet. Es wurde eine Präsentation vorgestellt, die Aufschluss gibt über die künftige Gestaltung der geplanten Bebauung.

Die Umstellung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedingt, dass ein konkretes Vorhaben umgesetzt wird. Der Investor benötigt jedoch hinsichtlich der Gebäudeform und der Gestaltung eine ausreichende Flexibilität, da der oder die künftigen Nutzer noch nicht feststehen. Er ist aber bereit, sich über den städtebaulichen Vertrag an Qualität-Standards zu binden. Er teilte der Verwaltung mit, dass in Teilen die Gespräche mit potentiellen Mietern weit vorangeschritten und die mit diesen Mietern verbundenen Anforderungen an die Mietfläche sehr spezifisch sind. Nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Mieter hat einen besonders hohen Anspruch an die architektonische, aber auch ökologische Qualität des Bauvorhabens. Um weiterhin flexibel auf mögliche Nutzeranforderungen reagieren zu können und zudem einen kompletten Neustart der Planung im Zusammenhang mit einem anderen Verfahren zu vermeiden, sollte aus Sicht des Investors auf ein Wettbewerbsverfahren sowie auf den Wechsel auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden.

Um die Ausbildung einer angemessenen Raumkante im Übergang zum Campus West zu gewährleisten, empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan zu ändern und außer einer maximalen auch eine minimale Gebäudehöhe festzusetzen. Hierdurch wird eine Gebäudehöhe zwischen 11,0 und 19,0 m erreicht.

Bis Satzungsbeschluss wird geprüft, welche weiteren Maßnahmen zur Sicherung der Qualität über den städtebaulichen Vertrag möglich sind.

2. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 2002 nur zwei Stellungnahmen ein. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege empfahl die Aufnahme eines Hinweises zur Lage des Gebietes im Schutzbereich des Bodendenkmals „Offene Siedlung, römisch“. Diese Empfehlung wurde durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises berücksichtigt.

Der BUND hatte Bedenken geäußert, ob eine Kaltluftschneise ausreichend berücksichtigt wurde. Da aber beide Eingaben inzwischen 15 Jahre alt sind, sollte eine Abwägung erst nach einer erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Nur auf Grundlage von aktuellen Stellungnahmen können alle Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt werden.

3. Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 806 -Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- soll für eine künftige gewerbliche Nutzung Planungsrecht geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten können nur nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Es sollen daher alle Betriebe unzulässig sein, die einen größeren Abstand als 200 m zu Wohngebieten erfordern.

Die GRZ soll mit 0,6 festgesetzt werden, um einen höheren Anteil an begrünten bzw. nicht versiegelten Flächen im Plangebiet zu gewährleisten. Damit liegt sie unter der in Gewerbegebieten maximal zulässigen GRZ von 0,8.

Der Planentwurf enthält eine Teilfläche des bereits bestehenden Gewerbegebietes Schlottfeld. In diesem Bereich soll entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 795 die maximale

Höhe mit 194,5 m festgesetzt werden – dies entspricht einer 10,0 m hohen Bebauung. Für die 8,0 m tiefer gelegene Hauptfläche soll eine maximale Höhe von 198,0 m festgesetzt werden – dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 19,0 m bzw. einer 5-geschossigen Bebauung. Durch den Geländeversprung, aber vor allem durch die Planung für den angrenzenden Campus West ist diese Höhe aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Wie oben beschrieben wurde zur Sicherung einer angemessenen Raumkante auch eine Mindesthöhe im Bebauungsplan von 190 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen als großflächiges Baufenster festgesetzt werden, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg von der Straße Im Süsterfeld aus, der durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden soll.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie des Schießlärms (Eisenbahnsportverein) wurde im Rahmen des Verfahrens ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen ermittelte. In Bezug auf den Schießlärm wurde eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt, die in der Regel aktive Schutzmaßnahmen auslösen würden. Aufgrund der eingeschränkten und in der Genehmigung festgeschriebenen Zeiten der Schießstandnutzung (dienstags und donnerstags zwischen 17:30 und 21:30 Uhr sowie 10x jährlich am Wochenende), die weitgehend außerhalb üblicher Arbeitszeiten liegen und eine weniger schutzwürdige gewerbliche Nutzung betreffen, werden innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ergänzende Regelungen sollen bis Satzungsbeschluss auch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Bedingungen wird die vorhandene Kaltluftbahn zwar in ihrer Größe verringert, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird die Durchlüftungsfunktion jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch Beibehaltung des Baum- und Strauchbestandes im Bereich der Grundstücksgrenzen wird sich das Landschaftsbild nicht erheblich negativ verändern. Im Bereich der vorhandenen Gehölzstrukturen sollen Bindungsflächen für den Erhalt und die Bepflanzung festgesetzt werden mit weitergehenden Auflagen im städtebaulichen Vertrag.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde Bestand und Planung gegenübergestellt. (s. Anlage 6 und 7).

Durch die Bebauung bzw. Versiegelungen im Plangebiet entsteht ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen, der einen Ausgleich erfordert (3.732 Wertpunkte). Dies soll durch externen Ausgleich aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen. Auch diese Lösung soll vertraglich gesichert werden.

Da sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren vom Investor übernommen werden, entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 806 setzt ein Gewerbegebiet fest. Zur Umsetzung der Planung muss daher der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Geltungsbereich entspricht nicht vollständig dem des

Bebauungsplanes, da der Bereich der Zuwegung bereits heute als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 erfolgt im Parallelverfahren, die für das Plangebiet zukünftig „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt.

Die landesplanerische Zustimmung erfolgte bereits 1992.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

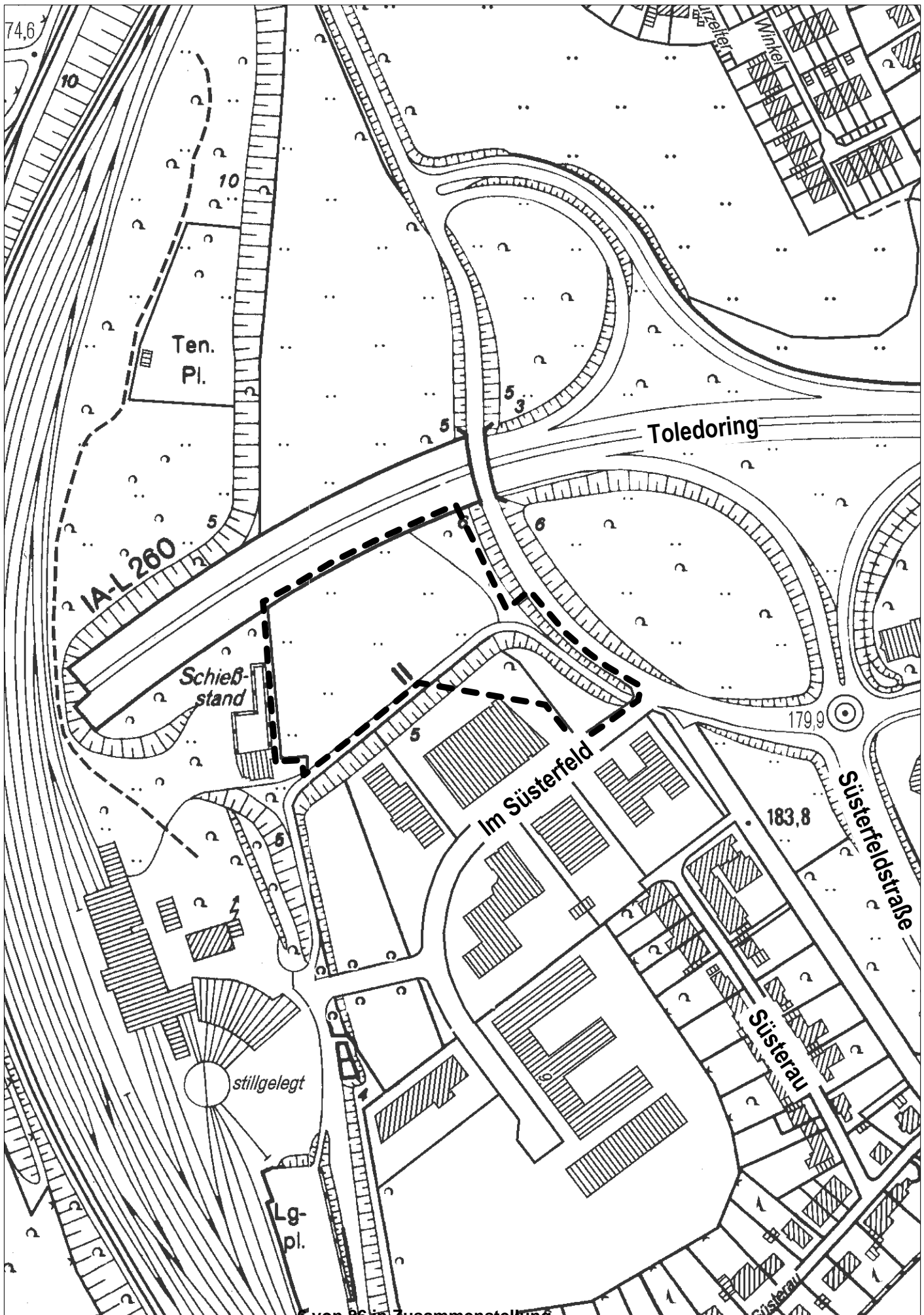
Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) wurde die Darstellung des den in Rede stehenden Bereiches als „Gewerbliche Baufläche“ bereits überführt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 806 -Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

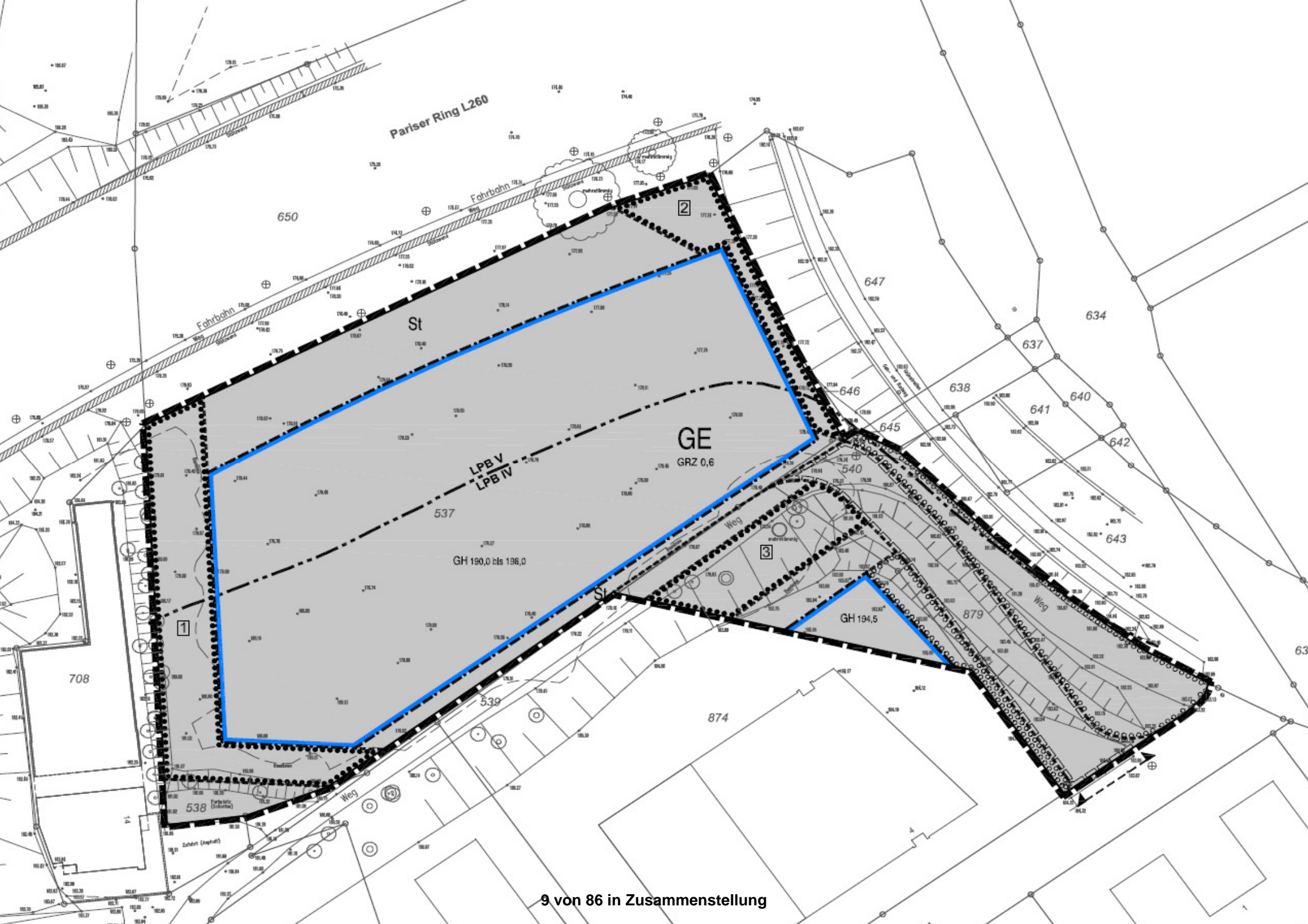
1. B-Plan - Übersichtsplan
2. B-Plan - Luftbild
3. B-Plan - Entwurf des Rechtsplanes
4. B-Plan - Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. B-Plan - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
6. Biotoptypen - Bestand
7. Biotoptypen - Planung
8. FNP Nr. 65 - Übersichtsplan
9. FNP Nr. 65 - Luftbild
10. FNP Nr. 65 - Planentwurf zur FNP-Änderung
11. FNP Nr. 65 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 806 - Schlottfeld II



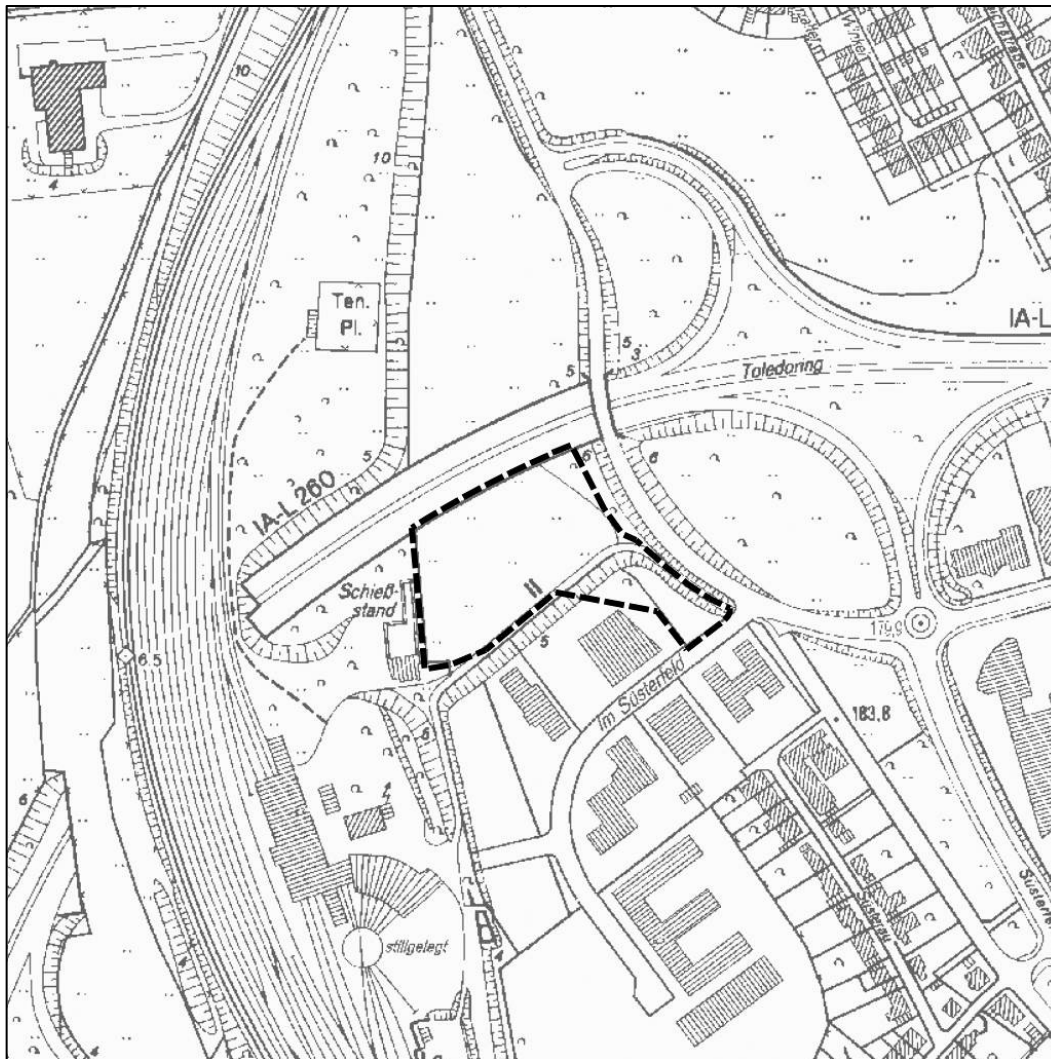
Bebauungsplan Nr. 806 - Schlottfeld II





Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II -

für den Bereich zwischen dem Gelände der Deutschen Bahn, Pariser Ring/Toledoring,
Süsterfeldstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg
(erneuter Offenlagebeschluss)



Lage des Plangebietes

gemäß **§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung**
wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

- 1.1 Das festgesetzte Gewerbegebiet wird auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 (MBI. NW. 2007, S. 659) wie folgt gegliedert:
Nicht zulässig sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.
Es wird folgende Ausnahme festgesetzt:
Im Gewerbegebiet sind auch Betriebsarten und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (VI) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteigenschaften, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.
Die in der Abstandsliste VII der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten
207 Autolackierereien einschließlich Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
218 Bauhöfe
220 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
sind generell unzulässig.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- 1.5 Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.
Hiervon abweichend sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn:
- Die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
- Die Lage im räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht und
- Der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und 200 m² nicht überschreitet.
- 1.6 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Gewerbegebietes als Ausnahme zugelassen

2. Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhe (GH)

Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1. bis 4. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3. Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet sind nur im Bereich des festgesetzten Einfahrtsbereiches zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb sind Stellplätze nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

5. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

5.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 40 dB.

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Juli 2016.

6. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit 1 im Quadrat gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Der an das östlich gelegene Baufeld anschließende Randbereich ist als wiesenartiger, grasig-krautiger Saum durch Selbstbegrünung durch zweischürige Mahd mit Austrag des Mähguts zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit 2 im Quadrat gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende ruderalisierte, wiesenartige Vegetation zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit 3 im Quadrat gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des ortsfesten Bodendenkmals „Offene Siedlung, römisch“ (Bodendenkmal AA 57). Die als Bodendenkmal geschützte Fläche unterliegt den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Jede mittelbare oder unmittelbare Veränderung des Bodendenkmals bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NW.

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

2. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdiensts eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einem von ihm beauftragten Vertragsunternehmen durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

3. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Schießlärm der angrenzenden Schießanlage vorbelastet. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (GE) werden deutlich überschritten. Hierzu wird auf die Lärmkarten der Anlage 1 des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage Eisenbahner Sportverein Aachen 1922 e.V. Abteilung Sportschützen nach DIN 18005 / VDI 3745 / TA Lärm“ (IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, 17.09.2013) hingewiesen.

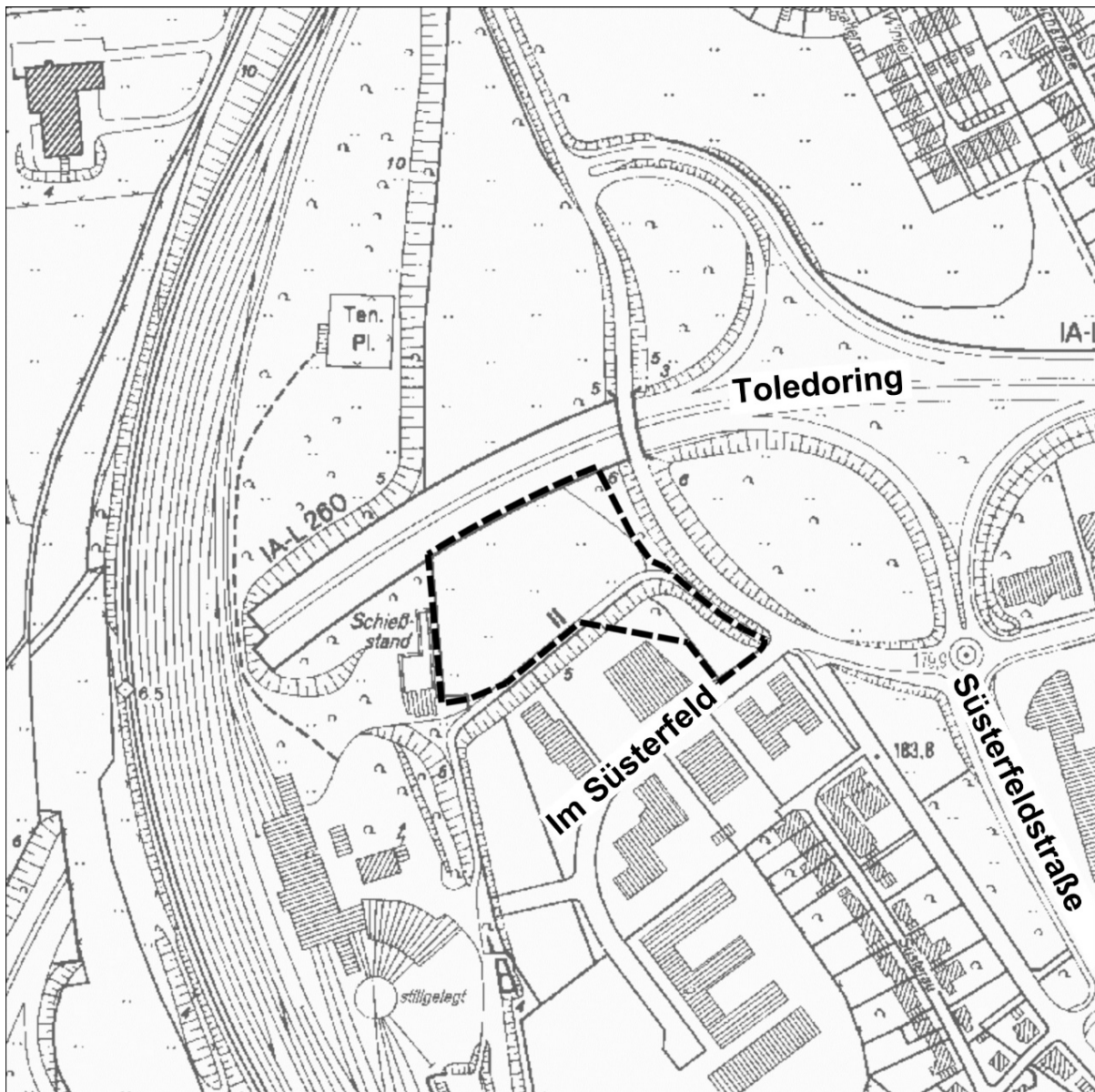
In Abhängigkeit der tatsächlichen Raumnutzungen und der Raumgeometrie sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Orientierung der Räume zu lärmabgewandten Seiten, Vorhangfassade und /oder Verzicht von Fenstern zur lärmzugewandten Seite, verbindliches Schließen von Fenstern während der Nutzungszeiten der Schießanlage etc.) die festgesetzten Mittelungspegel und Maximalpegel einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren verbindlich nachzuweisen.

4. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II -

für den Bereich zwischen dem Gelände der Deutschen Bahn, Pariser Ring/Toledoring,
Süsterfeldstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg
(erneuter Offenlagebeschluss)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	4
1.1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.2.	Regionalplan.....	4
1.3.	Flächennutzungsplan	4
1.4.	Landschaftsplan	5
1.5.	Bestehendes Planungsrecht.....	5
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1.	Allgemeine Ziele	5
3.2.	Ziel der Planung	5
3.3.	Erschließung.....	6
3.4.	Gebäudetypologien	7
3.5.	Freiraumkonzept.....	7
3.6.	Soziale Infrastruktur.....	7
3.7.	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	7
3.8.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
3.8.1.	Standortwahl der Bebauung	7
3.8.2.	Städtebaulicher Entwurf	8
3.8.3.	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	8
3.8.4.	Umgang mit Freiflächen	8
3.8.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	8
3.8.6.	Umgang mit der Energieversorgung.....	8
3.8.7.	Vertragliche Regelungen	8
4.	Begründung der Festsetzungen.....	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4.	Stellplätze und Garagen	10
4.5.	Ein- und Ausfahrten.....	10
4.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
4.7.	Lärmschutz.....	11
4.8.	Grünordnung	12
4.8.1.	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.8.2.	Ausgleichsmaßnahmen	12
4.8.3.	Artenschutz.....	12
5.	Umweltbericht.....	12
5.1.	Einleitung.....	12
5.2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	12
5.3.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (BP)	13
5.4.	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange.....	13
5.5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.6.	Schutzgut Mensch.....	14

5.7.	Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Landschaft“.....	16
5.8.	Schutzgut Boden	17
5.9.	Schutzgut Fläche	18
5.10.	Schutzgut Wasser	18
5.11.	Schutzgüter Luft und Klima	19
5.12.	Zusätzliche Angaben	20
5.12.1.	Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	20
5.12.2.	Geplanten Maßnahmen zur Überwachung.....	20
5.12.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
5.12.4.	Referenzliste der Quellen	22
6.	Auswirkungen der Planung	23
7.	Kosten	24
8.	Städtebaulicher Vertrag	24
9.	Plandaten	24

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Aachen, im Stadtbezirk Laurensberg, unmittelbar südlich des Pariser Ringes / Toledoring (L 260). Das Plangebiet wird begrenzt durch den Pariser Ring / Toledoring im Norden und der Süsterfeldstraße im Osten. Im Südwesten wird das Plangebiet von der Straße Im Süsterfeld und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der gewerblich genutzten Baugrundstücke Im Süsterfeld Hausnummern 4 und 6 begrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an den Schießstand des Eisenbahner-Sportvereins Aachen an, der im weiteren westlichen Verlauf von der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach begrenzt wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Situation innerhalb des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um brach liegendes Grünland (Ackerbrache). Es wird nach Westen, Osten und Süden durch Gehölzstrukturen eingefasst, die sich vor allem an den Grenzen des Geltungsbereiches auf bis zu ca. 10 m hohen Böschungen befinden. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um typisches Verkehrsflächenbegleitgrün mit einzelnen Großbäumen (Weide, Ahorn). Im Norden begrenzt der Pariser Ring, der in etwa 10 m Entfernung zur Plangebietsgrenze jenseits eines ca. 3 m hohen Stützmauers in Tieflage verläuft, das Plangebiet. Von der Straße Im Süsterfeld verläuft ein versiegelter Wirtschaftsweg in das Plangebiet hinein. Im südlichen Teil wird dieser Weg auch als wilder Parkplatz für die Mitarbeiter und Besucher der angrenzenden Bürogebäude genutzt. Im Weiteren verläuft der Weg parallel zur südlichen Plangebietsgrenze (teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches) bis zu der westlich anschließenden Freifläche des dort bestehenden Schießstandes. Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten gleichmäßig ab. Der höchste Punkt im Südwesten beträgt ca. 181 m ü. NHN, der niedrigste Punkt im Nordosten ca. 177 m ü. NHN.

Situation außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen umgeben. Im Süden schließt das bereits teilweise bebaute Gewerbegebiet Schlottfeld an. Auf einem, in Bezug zum Plangebiet, bis zu 10 m höherem Gelände wurden großflächige zwei- bis dreigeschossige Büro-, Labor- und Werkstattgebäude errichtet. Östlich, nördlich und westlich wird die Umgebung durch Freiflächen geprägt, die von der Schienenverkehrsstrasse (Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach) und von Hauptverkehrsstraßen (L 260 Toledoring/Pariser Ring, Anschlussstelle zur L 260, Süsterfeldstraße) durchzogen sind. Die Freiflächen werden zum Teil als landwirtschaftliche Flächen und zum Teil als Verkehrsgrün genutzt. Der Freiraum westlich und nordwestlich des Plangebietes ist geprägt durch waldartige Gehölzstrukturen. In diesem sind nördlich des Pariser Rings Tennisplätze und unmittelbar westlich des Plangebiets ein Schießstand angesiedelt worden. Die Nutzung des von dem Eisenbahner Sportverein Aachen, Abteilung Sportschützen betriebenen Schießstands ist auf zwei Abende in der Woche zwischen 17.30 und 21.30 Uhr sowie 10 x jährlich am Wochenende begrenzt.

1.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen (Stand April 2013) wird der Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Eine Änderung auf Regionalplanebene ist somit nicht erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen aus dem Jahr 1980 stellt das Plangebiet im Hauptplan überwiegend als „Grünflächen“ dar. Ein westlich gelegener Teilbereich wird, wie die dort anschließenden Flächen, als „Flächen für die Bahnanlagen“ dargestellt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließt die Darstellung von „Grünflächen“ an. Die südlich des Plangebiets gelegenen Flächen werden als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 806 setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die geplante Festsetzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Dazu wird im Parallelverfahren die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets werden dann „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

1.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans 1988 der Stadt Aachen. Für die Flächen innerhalb des Plangebiets und die umgebenden Flächen wird in der Entwicklungskarte großräumig das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung“ dargestellt. In der Festsetzungskarte wird der „Besonderer Schutz von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“ festgesetzt. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans bei der Aufstellung eines Bebauungsplans außer Kraft.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 806 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bereits im November 1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 806 beschlossen, die Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt, da Unklarheiten über die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen bestand. Im Januar 2002 wurde die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 806 mit der dazugehörigen 65. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Offenlage fand von Ende Februar bis März 2002 statt. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt worden.

2. Anlass der Planung

Ursprünglich lag das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 795 – Gewerbegebiet Schlottfeld. Es wurde jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege in diesem Bereich Bodendenkmäler vermutete. Durch eine Prospektion des Geländes sind die Bedenken des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege mittlerweile ausgeräumt worden.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebiets kann jetzt mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden. Anschließend wurden für das Plangebiet verschiedene Baukonzepte untersucht, die aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Zuletzt wurde geprüft, ob das Plangebiet in den künftigen Campus West einbezogen werden sollte. Nachdem nun entschieden wurde, dass das Plangebiet nicht für die Erschließung des RWTH Campus West in Anspruch genommen werden muss, ist eine Fortführung der Planung zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung vorgesehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen auf einer derzeit brachliegenden Fläche im unmittelbaren Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Die Gewerbeflächen dienen der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für Dienstleistungs- und kleinteilige Gewerbebetriebe. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Fortführung des Gewerbegebiets Schlottfeld bis zu dem nördlich gelegenen Toledoring sinnvoll. Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen und kann aufgrund seiner geringen Größe ohne die Schaffung neuer aufwendiger Infrastruktur an die umliegenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Die Nähe zu der Auffahrt auf die L 260 trägt auch mit dazu bei, dass der zu erwartende zusätzliche gewerbliche Verkehr schnell auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgeleitet werden kann.

3.2. Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel ist die Arrondierung der überwiegend durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geprägten Flächen östlich und westlich der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des RWTH Campus West auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Aachen West.

Im Masterplan Aachen*2030 werden „Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen“ benannt. Für das Plangebiet werden im Handlungsfeld „Wirtschaft“ u.a. die folgenden konkreten Ziele, die unter dem Oberziel „Innovativer Wirtschaftsstandort“ zusammengefasst sind, formuliert: „Verknüpfung von Hochschulen, Forschung und Entwicklung mit den Wirtschaftsstandorten stärken“, „Profilierung vorhandener Gewerbestandorte“ und „Gewerbeflächenpotentiale im Bestand aktivieren“. Darüber hinaus wird im Masterplan das Plangebiet im Handlungsfeld „Hochschulen“ unter dem Oberziel „Wissenschafts-

stadt stärken/profilieren“ als Fläche für die „Verknüpfung von Forschungs- und Entwicklungsstandorte sowie Technologiestandorte“ dargestellt und als Fläche deren „Standorteignung für auslagerbare Hochschulfunktionen“ zu prüfen ist. Diesen Zielen wird in diesem Bebauungsplan durch Ausweisung eines Gewerbegebietes, das auch für hochwertige und zukunftsorientierte gewerbliche Ansiedlungen oder auszulagernde Hochschulfunktionen offen steht, in unmittelbarer Nähe zu dem projektierten RWTH Campus West und eines vorhandenen Dienstleistungsstandortes, in besonderem Maße Rechnung getragen. Durch Einhaltung der bestehenden Anbauverbotszone, die einer Umgestaltung des nördlich angrenzenden Pariser Rings nicht entgegensteht und die Festsetzung eines Baufeldes, das die punktuelle bauliche Fassung des Straßenraums ermöglicht, wird das unter dem Handlungsfeld „Mobilität“ genannte Ziel „Stärkung und Qualifizierung der Ringe und Radialen für eine stadtverträgliche Verkehrsführung und städtebauliche Aufwertung“ aufgegriffen. Die geplante, dem Umfeld angepasste in der Höhenentwicklung zurückhaltende Baustruktur steht dem, insbesondere für die westlich und südlich des Plangebietes projektierte Entwicklung des RWTH Campus – West, unter dem Handlungsfeld „Stadt-Bau-Kultur“ genannten Ziel der „Sichtbarmachung der Hochschulstadt Aachen; baukulturelle Highlights“ nicht entgegen. Die unter den Handlungsfeldern „Freiraum“, „Natur und Umwelt – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima“ und „Natur und Umwelt – Teilaspekt Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ für die nördlich des Pariser Rings / Toledoring gelegenen Flächen genannten Ziele „Grünfinger dauerhaft sichern“, „Siedlungsbereiche mit den Grünfingern verknüpfen“, „Erhalt schutzwürdiger Böden“ und „Erhalt und Aufbau eines Biotopverbundsystems“ werden insoweit berücksichtigt, dass in diesem Bereich der erforderliche externe Ausgleich nachgewiesen werden soll.

Im Masterplan werden unter dem Handlungsfeld „Wohnen“ u.a. die folgenden konkreten Ziele, die unter dem Oberziel „Wohnungsmarktoffensive“ zusammengefasst sind, formuliert: „derzeitige Baulandentwicklung forcieren“ und „Anforderungen an den Wohnungsbau durch die Campus-Entwicklung“. Diese Ziele können jedoch im Plangebiet aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm und insbesondere dem Schießlärm durch die unmittelbar angrenzende Schießanlage, unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, nicht umgesetzt werden.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die landschaftsgerechte Einpassung der Bebauung unter Berücksichtigung der Topografie und dem Erhalt der an den Plangebietsgrenzen zum Teil vorhandenen und schützenswerte Gehölzstrukturen.

3.3. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von der Straße Im Süsterfeld aus erschlossen, die unmittelbar westlich in die Süsterfeldstraße einmündet. Von der Süsterfeldstraße besteht wiederum der direkte Anschluss an den Pariser Ring / Toledoring (L 260) sowie die Roermonder Straße, wodurch eine schnelle Anbindung an das innerstädtische und überregionale Hauptverkehrsnetz gewährleistet ist. Zu der nördlich angrenzenden und außerhalb des Plangebiets liegenden L 260 wird ein 20 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) als anbaufreie Zone gesichert und dient damit u.a. der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 260.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über eine private Grundstückszufahrt, die von der Straße Im Süsterfeld nach Norden mit einer Breite von 7,0 m in das Plangebiet hineingeführt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Zufahrt so weit entfernt wie möglich von der Einmündung in die Süsterfeldstraße gelegt. Die private Erschließung soll auch zur Andienung der möglicherweise erforderlichen Trafostation durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dienen.

Für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Gewerbebetriebe stehen innerhalb der überbaubaren Flächen und den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen ausreichende Flächen zur Verfügung.

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Süsterfeldstraße verkehrenden Buslinien 7, 24, 30, 74 und 173 mit der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Bushaltestelle „Gewerbegebiet Schlottfeld“ in guter Qualität sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Laurensberg, Campus Melaten, Uniklinik und Vaals sowie in die Aachener Innenstadt. Darüber hinaus bestehen über den in wenigen Busfahrminuten zu erreichenden „Bahnhof Aachen West“ gute Anschlüsse an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Die Anbindung und Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls über die angrenzende Verkehrsfläche der Straße Im Süsterfeld gegeben.

Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Leitungstrassen sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Schmutzwasser soll über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasser-sammler nördlich des Plangebietes abgeleitet und der Kläranlage Soers zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll ebenfalls dem nördlich im Pariser Ring / Toledoring verlaufenden Mischwas-serkanal zugeführt werden. Gegebenenfalls ist die Schaffung von Rückhalteräumen (z.B. Staukanal) im Plangebiet erforderlich. Dies ist abhängig von der hydraulischen Kapazität des vorhandenen Kanals und von der tatsächlich angeschlossenen befestigten Fläche. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist jedoch kei-ne zusätzliche Rückhaltung im Plangebiet erforderlich, da die Fläche bereits in den hydrologischen Nach-weisen zur Hochwassersicherheit im Bereich Wildbach berücksichtigt wurde.

3.4. Gebäudetypologien

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Konkrete Hochbauplanungen liegen für die beiden Baufelder innerhalb des Plangebietes noch nicht vor. Unter Beachtung der einzuhaltenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, der Mindestgebäudehöhe (GHmin) von 190 m ü NHN (entspricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 11,0m) und max. Gebäudehöhe von (GHmax) 198,0 m ü. NHN (ent-spricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 19,0m) bzw. 194,5 m ü. NHN für das Baufeld, welches das bereits im Bebauungsplan Nr. 795 festgesetzte Baufeld ergänzt, sind sowohl flächige zusammenhängende Baustrukturen als auch einzelne freistehende Baukörper zulässig.

3.5. Freiraumkonzept

Die umgebenden Gehölzsäume sollen erhalten bleiben und bilden damit eine die Bebauung einrahmende Kulisse. Die Anlage von Gehölz- und Rasenflächen bindet die geplanten Hochbauten in den Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft ein. Darüber hinausgehende detaillierte Freiraumplanungen sind im Rahmen des Bebauungsplans aufgrund seines Charakters als Angebotsplan mit den damit möglichen un-terschiedlichen Baukonzepten nicht vorgesehen. Bei den jeweiligen Bauantragsverfahren sollen die frei-raumplanerischen Qualitäten jedoch gesichert werden. Die Durchführung der Freiraumplanung wird über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

3.6. Soziale Infrastruktur

Aufgrund der vorgesehenen ausschließlichen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, in dem auch sonst ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebs-inhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind, ist die Betrachtung der umgebenden sozialen Infrastruktur nicht erforderlich.

3.7. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Aufgrund der vorgesehenen ausschließlichen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind As-pekte der Jugend- und Familienfreundlichkeit nicht betroffen.

3.8. Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1. Standortwahl der Bebauung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der im Parallel-verfahren aufgestellten 65. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Gewerbefläche vorgesehen. Das Plangebiet liegt in enger räumlicher Verbindung zu dem bereits teilweise entwickelten süd-lich angrenzenden Gewerbegebiet Schlottfeld I. Durch die Nutzung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet mit der dort vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsanla-gen, werden ökologisch wertvollere Flächen am Stadtrand auf bisher nicht versiegelten Flächen geschützt. Durch die Nähe der Arbeitsstätten zu Wohngebieten können Verkehrsbewegungen mit Pkw minimiert wer-den. Dies kann sich positiv auf die CO₂ – Bilanzierung der Kommune auswirken und greift das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf.

3.8.2. Städtebaulicher Entwurf

Das kompakte Baufeld und die mit einer GRZ von 0,6 nicht vollständige Ausnutzung der in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen GRZ von 0,8 tragen zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei.

3.8.3. Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen ist möglich. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Errichtung über eine entsprechende Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Gebäudehöhen zu diesem Zweck.

3.8.4. Umgang mit Freiflächen

Der Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen dient der Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und reduziert das Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten.

3.8.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers soll über das Mischwassernetz der Abwasserreinigungsanlage Soers in die Wurm entwässert. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

3.8.6. Umgang mit der Energieversorgung

Der Anschluss des Plangebiets an eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Die dafür erforderliche Infrastruktur außerhalb des Plangebiets ist nicht vorhanden. Konkrete Planungen zur Energieversorgung sind derzeit aufgrund der Angebotsplanung und der damit noch nicht feststehenden Nutzungen (Büro- oder Lagergebäude etc.) nicht möglich.

3.8.7. Vertragliche Regelungen

Die Umsetzung der Anpflanzungen wird über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen, an dem Standort nicht wesentliches störendes Gewerbe anzusiedeln sowie der gewerblichen Vorprägung der südlich anschließenden Umgebung soll innerhalb des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Die Abstände des Gewerbegebiets zur bestehenden Wohnbebauung Süsterau reichen nicht aus, um die Funktion der Abschirmung gegenüber möglichen negativen Auswirkungen (Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsbelastungen) auszuüben. Das Gewerbegebiet soll deshalb in der Nutzung so eingeschränkt werden, dass nur wohnverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Zu diesem Zweck soll das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert werden. Es sollen daher alle Betriebe unzulässig sein, die einen größeren Abstand als 200 m zu Wohngebieten erfordern. Dies sind alle Betriebe der Abstandsklassen I bis VI.

Zugelassen werden können jedoch Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlagen durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen soweit beschränkt werden, dass in den zu schützenden Wohngebieten schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Diese Einschränkung soll eine Übermaßregelung vermeiden und den örtlichen sowie jeweils technischen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht werden. Diese Erleichterungen sind auch erforderlich, weil im Einzelfall durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Beschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – die Immissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden können, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Wohngebieten verhindert werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann an Hand der Bauantrags- oder

Genehmigungsunterlagen geprüft werden. Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Prüfung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eine typisierte baurechtliche Beurteilung in der Regel sowohl sachgerecht als auch unvermeidbar. Eine Abweichung von dieser typisierten Betrachtungsweise ist jedoch immer dann geboten, wenn der Betrieb vom Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht. Weist der Antragssteller in den Genehmigungsverfahren nach, dass sein geplanter Betrieb atypisch ist, d.h. dass die allgemeinen nach der Erfahrung oder der Vermutung seines Betriebstyps kennzeichnenden Eigenschaften auf seinen speziellen Betrieb nicht zutreffen, so kann sein Vorhaben auch in Gebieten zugelassen werden, in dem derartige Anlagen allgemein sonst nicht zulässig sind. Die vorgenannten Ausnahmeregelungen gelten jedoch nicht für die städtebaulich an dieser Stelle unerwünschten Betriebsarten Autolackierereien einschließlich Karosseriebau, Großwäschereien oder chemische Reinigungsanlagen, Bauhöfe, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und Anlagen zur Runderneuerung von Reifen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden sollen die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen und die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Außerdem sollen Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution im Bebauungsplan nicht zulässig sein, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Da Geschäftsmodelle mit Prostitution bei geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe und sichere Gewinne erwarten lassen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Dadurch soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden, dass sich innerhalb des Plangebiets Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln. Darüber hinaus begründet sich der Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnungen auch in der Vorbelastung durch den Verkehrs- und Schießlärm, die ein gesundes Wohnen nicht gewährleistet.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch soll vor allem die Möglichkeit geschaffen werden, Fitness-Einrichtungen, die als Freizeitangebot im Zusammenhang mit Büronutzungen errichtet werden, zuzulassen. Der Grundsatz der Gebiets- und Umgebungsverträglichkeit gilt auch für diese Betriebsarten.

Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher unzulässig sein. Die Festsetzung soll die Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu schützen. Dies ist nicht bei Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen, wie etwa Reparatur- und Serviceleistungen, zu befürchten. Deren Verkaufsfläche, die auf maximal 200 m² bzw. 20 % der Nutzfläche beschränkt sein soll, ergänzt lediglich das jeweilige Handwerks- und Dienstleistungsangebot und ist nicht geeignet, schädlich auf die Versorgungsstandorte zu wirken. Diese Betriebe mit untergeordneter Verkaufsfläche sollen daher allgemein zulässig sein.

Aus versorgungstechnischer Sicht kann, da die Art der sich ansiedelnden Betriebe sowie deren Erfordernis an elektrischer Anschlussleistung bei der Planerstellung nicht bekannt ist, noch nicht beurteilt werden, ob und in welchem Umfang zusätzliche Trafostationen im Plangebiet erforderlich sind. Eine Trafostation ist aber im Geltungsbereich oberirdisch nach § 14 BauNVO zulässig. Die Standorte von einer Trafostation sind im Rahmen der weiteren Planung mit dem Energieversorger abzustimmen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 BauNVO ff. durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen [Gebäudehöhe (GH)], die über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, in der Planzeichnung definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ soll mit 0,6 festgesetzt werden und liegt damit unter der in Gewerbegebieten (GE) maximal zulässigen GRZ von 0,8. Die Festsetzung der GRZ von 0,6 dient dem Ziel, den Verlust klimatologisch hochwertiger Freiflächen zu minimieren.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Höhenentwicklung sollen innerhalb des Geltungsbereichs maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt werden. Diese orientieren sich für das südwestlich gelegene Baufeld mit einer GH von maximal 194,5 m ü. NHN (dies entspricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 10,0 m) an dem südlich anschließenden Gebäude Im Süsterfeld, Hausnummer 4 (Oberkante Gebäude ca. 194,4 m ü. NHN) und den Festsetzungen im dort geltenden Bebauungsplan Nr. 795. Damit soll eine bauliche Erweiterung des Bestandes mit gleicher Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Innerhalb des Baufeldes auf der bis zu 8 m tiefer liegenden Grundstücksfläche soll eine minimale Gebäudehöhe von 190 m ü. NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 198,0 m ü. NHN festgesetzt werden. Dies entspricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 11,0 bis 19,0 m. Diese Gebäudehöhen vermitteln zwischen der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes Süsterfeld und den Höhen des geplanten südwestlich angrenzenden Campus West, in dem eine überwiegend sechsgeschossige Bebauung geplant ist. Die höhere Bebauung im Plangebiet gegenüber der südlichen Bebauung ist städtebaulich als baulicher Abschluss der gewerblichen Nutzungen im Übergang zum Campus West vertretbar. Die Festsetzung einer Mindesthöhe von ca. 11 m über Grund soll die Ausbildung einer angemessenen Raumkante in der Nachbarschaft zum Campus West gewährleisten. Bei einer Büronutzung entspricht dies einem drei- bis viergeschossigen Gebäude.

Technische Aufbauten

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Brüstungen und Absturzsicherungen) zulässig sein. Diese Anlagen dürfen um bis zu 1,5 m die festgesetzte GH überschreiten. Hiervon abweichend dürfen Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu 2,5 m die festgesetzte GH überschreiten. Die Aufbauten, mit Ausnahme der Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Höhen sind negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Das südöstliche Baufeld arrondiert die in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 795 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird eine verträgliche bauliche Erweiterung des Bestandes ermöglicht.

Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen sollen als großflächiges Baufenster festgesetzt werden. Damit wird ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der zukünftigen Baukörper unter Berücksichtigung des Erhalts der angrenzenden Grünstrukturen und der Einhaltung der Anbauverbotszone zur nördlich angrenzenden Landesstraße gewährleistet. Somit wird sichergestellt, dass abhängig von der geplanten Nutzung unterschiedliche Bauformen (z.B. großflächige Lager- oder Produktionsgebäude oder kleinteiligere Bürogebäude) errichtet werden können.

4.4. Stellplätze und Garagen

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Gewerbebetriebe sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen zulässig sein. Damit soll ein Verlust der bestehenden Randeingrünungen durch Flächenversiegelungen verhindert werden.

4.5. Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrt der geplanten inneren privaten Erschließung ist nur an dem zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig. Damit wird einerseits verhindert, dass weitere Zufahrten zum Plangebiet errichtet werden. Andererseits soll so die Zufahrt an der am weitesten vom Einmündungsbereich der Straße Im Süsterfeld in die Süsterfeldstraße errichtet werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen sicher zu stellen.

4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung des inneren Plangebiets soll ein privater Erschließungsweg in das Plangebiet hereingeführt werden. Damit neben der Erschließung des Baufeldes eine verkehrstechnische Erschließung der Ver- und Entsorgungsfläche sichergestellt werden kann und die in dem Gewerbegebiet Tätigen sowie die Ver- und Entsorgungsträger zum Befahren den inneren Erschließungsweg befahren dürfen, soll für diese Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Zur technischen Anbindung soll dieses Recht auf ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erweitert werden.

4.7. Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie des Schießlärms wurden durch das Büro IBK – Schallimmissionsschutz eine „Ermittlung und Beurteilung der auf das Planvorhaben einwirkenden Verkehrsräusche aus den tangierenden Straßen sowie der östlich tangierenden DB-Strecke Aachen-Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005“, Alsdorf, 17.09.2013 sowie eine „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage Eisenbahner Sportverein Aachen 1922 e.V. Abteilung Sportschützen nach DIN 18005 / VDI 3745 / TA Lärm“, Alsdorf, 17.09.2013 erstellt. Da innerhalb des Plangebietes ausschließlich gewerbliche Nutzungen, ohne betriebsbezogene Wohnungen, zulässig sind, wurde der Schutzanspruch in den Räumen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ausschließlich für den Tageszeitraum ermittelt.

Danach sind wegen des Zusammenwirkens der Verkehrsräusche der nördlich und östlich verlaufenden Straßen (Pariser Ring/Toledoring, Süsterfeldstraße) und der westlich gelegenen Bahnstrecke im Plangebiet Immissionsbelastungen von bis zu 71 dB(A) und damit deutlich oberhalb des für Gewerbegebiete (GE) geltenden Orientierungswerts gemäß DIN 18005 von 65 dB(A)/tags zu erwarten. Aufgrund des dominanten Straßenverkehrslärms treten die höchsten Werte im nördlichen Teil des Plangebietes in den oberen Geschosslagen auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar und wären aufgrund der geringen Minderungswirkung für die oberen Geschosse nicht sinnvoll. Daher ist ein passiver Schallschutz in Form der Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich. In einem 20 m breiten Streifen parallel zum Pariser Ring / Toledoring soll daher der Lärmpegelbereich V und für die übrigen Bauflächen der Lärmpegelbereich VI festgesetzt werden. Von dieser Maximalforderung, die unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung festgesetzt wird, kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile (z.B. durch Eigenabschirmung und sonstige Pegelminderungen wie etwa niedrigere Geschossebene) anzusetzen sind.

Durch den Schießlärm der unmittelbar westlich angrenzenden Schießanlage wird der maßgebliche Orientierungswert gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 65 dB(A)/tags sowie der nach TA Lärm zulässige Maximalpegel für Geräuschspitzen von 95 dB(A) innerhalb von Gewerbegebieten (GE) deutlich überschritten. Unmittelbar an der Plangebietsgrenze wurden demnach Mittelungspegel von über 95 dB(A) und Maximalpegel bis zu 148 dB(A) ermittelt. Hierzu wird im Einzelnen auf die Lärmkarten der Anlage 1 des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage Eisenbahner Sportverein Aachen 1922 e.V. Abteilung Sportschützen nach DIN 18005 / VDI 3745 / TA Lärm“ hingewiesen.

Ein Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte vor den geöffneten Fenstern ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes sowohl technisch als auch wirtschaftlich über aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar. Aufgrund der eingeschränkten und in der Genehmigung festgeschriebenen Zeiten der Schießstandnutzung (dienstags und donnerstags zwischen 17:30 und 21:30 Uhr sowie 10x jährlich am Wochenende), die weitgehend außerhalb üblicher Arbeitszeiten liegen und eine weniger schutzwürdige gewerbliche Nutzung betreffen, werden innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In Abhängigkeit der tatsächlichen Raumnutzungen und der Raumgeometrie sind bei der Gebäudeplanung durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Orientierung der Räume zu lärmabgewandten Seiten, Vorhangfassade und / oder Verzicht von Fenstern zur lärmzugewandten Seite, verbindliches Schließen von Fenstern während der Nutzungszeiten der Schießanlage etc.) die nach VDI-Richtlinie

2719 Innenpegel (Mittelungspegel und Maximalpegel) einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren verbindlich nachzuweisen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen, deren Umsetzung über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet wird, kann ein gesundes Arbeiten sichergestellt werden.

4.8. Grünordnung

4.8.1. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und aus gestalterischen Gründen ist der Erhalt und Entwicklung der an den Gebietsrändern vorhandenen Gehölzstrukturen vorgesehen. Ein wiesenartiger, gras-krautiger Saum soll darüber hinaus im Bereich der derzeitigen Zuwegung entlang der Süsterfeldstraße und des neuen Erschließungsstiches entwickelt werden.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen soll durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

4.8.2. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Baumaßnahme geht eine Ackerbrache verloren. Des Weiteren wird ein kleiner Teil der vorhandenen Randbegrünung durch die geplante Zufahrt versiegelt. Im Bereich der derzeitigen Zuwegung kommt es zu geringfügigen Entsiegelungen. Die Eingriffsbilanzierung ergibt, dass der Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen und die abiotischen Strukturen durch die geringfügige Entsiegelung und die Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.732 Wertpunkten. Dieses soll durch externen Ausgleich aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen. Ein entsprechender Vertrag wurde vereinbart. Die Maßnahmen, die auf externen Flächen zum Ausgleich des Defizits ergriffen werden, werden durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Aachen dauerhaft gesichert.

4.8.3. Artenschutz

Bei der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine naturschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten vorgefunden. Der Gutachter geht davon aus, dass der Laubfrosch, als einzige planungsrelevante Amphibienart (gemäß der betreffenden Liste des Fachinformationssystems Artenschutz), im Plangebiet nicht vorkommt. Vogel-Nistplätze planungsrelevanter oder streng geschützten Vogelarten wurden innerhalb des Plangebietes bei den durchgeführten Begehungen nicht ermittelt. Im Plangebiet wurden ausschließlich Zwergfledermäuse, die häufigste heimische Fledermausart, bei Jagdaktivitäten detektiert. An den Bäumen im Plangebiet und an deren Grenzen konnten keine Spalten- oder Hohlräume nachgewiesen werden, die als Tagesquartiere oder Fortpflanzungsstätten dienen könnten. Der durch die geplante Bebauung zu erwartende Verlust der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse ist aufgrund seiner geringen Größe sowie den anschließenden Freiflächen als nicht populationserheblich einzustufen. Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S.2542), die der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 806 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und bewertet sowie in einem Umweltbericht dokumentiert werden. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das etwa 1 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg. Es wird im Norden von der etwa 5 m hohen Stützmauer des in Tieflage befindlichen Toledorings (L 260), im Osten von der Süsterfeldstraße, im Süden von dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Schlottfeld mit daran anschließender Wohnbau-

5.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführte Umweltprüfung zeigt, dass durch die Darstellung einer Gewerbefläche die folgenden Schutzgüter **nicht** bzw. **nicht erheblich** betroffen sein werden:

- Es handelt sich weder um ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung noch um ein Europäisches Vogelschutzgebiet.
- Der Artenschutz spielt eine untergeordnete Rolle, zum einen wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten vor Ort zum anderen, weil das Plangebiet nur einen kleinen Teil des Nahrungshabitats der im Bereich Süsterfeld lebenden Fledermausart einnimmt.
- Der ursprünglich bestehende Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.
- Besonders schützenswerte Böden werden nicht mehr angetroffen, da durch Umlagerung bereits die natürlichen Böden überformt wurden.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.
- Das sich neu bildende Grundwasser wird größtenteils über die Drainage des angrenzenden Brückenbauwerks am Toledoring aus dem Gebiet abgeführt.
- Ein Oberflächengewässer ist nicht vorhanden.
- Weil die archäologischen Funde bereits durch jüngere Überschüttung zerstört sind, kommt dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung mehr zu.

Die folgenden Umweltbelange (Schutzgüter) werden im Hinblick auf ihre Erheblichkeit in der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend untersucht:

- Schutzgut Mensch mit den Themen
- Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen
- Schutz vor Lärmimmissionen, die von den Lärmquellen Bahn, Straße, Schießstand ausgehen
- Versorgung mit der Erholung dienenden Grün- und Freiflächen
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, hier: Eingriff in den Naturhaushalt und dessen Ausgleich
- Schutzgut Boden, hier: Bodenbewegungen, Mutterboden
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser, hier: Niederschlagswasser und Abwässer
- Schutzgut Klima, hier: Kaltluft/Ventilation

5.6. Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Vordergrund. Grundsätzlich sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im konkreten Planvorhaben ist es das Ziel, gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher wird auf die Themen Lärmbelastung, Luftschadstoffe und Grün- und Freiflächen weiter eingegangen.

Thema Lärmbelastung

Lärmsensible Nutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Auf das Plangebiet wirken als Lärmquellen die Bahn, die umgebenden Straßen sowie der Schießstand ein. Der Bereich selbst fungiert als Abstandsraum zwischen den oben angesprochenen Lärmquellen und dem bestehenden Gewerbe sowie der Wohnnutzung im Süden.

Im Hinblick auf die Nutzungsänderung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Beurteilungsmaßstäbe für das Leitziel „gesunde Arbeitsverhältnisse“ des BauGB bzw. bezüglich der Erheblichkeit von Lärmimmissionen ergeben sich u. a. aus den Grenz- bzw. Orientierungswerten der DIN²18005, Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA³-Lärm sowie VDI⁴-Richtlinie 3745 Blatt 1 (Beurteilung von

² DIN= Deutsches Institut für Normung

³ TA = Technische Anleitung

Schießgeräuschen). Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Immissionen aus Verkehrsgeräuschen gelten für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nachfolgende Orientierungswerte der DIN 18005:

Tagzeit 06.00 -22.00 Uhr 65 dB(A)⁵
Nachtzeit 22.00-06.00 Uhr 55 dB(A)

Im Ergebnis beträgt die Beaufschlagung durch die Fahrzeuge auf den betrachteten Straßen im Norden des Plangebietes zur Tagzeit zwischen 68 dB(A) und 72 dB(A); damit wird der für die vorgegebene Gebietsausweisung GE (Gewerbegebiet) geltende Orientierungswert von 65 dB(A) zur Tagzeit überschritten. Mit zunehmendem Abstand nimmt die Beaufschlagung ab. Im südlichen Teil des Plangebietes kann aufgrund des Abstandes zu den Lärmquellen sogar mit einer Unterschreitung des Orientierungswertes gerechnet werden.

Im Gegensatz zum Straßenlärm liegen die ungünstigsten Immissionsbeurteilungspegel für die Bahn zwischen 53 dB(A) und 58 dB(A), so dass der Orientierungswert von 65 dB(A) zur Tagzeit deutlich unterschritten wird.

Schießlärm

Bei dem Schießstand handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Im Zuge der Genehmigung wurde eine Begutachtung vorgenommen. Es wurden Messungen für verschiedene Waffenarten in einer Entfernung von 250 m Abstand zu den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten im Umfeld vorgenommen. Dabei wurden keine Überschreitungen der Richtwerte festgestellt.

Auswirkungen der Lärmbelastung

Bei Etablierung eines Gewerbegebietes wirken verkehrsbedingte Lärmbelastungen oberhalb des geltenden Orientierungswerts von 65 dB(A) ein, so dass gesundes Arbeiten und Wohnen fraglich ist. Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen. Das Bundesverwaltungsgericht setzt diese Schwelle regelmäßig bei 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags an. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass ab 55 dB(A) konzentrierte geistige Arbeit - wie z.B. Büroarbeit - nur noch eingeschränkt möglich ist.

Zudem rückt die künftige gewerbliche Nutzung auf weniger als 10 Meter an den bestehenden Schießstand heran, so dass eine neue Begutachtung im Hinblick auf die Verträglichkeit der Nutzungen erfolgte. Im Ergebnis wird das Plangebiet teilweise deutlich oberhalb des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) zur Tagzeit aus dem Schießbetrieb insbesondere in der Nähe der Schießanlage beaufschlagt. Dieser Richtwert ist nach gängiger Rechtsprechung vor dem Gebäude einzuhalten. Bei der Prognose sind die genehmigten Zeiten des Schießbetriebs zu berücksichtigen:

Dienstag		17.00 Uhr bis 21.30 Uhr
Donnerstag		17.00 Uhr bis 21.30 Uhr
Samstag	10.00 Uhr bis 13.00 Uhr	15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Weiter maßgeblich sind die verwendeten Waffentypen und Schusszahlen sowie deren zeitliche Verteilung oder Häufung im Schießbetrieb. Bei den Beurteilungspegeln handelt es sich um über die Tagzeit gemittelte Immissionen aus dem Schießbetrieb zwischen 17.30 Uhr und 21.30 Uhr. Während des Schießbetriebes können deutlich höhere Pegel bis hin zu den berechneten Maximalpegeln von 148 dB(A) auftreten.

⁴ VDI = Verein Deutscher Ingenieure

⁵ dB (A) = Dezibel (Maß für die Stärke eines Geräusches) sowie A für die im Bauwesen übliche A-Linie

Es muss dann davon ausgegangen werden, dass bei den zu erwarteten Beaufschlagungen ohne besondere Vorkehrungen ein konzentriertes und gesundes Arbeiten nicht, erst recht nicht bei geöffneten Fenstern während des Schießbetriebs möglich sein wird.

Im Bebauungsplan werden als Minimallösung im Hinblick auf den Verkehrslärm Lärmpegelbereiche dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen der Anforderungen an die Außenbauteile die Mindestanforderungen für den baulichen Schallschutz vorgegeben. Es werden weder planerische Maßnahmen, z.B. Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu den Schallquellen, Vermeidung einer direkten Sichtverbindung zur Schallquelle, Aufteilung eines Gebietes nach schalltechnischen Gesichtspunkten getroffen werden, noch aktiver Lärmschutz in Form von Wänden, Erdwällen, Steilwällen, Pflanzwällen betrieben. Weil im Rahmen der Baugenehmigung für die Einzelvorhaben die Richtwerte an den neu geschaffenen Immissionsorten eingehalten werden müssen, ist die Lärmthematik auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend gelöst. Um die Nutzung des Schießstandes nicht zu gefährden, sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Es werden die Lärmpegelbereiche dargestellt und die Mindestanforderung an Außenbauteile festgesetzt.
- In einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässiges Wohnen (z. B. für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal) ist auszuschließen.

Thema Luftschadstoffe

Neben der Lärmbelastung verursacht der Schienen- und Straßenverkehr Luftschadstoffe, die sich negativ auf die Gesundheit der im zukünftigen Gewerbegebiet arbeitenden Menschen auswirken können. Zur Beurteilung dieser Luftschadstoffbelastungen wurde durch das Büro AVISO GmbH eine Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte für das Jahresmittel sowie die Kurzzeitwerte für alle drei Luftschadstoffe (NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5}) sicher eingehalten werden.

Thema Grün- und Freiflächen zur Erholung

Grundsätzlich dienen Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum unter anderem dem Aufenthalt im Freien, der Erholung sowie Spiel- und Sportzwecken. Sie verbessern bei entsprechender Ausgestaltung das Kleinklima und die Luftreinheit für den Aufenthalt von Menschen und tragen so zur Gesunderhaltung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei. Daher sind begrünte Freiräume auch im Bereich von Gewerbegebieten von besonderer Bedeutung.

Für den gelegentlichen Aufenthalt von Menschen ist derzeit nur der Wirtschaftsweg im Plangebiet zu nennen, der zusätzlich als Zuwegung für die Brachfläche und teilweise als Zufahrt für den Schießstand und die Tennisplätze nördlich des Toledorings fungiert. Eine für Grün- und Freiflächen typische Ausstattung für Begegnung, Gespräch, Sitzen, Ruhen, Spiel ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der bereits beschriebenen Lärmbelastung ist die Aufenthaltsfunktion bereits stark beeinträchtigt.

Neben dem Erhalt des Baum- und Strauchbestandes in den Randbereichen des Gebietes liegt es zunächst in der Hand des jeweiligen Gewerbetreibenden, wie er die Gestaltung der Freiflächen vornimmt, um Bereiche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Ab September 2017 gilt in Aachen die Grün- und Gestaltungssatzung, die für Gewerbebetriebe Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung, Eingrünung von Lagerflächen) vorschreibt, die entsprechend umzusetzen sind.

5.7. Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Landschaft

Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für Mensch und Tier auch künftigen Generationen dauerhaft zu erhalten ist Ziel eines umfassenden Naturschutzes (§§ 1 und 2 BNatSchG). Im Rahmen der Bauleitplanung geht es um die Sicherung des Baum- und Strauchbewuchs im Plangebiet sowie des planungsrechtlichen Ausgleichs einmal im Hinblick auf das Landschaftsbild zum anderen durch den entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt.

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als „Fläche mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus. Der Standort stellt sich derzeit überwiegend als ungenutztes Grünlandbrache am Rande des Siedlungsbereichs dar, die insbesondere nach Westen und Süden von Baum- und Strauchbestand eingerahmt wird.

Bei Durchführung der Planung ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten im Plangebiet ist der Artenschutz im Wesentlichen nicht betroffen.
- In der Bauphase wird die Tierwelt durch die Veränderung der Umgebung sowie den Lärm gestört werden.
- Ein Großteil des bestehenden Bewuchses entfällt und damit auch dauerhaft Lebensraum für die Tierwelt.
- Die gewerbliche Nutzung wird das Landschaftsbild verändern. Durch den weitgehenden Erhalt des Baum- und Strauchbestands sowie Neuanpflanzungen erfolgt eine visuell gut wahrnehmbare Abschirmung zur Nachbarschaft. Dennoch wird durch die intensive Bebauung des Geländes eine Verstädterung eingeleitet.
- Durch die zukünftige Bebauung entfällt dauerhaft eine Grünfläche, was einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, der zu bewerten und auszugleichen ist. Dies erfolgt in Rahmen des erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPF) unter Zugrundelegung des „Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Die Bilanz fällt negativ aus, so dass eine externe Ausgleichsmaßnahme festzulegen ist (Minus von 3.732 Wertepunkten) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Flächen zum Erhalt des westlichen und südwestlichen Teils des Gehölzstreifens getroffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild sowie die Eingriffsbilanz auswirken. Gleiches gilt für die Festsetzung zur Neuanpflanzung.
- Darüber hinaus ist ein gebietsexterner Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich, der durch die Aktivierung von Ökopunkten aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen soll.

5.8. Schutzgut Boden

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

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Für den Bereich liegt keine Bodenfunktionskarte im Maßstab 1:5.000 vor, so dass auf die BK 50 (generalisierte Bodenkarte der schutzwürdigen Böden 1.50.000, GD NRW) zurückgegriffen wird. Für das Plangebiet werden sehr schutzwürdige Böden (natürliche Bodenfruchtbarkeit) ausgewiesen. Es wird aber gemäß der Beschreibung der Böden im Geotechnischen Bericht (2008) davon ausgegangen, dass bereits umgelagerte und damit keine naturbelassenen Böden mehr vorliegen. Ohne die Planung wird der vorhandene Zustand unverändert bleiben.

Bei einer Realisierung der beabsichtigten Nutzung wird der größere Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen größtenteils vollständig verloren gehen. Weiterhin sind Bodenumlagerungen durch Baumaßnahmen und zur Oberflächengestaltung, baubedingte Bodenverdichtungen und Gefügeveränderungen im Bereich der Baustellentätigkeit zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gutachterliche Begleitung

Es kann für den Bereich des Ausläufers der Altablagerung AA 9211 nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in kleinflächigen Teilbereichen ein abweichender Bodenaufbau bzw. eine abweichende Zusammensetzung

zung des Bodenmaterials mit erhöhtem Anteil an Fremdbestandteilen vorliegt. Der dann ggf. anfallende Bodenaushub ist anhand repräsentativer Proben (Deklarationsanalytik) zu untersuchen, abfallrechtlich zu klassifizieren und fachgerecht zu entsorgen. In dem späteren bauaufsichtlichen Verfahren werden dazu entsprechende Auflagen erteilt.

Bodenschutz in der Bauphase

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. Daher werden im Baugenehmigungsverfahren hierzu ebenfalls entsprechende Auflagen formuliert.

5.9. Schutzgut Fläche

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Als flächenpolitisches Ziel gilt der landesplanerische 5-ha-Grundsatz bis 2020 für den Siedlungsbau in NRW. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden. Daraus abgeleitet ergibt sich für Aachen als Zielvorgabe ein maximaler Flächenverbrauch von 15 ha/Jahr bis 2020 und 7,5 ha/Jahr bis 2030. Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen die Nutzungsarten Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen (ohne Anbauflächen), Erholungsfläche (insbes. Grünanlagen), Verkehrsfläche und Friedhof und sind somit nicht mit 'versiegelter Fläche' gleichzusetzen.

Durch Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet ist diese den Siedlungsflächen zuzurechnen. Dies führt zu einem Plus an Neuversiegelung von rund 1 ha, dem kein Ausgleich im Stadtgebiet Aachen gegenübersteht (z. B. eine Entsiegelungsmaßnahme).

5.10. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

Das weitgehend unversiegelte Plangebiet liegt außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermenquellzuges. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß vorliegender Karten bei ca. fünf Metern. Grundsätzlich trägt der Boden zur Grundwasserneubildung bei, wenn auch wegen der Bodenbeschaffenheit der Deckschichten nur in geringem Maße. Jedoch fließt der Teil des Niederschlagswassers, der die Deckschichten durchdringt, nach Nordosten zu den Drainagen der Tunnelanlage des Toledorings und wird dort abgeleitet. Infolge der Geländeneigung sind Einschnitte ins Erdreich durch Bebauung möglich. Wegen des angenommenen Grundwasserflurabstands von ca. fünf Metern wird dennoch ein Einbinden der geplanten Baukörper ins Grundwasser nicht erwartet, so dass es zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers kommen wird.

Der Planbereich gehört zum Einzugsgebiet des Schwarzbaches, der in den Wildbach mündet, des Wildbaches sowie der Wurm. Auf dem Gelände selbst sind keine Gewässer vorhanden. Momentan gelangt keine nennenswerte Niederschlagswassermenge vom unbebauten Grundstück in ein Oberflächengewässer. Im Wurmtal unterhalb des Stadtgebietes von Aachen ist eine latente Hochwassergefahr vorhanden. Es dürfen daher keine zusätzlichen, maßgeblichen quantitativen Belastungen durch die Einleitung von Niederschlagswasser neuer Baugebiete hervorgerufen werden.

Durch die Verwirklichung des Gewerbegebietes wird die derzeit unversiegelte Fläche befestigt und versiegelt. Dadurch reduziert sich die versickernde Regenwassermenge und der Anfall von Abwasser erhöht sich. Da keine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen ist, sind die nächstgelegenen Gewässer Schwarzbach und Wildbach von künftigen Baumaßnahmen nicht betroffen. Die Wurm wird durch eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers indirekt über die Mischkanalisation beaufschlagt, was zu einer Verschärfung der Hochwassergefahr beitragen kann.

Schmutzwasser fällt im unbebauten Plangebiet nicht an. Durch die Bebauung wird ein Anschluss an die städtische Kanalisation erforderlich. Aufgrund von Engpässen im städtischen Kanalsystem im maßgeblichen Bereich ist eine private Rückhaltung vorzuschalten. Aufgrund des Charakters der Angebotsplanung ist die Menge des abzuleitenden Wassers erst in der Umsetzungsphase genau zu quantifizieren.

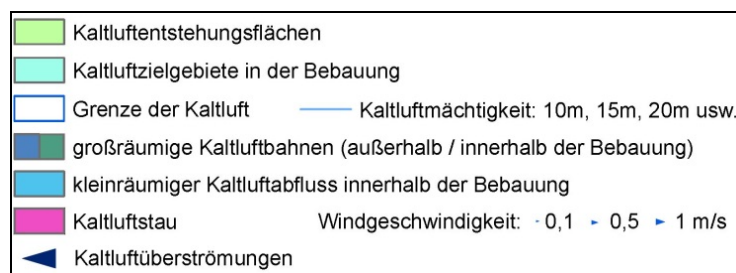
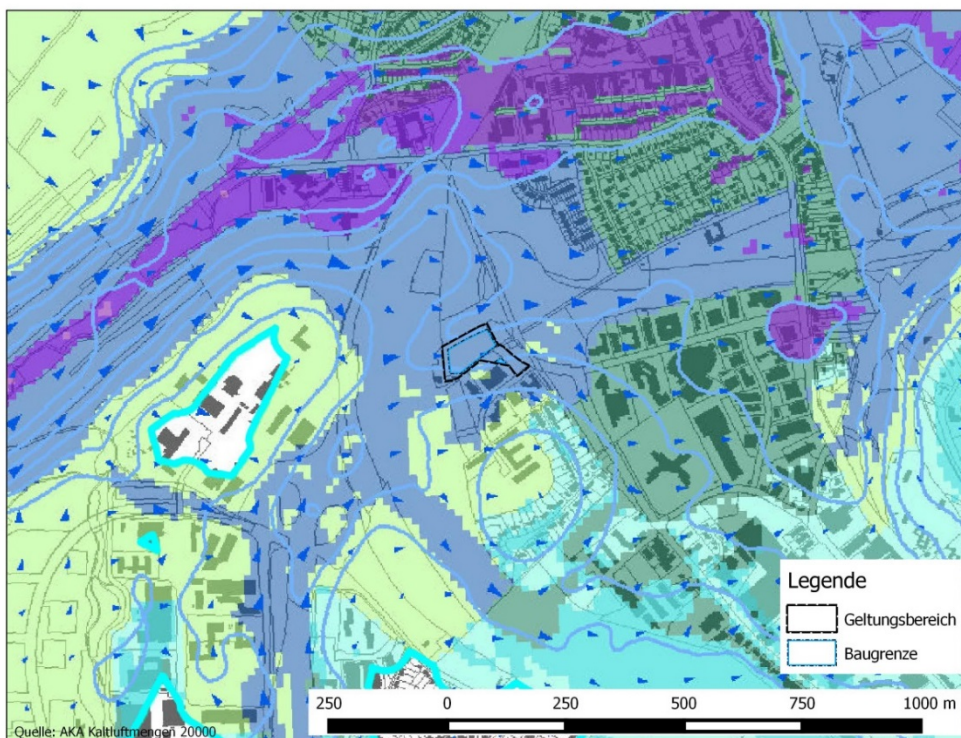
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da das Gelände erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt wird, ist die wassertechnische Erschließung unter Beachtung der Vorgabe zur Rückhaltung auf eigenem Gelände insbesondere im Hinblick auf den Hochwasserschutz zu sichern. Darüber hinaus ist der Umgang mit dem durch die gewerbliche Nutzung verursachten Schmutzwasser zu regeln und in einem Entwässerungskonzept darzulegen.

5.11. Schutzgüter Luft und Klima

Entsprechend dem Gesamtstädtischen Klimagutachten gilt als Zielvorgabe die Erhaltung der Kaltluftströme und damit Gewährleistung guter Durchlüftungsverhältnisse in den Siedlungsbereichen, was letztendlich ebenfalls der Gesunderhaltung der Bevölkerung dient.

Zur Beurteilung der Klimaverhältnisse wurde im Auftrag der Stadt Aachen im Jahre 2000 das Gesamtstädtische Klimagutachten erstellt. In der darin enthaltenen synthetischen Klimafunktionskarte sind alle räumlich-funktionalen klimatisch-lufthygienischen Einheiten (auch Klimatop genannt) in ihrer Lage enthalten. Des Weiteren werden Planungsempfehlungen formuliert. Außerdem liegt das „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ seit 2014 vor, in dem neben den Fragestellungen lokaler Kaltluft mehrere Belastungsarten und die Sensitivitäten zusammengefasst und in eine Zukunftsperspektive eingeordnet werden



Ausschnitt aus der Karte der Kaltluftuntersuchung (2013) mit Eintragungen Plangebiet und Baufeld

Das Plangebiet liegt im Bereich einer kleineren Kaltluftschneise, die für einen räumlich abgegrenzten Luftaustausch vor allem während austauscharmer Witterung (z.B. Inversionswetterlagen) sorgen kann (Kaltluftzuführung und Durchlüftung), was zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort beiträgt. Der Kaltluftstrom kommt von Süden aus einem Nebenbachtal vom Wildbach / Dorbach - daher kleinerer und bezüglich der Wirkung begrenzter Kaltluftnebenstrom, bezeichnet als Kaltluftschneise - und schwenkt dann von West nach Ost in Richtung Laurensberg, Roermonder Straße bis zur Soersniederung. Für den zu beurteilenden Ortsbereich in Laurensberg sind Kaltluftmächtigkeiten zwischen 20 und 25 m anzunehmen. Das Gebiet ist noch dem Freilandklimatop zuzuordnen; es wird begrenzt von den Klimatopne gewerblicher Flächen im Süden sowie großflächiger Bahnanlagen und Straßenflächen im Westen und Norden.

Mit der Aufgabe der Grünfläche zugunsten einer baulichen Nutzung entfällt die Luftströmung. Da die genaue Gebäudeformen und -dimensionen sowie Flächenversiegelungen nicht bekannt sind, sind die durch die Bebauung bedingten Veränderungen des Kaltluftabflusses und des lokalen Kleinklimas nicht abschätzbar. Im Hinblick auf den Klimawandel ist zu erwarten, dass sich die bioklimatischen Belastungsgebiete ausweiten und auch die heutigen Siedlungsränder und damit das Plangebiet erfassen werden. Daher sollte die Längsachsen-Ausrichtung eines Gebäudes auf dem Baufeld mit dem Kaltluftströmungsverlauf in der Talmulde (West - Ost - Strömung, talabwärts Richtung Roermonderstraße) weitgehend übereinstimmen. Die Gebäudehöhe spielt dann keine dominierende Rolle, wenn eine schmale Gebäudeseite in Richtung des Strömungsverlaufs realisiert wird (schmale Gebäudeseite möglichst < 15 m, um den Strömungswiderstand gering zu halten).

5.12. Zusätzliche Angaben

5.12.1. Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die angewandten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Gutachten dargelegt. Auf den noch offenen Konflikt beim Thema Lärmschutz wurde hingewiesen.

5.12.2. Geplanten Maßnahmen zur Überwachung

- Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme - externer Ausgleich ist zu überwachen.
- In der Bauphase ist der Schutz des Gehölzbestandes zu kontrollieren.
- Die Durchführung der Neuanpflanzung ist mittels Abrechnung der Fachfirma nachzuweisen.
- Für den Bereich des Ausläufers der Altablagerung AA 9211 ist eine gutachterliche Begleitung vorzunehmen und nachzuweisen.
- In dem späteren bauaufsichtlichen Verfahren sind zu den Umweltbelangen entsprechende Auflagen zu erteilen und zu überprüfen.
- Das erstellte „Entwässerungskonzept“ wird auf seine Wirksamkeit geprüft.
- Die Lösung des Lärmkonflikts ist überwachen. Dabei werden die in der Abwägung vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit geprüft.

5.12.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Verwirklichung des Gewerbebauprojektes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die in dem Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Ackerbrache, die von Gehölzstreifen eingerahmt wird. Im Landschaftsplan ist er als „Fläche mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ ausgewiesen. Das Gebiet liegt in einer Kaltluftbahn. Sie kommt von Süden und wirkt sich auf die Siedlungsbereiche Laurensberg, Roermonder Straße bis hin in die Soersniederung aus. Durch die angrenzenden Verkehrswege (Bahn und Schiene) sowie den Schießstand ist das Gebiet mit Lärm vorbelastet. Es selbst übernimmt die Funktion einer Abstandsfläche zwischen der südlich gelegenen Bebauung (Gewerbe und Wohnen) und den vorgenannten Lärmquellen. Der ursprünglich angenommene Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden. Besonders schützenswerte Böden sind bereits durch Überschüttungen vernichtet. In dem Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Auch ist es nicht Teil eines Wasserschutzgebietes oder

Überschwemmungsgebietes. Im Falle der Nullvariante werden keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustandes erwartet.

Bei der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet werden die nachfolgend beschriebenen Umweltzielen verfolgt. Die wassertechnische Erschließung muss gesichert sein, zum einen um den Hochwasserschutz zu gewährleisten zum anderen um die Gewässer - hier insbesondere den Wildbach - nicht negativ zu belasten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die städtische Kanalisation die anfallenden Wässer aufnehmen kann, sofern diese gedrosselt eingeleitet werden. Daher wird eine Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets erforderlich. Dies ist beim Bau der Erschließungswege innerhalb des Grundstücks in Form eines Staukanals möglich. Da die einzelnen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt sind, kann die Dimensionierung noch nicht vorgenommen werden. Dies erfolgt erst im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Die Freifläche ist Teil des Naturraums, in den durch die Schaffung eines Gewerbegebietes massiv eingegriffen wird. Dieser Eingriff ist so gering wie möglich zu halten und ansonsten auszugleichen. Planungsrelevante Arten sind nicht vorhanden. Durch entsprechende Festsetzungen kann ein Großteil des Baum- und Strauchbewuchs in den Gehölzstreifen an den Grundstücksgrenzen gesichert und ergänzt werden. Darüber hinaus wurde der Eingriff anhand des Aachener Leitfadens ermittelt und bewertet. Die Bewertung wird in einer Punktzahl ausgedrückt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.732 Wertepunkten. Als Maßnahme ist die Aktivierung von Ökopunkten aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vorgesehen.

Es sind gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Als umweltbedingt sind die Themen Lärm, Luftschadstoffe und Freiräume bereits Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Es wurde eine Begutachtung im Hinblick auf eine verkehrsbedingt Schadstoffbelastung vorgenommen. Die relevanten Grenzwerte sind alle unterschritten.

Die verkehrsbedingten und durch den Schießstand verursachten Lärmbelastungen für die künftigen Beschäftigten wurden durch einen Gutachter untersucht. Bereits die verkehrsbedingten Lärmwerte liegen über dem Orientierungswert von 65 dB(A) der maßgeblichen DIN 18005, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Hinzu kommt die Lärmbelastung während des Schießbetriebes, die weit über den Richtwerten liegt und konzentriertes Arbeiten unmöglich macht. Allerdings sind die genehmigten Zeiten für den Schießstand auf dienstags und donnerstags in der Zeit von 17.00 Uhr bis 21.30 Uhr sowie Zeitfenster an Samstagen beschränkt. Außerhalb dieser Zeiten kann ein Gewerbe betrieben werden, wenn der bauliche Schallschutz gegen den Verkehrslärm beachtet wird. Aussagen zur Lärmbelastung während der Bauphase und des Betriebs der hinzukommenden Gewerbeanlagen können nicht gemacht werden, da die konkreten Betriebe noch nicht bekannt sind.

Begrünte Freiflächen tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Betriebsstätten für die Arbeitsbevölkerung bei. Daher hat die Stadt Aachen eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen, die für Gewerbebetriebe verbindlich Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung, Eingrünung von Lagerflächen vorschreibt, die hier zum Tragen kommen wird.

Im Hinblick auf den Klimawandel sind die mit den Bachtälern einhergehenden Kaltluftbahnen zu erhalten. Besonders wichtig ist, dass nicht quer zur Strömungsrichtung gebaut wird, so dass der Kaltluftstrom zum Erliegen kommt. Für das Plangebiet wurde eine entsprechend Betrachtung vorgenommen. Solange die Bebauung parallel zur Fließrichtung erfolgt, werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Zusammen mit einem ungehinderten Luftaustausch tragen Begrünungsmaßnahmen dazu bei, Aufheizflächen zu minimieren. So kann einem Hitzestau in den Sommermonaten vorgebeugt werden, der negative Folgen für die Gesundheit nach sich ziehen kann.

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen durch die vorgesehene Nutzungsänderung ist bei Einhaltung der gesetzlich und/oder vertraglich geregelten Schutzmaßnahmen nicht anzunehmen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht wahrgenommen.

5.12.4. Referenzliste der Quellen

Der Umweltbericht (UB) gründet sich insbesondere

- auf den Lageplan der Bestandssituation (Vermessung),
- den bauleitplanerischen Entwurf (3D Architekten Aachen, fortgeführt VSU GmbH, Herzogenrath),
- die Kartierung der Biotoptypen (vgl. Anlagen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)
- Luftbild- und Kartenauswertung
- mehrere örtliche Begehungen, zuletzt in den Monaten Juni bis September 2013 sowie April 2014
- nachfolgend genannte Gutachten sowie verschiedene Grunddatenwerke und Informationssysteme:

Gutachten

- AVISO GmbH, XII-2013, Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 806 Schlottfeld, Schlussbericht, Aachen
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. DDA/12/13/BPVL/029.1 Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage des Eisenbahner Sportvereins Aachen 1922 e.V. nach DIN 18005/VDI3745/TA Lärm, September 2013
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Ermittlung und Bewertung der auf das Planvorhaben einwirkenden Verkehrsgeräusche aus den tangierenden Straßen sowie der östlich tangierenden DB Strecke Aachen-Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005, September 2013
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den benachbarten Hauptverkehrsstraßen und der DB-Strecke 2550 Aachen – Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005, Juni 2017
- Ingenieurbüro Berg & Partner, Lageplan Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 806 Süsterfeld – Gewerbegebiet Schlottfeld II in Aachen M 1:250, Dez. 2013
- Ingenieurbüro Berg & Partner, Entwässerungsgutachten gem. § 51aLWG B-Plan 806 Süsterfeld – Gewerbegebiet Schlottfeld II in Aachen, 2 S. Text, 3 Anl. (Tabellen), 31.01.2014
- Prof. Dieler + Partner GmbH, Aachen, Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, 04.09.2008
- R. Beckmann, 2014, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zum Bebauungsplan Schlottfeld 2 in der Stadt Aachen
- Robert Beckmann, Artenschutzprüfung (ASP) B-Plan und Vorhabengenehmigung im Siedlungsbereich, In: PLANERIN 01/2012 S. 25
- Altablagerung AA 211 (heute AA 9211) und AA 224 (heute AA 9229) Süsterfeldstraße/geplante L 260 (Dipl.-Geol. M. Eckardt, 1992)
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung (Prof. Dieler & Partner, 2008) Pariser Ring/Süsterfeldstraße

Veröffentlichungen

- „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“
- BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft Aachen; RWTH Aachen, Geographisches Institut, Lehr- und Forschungsgebiet „Physische Geographie und Klimatologie“, Aachen Oktober 2014
- Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen, 2000
- Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, Ziff. 2.1

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die kommunale Planungspraxis (LABO, 2009)
- Stadt Aachen, FB Umwelt 2006, „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“
Planwerke
- Regionalplan:
http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_aachen/zeichnung/images/ZD5302.pdf
- Bez. Reg. Köln, 2003, Gebietsentwicklungsplan – Region Aachen (Ausschnitt)
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen
- Landschaftsplan der Stadt Aachen

Fachinformationssystem

- Artenschutz:
<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/arten-kreise-nrw.pdf>
- Geologischer Dienst NRW, 2004, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld
- Altlastenverdachtsflächenkataster
- Auf der Grundlage der DGK5-Bo (Bodenschätzkarte) erstellte Bodenfunktionskarten im Maßstab 1:5.000 für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Außenbereich (hierbei wurden die Bodeneinheiten in die moderne bodenkundliche Nomenklatur übersetzt und die Ableitung der Bodenfunktionen bzw. die Einstufung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte weitgehend auf den Methoden des Geologischen Dienstes NRW)
- Karte der schutzwürdigen Böden (1:50.000) des GD NRW
- Verzeichnis der Denkmäler im Gebiet der Stadt Aachen

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an zentrums- und hochschulnahen Gewerbeflächen Rechnung getragen und das unmittelbar südlich angrenzende Gewerbegebiet Schlottfeld arrondiert. Damit wird eine schon vor ca. 20 Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 795 eingeleitete städtebauliche Entwicklung abgeschlossen.

Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Infrastrukturen ist eine wirtschaftlich und städtebaulich Alternative zu suburbanen Flächenentwicklungen mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf zusätzlichen Landschaftsverbrauch. Durch die Nähe zu Wohnstandorten können Verkehrsbewegungen möglichst gering gehalten werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 806 setzt ein Gewerbegebiet fest. Zur Umsetzung der Planung muss daher der Flächennutzungsplan geändert werden. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren durch die 65. Änderung des Flächennutzungsplans, die für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt.

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärm vorbelastet. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse sind hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Zum Schutz vor dem Schießlärm sind Lärmschutzmaßnahmen abhängig von der vorgesehenen Nutzung und der Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese Maßnahmen (z.B. durch Orientierung der Räume zu lärmabgewandten Seiten, Vorhangfassade und / oder Verzicht von Fenstern zur lärmzugewandten Seite, verbindliches Schließen von Fenstern während der Nutzungszeiten der Schießanlage etc.) müssen sicherstellen, dass die für die jeweiligen Nutzungen in dem Bebauungsplan festgesetzten Innenpegel eingehalten werden können. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der eingeschränkten und in der Genehmigung festgeschriebenen Zeiten der Schießstandnutzung (dienstags

und donnerstags zwischen 17:30 und 21:30 Uhr sowie 10x jährlich am Wochenende), die weitgehend außerhalb üblicher Arbeitszeiten liegen und eine weniger schutzwürdige gewerbliche Nutzung betreffen, tolerierbar. Insbesondere, da innerhalb des Plangebietes jegliche Wohnnutzungen, also auch betriebsbezogene Wohnungen, unzulässig sind.

Durch das Vorhaben gehen Freiflächen verloren, die nur zu einem geringen Teil durch Neuanpflanzungen bzw. Entsiegelungen im Plangebiet kompensiert werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, durch Maßnahmen aus dem in Aufstellung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ ausgeglichen werden kann.

Von der Planung gehen, unter Voraussetzung der Berücksichtigung der unter den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Hiervon ausgenommen ist das Schutzgut Boden. Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Großteil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in kleinflächigen Teilbereichen Bodenmaterial mit einem erhöhten Anteil an Fremdbestandteilen vorliegt, ist der dann anfallende Bodenaushub anhand repräsentativer Proben zu untersuchen, abfallrechtlich zu klassifizieren und fachgerecht zu entsorgen.

7. **Kosten**

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Aachen keine Kosten, da diese vom Eigentümer der Flurstücke 537 und 879 übernommen werden. Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden der Stadt Aachen ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese ebenfalls durch die Eigentümer der Baugrundstücke ausgeführt werden.

Die private Erschließungsfläche, die über eine Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrechte gesichert ist, wird, einschließlich der erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an der Straße Im Süsterfeld, durch den Eigentümer der Flurstücke 537 und 879 hergestellt und Instand gehalten.

Die Freiflächen inklusive der Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch die Eigentümer der jeweiligen Baugrundstücke hergestellt und gepflegt.

8. **Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird vor Satzungsbeschluss zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 537 und 879 und der Stadt Aachen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Darin verpflichtet sich der Eigentümer im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu folgenden Maßnahmen:

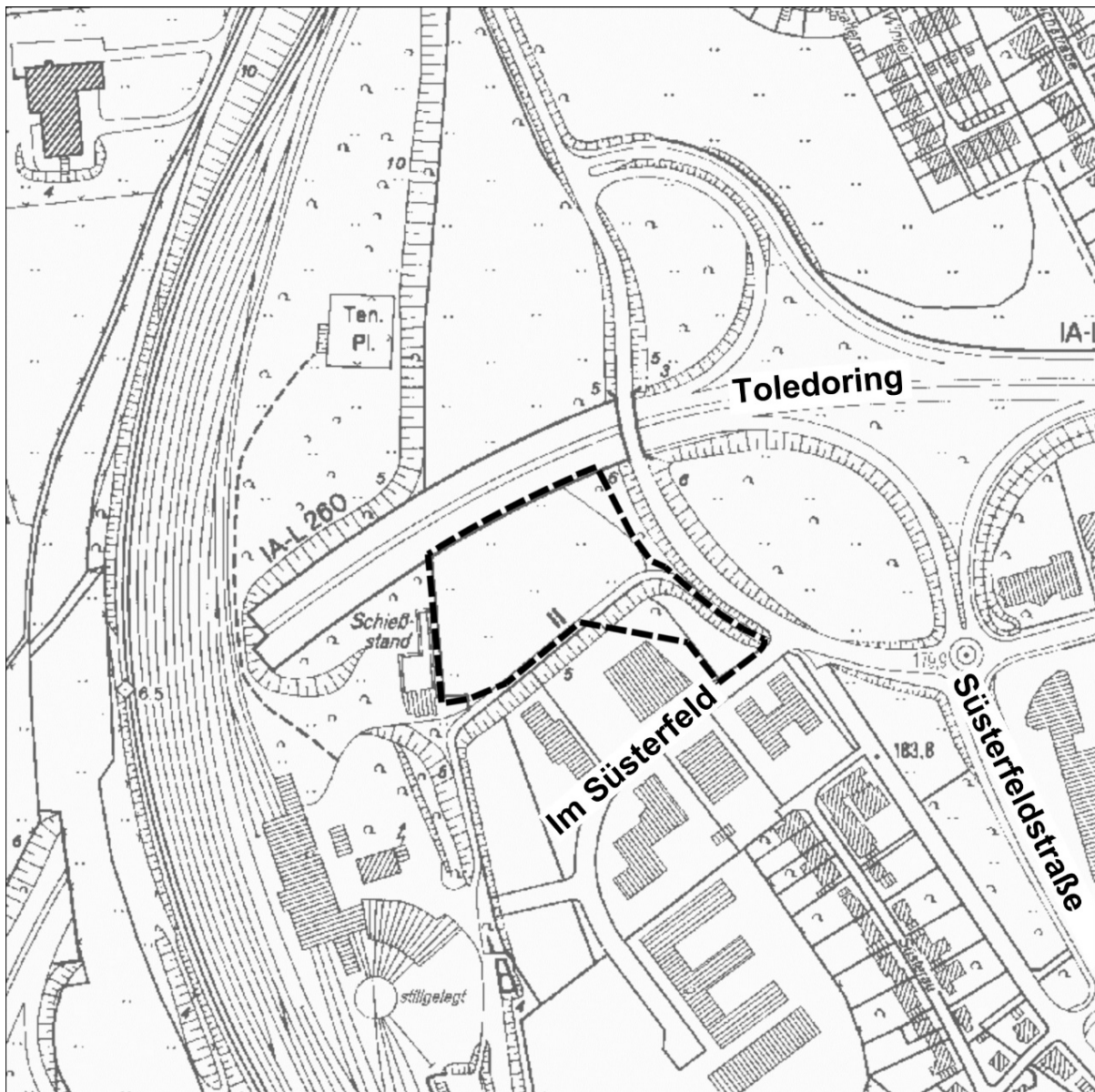
- Erschließungsmaßnahmen (Anschluss der Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche)
- Lärmschutzmaßnahmen (im Rahmen der Baugenehmigungsplanung)
- Grünordnerische Maßnahmen (wiesenartiger grasig-krautiger Saum),
- Externe Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich des ökologischen Defizites,
- Freiflächenplanung (im Rahmen der Baugenehmigungsplanung),
- Abstimmung der Entwässerungsplanung (u.a. ggf. erforderliche Rückhaltmaßnahmen)
- Maßnahmen zum Bodenschutz (ggf. Untersuchung von Bodenproben, Umsetzung von Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung)
- Sicherstellung einer angemessenen architektonischen Qualität

9. **Plandaten**

Plangebiet	ca. 9.950 qm
Gewerbegebiet (GE)	ca. 9.950 qm

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II -

für den Bereich zwischen dem Gelände der Deutschen Bahn, Pariser Ring/Toledoring,
Süsterfeldstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg
(erneuter Offenlagebeschluss)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	4
1.1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.2.	Regionalplan.....	4
1.3.	Flächennutzungsplan	4
1.4.	Landschaftsplan	5
1.5.	Bestehendes Planungsrecht.....	5
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1.	Allgemeine Ziele	5
3.2.	Ziel der Planung	5
3.3.	Erschließung.....	6
3.4.	Gebäudetypologien	7
3.5.	Freiraumkonzept.....	7
3.6.	Soziale Infrastruktur.....	7
3.7.	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	7
3.8.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
3.8.1.	Standortwahl der Bebauung	7
3.8.2.	Städtebaulicher Entwurf	8
3.8.3.	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	8
3.8.4.	Umgang mit Freiflächen	8
3.8.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	8
3.8.6.	Umgang mit der Energieversorgung.....	8
3.8.7.	Vertragliche Regelungen	8
4.	Begründung der Festsetzungen.....	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4.	Stellplätze und Garagen	10
4.5.	Ein- und Ausfahrten.....	10
4.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
4.7.	Lärmschutz.....	11
4.8.	Grünordnung	12
4.8.1.	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.8.2.	Ausgleichsmaßnahmen	12
4.8.3.	Artenschutz.....	12
5.	Umweltbericht.....	12
5.1.	Einleitung.....	12
5.2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	12
5.3.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (BP)	13
5.4.	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange.....	13
5.5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.6.	Schutzgut Mensch.....	14

5.7.	Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Landschaft“.....	16
5.8.	Schutzgut Boden	17
5.9.	Schutzgut Fläche	18
5.10.	Schutzgut Wasser	18
5.11.	Schutzgüter Luft und Klima	19
5.12.	Zusätzliche Angaben	20
5.12.1.	Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	20
5.12.2.	Geplanten Maßnahmen zur Überwachung.....	20
5.12.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
5.12.4.	Referenzliste der Quellen	22
6.	Auswirkungen der Planung	23
7.	Kosten	24
8.	Städtebaulicher Vertrag	24
9.	Plandaten	24

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Aachen, im Stadtbezirk Laurensberg, unmittelbar südlich des Pariser Ringes / Toledoring (L 260). Das Plangebiet wird begrenzt durch den Pariser Ring / Toledoring im Norden und der Süsterfeldstraße im Osten. Im Südwesten wird das Plangebiet von der Straße Im Süsterfeld und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der gewerblich genutzten Baugrundstücke Im Süsterfeld Hausnummern 4 und 6 begrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an den Schießstand des Eisenbahner-Sportvereins Aachen an, der im weiteren westlichen Verlauf von der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach begrenzt wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Situation innerhalb des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um brach liegendes Grünland (Ackerbrache). Es wird nach Westen, Osten und Süden durch Gehölzstrukturen eingefasst, die sich vor allem an den Grenzen des Geltungsbereiches auf bis zu ca. 10 m hohen Böschungen befinden. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um typisches Verkehrsflächenbegleitgrün mit einzelnen Großbäumen (Weide, Ahorn). Im Norden begrenzt der Pariser Ring, der in etwa 10 m Entfernung zur Plangebietsgrenze jenseits eines ca. 3 m hohen Stützmauers in Tieflage verläuft, das Plangebiet. Von der Straße Im Süsterfeld verläuft ein versiegelter Wirtschaftsweg in das Plangebiet hinein. Im südlichen Teil wird dieser Weg auch als wilder Parkplatz für die Mitarbeiter und Besucher der angrenzenden Bürogebäude genutzt. Im Weiteren verläuft der Weg parallel zur südlichen Plangebietsgrenze (teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches) bis zu der westlich anschließenden Freifläche des dort bestehenden Schießstandes. Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten gleichmäßig ab. Der höchste Punkt im Südwesten beträgt ca. 181 m ü. NHN, der niedrigste Punkt im Nordosten ca. 177 m ü. NHN.

Situation außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen umgeben. Im Süden schließt das bereits teilweise bebaute Gewerbegebiet Schlottfeld an. Auf einem, in Bezug zum Plangebiet, bis zu 10 m höherem Gelände wurden großflächige zwei- bis dreigeschossige Büro-, Labor- und Werkstattgebäude errichtet. Östlich, nördlich und westlich wird die Umgebung durch Freiflächen geprägt, die von der Schienenverkehrsstraße (Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach) und von Hauptverkehrsstraßen (L 260 Toledoring/Pariser Ring, Anschlussstelle zur L 260, Süsterfeldstraße) durchzogen sind. Die Freiflächen werden zum Teil als landwirtschaftliche Flächen und zum Teil als Verkehrsgrün genutzt. Der Freiraum westlich und nordwestlich des Plangebietes ist geprägt durch waldartige Gehölzstrukturen. In diesem sind nördlich des Pariser Rings Tennisplätze und unmittelbar westlich des Plangebiets ein Schießstand angesiedelt worden. Die Nutzung des von dem Eisenbahner Sportverein Aachen, Abteilung Sportschützen betriebenen Schießstands ist auf zwei Abende in der Woche zwischen 17.30 und 21.30 Uhr sowie 10 x jährlich am Wochenende begrenzt.

1.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen (Stand April 2013) wird der Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Eine Änderung auf Regionalplanebene ist somit nicht erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen aus dem Jahr 1980 stellt das Plangebiet im Hauptplan überwiegend als „Grünflächen“ dar. Ein westlich gelegener Teilbereich wird, wie die dort anschließenden Flächen, als „Flächen für die Bahnanlagen“ dargestellt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließt die Darstellung von „Grünflächen“ an. Die südlich des Plangebiets gelegenen Flächen werden als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 806 setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die geplante Festsetzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Dazu wird im Parallelverfahren die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets werden dann „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

1.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans 1988 der Stadt Aachen. Für die Flächen innerhalb des Plangebiets und die umgebenden Flächen wird in der Entwicklungskarte großräumig das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung“ dargestellt. In der Festsetzungskarte wird der „Besonderer Schutz von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“ festgesetzt. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans bei der Aufstellung eines Bebauungsplans außer Kraft.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 806 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bereits im November 1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 806 beschlossen, die Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt, da Unklarheiten über die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen bestand. Im Januar 2002 wurde die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 806 mit der dazugehörigen 65. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Offenlage fand von Ende Februar bis März 2002 statt. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt worden.

2. Anlass der Planung

Ursprünglich lag das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 795 – Gewerbegebiet Schlottfeld. Es wurde jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege in diesem Bereich Bodendenkmäler vermutete. Durch eine Prospektion des Geländes sind die Bedenken des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege mittlerweile ausgeräumt worden.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebiets kann jetzt mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden. Anschließend wurden für das Plangebiet verschiedene Baukonzepte untersucht, die aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Zuletzt wurde geprüft, ob das Plangebiet in den künftigen Campus West einbezogen werden sollte. Nachdem nun entschieden wurde, dass das Plangebiet nicht für die Erschließung des RWTH Campus West in Anspruch genommen werden muss, ist eine Fortführung der Planung zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung vorgesehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen auf einer derzeit brachliegenden Fläche im unmittelbaren Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Die Gewerbeflächen dienen der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für Dienstleistungs- und kleinteilige Gewerbebetriebe. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Fortführung des Gewerbegebiets Schlottfeld bis zu dem nördlich gelegenen Toledoring sinnvoll. Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen und kann aufgrund seiner geringen Größe ohne die Schaffung neuer aufwendiger Infrastruktur an die umliegenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Die Nähe zu der Auffahrt auf die L 260 trägt auch mit dazu bei, dass der zu erwartende zusätzliche gewerbliche Verkehr schnell auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgeleitet werden kann.

3.2. Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel ist die Arrondierung der überwiegend durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geprägten Flächen östlich und westlich der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des RWTH Campus West auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Aachen West.

Im Masterplan Aachen*2030 werden „Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen“ benannt. Für das Plangebiet werden im Handlungsfeld „Wirtschaft“ u.a. die folgenden konkreten Ziele, die unter dem Oberziel „Innovativer Wirtschaftsstandort“ zusammengefasst sind, formuliert: „Verknüpfung von Hochschulen, Forschung und Entwicklung mit den Wirtschaftsstandorten stärken“, „Profilierung vorhandener Gewerbestandorte“ und „Gewerbeflächenpotentiale im Bestand aktivieren“. Darüber hinaus wird im Masterplan das Plangebiet im Handlungsfeld „Hochschulen“ unter dem Oberziel „Wissenschafts-

stadt stärken/profilieren“ als Fläche für die „Verknüpfung von Forschungs- und Entwicklungsstandorte sowie Technologiestandorte“ dargestellt und als Fläche deren „Standorteignung für auslagerbare Hochschulfunktionen“ zu prüfen ist. Diesen Zielen wird in diesem Bebauungsplan durch Ausweisung eines Gewerbegebietes, das auch für hochwertige und zukunftsorientierte gewerbliche Ansiedlungen oder auszulagernde Hochschulfunktionen offen steht, in unmittelbarer Nähe zu dem projektierten RWTH Campus West und eines vorhandenen Dienstleistungsstandortes, in besonderem Maße Rechnung getragen. Durch Einhaltung der bestehenden Anbauverbotszone, die einer Umgestaltung des nördlich angrenzenden Pariser Rings nicht entgegensteht und die Festsetzung eines Baufeldes, das die punktuelle bauliche Fassung des Straßenraums ermöglicht, wird das unter dem Handlungsfeld „Mobilität“ genannte Ziel „Stärkung und Qualifizierung der Ringe und Radialen für eine stadtverträgliche Verkehrsführung und städtebauliche Aufwertung“ aufgegriffen. Die geplante, dem Umfeld angepasste in der Höhenentwicklung zurückhaltende Baustruktur steht dem, insbesondere für die westlich und südlich des Plangebietes projektierte Entwicklung des RWTH Campus – West, unter dem Handlungsfeld „Stadt-Bau-Kultur“ genannten Ziel der „Sichtbarmachung der Hochschulstadt Aachen; baukulturelle Highlights“ nicht entgegen. Die unter den Handlungsfeldern „Freiraum“, „Natur und Umwelt – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima“ und „Natur und Umwelt – Teilaspekt Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ für die nördlich des Pariser Rings / Toledoring gelegenen Flächen genannten Ziele „Grünfinger dauerhaft sichern“, „Siedlungsbereiche mit den Grünfingern verknüpfen“, „Erhalt schutzwürdiger Böden“ und „Erhalt und Aufbau eines Biotopverbundsystems“ werden insoweit berücksichtigt, dass in diesem Bereich der erforderliche externe Ausgleich nachgewiesen werden soll.

Im Masterplan werden unter dem Handlungsfeld „Wohnen“ u.a. die folgenden konkreten Ziele, die unter dem Oberziel „Wohnungsmarktoffensive“ zusammengefasst sind, formuliert: „derzeitige Baulandentwicklung forcieren“ und „Anforderungen an den Wohnungsbau durch die Campus-Entwicklung“. Diese Ziele können jedoch im Plangebiet aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm und insbesondere dem Schießlärm durch die unmittelbar angrenzende Schießanlage, unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, nicht umgesetzt werden.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die landschaftsgerechte Einpassung der Bebauung unter Berücksichtigung der Topografie und dem Erhalt der an den Plangebietsgrenzen zum Teil vorhandenen und schützenswerte Gehölzstrukturen.

3.3. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von der Straße Im Süsterfeld aus erschlossen, die unmittelbar westlich in die Süsterfeldstraße einmündet. Von der Süsterfeldstraße besteht wiederum der direkte Anschluss an den Pariser Ring / Toledoring (L 260) sowie die Roermonder Straße, wodurch eine schnelle Anbindung an das innerstädtische und überregionale Hauptverkehrsnetz gewährleistet ist. Zu der nördlich angrenzenden und außerhalb des Plangebiets liegenden L 260 wird ein 20 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) als anbaufreie Zone gesichert und dient damit u.a. der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 260.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über eine private Grundstückszufahrt, die von der Straße Im Süsterfeld nach Norden mit einer Breite von 7,0 m in das Plangebiet hineingeführt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Zufahrt so weit entfernt wie möglich von der Einmündung in die Süsterfeldstraße gelegt. Die private Erschließung soll auch zur Andienung der möglicherweise erforderlichen Trafostation durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dienen.

Für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Gewerbebetriebe stehen innerhalb der überbaubaren Flächen und den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen ausreichende Flächen zur Verfügung.

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Süsterfeldstraße verkehrenden Buslinien 7, 24, 30, 74 und 173 mit der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Bushaltestelle „Gewerbegebiet Schlottfeld“ in guter Qualität sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Laurensberg, Campus Melaten, Uniklinik und Vaals sowie in die Aachener Innenstadt. Darüber hinaus bestehen über den in wenigen Busfahrminuten zu erreichenden „Bahnhof Aachen West“ gute Anschlüsse an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Die Anbindung und Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls über die angrenzende Verkehrsfläche der Straße Im Süsterfeld gegeben.

Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Leitungstrassen sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Schmutzwasser soll über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasser-sammler nördlich des Plangebietes abgeleitet und der Kläranlage Soers zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll ebenfalls dem nördlich im Pariser Ring / Toledoring verlaufenden Mischwas-serkanal zugeführt werden. Gegebenenfalls ist die Schaffung von Rückhalteräumen (z.B. Staukanal) im Plangebiet erforderlich. Dies ist abhängig von der hydraulischen Kapazität des vorhandenen Kanals und von der tatsächlich angeschlossenen befestigten Fläche. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist jedoch kei-ne zusätzliche Rückhaltung im Plangebiet erforderlich, da die Fläche bereits in den hydrologischen Nach-weisen zur Hochwassersicherheit im Bereich Wildbach berücksichtigt wurde.

3.4. Gebäudetypologien

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Konkrete Hochbauplanungen liegen für die beiden Baufelder innerhalb des Plangebietes noch nicht vor. Unter Beachtung der einzuhaltenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, der Mindestgebäudehöhe (GHmin) von 190 m ü NHN (entspricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 11,0m) und max. Gebäudehöhe von (GHmax) 198,0 m ü. NHN (ent-spricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 19,0m) bzw. 194,5 m ü. NHN für das Baufeld, welches das bereits im Bebauungsplan Nr. 795 festgesetzte Baufeld ergänzt, sind sowohl flächige zusammenhängende Baustrukturen als auch einzelne freistehende Baukörper zulässig.

3.5. Freiraumkonzept

Die umgebenden Gehölzsäume sollen erhalten bleiben und bilden damit eine die Bebauung einrahmende Kulisse. Die Anlage von Gehölz- und Rasenflächen bindet die geplanten Hochbauten in den Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft ein. Darüber hinausgehende detaillierte Freiraumplanungen sind im Rahmen des Bebauungsplans aufgrund seines Charakters als Angebotsplan mit den damit möglichen un-terschiedlichen Baukonzepten nicht vorgesehen. Bei den jeweiligen Bauantragsverfahren sollen die frei-raumplanerischen Qualitäten jedoch gesichert werden. Die Durchführung der Freiraumplanung wird über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

3.6. Soziale Infrastruktur

Aufgrund der vorgesehenen ausschließlichen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, in dem auch sonst ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebs-inhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind, ist die Betrachtung der umgebenden sozialen Infrastruktur nicht erforderlich.

3.7. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Aufgrund der vorgesehenen ausschließlichen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind As-pekte der Jugend- und Familienfreundlichkeit nicht betroffen.

3.8. Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1. Standortwahl der Bebauung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der im Parallel-verfahren aufgestellten 65. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Gewerbefläche vorgesehen. Das Plangebiet liegt in enger räumlicher Verbindung zu dem bereits teilweise entwickelten süd-lich angrenzenden Gewerbegebiet Schlottfeld I. Durch die Nutzung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet mit der dort vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsanla-gen, werden ökologisch wertvollere Flächen am Stadtrand auf bisher nicht versiegelten Flächen geschützt. Durch die Nähe der Arbeitsstätten zu Wohngebieten können Verkehrsbewegungen mit Pkw minimiert wer-den. Dies kann sich positiv auf die CO₂ – Bilanzierung der Kommune auswirken und greift das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf.

3.8.2. Städtebaulicher Entwurf

Das kompakte Baufeld und die mit einer GRZ von 0,6 nicht vollständige Ausnutzung der in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen GRZ von 0,8 tragen zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei.

3.8.3. Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen ist möglich. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Errichtung über eine entsprechende Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Gebäudehöhen zu diesem Zweck.

3.8.4. Umgang mit Freiflächen

Der Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen dient der Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und reduziert das Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten.

3.8.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers soll über das Mischwassernetz der Abwasserreinigungsanlage Soers in die Wurm entwässert. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

3.8.6. Umgang mit der Energieversorgung

Der Anschluss des Plangebiets an eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Die dafür erforderliche Infrastruktur außerhalb des Plangebiets ist nicht vorhanden. Konkrete Planungen zur Energieversorgung sind derzeit aufgrund der Angebotsplanung und der damit noch nicht feststehenden Nutzungen (Büro- oder Lagergebäude etc.) nicht möglich.

3.8.7. Vertragliche Regelungen

Die Umsetzung der Anpflanzungen wird über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen, an dem Standort nicht wesentliches störendes Gewerbe anzusiedeln sowie der gewerblichen Vorprägung der südlich anschließenden Umgebung soll innerhalb des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Die Abstände des Gewerbegebiets zur bestehenden Wohnbebauung Süsterau reichen nicht aus, um die Funktion der Abschirmung gegenüber möglichen negativen Auswirkungen (Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsbelastungen) auszuüben. Das Gewerbegebiet soll deshalb in der Nutzung so eingeschränkt werden, dass nur wohnverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Zu diesem Zweck soll das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert werden. Es sollen daher alle Betriebe unzulässig sein, die einen größeren Abstand als 200 m zu Wohngebieten erfordern. Dies sind alle Betriebe der Abstandsklassen I bis VI.

Zugelassen werden können jedoch Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlagen durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen soweit beschränkt werden, dass in den zu schützenden Wohngebieten schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Diese Einschränkung soll eine Übermaßregelung vermeiden und den örtlichen sowie jeweils technischen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht werden. Diese Erleichterungen sind auch erforderlich, weil im Einzelfall durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Beschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – die Immissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden können, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Wohngebieten verhindert werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann an Hand der Bauantrags- oder

Genehmigungsunterlagen geprüft werden. Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Prüfung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eine typisierte baurechtliche Beurteilung in der Regel sowohl sachgerecht als auch unvermeidbar. Eine Abweichung von dieser typisierten Betrachtungsweise ist jedoch immer dann geboten, wenn der Betrieb vom Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht. Weist der Antragssteller in den Genehmigungsverfahren nach, dass sein geplanter Betrieb atypisch ist, d.h. dass die allgemeinen nach der Erfahrung oder der Vermutung seines Betriebstyps kennzeichnenden Eigenschaften auf seinen speziellen Betrieb nicht zutreffen, so kann sein Vorhaben auch in Gebieten zugelassen werden, in dem derartige Anlagen allgemein sonst nicht zulässig sind. Die vorgenannten Ausnahmeregelungen gelten jedoch nicht für die städtebaulich an dieser Stelle unerwünschten Betriebsarten Autolackierereien einschließlich Karosseriebau, Großwäschereien oder chemische Reinigungsanlagen, Bauhöfe, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und Anlagen zur Runderneuerung von Reifen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden sollen die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen und die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Außerdem sollen Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution im Bebauungsplan nicht zulässig sein, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Da Geschäftsmodelle mit Prostitution bei geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe und sichere Gewinne erwarten lassen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Dadurch soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden, dass sich innerhalb des Plangebiets Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln. Darüber hinaus begründet sich der Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnungen auch in der Vorbelastung durch den Verkehrs- und Schießlärm, die ein gesundes Wohnen nicht gewährleistet.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch soll vor allem die Möglichkeit geschaffen werden, Fitness-Einrichtungen, die als Freizeitangebot im Zusammenhang mit Büronutzungen errichtet werden, zuzulassen. Der Grundsatz der Gebiets- und Umgebungsverträglichkeit gilt auch für diese Betriebsarten.

Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher unzulässig sein. Die Festsetzung soll die Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu schützen. Dies ist nicht bei Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen, wie etwa Reparatur- und Serviceleistungen, zu befürchten. Deren Verkaufsfläche, die auf maximal 200 m² bzw. 20 % der Nutzfläche beschränkt sein soll, ergänzt lediglich das jeweilige Handwerks- und Dienstleistungsangebot und ist nicht geeignet, schädlich auf die Versorgungsstandorte zu wirken. Diese Betriebe mit untergeordneter Verkaufsfläche sollen daher allgemein zulässig sein.

Aus versorgungstechnischer Sicht kann, da die Art der sich ansiedelnden Betriebe sowie deren Erfordernis an elektrischer Anschlussleistung bei der Planerstellung nicht bekannt ist, noch nicht beurteilt werden, ob und in welchem Umfang zusätzliche Trafostationen im Plangebiet erforderlich sind. Eine Trafostation ist aber im Geltungsbereich oberirdisch nach § 14 BauNVO zulässig. Die Standorte von einer Trafostation sind im Rahmen der weiteren Planung mit dem Energieversorger abzustimmen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 BauNVO ff. durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen [Gebäudehöhe (GH)], die über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, in der Planzeichnung definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ soll mit 0,6 festgesetzt werden und liegt damit unter der in Gewerbegebieten (GE) maximal zulässigen GRZ von 0,8. Die Festsetzung der GRZ von 0,6 dient dem Ziel, den Verlust klimatologisch hochwertiger Freiflächen zu minimieren.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Höhenentwicklung sollen innerhalb des Geltungsbereichs maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt werden. Diese orientieren sich für das südwestlich gelegene Baufeld mit einer GH von maximal 194,5 m ü. NHN (dies entspricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 10,0 m) an dem südlich anschließenden Gebäude Im Süsterfeld, Hausnummer 4 (Oberkante Gebäude ca. 194,4 m ü. NHN) und den Festsetzungen im dort geltenden Bebauungsplan Nr. 795. Damit soll eine bauliche Erweiterung des Bestandes mit gleicher Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Innerhalb des Baufeldes auf der bis zu 8 m tiefer liegenden Grundstücksfläche soll eine minimale Gebäudehöhe von 190 m ü. NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 198,0 m ü. NHN festgesetzt werden. Dies entspricht einer absoluten Höhe über Grund von ca. 11,0 bis 19,0 m. Diese Gebäudehöhen vermitteln zwischen der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes Süsterfeld und den Höhen des geplanten südwestlich angrenzenden Campus West, in dem eine überwiegend sechsgeschossige Bebauung geplant ist. Die höhere Bebauung im Plangebiet gegenüber der südlichen Bebauung ist städtebaulich als baulicher Abschluss der gewerblichen Nutzungen im Übergang zum Campus West vertretbar. Die Festsetzung einer Mindesthöhe von ca. 11 m über Grund soll die Ausbildung einer angemessenen Raumkante in der Nachbarschaft zum Campus West gewährleisten. Bei einer Büronutzung entspricht dies einem drei- bis viergeschossigen Gebäude.

Technische Aufbauten

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Brüstungen und Absturzsicherungen) zulässig sein. Diese Anlagen dürfen um bis zu 1,5 m die festgesetzte GH überschreiten. Hiervon abweichend dürfen Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu 2,5 m die festgesetzte GH überschreiten. Die Aufbauten, mit Ausnahme der Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Höhen sind negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Das südöstliche Baufeld arrondiert die in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 795 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird eine verträgliche bauliche Erweiterung des Bestandes ermöglicht.

Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen sollen als großflächiges Baufenster festgesetzt werden. Damit wird ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der zukünftigen Baukörper unter Berücksichtigung des Erhalts der angrenzenden Grünstrukturen und der Einhaltung der Anbauverbotszone zur nördlich angrenzenden Landesstraße gewährleistet. Somit wird sichergestellt, dass abhängig von der geplanten Nutzung unterschiedliche Bauformen (z.B. großflächige Lager- oder Produktionsgebäude oder kleinteiligere Bürogebäude) errichtet werden können.

4.4. Stellplätze und Garagen

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Gewerbebetriebe sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen zulässig sein. Damit soll ein Verlust der bestehenden Randeingrünungen durch Flächenversiegelungen verhindert werden.

4.5. Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrt der geplanten inneren privaten Erschließung ist nur an dem zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig. Damit wird einerseits verhindert, dass weitere Zufahrten zum Plangebiet errichtet werden. Andererseits soll so die Zufahrt an der am weitesten vom Einmündungsbereich der Straße Im Süsterfeld in die Süsterfeldstraße errichtet werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen sicher zu stellen.

4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung des inneren Plangebiets soll ein privater Erschließungsweg in das Plangebiet hereingeführt werden. Damit neben der Erschließung des Baufeldes eine verkehrstechnische Erschließung der Ver- und Entsorgungsfläche sichergestellt werden kann und die in dem Gewerbegebiet Tätigen sowie die Ver- und Entsorgungsträger zum Befahren den inneren Erschließungsweg befahren dürfen, soll für diese Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Zur technischen Anbindung soll dieses Recht auf ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erweitert werden.

4.7. Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie des Schießlärms wurden durch das Büro IBK – Schallimmissionsschutz eine „Ermittlung und Beurteilung der auf das Planvorhaben einwirkenden Verkehrsräusche aus den tangierenden Straßen sowie der östlich tangierenden DB-Strecke Aachen-Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005“, Alsdorf, 17.09.2013 sowie eine „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage Eisenbahner Sportverein Aachen 1922 e.V. Abteilung Sportschützen nach DIN 18005 / VDI 3745 / TA Lärm“, Alsdorf, 17.09.2013 erstellt. Da innerhalb des Plangebietes ausschließlich gewerbliche Nutzungen, ohne betriebsbezogene Wohnungen, zulässig sind, wurde der Schutzanspruch in den Räumen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ausschließlich für den Tageszeitraum ermittelt.

Danach sind wegen des Zusammenwirkens der Verkehrsräusche der nördlich und östlich verlaufenden Straßen (Pariser Ring/Toledoring, Süsterfeldstraße) und der westlich gelegenen Bahnstrecke im Plangebiet Immissionsbelastungen von bis zu 71 dB(A) und damit deutlich oberhalb des für Gewerbegebiete (GE) geltenden Orientierungswerts gemäß DIN 18005 von 65 dB(A)/tags zu erwarten. Aufgrund des dominanten Straßenverkehrslärms treten die höchsten Werte im nördlichen Teil des Plangebietes in den oberen Geschosslagen auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar und wären aufgrund der geringen Minderungswirkung für die oberen Geschosse nicht sinnvoll. Daher ist ein passiver Schallschutz in Form der Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich. In einem 20 m breiten Streifen parallel zum Pariser Ring / Toledoring soll daher der Lärmpegelbereich V und für die übrigen Bauflächen der Lärmpegelbereich VI festgesetzt werden. Von dieser Maximalforderung, die unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung festgesetzt wird, kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile (z.B. durch Eigenabschirmung und sonstige Pegelminderungen wie etwa niedrigere Geschossebene) anzusetzen sind.

Durch den Schießlärm der unmittelbar westlich angrenzenden Schießanlage wird der maßgebliche Orientierungswert gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 65 dB(A)/tags sowie der nach TA Lärm zulässige Maximalpegel für Geräuschspitzen von 95 dB(A) innerhalb von Gewerbegebieten (GE) deutlich überschritten. Unmittelbar an der Plangebietsgrenze wurden demnach Mittelungspegel von über 95 dB(A) und Maximalpegel bis zu 148 dB(A) ermittelt. Hierzu wird im Einzelnen auf die Lärmkarten der Anlage 1 des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage Eisenbahner Sportverein Aachen 1922 e.V. Abteilung Sportschützen nach DIN 18005 / VDI 3745 / TA Lärm“ hingewiesen.

Ein Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte vor den geöffneten Fenstern ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes sowohl technisch als auch wirtschaftlich über aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar. Aufgrund der eingeschränkten und in der Genehmigung festgeschriebenen Zeiten der Schießstandnutzung (dienstags und donnerstags zwischen 17:30 und 21:30 Uhr sowie 10x jährlich am Wochenende), die weitgehend außerhalb üblicher Arbeitszeiten liegen und eine weniger schutzwürdige gewerbliche Nutzung betreffen, werden innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In Abhängigkeit der tatsächlichen Raumnutzungen und der Raumgeometrie sind bei der Gebäudeplanung durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Orientierung der Räume zu lärmabgewandten Seiten, Vorhangfassade und / oder Verzicht von Fenstern zur lärmzugewandten Seite, verbindliches Schließen von Fenstern während der Nutzungszeiten der Schießanlage etc.) die nach VDI-Richtlinie

2719 Innenpegel (Mittelungspegel und Maximalpegel) einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren verbindlich nachzuweisen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen, deren Umsetzung über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet wird, kann ein gesundes Arbeiten sichergestellt werden.

4.8. Grünordnung

4.8.1. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und aus gestalterischen Gründen ist der Erhalt und Entwicklung der an den Gebietsrändern vorhandenen Gehölzstrukturen vorgesehen. Ein wiesenartiger, gras-krautiger Saum soll darüber hinaus im Bereich der derzeitigen Zuwegung entlang der Süsterfeldstraße und des neuen Erschließungsstiches entwickelt werden.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen soll durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

4.8.2. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Baumaßnahme geht eine Ackerbrache verloren. Des Weiteren wird ein kleiner Teil der vorhandenen Randbegrünung durch die geplante Zufahrt versiegelt. Im Bereich der derzeitigen Zuwegung kommt es zu geringfügigen Entsiegelungen. Die Eingriffsbilanzierung ergibt, dass der Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen und die abiotischen Strukturen durch die geringfügige Entsiegelung und die Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.732 Wertpunkten. Dieses soll durch externen Ausgleich aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen. Ein entsprechender Vertrag wurde vereinbart. Die Maßnahmen, die auf externen Flächen zum Ausgleich des Defizits ergriffen werden, werden durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Aachen dauerhaft gesichert.

4.8.3. Artenschutz

Bei der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine naturschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten vorgefunden. Der Gutachter geht davon aus, dass der Laubfrosch, als einzige planungsrelevante Amphibienart (gemäß der betreffenden Liste des Fachinformationssystems Artenschutz), im Plangebiet nicht vorkommt. Vogel-Nistplätze planungsrelevanter oder streng geschützten Vogelarten wurden innerhalb des Plangebietes bei den durchgeführten Begehungen nicht ermittelt. Im Plangebiet wurden ausschließlich Zwergfledermäuse, die häufigste heimische Fledermausart, bei Jagdaktivitäten detektiert. An den Bäumen im Plangebiet und an deren Grenzen konnten keine Spalten- oder Hohlräume nachgewiesen werden, die als Tagesquartiere oder Fortpflanzungsstätten dienen könnten. Der durch die geplante Bebauung zu erwartende Verlust der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse ist aufgrund seiner geringen Größe sowie den anschließenden Freiflächen als nicht populationserheblich einzustufen. Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S.2542), die der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 806 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und bewertet sowie in einem Umweltbericht dokumentiert werden. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das etwa 1 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg. Es wird im Norden von der etwa 5 m hohen Stützmauer des in Tieflage befindlichen Toledorings (L 260), im Osten von der Süsterfeldstraße, im Süden von dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Schlottfeld mit daran anschließender Wohnbau-

5.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführte Umweltprüfung zeigt, dass durch die Darstellung einer Gewerbefläche die folgenden Schutzgüter **nicht** bzw. **nicht erheblich** betroffen sein werden:

- Es handelt sich weder um ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung noch um ein Europäisches Vogelschutzgebiet.
- Der Artenschutz spielt eine untergeordnete Rolle, zum einen wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten vor Ort zum anderen, weil das Plangebiet nur einen kleinen Teil des Nahrungshabitats der im Bereich Süsterfeld lebenden Fledermausart einnimmt.
- Der ursprünglich bestehende Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.
- Besonders schützenswerte Böden werden nicht mehr angetroffen, da durch Umlagerung bereits die natürlichen Böden überformt wurden.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.
- Das sich neu bildende Grundwasser wird größtenteils über die Drainage des angrenzenden Brückenbauwerks am Toledoring aus dem Gebiet abgeführt.
- Ein Oberflächengewässer ist nicht vorhanden.
- Weil die archäologischen Funde bereits durch jüngere Überschüttung zerstört sind, kommt dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung mehr zu.

Die folgenden Umweltbelange (Schutzgüter) werden im Hinblick auf ihre Erheblichkeit in der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend untersucht:

- Schutzgut Mensch mit den Themen
- Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen
- Schutz vor Lärmimmissionen, die von den Lärmquellen Bahn, Straße, Schießstand ausgehen
- Versorgung mit der Erholung dienenden Grün- und Freiflächen
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, hier: Eingriff in den Naturhaushalt und dessen Ausgleich
- Schutzgut Boden, hier: Bodenbewegungen, Mutterboden
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser, hier: Niederschlagswasser und Abwässer
- Schutzgut Klima, hier: Kaltluft/Ventilation

5.6. Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Vordergrund. Grundsätzlich sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im konkreten Planvorhaben ist es das Ziel, gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher wird auf die Themen Lärmbelastung, Luftschadstoffe und Grün- und Freiflächen weiter eingegangen.

Thema Lärmbelastung

Lärmsensible Nutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Auf das Plangebiet wirken als Lärmquellen die Bahn, die umgebenden Straßen sowie der Schießstand ein. Der Bereich selbst fungiert als Abstandsraum zwischen den oben angesprochenen Lärmquellen und dem bestehenden Gewerbe sowie der Wohnnutzung im Süden.

Im Hinblick auf die Nutzungsänderung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Beurteilungsmaßstäbe für das Leitziel „gesunde Arbeitsverhältnisse“ des BauGB bzw. bezüglich der Erheblichkeit von Lärmimmissionen ergeben sich u. a. aus den Grenz- bzw. Orientierungswerten der DIN²18005, Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA³-Lärm sowie VDI⁴-Richtlinie 3745 Blatt 1 (Beurteilung von

² DIN= Deutsches Institut für Normung

³ TA = Technische Anleitung

Schießgeräuschen). Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Immissionen aus Verkehrsgeräuschen gelten für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nachfolgende Orientierungswerte der DIN 18005:

Tagzeit 06.00 -22.00 Uhr 65 dB(A)⁵
Nachtzeit 22.00-06.00 Uhr 55 dB(A)

Im Ergebnis beträgt die Beaufschlagung durch die Fahrzeuge auf den betrachteten Straßen im Norden des Plangebietes zur Tagzeit zwischen 68 dB(A) und 72 dB(A); damit wird der für die vorgegebene Gebietsausweisung GE (Gewerbegebiet) geltende Orientierungswert von 65 dB(A) zur Tagzeit überschritten. Mit zunehmendem Abstand nimmt die Beaufschlagung ab. Im südlichen Teil des Plangebietes kann aufgrund des Abstandes zu den Lärmquellen sogar mit einer Unterschreitung des Orientierungswertes gerechnet werden.

Im Gegensatz zum Straßenlärm liegen die ungünstigsten Immissionsbeurteilungspegel für die Bahn zwischen 53 dB(A) und 58 dB(A), so dass der Orientierungswert von 65 dB(A) zur Tagzeit deutlich unterschritten wird.

Schießlärm

Bei dem Schießstand handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Im Zuge der Genehmigung wurde eine Begutachtung vorgenommen. Es wurden Messungen für verschiedene Waffenarten in einer Entfernung von 250 m Abstand zu den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten im Umfeld vorgenommen. Dabei wurden keine Überschreitungen der Richtwerte festgestellt.

Auswirkungen der Lärmbelastung

Bei Etablierung eines Gewerbegebietes wirken verkehrsbedingte Lärmbelastungen oberhalb des geltenden Orientierungswerts von 65 dB(A) ein, so dass gesundes Arbeiten und Wohnen fraglich ist. Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen. Das Bundesverwaltungsgericht setzt diese Schwelle regelmäßig bei 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags an. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass ab 55 dB(A) konzentrierte geistige Arbeit - wie z.B. Büroarbeit - nur noch eingeschränkt möglich ist.

Zudem rückt die künftige gewerbliche Nutzung auf weniger als 10 Meter an den bestehenden Schießstand heran, so dass eine neue Begutachtung im Hinblick auf die Verträglichkeit der Nutzungen erfolgte. Im Ergebnis wird das Plangebiet teilweise deutlich oberhalb des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) zur Tagzeit aus dem Schießbetrieb insbesondere in der Nähe der Schießanlage beaufschlagt. Dieser Richtwert ist nach gängiger Rechtsprechung vor dem Gebäude einzuhalten. Bei der Prognose sind die genehmigten Zeiten des Schießbetriebs zu berücksichtigen:

Dienstag		17.00 Uhr bis 21.30 Uhr
Donnerstag		17.00 Uhr bis 21.30 Uhr
Samstag	10.00 Uhr bis 13.00 Uhr	15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Weiter maßgeblich sind die verwendeten Waffentypen und Schusszahlen sowie deren zeitliche Verteilung oder Häufung im Schießbetrieb. Bei den Beurteilungspegeln handelt es sich um über die Tagzeit gemittelte Immissionen aus dem Schießbetrieb zwischen 17.30 Uhr und 21.30 Uhr. Während des Schießbetriebes können deutlich höhere Pegel bis hin zu den berechneten Maximalpegeln von 148 dB(A) auftreten.

⁴ VDI = Verein Deutscher Ingenieure

⁵ dB (A) = Dezibel (Maß für die Stärke eines Geräusches) sowie A für die im Bauwesen übliche A-Linie

Es muss dann davon ausgegangen werden, dass bei den zu erwarteten Beaufschlagungen ohne besondere Vorkehrungen ein konzentriertes und gesundes Arbeiten nicht, erst recht nicht bei geöffneten Fenstern während des Schießbetriebs möglich sein wird.

Im Bebauungsplan werden als Minimallösung im Hinblick auf den Verkehrslärm Lärmpegelbereiche dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen der Anforderungen an die Außenbauteile die Mindestanforderungen für den baulichen Schallschutz vorgegeben. Es werden weder planerische Maßnahmen, z.B. Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu den Schallquellen, Vermeidung einer direkten Sichtverbindung zur Schallquelle, Aufteilung eines Gebietes nach schalltechnischen Gesichtspunkten getroffen werden, noch aktiver Lärmschutz in Form von Wänden, Erdwällen, Steilwällen, Pflanzwällen betrieben. Weil im Rahmen der Baugenehmigung für die Einzelvorhaben die Richtwerte an den neu geschaffenen Immissionsorten eingehalten werden müssen, ist die Lärmthematik auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend gelöst. Um die Nutzung des Schießstandes nicht zu gefährden, sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Es werden die Lärmpegelbereiche dargestellt und die Mindestanforderung an Außenbauteile festgesetzt.
- In einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässiges Wohnen (z. B. für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal) ist auszuschließen.

Thema Luftschadstoffe

Neben der Lärmbelastung verursacht der Schienen- und Straßenverkehr Luftschadstoffe, die sich negativ auf die Gesundheit der im zukünftigen Gewerbegebiet arbeitenden Menschen auswirken können. Zur Beurteilung dieser Luftschadstoffbelastungen wurde durch das Büro AVISO GmbH eine Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte für das Jahresmittel sowie die Kurzzeitwerte für alle drei Luftschadstoffe (NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5}) sicher eingehalten werden.

Thema Grün- und Freiflächen zur Erholung

Grundsätzlich dienen Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum unter anderem dem Aufenthalt im Freien, der Erholung sowie Spiel- und Sportzwecken. Sie verbessern bei entsprechender Ausgestaltung das Kleinklima und die Luftreinheit für den Aufenthalt von Menschen und tragen so zur Gesunderhaltung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei. Daher sind begrünte Freiräume auch im Bereich von Gewerbegebieten von besonderer Bedeutung.

Für den gelegentlichen Aufenthalt von Menschen ist derzeit nur der Wirtschaftsweg im Plangebiet zu nennen, der zusätzlich als Zuwegung für die Brachfläche und teilweise als Zufahrt für den Schießstand und die Tennisplätze nördlich des Toledorings fungiert. Eine für Grün- und Freiflächen typische Ausstattung für Begegnung, Gespräch, Sitzen, Ruhen, Spiel ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der bereits beschriebenen Lärmbelastung ist die Aufenthaltsfunktion bereits stark beeinträchtigt.

Neben dem Erhalt des Baum- und Strauchbestandes in den Randbereichen des Gebietes liegt es zunächst in der Hand des jeweiligen Gewerbetreibenden, wie er die Gestaltung der Freiflächen vornimmt, um Bereiche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Ab September 2017 gilt in Aachen die Grün- und Gestaltungssatzung, die für Gewerbebetriebe Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung, Eingrünung von Lagerflächen) vorschreibt, die entsprechend umzusetzen sind.

5.7. Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Landschaft

Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für Mensch und Tier auch künftigen Generationen dauerhaft zu erhalten ist Ziel eines umfassenden Naturschutzes (§§ 1 und 2 BNatSchG). Im Rahmen der Bauleitplanung geht es um die Sicherung des Baum- und Strauchbewuchs im Plangebiet sowie des planungsrechtlichen Ausgleichs einmal im Hinblick auf das Landschaftsbild zum anderen durch den entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt.

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als „Fläche mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus. Der Standort stellt sich derzeit überwiegend als ungenutztes Grünlandbrache am Rande des Siedlungsbereichs dar, die insbesondere nach Westen und Süden von Baum- und Strauchbestand eingerahmt wird.

Bei Durchführung der Planung ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten im Plangebiet ist der Artenschutz im Wesentlichen nicht betroffen.
- In der Bauphase wird die Tierwelt durch die Veränderung der Umgebung sowie den Lärm gestört werden.
- Ein Großteil des bestehenden Bewuchses entfällt und damit auch dauerhaft Lebensraum für die Tierwelt.
- Die gewerbliche Nutzung wird das Landschaftsbild verändern. Durch den weitgehenden Erhalt des Baum- und Strauchbestands sowie Neuanpflanzungen erfolgt eine visuell gut wahrnehmbare Abschirmung zur Nachbarschaft. Dennoch wird durch die intensive Bebauung des Geländes eine Verstädterung eingeleitet.
- Durch die zukünftige Bebauung entfällt dauerhaft eine Grünfläche, was einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, der zu bewerten und auszugleichen ist. Dies erfolgt in Rahmen des erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPF) unter Zugrundelegung des „Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Die Bilanz fällt negativ aus, so dass eine externe Ausgleichsmaßnahme festzulegen ist (Minus von 3.732 Wertepunkten) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Flächen zum Erhalt des westlichen und südwestlichen Teils des Gehölzstreifens getroffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild sowie die Eingriffsbilanz auswirken. Gleiches gilt für die Festsetzung zur Neuanpflanzung.
- Darüber hinaus ist ein gebietsexterner Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich, der durch die Aktivierung von Ökopunkten aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen soll.

5.8. Schutzgut Boden

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

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Für den Bereich liegt keine Bodenfunktionskarte im Maßstab 1:5.000 vor, so dass auf die BK 50 (generalisierte Bodenkarte der schutzwürdigen Böden 1.50.000, GD NRW) zurückgegriffen wird. Für das Plangebiet werden sehr schutzwürdige Böden (natürliche Bodenfruchtbarkeit) ausgewiesen. Es wird aber gemäß der Beschreibung der Böden im Geotechnischen Bericht (2008) davon ausgegangen, dass bereits umgelagerte und damit keine naturbelassenen Böden mehr vorliegen. Ohne die Planung wird der vorhandene Zustand unverändert bleiben.

Bei einer Realisierung der beabsichtigten Nutzung wird der größere Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen größtenteils vollständig verloren gehen. Weiterhin sind Bodenumlagerungen durch Baumaßnahmen und zur Oberflächengestaltung, baubedingte Bodenverdichtungen und Gefügeveränderungen im Bereich der Baustellentätigkeit zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gutachterliche Begleitung

Es kann für den Bereich des Ausläufers der Altablagerung AA 9211 nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in kleinflächigen Teilbereichen ein abweichender Bodenaufbau bzw. eine abweichende Zusammensetzung

zung des Bodenmaterials mit erhöhtem Anteil an Fremdbestandteilen vorliegt. Der dann ggf. anfallende Bodenaushub ist anhand repräsentativer Proben (Deklarationsanalytik) zu untersuchen, abfallrechtlich zu klassifizieren und fachgerecht zu entsorgen. In dem späteren bauaufsichtlichen Verfahren werden dazu entsprechende Auflagen erteilt.

Bodenschutz in der Bauphase

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. Daher werden im Baugenehmigungsverfahren hierzu ebenfalls entsprechende Auflagen formuliert.

5.9. Schutzgut Fläche

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Als flächenpolitisches Ziel gilt der landesplanerische 5-ha-Grundsatz bis 2020 für den Siedlungsbau in NRW. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden. Daraus abgeleitet ergibt sich für Aachen als Zielvorgabe ein maximaler Flächenverbrauch von 15 ha/Jahr bis 2020 und 7,5 ha/Jahr bis 2030. Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen die Nutzungsarten Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen (ohne Anbauflächen), Erholungsfläche (insbes. Grünanlagen), Verkehrsfläche und Friedhof und sind somit nicht mit 'versiegelter Fläche' gleichzusetzen.

Durch Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet ist diese den Siedlungsflächen zuzurechnen. Dies führt zu einem Plus an Neuversiegelung von rund 1 ha, dem kein Ausgleich im Stadtgebiet Aachen gegenübersteht (z. B. eine Entsiegelungsmaßnahme).

5.10. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

Das weitgehend unversiegelte Plangebiet liegt außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermenquellzuges. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß vorliegender Karten bei ca. fünf Metern. Grundsätzlich trägt der Boden zur Grundwasserneubildung bei, wenn auch wegen der Bodenbeschaffenheit der Deckschichten nur in geringem Maße. Jedoch fließt der Teil des Niederschlagswassers, der die Deckschichten durchdringt, nach Nordosten zu den Drainagen der Tunnelanlage des Toledorings und wird dort abgeleitet. Infolge der Geländeneigung sind Einschnitte ins Erdreich durch Bebauung möglich. Wegen des angenommenen Grundwasserflurabstands von ca. fünf Metern wird dennoch ein Einbinden der geplanten Baukörper ins Grundwasser nicht erwartet, so dass es zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers kommen wird.

Der Planbereich gehört zum Einzugsgebiet des Schwarzbaches, der in den Wildbach mündet, des Wildbaches sowie der Wurm. Auf dem Gelände selbst sind keine Gewässer vorhanden. Momentan gelangt keine nennenswerte Niederschlagswassermenge vom unbebauten Grundstück in ein Oberflächengewässer. Im Wurmtal unterhalb des Stadtgebietes von Aachen ist eine latente Hochwassergefahr vorhanden. Es dürfen daher keine zusätzlichen, maßgeblichen quantitativen Belastungen durch die Einleitung von Niederschlagswasser neuer Baugebiete hervorgerufen werden.

Durch die Verwirklichung des Gewerbegebietes wird die derzeit unversiegelte Fläche befestigt und versiegelt. Dadurch reduziert sich die versickernde Regenwassermenge und der Anfall von Abwasser erhöht sich. Da keine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen ist, sind die nächstgelegenen Gewässer Schwarzbach und Wildbach von künftigen Baumaßnahmen nicht betroffen. Die Wurm wird durch eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers indirekt über die Mischkanalisation beaufschlagt, was zu einer Verschärfung der Hochwassergefahr beitragen kann.

Schmutzwasser fällt im unbebauten Plangebiet nicht an. Durch die Bebauung wird ein Anschluss an die städtische Kanalisation erforderlich. Aufgrund von Engpässen im städtischen Kanalsystem im maßgeblichen Bereich ist eine private Rückhaltung vorzuschalten. Aufgrund des Charakters der Angebotsplanung ist die Menge des abzuleitenden Wassers erst in der Umsetzungsphase genau zu quantifizieren.

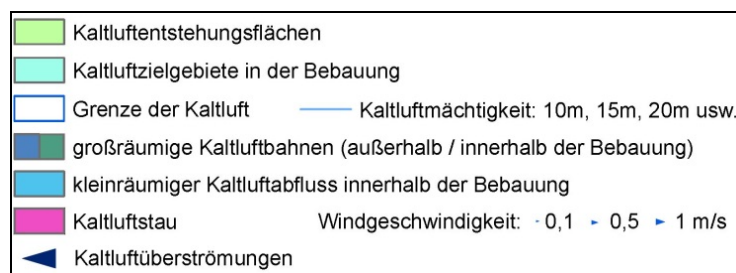
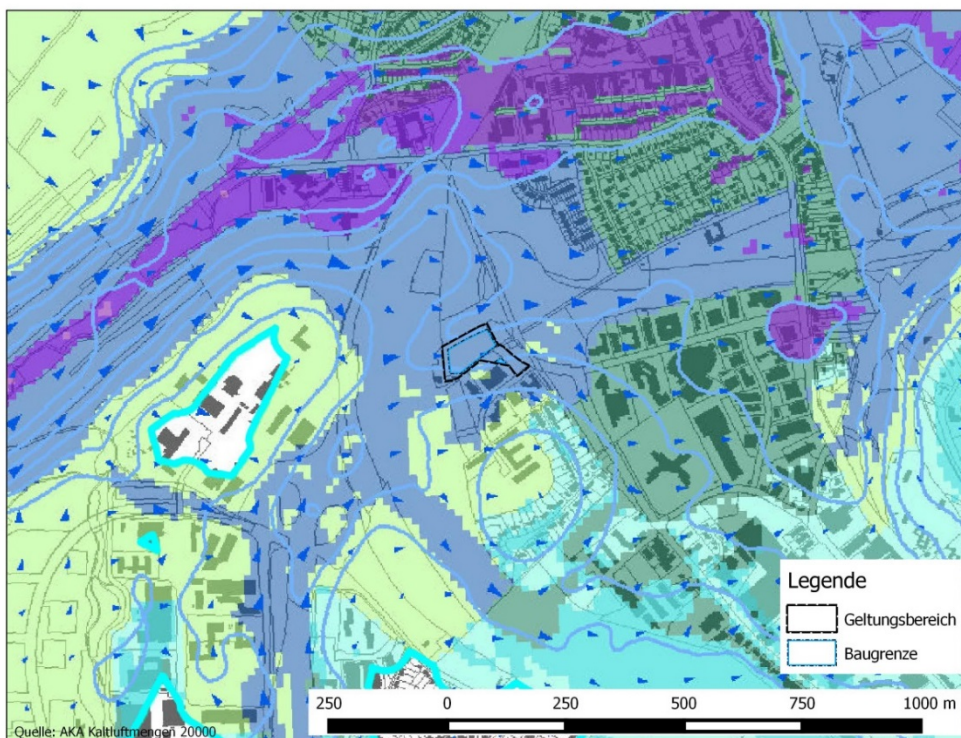
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da das Gelände erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt wird, ist die wassertechnische Erschließung unter Beachtung der Vorgabe zur Rückhaltung auf eigenem Gelände insbesondere im Hinblick auf den Hochwasserschutz zu sichern. Darüber hinaus ist der Umgang mit dem durch die gewerbliche Nutzung verursachten Schmutzwasser zu regeln und in einem Entwässerungskonzept darzulegen.

5.11. Schutzgüter Luft und Klima

Entsprechend dem Gesamtstädtischen Klimagutachten gilt als Zielvorgabe die Erhaltung der Kaltluftströme und damit Gewährleistung guter Durchlüftungsverhältnisse in den Siedlungsbereichen, was letztendlich ebenfalls der Gesunderhaltung der Bevölkerung dient.

Zur Beurteilung der Klimaverhältnisse wurde im Auftrag der Stadt Aachen im Jahre 2000 das Gesamtstädtische Klimagutachten erstellt. In der darin enthaltenen synthetischen Klimafunktionskarte sind alle räumlich-funktionalen klimatisch-lufthygienischen Einheiten (auch Klimatop genannt) in ihrer Lage enthalten. Des Weiteren werden Planungsempfehlungen formuliert. Außerdem liegt das „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ seit 2014 vor, in dem neben den Fragestellungen lokaler Kaltluft mehrere Belastungsarten und die Sensitivitäten zusammengefasst und in eine Zukunftsperspektive eingeordnet werden



Ausschnitt aus der Karte der Kaltluftuntersuchung (2013) mit Eintragungen Plangebiet und Baufeld

Das Plangebiet liegt im Bereich einer kleineren Kaltluftschneise, die für einen räumlich abgegrenzten Luftaustausch vor allem während austauscharmer Witterung (z.B. Inversionswetterlagen) sorgen kann (Kaltluftzuführung und Durchlüftung), was zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort beiträgt. Der Kaltluftstrom kommt von Süden aus einem Nebenbachtal vom Wildbach / Dorbach - daher kleinerer und bezüglich der Wirkung begrenzter Kaltluftnebenstrom, bezeichnet als Kaltluftschneise - und schwenkt dann von West nach Ost in Richtung Laurensberg, Roermonder Straße bis zur Soersniederung. Für den zu beurteilenden Ortsbereich in Laurensberg sind Kaltluftmächtigkeiten zwischen 20 und 25 m anzunehmen. Das Gebiet ist noch dem Freilandklimatop zuzuordnen; es wird begrenzt von den Klimatopne gewerblicher Flächen im Süden sowie großflächiger Bahnanlagen und Straßenflächen im Westen und Norden.

Mit der Aufgabe der Grünfläche zugunsten einer baulichen Nutzung entfällt die Luftströmung. Da die genaue Gebäudeformen und -dimensionen sowie Flächenversiegelungen nicht bekannt sind, sind die durch die Bebauung bedingten Veränderungen des Kaltluftabflusses und des lokalen Kleinklimas nicht abschätzbar. Im Hinblick auf den Klimawandel ist zu erwarten, dass sich die bioklimatischen Belastungsgebiete ausweiten und auch die heutigen Siedlungsränder und damit das Plangebiet erfassen werden. Daher sollte die Längsachsen-Ausrichtung eines Gebäudes auf dem Baufeld mit dem Kaltluftströmungsverlauf in der Talmulde (West - Ost - Strömung, talabwärts Richtung Roermonderstraße) weitgehend übereinstimmen. Die Gebäudehöhe spielt dann keine dominierende Rolle, wenn eine schmale Gebäudeseite in Richtung des Strömungsverlaufs realisiert wird (schmale Gebäudeseite möglichst < 15 m, um den Strömungswiderstand gering zu halten).

5.12. Zusätzliche Angaben

5.12.1. Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die angewandten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Gutachten dargelegt. Auf den noch offenen Konflikt beim Thema Lärmschutz wurde hingewiesen.

5.12.2. Geplanten Maßnahmen zur Überwachung

- Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme - externer Ausgleich ist zu überwachen.
- In der Bauphase ist der Schutz des Gehölzbestandes zu kontrollieren.
- Die Durchführung der Neuanpflanzung ist mittels Abrechnung der Fachfirma nachzuweisen.
- Für den Bereich des Ausläufers der Altablagerung AA 9211 ist eine gutachterliche Begleitung vorzunehmen und nachzuweisen.
- In dem späteren bauaufsichtlichen Verfahren sind zu den Umweltbelangen entsprechende Auflagen zu erteilen und zu überprüfen.
- Das erstellte „Entwässerungskonzept“ wird auf seine Wirksamkeit geprüft.
- Die Lösung des Lärmkonflikts ist überwachen. Dabei werden die in der Abwägung vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit geprüft.

5.12.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Verwirklichung des Gewerbebauprojektes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die in dem Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Ackerbrache, die von Gehölzstreifen eingerahmt wird. Im Landschaftsplan ist er als „Fläche mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ ausgewiesen. Das Gebiet liegt in einer Kaltluftbahn. Sie kommt von Süden und wirkt sich auf die Siedlungsbereiche Laurensberg, Roermonder Straße bis hin in die Soersniederung aus. Durch die angrenzenden Verkehrswege (Bahn und Schiene) sowie den Schießstand ist das Gebiet mit Lärm vorbelastet. Es selbst übernimmt die Funktion einer Abstandsfläche zwischen der südlich gelegenen Bebauung (Gewerbe und Wohnen) und den vorgenannten Lärmquellen. Der ursprünglich angenommene Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden. Besonders schützenswerte Böden sind bereits durch Überschüttungen vernichtet. In dem Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Auch ist es nicht Teil eines Wasserschutzgebietes oder

Überschwemmungsgebietes. Im Falle der Nullvariante werden keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustandes erwartet.

Bei der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet werden die nachfolgend beschriebenen Umweltzielen verfolgt. Die wassertechnische Erschließung muss gesichert sein, zum einen um den Hochwasserschutz zu gewährleisten zum anderen um die Gewässer - hier insbesondere den Wildbach - nicht negativ zu belasten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die städtische Kanalisation die anfallenden Wässer aufnehmen kann, sofern diese gedrosselt eingeleitet werden. Daher wird eine Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets erforderlich. Dies ist beim Bau der Erschließungswege innerhalb des Grundstücks in Form eines Staukanals möglich. Da die einzelnen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt sind, kann die Dimensionierung noch nicht vorgenommen werden. Dies erfolgt erst im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Die Freifläche ist Teil des Naturraums, in den durch die Schaffung eines Gewerbegebietes massiv eingegriffen wird. Dieser Eingriff ist so gering wie möglich zu halten und ansonsten auszugleichen. Planungsrelevante Arten sind nicht vorhanden. Durch entsprechende Festsetzungen kann ein Großteil des Baum- und Strauchbewuchs in den Gehölzstreifen an den Grundstücksgrenzen gesichert und ergänzt werden. Darüber hinaus wurde der Eingriff anhand des Aachener Leitfadens ermittelt und bewertet. Die Bewertung wird in einer Punktzahl ausgedrückt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.732 Wertepunkten. Als Maßnahme ist die Aktivierung von Ökopunkten aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vorgesehen.

Es sind gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Als umweltbedingt sind die Themen Lärm, Luftschadstoffe und Freiräume bereits Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Es wurde eine Begutachtung im Hinblick auf eine verkehrsbedingt Schadstoffbelastung vorgenommen. Die relevanten Grenzwerte sind alle unterschritten.

Die verkehrsbedingten und durch den Schießstand verursachten Lärmbelastungen für die künftigen Beschäftigten wurden durch einen Gutachter untersucht. Bereits die verkehrsbedingten Lärmwerte liegen über dem Orientierungswert von 65 dB(A) der maßgeblichen DIN 18005, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Hinzu kommt die Lärmbelastung während des Schießbetriebes, die weit über den Richtwerten liegt und konzentriertes Arbeiten unmöglich macht. Allerdings sind die genehmigten Zeiten für den Schießstand auf dienstags und donnerstags in der Zeit von 17.00 Uhr bis 21.30 Uhr sowie Zeitfenster an Samstagen beschränkt. Außerhalb dieser Zeiten kann ein Gewerbe betrieben werden, wenn der bauliche Schallschutz gegen den Verkehrslärm beachtet wird. Aussagen zur Lärmbelastung während der Bauphase und des Betriebs der hinzukommenden Gewerbeanlagen können nicht gemacht werden, da die konkreten Betriebe noch nicht bekannt sind.

Begrünte Freiflächen tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Betriebsstätten für die Arbeitsbevölkerung bei. Daher hat die Stadt Aachen eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen, die für Gewerbebetriebe verbindlich Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung, Eingrünung von Lagerflächen vorschreibt, die hier zum Tragen kommen wird.

Im Hinblick auf den Klimawandel sind die mit den Bachtälern einhergehenden Kaltluftbahnen zu erhalten. Besonders wichtig ist, dass nicht quer zur Strömungsrichtung gebaut wird, so dass der Kaltluftstrom zum Erliegen kommt. Für das Plangebiet wurde eine entsprechend Betrachtung vorgenommen. Solange die Bebauung parallel zur Fließrichtung erfolgt, werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Zusammen mit einem ungehinderten Luftaustausch tragen Begrünungsmaßnahmen dazu bei, Aufheizflächen zu minimieren. So kann einem Hitzestau in den Sommermonaten vorgebeugt werden, der negative Folgen für die Gesundheit nach sich ziehen kann.

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen durch die vorgesehene Nutzungsänderung ist bei Einhaltung der gesetzlich und/oder vertraglich geregelten Schutzmaßnahmen nicht anzunehmen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht wahrgenommen.

5.12.4. Referenzliste der Quellen

Der Umweltbericht (UB) gründet sich insbesondere

- auf den Lageplan der Bestandssituation (Vermessung),
- den bauleitplanerischen Entwurf (3D Architekten Aachen, fortgeführt VSU GmbH, Herzogenrath),
- die Kartierung der Biotoptypen (vgl. Anlagen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)
- Luftbild- und Kartenauswertung
- mehrere örtliche Begehungen, zuletzt in den Monaten Juni bis September 2013 sowie April 2014
- nachfolgend genannte Gutachten sowie verschiedene Grunddatenwerke und Informationssysteme:

Gutachten

- AVISO GmbH, XII-2013, Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 806 Schlottfeld, Schlussbericht, Aachen
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. DDA/12/13/BPVL/029.1 Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage des Eisenbahner Sportvereins Aachen 1922 e.V. nach DIN 18005/VDI3745/TA Lärm, September 2013
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Ermittlung und Bewertung der auf das Planvorhaben einwirkenden Verkehrsgeräusche aus den tangierenden Straßen sowie der östlich tangierenden DB Strecke Aachen-Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005, September 2013
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den benachbarten Hauptverkehrsstraßen und der DB-Strecke 2550 Aachen – Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005, Juni 2017
- Ingenieurbüro Berg & Partner, Lageplan Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 806 Süsterfeld – Gewerbegebiet Schlottfeld II in Aachen M 1:250, Dez. 2013
- Ingenieurbüro Berg & Partner, Entwässerungsgutachten gem. § 51aLWG B-Plan 806 Süsterfeld – Gewerbegebiet Schlottfeld II in Aachen, 2 S. Text, 3 Anl. (Tabellen), 31.01.2014
- Prof. Dieler + Partner GmbH, Aachen, Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, 04.09.2008
- R. Beckmann, 2014, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zum Bebauungsplan Schlottfeld 2 in der Stadt Aachen
- Robert Beckmann, Artenschutzprüfung (ASP) B-Plan und Vorhabengenehmigung im Siedlungsbereich, In: PLANERIN 01/2012 S. 25
- Altablagerung AA 211 (heute AA 9211) und AA 224 (heute AA 9229) Süsterfeldstraße/geplante L 260 (Dipl.-Geol. M. Eckardt, 1992)
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung (Prof. Dieler & Partner, 2008) Pariser Ring/Süsterfeldstraße

Veröffentlichungen

- „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“
- BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft Aachen; RWTH Aachen, Geographisches Institut, Lehr- und Forschungsgebiet „Physische Geographie und Klimatologie“, Aachen Oktober 2014
- Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen, 2000
- Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, Ziff. 2.1

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die kommunale Planungspraxis (LABO, 2009)
- Stadt Aachen, FB Umwelt 2006, „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“
Planwerke
- Regionalplan:
http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_aachen/zeichnung/images/ZD5302.pdf
- Bez. Reg. Köln, 2003, Gebietsentwicklungsplan – Region Aachen (Ausschnitt)
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen
- Landschaftsplan der Stadt Aachen

Fachinformationssystem

- Artenschutz:
<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/arten-kreise-nrw.pdf>
- Geologischer Dienst NRW, 2004, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld
- Altlastenverdachtsflächenkataster
- Auf der Grundlage der DGK5-Bo (Bodenschätzkarte) erstellte Bodenfunktionskarten im Maßstab 1:5.000 für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Außenbereich (hierbei wurden die Bodeneinheiten in die moderne bodenkundliche Nomenklatur übersetzt und die Ableitung der Bodenfunktionen bzw. die Einstufung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte weitgehend auf den Methoden des Geologischen Dienstes NRW)
- Karte der schutzwürdigen Böden (1:50.000) des GD NRW
- Verzeichnis der Denkmäler im Gebiet der Stadt Aachen

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an zentrums- und hochschulnahen Gewerbeflächen Rechnung getragen und das unmittelbar südlich angrenzende Gewerbegebiet Schlottfeld arrondiert. Damit wird eine schon vor ca. 20 Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 795 eingeleitete städtebauliche Entwicklung abgeschlossen.

Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Infrastrukturen ist eine wirtschaftlich und städtebaulich Alternative zu suburbanen Flächenentwicklungen mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf zusätzlichen Landschaftsverbrauch. Durch die Nähe zu Wohnstandorten können Verkehrsbewegungen möglichst gering gehalten werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 806 setzt ein Gewerbegebiet fest. Zur Umsetzung der Planung muss daher der Flächennutzungsplan geändert werden. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren durch die 65. Änderung des Flächennutzungsplans, die für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt.

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärm vorbelastet. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse sind hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Zum Schutz vor dem Schießlärm sind Lärmschutzmaßnahmen abhängig von der vorgesehenen Nutzung und der Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese Maßnahmen (z.B. durch Orientierung der Räume zu lärmabgewandten Seiten, Vorhangfassade und / oder Verzicht von Fenstern zur lärmzugewandten Seite, verbindliches Schließen von Fenstern während der Nutzungszeiten der Schießanlage etc.) müssen sicherstellen, dass die für die jeweiligen Nutzungen in dem Bebauungsplan festgesetzten Innenpegel eingehalten werden können. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der eingeschränkten und in der Genehmigung festgeschriebenen Zeiten der Schießstandnutzung (dienstags

und donnerstags zwischen 17:30 und 21:30 Uhr sowie 10x jährlich am Wochenende), die weitgehend außerhalb üblicher Arbeitszeiten liegen und eine weniger schutzwürdige gewerbliche Nutzung betreffen, tolerierbar. Insbesondere, da innerhalb des Plangebietes jegliche Wohnnutzungen, also auch betriebsbezogene Wohnungen, unzulässig sind.

Durch das Vorhaben gehen Freiflächen verloren, die nur zu einem geringen Teil durch Neuanpflanzungen bzw. Entsiegelungen im Plangebiet kompensiert werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, durch Maßnahmen aus dem in Aufstellung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ ausgeglichen werden kann.

Von der Planung gehen, unter Voraussetzung der Berücksichtigung der unter den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Hiervon ausgenommen ist das Schutzgut Boden. Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Großteil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in kleinflächigen Teilbereichen Bodenmaterial mit einem erhöhten Anteil an Fremdbestandteilen vorliegt, ist der dann anfallende Bodenaushub anhand repräsentativer Proben zu untersuchen, abfallrechtlich zu klassifizieren und fachgerecht zu entsorgen.

7. **Kosten**

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Aachen keine Kosten, da diese vom Eigentümer der Flurstücke 537 und 879 übernommen werden. Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden der Stadt Aachen ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese ebenfalls durch die Eigentümer der Baugrundstücke ausgeführt werden.

Die private Erschließungsfläche, die über eine Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrechte gesichert ist, wird, einschließlich der erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an der Straße Im Süsterfeld, durch den Eigentümer der Flurstücke 537 und 879 hergestellt und Instand gehalten.

Die Freiflächen inklusive der Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch die Eigentümer der jeweiligen Baugrundstücke hergestellt und gepflegt.

8. **Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird vor Satzungsbeschluss zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 537 und 879 und der Stadt Aachen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.









Darin verpflichtet sich der Eigentümer im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu folgenden Maßnahmen:

- Erschließungsmaßnahmen (Anschluss der Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche)
- Lärmschutzmaßnahmen (im Rahmen der Baugenehmigungsplanung)
- Grünordnerische Maßnahmen (wiesenartiger grasig-krautiger Saum),
- Externe Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich des ökologischen Defizites,
- Freiflächenplanung (im Rahmen der Baugenehmigungsplanung),
- Abstimmung der Entwässerungsplanung (u.a. ggf. erforderliche Rückhaltmaßnahmen)
- Maßnahmen zum Bodenschutz (ggf. Untersuchung von Bodenproben, Umsetzung von Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung)
- Sicherstellung einer angemessenen architektonischen Qualität

9. **Plandaten**

Plangebiet	ca. 9.950 qm
Gewerbegebiet (GE)	ca. 9.950 qm

Legende

-  Ackerbrache, feucht (A)
Ackerbrachen (A), Mulchmahd
-  artenreiche, frische Wiesen und Weiden (A)
-  Feldgehölze frischer Standorte (A)
-  sonstige Gebüsche frischer Standorte (A)
-  teilversiegelte Stellplätze (A)
-  Tritt, Scher- und Parkrasen (A)
-  versiegelte Straßen, Wege und Plätze (A)
-  Umgrenzung des Plangebiets



Biototyp	Biotopcode	Fläche (m²)	Wert	Biotopwert
Ackerbrache		6755		
Ackerbrache, feucht (A) (95% der Ackerbrache)	LW02_a	6417	0,55	3529
Ackerbrache (A) (5% der Ackerbrache)	LW01_a	338	0,50	169
artenreiche, frische Wiesen und Weiden (A), durch Abholzung beeinträchtigt daher Abwertung auf 0,5	LW04_a	111	0,50	56
Feldgehölze frischer Standorte (A)	GH02_a	579	0,80	463
sonstige Gebüsche frischer Standorte (A)	GH01_a	775	0,70	543
teilversiegelte Stellplatzfläche (A)	VA02_a	88	0,10	9
Tritt-, Scher- und Parkrasen (A)	SV01_a	836	0,30	251
versiegelte Straßen, Wege und Plätze (A)	VA01_a	822	0,00	0
GESAMT		9966		5020

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Schlottfeld II Nr. 806 in der Stadt
Aachen

Anlage 1: Biototypen Bestand Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Maßstab 1: 1.000 (bei DIN A3)
Gemarkung: Laurensberg

Stand: 04.04.2017
Flur: 22



Legende

- Ackerbrache, feucht (A)
Ackerbrachen (A), Mulchmähd
- artenreiche, frische Wiesen und Weiden (A)
- Feldgehölze frischer Standorte (A)
- Gewerbefläche (P)
- sonstige Bauwerke (P)
- sonstige Gebüsche frischer Standorte (A)
- teilversiegelte Stellplätze (A)
- Tritt, Scher- und Parkrasen (A)
- versiegelte Straßen, Wege und Plätze (A)
- versiegelte Straßen, Wege und Plätze (P)
- Baumkronenlinie in Baufeld ragend
- Baumkronen
- Baum, geplant ohne Festlegung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Bebauungsplanentwurf
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Bebauungsplanentwurf

(A) Ausgangszustand; (P) Planung



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Schlottfeld II Nr. 806 in der Stadt Aachen

Anlage 2: Biotoptypen Planung

Maßstab 1: 1.000 (bei DIN A3)

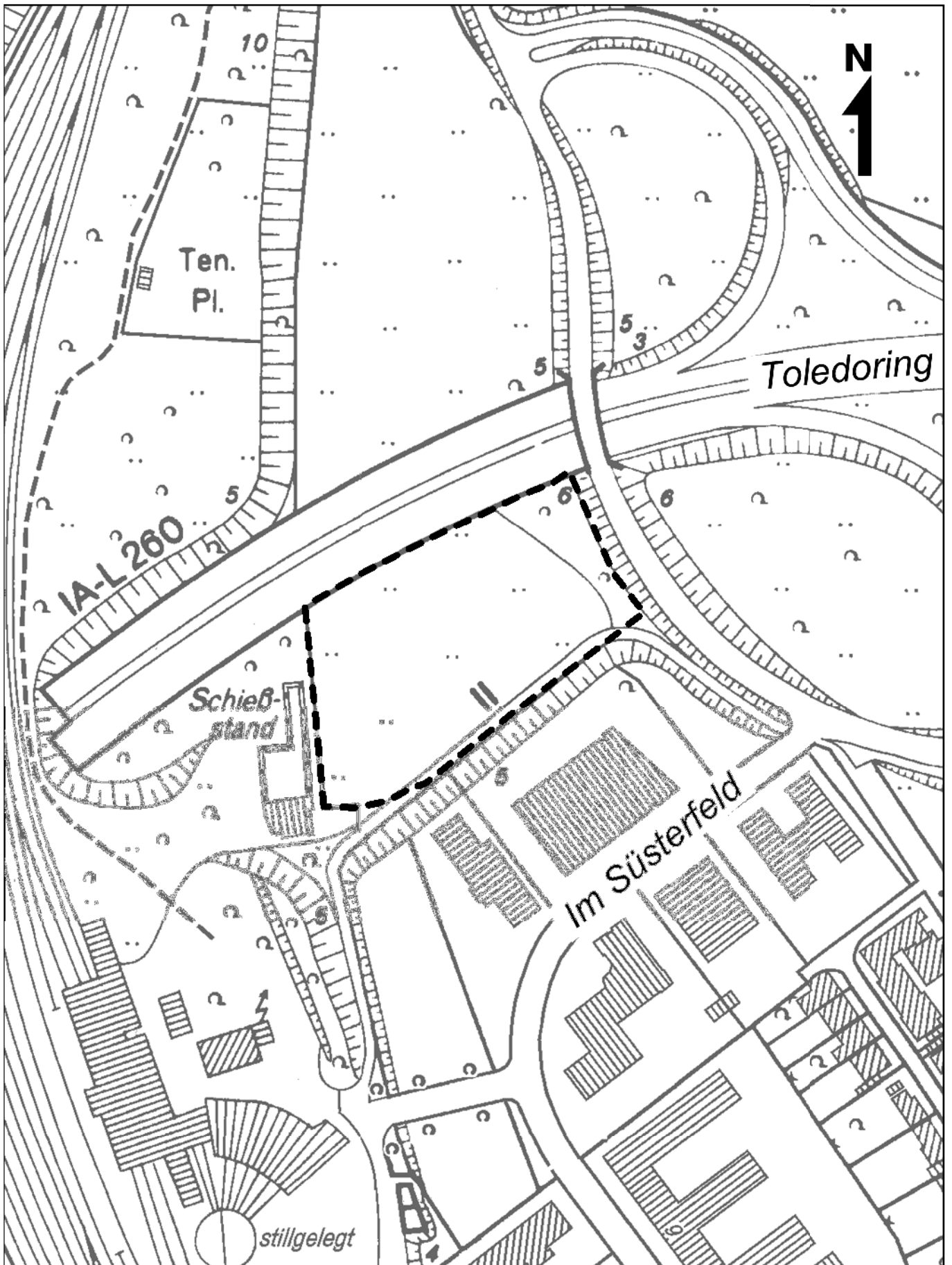
Stand: 04.04.17

Gemarkung: Laurensberg

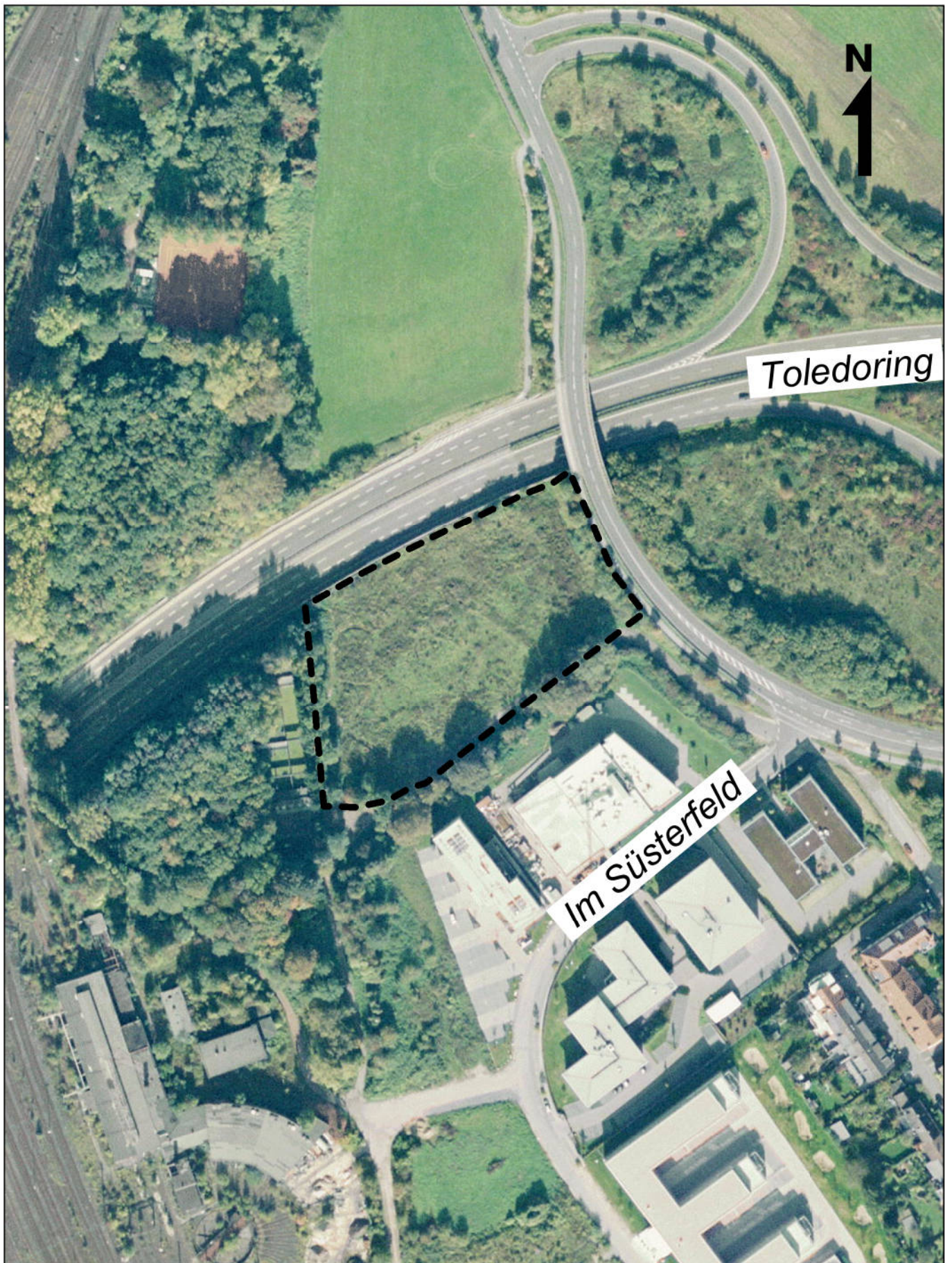
Flur:
22

Biotoptyp	Biotopcode	Fläche (m ²)	Wert	Biotopwert
Feldgehölze frischer Standorte, Erhalt (Festsetzung im Bplan)	GH02_a	668	0,80	534
artenreiche, frische Wiesen und Weiden (A), Festsetzung im B-Plan	LW04_a	124	0,50	62
Gewerbefläche (GFZ 0,6)	GE01_p	5553	0,00	0
versiegelte Straßen, Wege und Plätze (A)	VA01_a	141	0,00	0
Fläche für Stellplätze, Nebengebäude, 50% teilversiegelt	VA02_p	793	0,10	79
Tritt-, Scher- und Parkrasen	SV01_a	355	0,30	107
Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern (Festsetzung im Bplan)		793	0,50	397
sonstige Gebüsche frischer Standorte, Erhalt (Festsetzung im Bplan)	GH01_a	302	0,70	211
artenreiche, frische Wiesen und Weiden (P), Festsetzung im B-Plan	LW04_p	312	0,50	156
Ackerbrache, feucht (A)	LW02_a	125	0,55	69
teilversiegelte Stellplatzfläche (A)	VA02_a	88	0,10	9
sonstige Bauwerke (p)	BW01_p	22	0,00	0
versiegelte Straßen, Wege und Plätze (p)	VA01_p	690	0	0

FNP-Änderung - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II



FNP-Änderung - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II



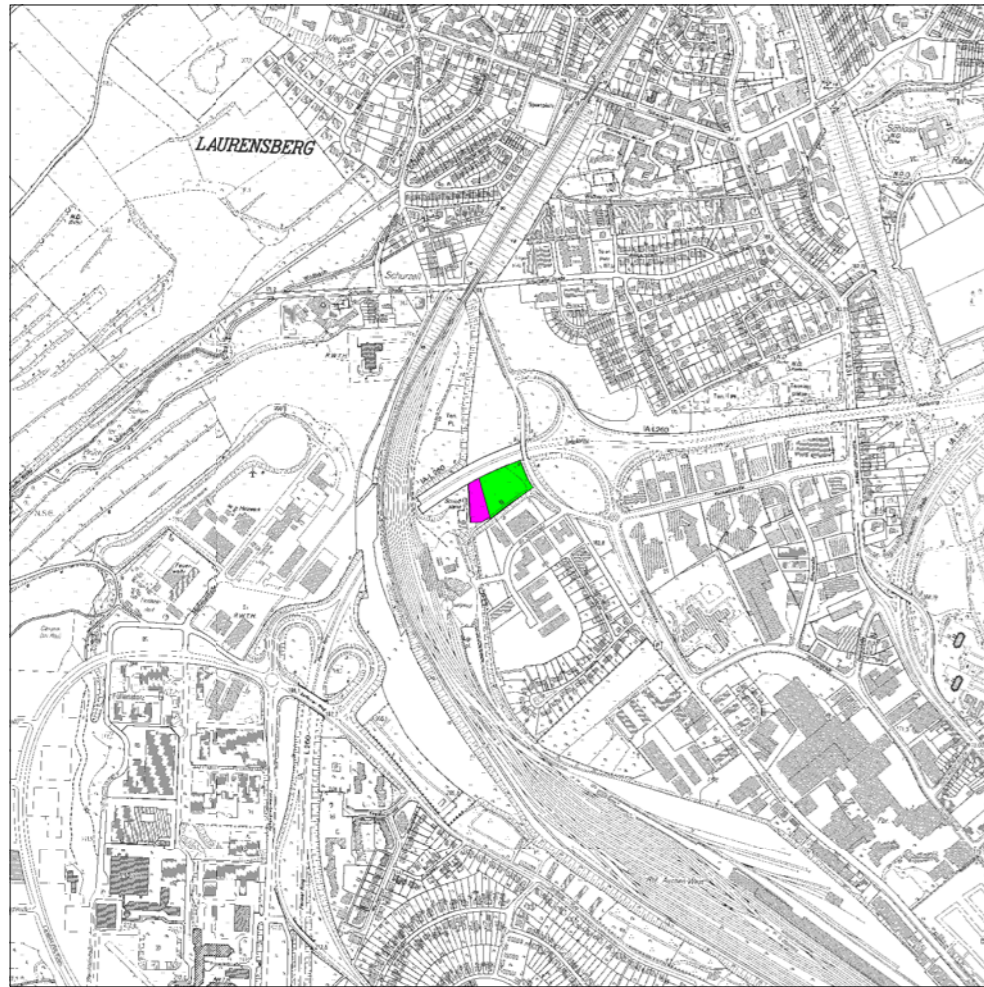
Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II

M 1 : 15.000



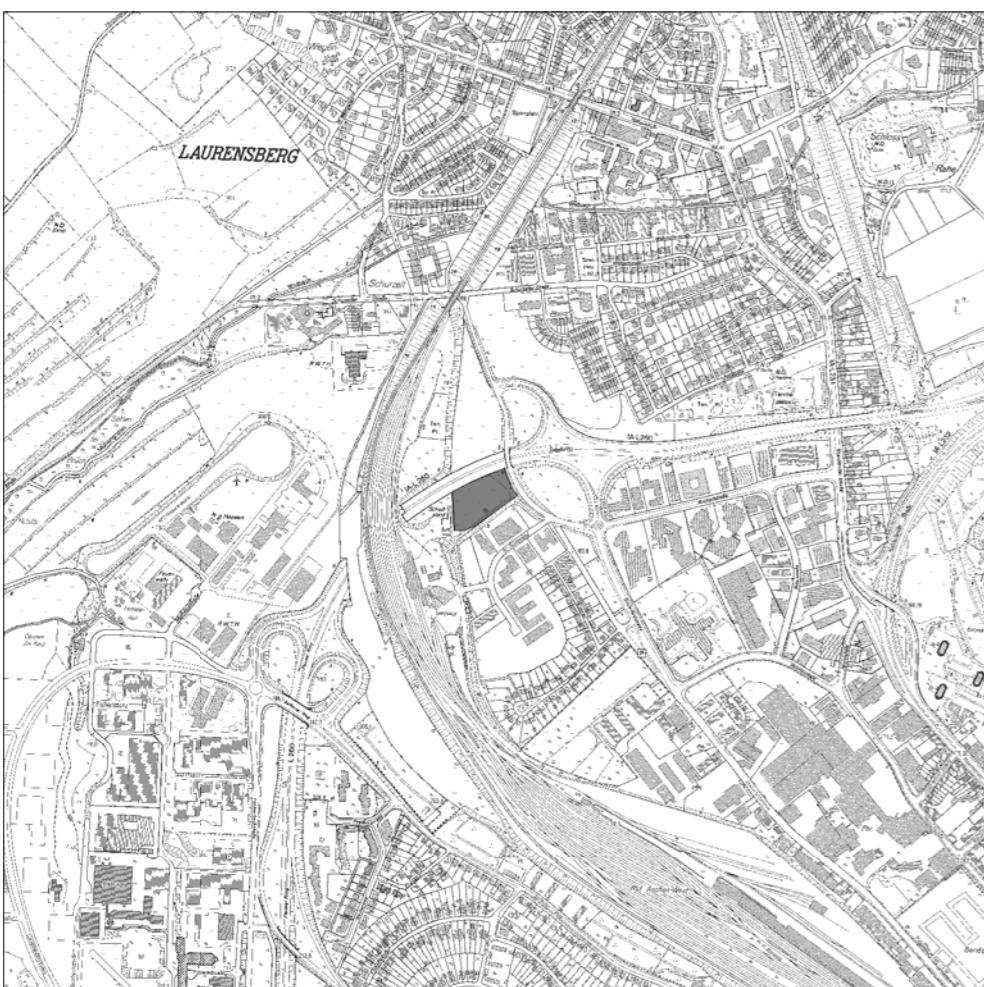
Bisherige Darstellungen

Hauptplan



Neue Darstellungen

Hauptplan



Darstellungen

- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen

4. Nachrichtliche Übernahme

- Flächen für die Bahnanlagen

<p>Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...) und des städtebaulichen Entwurfs.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Baudezernat In Vertretung</p> <p>FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag:</p> <p>FB Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag:</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen am201 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>	<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom201 bis201 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am201 beschlossen, diesen Plan zu ändern und erneut öffentlich auszulegen.</p> <p>Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom201 bis201 erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>
<p>Dieser Plan ist vom Rat der Stadt Aachen am201 beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister In Vertretung:</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches am201 zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Zu diesem Plan gehört die Genehmigung vom201 .</p> <p>Az.: Köln, den201</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag:</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches ist am201 erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung wird diese Änderung wirksam.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

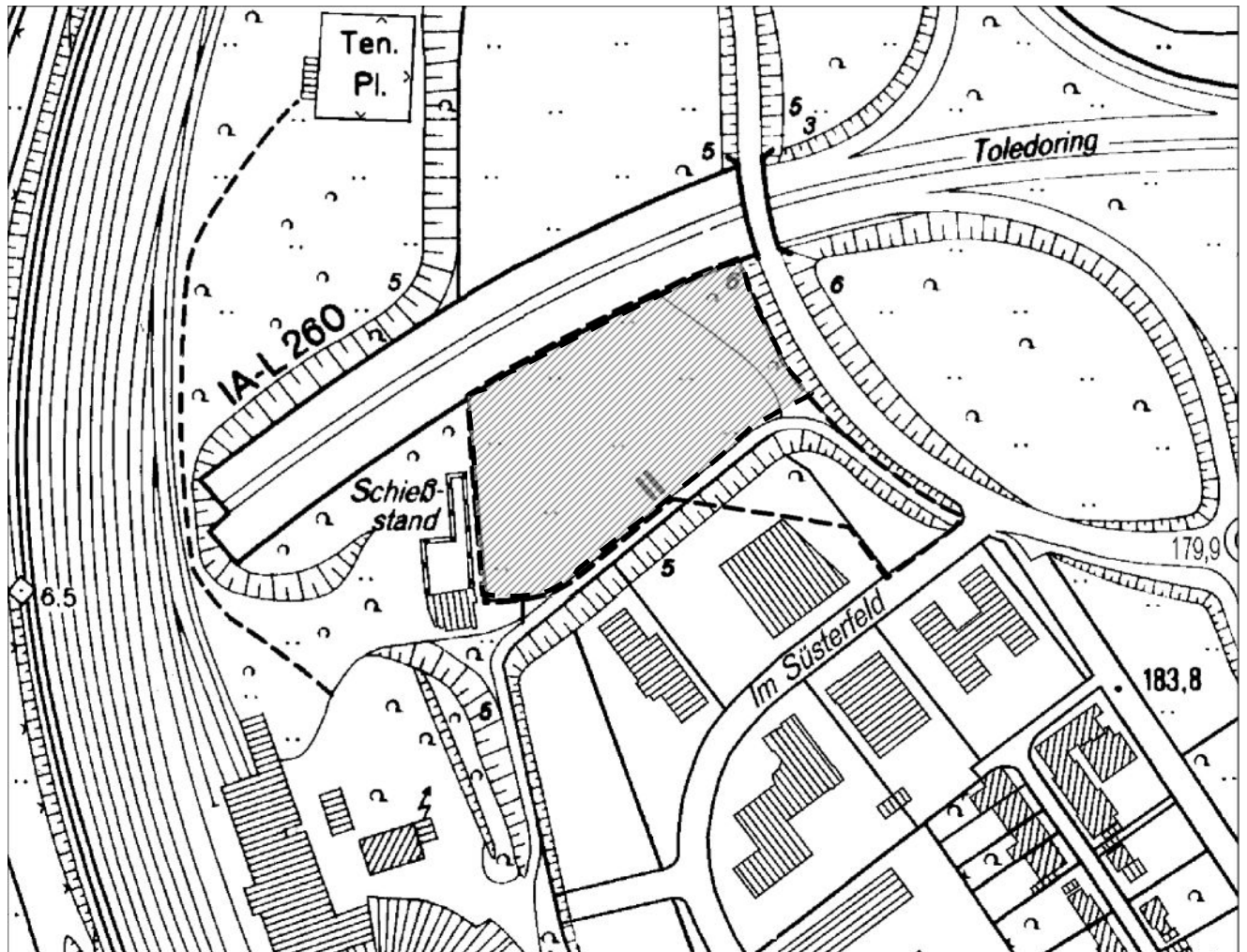
zur

Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen



-Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II-

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Planbereich zwischen Süsterfeldstraße, Toledoring, der Bahnstrecke Aachen - Mönchengladbach und dem Gewerbegebiet

(zur erneuten Offenlage)



Lage des Plangebietes

-  Geltungsbereich der 65. Änderung des FNPs
-  Plangebiet des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Flächennutzungsplanbegründung	3
1. Planung	3
2. Derzeitige Situation	3
3. Darstellung des Regionalplans	4
4. Aussagen Masterplan Aachen*2030	4
5. Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen	5
5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes Aachen 1980	6
6. Landschaftsplan	6
6.1. Änderung des Landschaftsplanes	7
7. Auswirkungen der Planung	7
8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	8
9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln	8
Teil B– Umweltbericht	9
1. Einleitung (Allgemein)	9
2. Lage des Plangebietes	9
3. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	9
5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.1. Schutzgut Mensch	10
5.2. Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Landschaftsbild“ (Landschafts-, Orts-, Stadtbild) ...	11
5.3. Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“.....	11
5.4. Schutzgut Wasser	13
5.5. Schutzgüter Luft und Klima/Energie	14
5.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
6. Zusätzliche Angaben	15
7. Zusammenfassung	15
Grundlagenverzeichnis	18

Teil A – Flächennutzungsplanbegründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen gem. §2a Ziff. 1 BauGB

1. Planung

Der Bereich, für den eine Flächennutzungsplanänderung vorgesehen ist, liegt im Nordwesten des Stadtgebietes am südlichen Ortsrand des Stadtbezirks Aachen-Laurensberg zwischen Süsterfeldstraße, Toledoring und der im Westen verlaufenden Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach sowie dem im Süden anschließenden Gewerbegebiet Schlottfeld. Der beschriebene Bereich ist ca. 1 ha groß. Südlich des Toledorings soll, zur Erweiterung des zwischen den Bahnanlagen und der Roermonder Straße bestehenden kleinteiligen Gewerbegebietes, ein gegliedertes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das sich dem Umfeld und den bestehenden Betriebsstrukturen an der Süsterfeld- und der Kackertstraße anpasst.

Mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung gewerblicher Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bis zum Toledoring geschaffen werden. Für das Gewerbegebiet wird parallel der Bebauungsplan Nr. 806 aufgestellt. Der Bereich ist über die Ringstraße L 260 (Toledoring), die das Gewerbegebiet nach Norden hin begrenzt, gut erreichbar; eine Verbindung zur Stadt besteht über die östlich verlaufende Süsterfeldstraße bzw. über die Kackert- und Roermonder Straße. Das städtebauliche Ziel ist die Arrondierung der überwiegend durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geprägten Flächen östlich und westlich der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des RWTH Campus West auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Aachen West. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 806 ist um 0,2 ha etwa größer als die Fläche der 65. Flächennutzungsplanänderung, weil der südliche Teil des Bebauungsplans, der ausschließlich der Erschließung dient, im Flächennutzungsplan durch die 42. Änderung bereits als gewerbliche Fläche dargestellt ist.

2. Derzeitige Situation

Das Plangebiet, für den eine Flächennutzungsplanänderung vorgesehen ist, ist ca. 1 ha groß. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch den Pariser Ring / Toledoring im Norden und der Süsterfeldstraße im Osten. Im Südwesten wird der Änderungsbereich von der Straße Im Süsterfeld und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der gewerblich genutzten Baugrundstücke Im Süsterfeld Hausnummer 4 und 6 begrenzt. Im Westen grenzt er an den Schießstand des Eisenbahner-Sportvereins Aachen an. Dieser wiederum wird westlich von der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach begrenzt.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um brach liegendes Grünland (Ackerbrache). Es wird nach Westen, Osten und Süden durch Gehölzstrukturen eingefasst, die sich überwiegend an den Grenzen des Geltungsbereiches auf bis zu ca. 10 m hohen Böschungen befinden. Von der Straße Im Süsterfeld verläuft ein versiegelter Wirtschaftsweg in das Plangebiet hinein. Im Weiteren verläuft der Weg parallel zur südlichen Plangebietsgrenze bis zu der westlich anschließenden Freifläche des dort bestehenden Schießstandes.

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Süden schließt das bereits teilweise bebaute Gewerbegebiet Schlottfeld mit großflächigen zwei bis dreigeschossigen Büro-, Labor- und Werkstattgebäuden an. Östlich, nördlich und westlich wird die Umgebung durch Freiflächen geprägt, die von Schienenverkehrsstrassen (Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach) und Hauptverkehrsstraßen (L 260 Toledoring / Pariser Ring, Anschlussstelle zur L 260, Süsterfeldstraße) durchzogen sind. Die Freiflächen im Änderungsbereich sind teilweise ehemalige landwirtschaftliche Flächen (Ackerbrache) und Verkehrsgrün. Der Freiraum westlich und nordwestlich des Plangebietes ist geprägt durch waldartige Gehölzstrukturen.

Derzeit ist das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die Festsetzungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 806 werden die bauliche Struktur konkretisieren. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch städtebaulichen Vertrag ausgeglichen.

2.1 Anlass der Planung / bisheriges Verfahren

Der Änderungsbereich war ursprünglich Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 42 – Gewerbegebiet Schlottfeld, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 795 – Gewerbegebiet Schlottfeld.

Im Laufe des Verfahrens dieser Planänderung wurde der Geltungsbereich der 42. Flächennutzungsplanänderung reduziert und die jetzige Änderungsfläche nicht als gewerbliche Fläche dargestellt. Das jetzige Plangebiet wurde jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege in diesem Bereich Bodendenkmäler vermutete. Durch eine Prospektion des Geländes sind die Bedenken des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege mittlerweile ausgeräumt worden. 1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 – Gewerbegebiet Schlottfeld II- beschlossen.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im März 1998 rechtsgültig. Es wurden gewerbliche Bauflächen und Grünfläche als Abgrenzung zum südlichen angrenzenden Siedlungsbereich hin dargestellt.

Im Januar 2002 wurde eine erneute Offenlage der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 806 beschlossen. Die Offenlage fand von Februar bis März 2002 statt. Der Bebauungsplan sowie die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes sind jedoch bis heute nicht zur Rechtskraft gekommen. Auch im Rahmen der 118.Änderung des Flächennutzungsplanes – Campus West – war diese Fläche Bestandteil. Aufgrund von vorübergehend geänderten Planungszielen und der zwischenzeitlichen Prüfung, ob das Plangebiet in das benachbarte Bauleitplanverfahren "Campus West" einbezogen werden könnte, hat sich das Verfahren weiterhin verzögert. Erst als diese Überlegungen verworfen wurden, konnte das Verfahren wieder aufgenommen werden.

3. Darstellung des Regionalplans

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan. Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, stellt den in Rede stehenden Bereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar

4. Aussagen Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan Aachen*2030 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gemäß §1 (6), Nr.11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Hinsichtlich der Planung liegen wesentliche Aufgaben bei den Handlungsfeldern Wirtschaft, Hochschule, Mobilität, Stadt-Bau-Kultur, Freiraum und Natur und Umwelt.

Im Handlungsfeld „**Wohnen**“ werden konkrete Ziele, die unter dem Oberziel „Wohnungsmarktoffensive“ zusammengefasst sind, formuliert. Die derzeitige Baulandentwicklung soll forciert und den Anforderungen an den Wohnungsbau durch die Campus-Entwicklung Rechnung getragen werden. Diese Ziele können jedoch im Änderungsbereich aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm und dem Schießlärm durch die unmittelbar

angrenzende Schießanlage, unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, nicht umgesetzt werden.

Der Aspekt „**Wirtschaft**“ formuliert konkrete Ziele, die unter dem Oberziel „Innovativer Wirtschaftsstandort“ zusammengefasst sind, u.a. die verstärkte Verknüpfung von Hochschulen, Forschung und Entwicklung mit den Wirtschaftsstandorten, eine anzustrebende Profilierung vorhandener Gewerbebestände und die Aktivierung von Gewerbeflächenpotentiale im Bestand.

Darüber hinaus wird im Masterplan der Änderungsbereich im Handlungsfeld „**Hochschulen**“ unter dem Oberziel „Wissenschaftsstadt stärken/profilieren“ als Fläche für die „Verknüpfung von Forschungs- und Entwicklungsstandorte sowie Technologiestandorte“ dargestellt und als Fläche deren „Standorteignung für auslagerbare Hochschulfunktionen“ zu prüfen ist. Nachbarschaftskonflikte mit der umgebenden Bebauung sind zu bewältigen.

Den Zielen der beiden vorgenannten Handlungsfelder wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren durch Ausweisung einer gewerblichen Baufläche bzw. eines Gewerbegebietes, das auch für hochwertige und zukunftsorientierte gewerbliche Ansiedlungen oder auszulagernde Hochschulfunktionen offen steht, in unmittelbarer Nähe zu dem projektierten RWTH Campus West und eines vorhandenen Dienstleistungsstandortes, in besonderem Maße Rechnung getragen.

Durch die in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Einhaltung der bestehenden Anbauverbotszone, die einer Umgestaltung des nördlich angrenzenden Pariser Ringes / Toledoringes nicht entgegensteht, und eines Baufeldes, das die punktuelle bauliche Fassung des Straßenraums ermöglicht, wird das unter dem Handlungsfeld „**Mobilität**“ genannte Ziel „Stärkung und Qualifizierung der Ringe und Radialen für eine stadtverträgliche Verkehrsführung und städtebauliche Aufwertung“ aufgegriffen. Zudem sollte vor dem Hintergrund der Mobilität eine Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten an geeigneter Stelle forciert werden.

Die geplante und in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zu sichernde, dem Umfeld angepasste in der Höhenentwicklung zurückhaltende Baustruktur, steht dem, insbesondere für die westlich und südlich des Änderungsbereiches projektierte Entwicklung des RWTH Campus – West, unter dem Handlungsfeld „**Stadt-Bau-Kultur**“ genanntem Ziel der „Sichtbarmachung der Hochschulstadt Aachen; baukulturelle Highlights“ nicht entgegen.

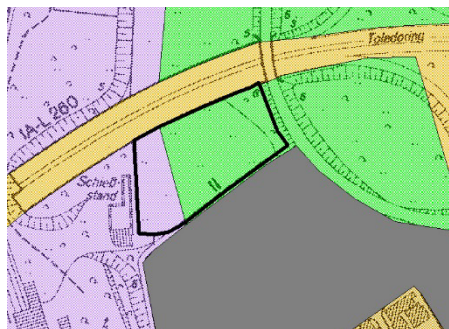
Die Handlungsfelder „**Freiraum**“, „**Natur und Umwelt** – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima“ und „**Natur und Umwelt** – Teilaspekt Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sehen vor allem Handlungsbedarf hinsichtlich einer dauerhaften Sicherung der vorhandenen Grünfinger, hier für die nördlich des Pariser Ringes / Toledoringes gelegenen Flächen. „Siedlungsbereiche mit den Grünfingern verknüpfen“, „Erhalt schutzwürdiger Böden“ und „Erhalt und Aufbau eines Biotopverbundsystems“ werden insoweit berücksichtigt, als dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Grün- und Gehölzstrukturen teilweise erhalten werden sollen.

5. Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 weicht von dem des Bebauungsplanes Nr. 806 ab. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Bereich der rechtskräftigen FNP-Änderung Nr. 42

-Gewerbegebiet Schlottfeld-, die hier bereits gewerbliche Bauflächen darstellt. Der Geltungsbereich der 65. Änderung reduziert sich um diese südöstliche Fläche.



Der Bereich der 65. Flächennutzungsplanänderung ist im Hauptplan als „Grünfläche“ dargestellt, ein Teilbereich im Westen wird als nachrichtliche Übernahme als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Diese Fläche wurde in der Vergangenheit nicht als Bahnfläche in Anspruch genommen und als solche genutzt. Sie befindet sich in Privateigentum und wurde zudem bereits 2010 als Bahnfläche im Rahmen der Planungen zum Campus West mit Plangenehmigung vom 16.12.2010 zum Vorhaben „Flächenfreisetzung Bahnhof Aachen West“ entwidmet.

Der Beiplan 1, Gemeinbedarf und Grünflächen - Neuplanung - beinhaltet das Symbol „Kleingärten“. Im Beiplan 3, Grün- und Forstflächen / Spiel- und Sportanlagen - Bestand und Planung – wird der Änderungsbereich als „Grünflächen“ (ohne Detaillierung der Nutzung) und zusätzlich „Kleingärten, geplant“ dargestellt.



5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes Aachen 1980

Aufgrund der vorgesehenen Planung, das südlich angrenzende Gewerbegebiet Schlottfeld zu erweitern, muss der Flächennutzungsplan Aachen 1980 geändert werden. Der gesamte Änderungsbereich, der derzeit überwiegend als „Grünflächen“ und in einem kleinen Teilbereich als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt ist, soll in die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden. Die Inhalte der Beipläne 1 und 3 sollen entsprechend aufgehoben werden.

Darstellung Vorentwurf NP Aachen*2030

5.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Aufgrund des Wandels der letzten Jahre wurde die Aufstellung des Masterplans Aachen*2030 und auf Grundlage dessen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der **Vorentwurf** des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat im Mai 2014 stattgefunden.

Die Darstellung der Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes für den Bereich als gewerbliche Baufläche ist im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 bereits überführt worden. Es handelt sich um die Prüffläche LA-GE-02 Süsterfeld. Für diese Fläche wurde im Rahmen des Vorentwurfes eine Umweltprüfung durchgeführt, die den Bereich hinsichtlich verschiedener Schutzgüter betrachtet. Durch die als teilweise erheblich eingestufteten Auswirkungen u.a. des Eingriffs war mit der konkreten Planung eine Umweltprüfung zur genauen Einschätzung der tatsächlichen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter erforderlich.

Die Fortführung des Verfahrens zur 65. Änderung vor der Offenlage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 parallel zum Bebauungsplan Nr. 806 ist erforderlich, da das Änderungsverfahren voraussichtlich vor dem Flächennutzungsplan Aachen*2030 Rechtswirksamkeit erlangen wird.

6. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den textlichen Darstellungen und textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht. In

der Entwicklungskarte wird für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß im Flächennutzungsplan geplanten Nutzung durch Bebauungspläne“ dargestellt. Der gesamte Planbereich ist in der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan als „Besonderer Schutz von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“ festgesetzt.

6.1. Änderung des Landschaftsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textlichen Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungsbericht).

Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG NRW, Fassung Nov. 2016) außer Kraft treten, sofern der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen hat. Die Stadt Aachen als Trägerin der Landschaftsplanung sieht hier keinen entsprechenden Widerspruch. Für die Neuaufstellung des Landschaftsplanes soll der Bereich Schlottfeld aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgenommen werden. Die vorliegende Vorstudie zum Landschaftsplan berücksichtigt dies bereits¹.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Schaffung an Zentrums- und Hochschulnahen Gewerbeflächen geschaffen werden. Das unmittelbar südlich angrenzende Gewerbegebiet Schlottfeld I wird dadurch abschließend arrondiert.

Durch das Vorhaben gehen Freiflächen verloren, die nur zu einem geringen Teil durch Neuanpflanzungen bzw. Entsiegelungen im Plangebiet kompensiert werden können. Gemäß der im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Eingriffsbilanzierung verbleibt ein Kompensationsdefizit, das über ein Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft (Ökokonto Bildchen) ausgeglichen werden kann.

Von der Planung gehen, unter Voraussetzung der im parallel aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigenden Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Hiervon ausgenommen ist das Schutzgut Boden. Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Großteil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Weitere Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von der Straße Im Süsterfeld aus erschlossen, die unmittelbar westlich in die Süsterfeldstraße einmündet. Der Anschlusspunkt ist ausreichend leistungsfähig. Von der Süsterfeldstraße besteht wiederum der direkte Anschluss an den Pariser Ring / Toledoring (L 260) sowie die Roermonder Straße, wodurch eine schnelle Anbindung an das innerstädtische und überregionale Hauptverkehrsnetz gewährleistet ist. Zu der nördlich angrenzenden und außerhalb des Plangebiets liegenden L 260 wird ein 20 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) als anbaufreie Zone gesichert und dient damit u.a. der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 260. Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Süsterfeldstraße verkehrenden Buslinien 7, 24, 30, 74 und 173 mit der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Bushaltestelle „Gewerbegebiet Schlottfeld“ in guter Qualität sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Laurensberg, Campus Melaten, Uniklinik und Vaals sowie in die Aachener

¹ Vorstudie zum Landschaftsplan der Stadt Aachen, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, 6/2016

Innenstadt. Darüber hinaus bestehen über den in wenigen Busfahrminuten zu erreichenden „Bahnhof Aachen West“ gute Anschlüsse an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Als Instrument der vorbereitenden Steuerung der Bodennutzung soll der Flächennutzungsplan gemäß § 1 (5) BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes gerecht werden.

Im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. Das Plangebiet liegt in enger räumlicher Verbindung zu dem bereits teilweise entwickelten südlich angrenzenden Gewerbegebiet Schlottfeld I. Durch die Nutzung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet mit der dort vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsanlagen, werden ökologisch wertvollere Flächen am Stadtrand auf bisher nicht versiegelten Flächen geschützt. Durch die Nähe der Arbeitsstätten zu Wohngebieten und der vorhandenen ÖPNV-Anbindung werden darüber hinaus die Verkehrsbewegungen minimiert. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die CO₂ – Bilanzierung der Kommune aus und greift das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf.

9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Bereits im Rahmen Gesamtentwicklung des Gewerbebestandes Schlottfeld in den 1990er Jahren wurde die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LplG an die Bezirksregierung Köln gestellt, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist. Die bei der Bezirksregierung Köln gestellte Anfrage gemäß §34 Abs. 1 LplG wurde damals für einen größeren Bereich gestellt, der u.a. den in Rede stehenden Bereich mit einbezogen hat. Dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen, wurde im mit Schreiben vom 28.01.1992 bestätigt. Eine erneute Anfrage ist daher nicht erforderlich.

Teil B– Umweltbericht

Umweltbericht gemäß § 2a Ziff. 2 BauGB

1. Einleitung (Allgemein)

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und bewertet sowie in einem Umweltbericht dokumentiert werden. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuzufügen.

2. Lage des Plangebietes

Der etwa 1 ha große Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg. Er wird im Norden vom Toledoring (L 260), im Osten von der Süsterfeldstraße, im Süden von dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Schlottfeld I mit der daran anschließenden Wohnbebauung sowie im Westen vom Schießstand und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Süsterfeld“.

3. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisherigen Darstellungen als Grünfläche und für den Teilbereich als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt en Bereich, soll in die Darstellung in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden. Die Inhalte der Beipläne 1 und 3 sollen entsprechend aufgehoben werden.

4. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Für das hier zu beurteilenden Änderungsverfahren sind folgende wesentlichen Ziele zu beachten, auf die bei den einzelnen Schutzgütern noch näher eingegangen wird:

- Nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft ebenso wie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Der Landschaftsplan weist daher den Bereich „Schlottfeld“ als „Fläche mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus. Außerdem ist einer Gefährdung von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. Dies bedeutet für den Änderungsbereich, dass
 - keine planungsrelevanten Arten von der geänderten Nutzung betroffen sein dürfen;
 - mit dem teils üppigen Baum- und Strauchbestand sorgsam umgegangen wird;
 - für den durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt ein Ausgleich zu schaffen ist;
 - sich die gewerbliche Nutzung in das Landschaftsbild einpasst;
 - die wassertechnische Erschließung gesichert sein muss, zum einen um den Hochwasserschutz zu gewährleisten zum anderen um die Gewässer - hier insbesondere den Wildbach - nicht negativ zu belasten;
 - die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben und schädliche Bodenveränderungen abgewehrt werden;
 - besonders schutzwürdige Böden und Bodendenkmale geschützt werden.
- Es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass
 - Altlasten, weder Gewässer verunreinigen noch schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben;

- keine Beeinträchtigungen von Luftschadstoffen ausgehen;
 - vor Lärmauswirkungen geschützt wird;
 - Freiflächen zur Erholung zur Verfügung stehen.
- Einhaltung der politischen Zielvorgaben zum Flächenverbrauch – langfristig ein Netto-Null
 - um dem Anstieg allgemeiner Umweltbelastungen wie Lärm, Luftverschmutzung, Verlust der biologischen Vielfalt vorzubeugen, die durch die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen begünstigt wird;
 - um negativen Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt zu vermeiden, die durch Wegfall von Lebensraum und Zerschneidung von Landschaftsräumen entstehen werden;
 - um wertvolle Böden für die landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Nahrungsproduktion zu erhalten;
 - um Flächen für Maßnahmen vorzuhalten, die zur Anpassung an den Klimawandel erforderlich sein könnten wie z.B. den Hochwasserschutz;
 - um die für die Durchlüftung auch von Siedlungsbereichen wichtigen Kaltluftströme in ihrer Funktion zu erhalten;
 - um den „Belastungsraum Siedlung“ im Hinblick auf den Klimawandel nicht zu vergrößern;
 - um rentable Infrastrukturmaßnahmen durchzuführen und so den Freiraum zu schützen

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Vordergrund. Grundsätzlich sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Aufgrund der umgebenden Straßen, der angrenzenden Bahnstrecke sowie eines Schießstandes ist das Gebiet als mit Lärm- und Luftschadstoff-Immissionen vorbelastet einzustufen. Die Freifläche ist als Abstandsfläche zwischen den Lärmquellen und der südlich angrenzenden Bebauung anzusehen. Die geplanten gewerblichen Bauflächen werden in diesen Schutzabstand ohne Abschirmung hinein geplant und so den Immissionen vollständig ausgesetzt.

Daher wurden schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage und der auf die Fläche einwirkenden Verkehrsgeräusche aus den anliegenden Straßen sowie der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach durchgeführt. Die Berechnungen zeigen, dass am Standort Gewerbeflächen trotz der Vorbelastung grundsätzlich möglich sind. Während des eingegrenzten Zeitraums des Schießbetriebs ist zu erwarten, dass gesundes Arbeiten nicht möglich sein wird. Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen getroffen. Eine detailliertere Betrachtung mit Festlegung von Schutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung muss dann in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Falle der Umsetzung der geplanten gewerblichen Bebauung ist von einer partiellen Änderung der bodennahen Luftaustauschverhältnisse auszugehen. Die Berechnungsergebnisse der durchgeführten klimatologischen Untersuchung zeigen, dass bei Realisierung der gewerblichen Baufläche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu erwartender Luftschadstoffbelastungen nicht erforderlich sind.

Bezüglich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen sind die Grundsätze und Zielsetzungen des BNatSchG und des LG-NW zu beachten. Insbesondere sind „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie ... Grünzüge, ... Bäume und Gehölzstrukturen, Naturerfahrungsräume zu erhalten ... und zu schaffen“. Bedingt durch die Lage zwischen Schießstand, Toledoring und Gewerbegebiet hat sich für den

Änderungsbereich bisher keine Erholungsnutzung eingestellt. Negative Wirkungen sind durch die Änderung daher nicht zu erwarten. Durch entsprechende Gestaltung der Freiflächen, die mit Begrünungsmaßnahmen einhergehen, besteht die Möglichkeit im Gewerbegebiet für die Arbeitsbevölkerung Erholungsräume zu schaffen (zur Pausengestaltung).

Bei Beibehaltung der mit Lärm vorbelasteten Fläche als Grünfläche wird ein Nutzungskonflikt vermieden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht wahrgenommen.

5.2. Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Landschaftsbild“ (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)

Der Landschaftsplan weist den Bereich „als Fläche mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus. Das Plangebiet ist charakterisiert durch den vorherrschenden Biotoptyp (Acker-) Grünlandbrache. Es wird von Gehölzflächen auf Böschungen zwischen 5 und 10 m Höhe an der West-, Ost- und Südseite eingerahmt und grenzt im Norden unmittelbar an die L 260 (Toledoring).

In Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren für den parallel zu erstellenden Bebauungsplan sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Ein Vorkommen naturschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten konnte bei den Begehungen des Areals und seiner Umgebung ausgeschlossen werden. Diese Einstufung wurde durch eine zusätzliche vegetationskundliche Kartierung bestätigt. Weitere Begehungen erfolgten in Bezug auf Vögel und Fledermäuse. Hinweise auf frühere oder derzeit genutzte Fortpflanzungshabitate relevanter Arten wurden nicht festgestellt. Der mit der Bebauung der Fläche einhergehende partielle Jagdhabitatverlust für Fledermausarten wird aufgrund der vergleichsweise geringen Größe sowie der nahen und weiteren Flächenangebote als nicht populationserheblich eingestuft. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP), Stufe I besagt, dass nicht zu besorgen ist, dass bei Realisierung der Planung „in Bezug auf Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden“ könnten.

Für das Landschaftsbild ist der räumliche Zusammenhang der Bebauung mit seiner Umgebung, sowie dessen Einbindung und Durchgrünung von Bedeutung. Das bedeutet mit Blick auf den Änderungsbereich, dass unter der Annahme von Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen auf der Fläche relevante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sein werden.

Bei Verzicht auf die Nutzungsänderung wird davon ausgegangen, dass sich die ökologische Wertigkeit der Fläche weiter erhöht. Ohne die Mahd könnte ein kleiner Wald entstehen, der ggf. ein anderes Tierspektrum beherbergen kann.

Durch die Aufgabe der Grünfläche zugunsten einer Gewerbefläche geht dauerhaft ein Freiraum für Tiere und Pflanzen verloren. Es wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen und in den nachfolgenden Verfahren festzulegen ist. Der Ausgleich wird über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart und durch gesonderte Vereinbarungen gesichert.

Da eine maximale Nutzung für gewerbliche Zwecke angestrebt wird, wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen.

5.3. Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“

Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen

Unter „Schädliche Bodenveränderungen“ sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu verstehen, von denen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Verdachtsflächen sind i.S. des § 2 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastenverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6

BBodSchG Altablagerungen (z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen) und Altstandorte (z.B. stillgelegte Gewerbebetriebe). Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Es gibt zwei relevante Eintragungen von Altablagerungen. Der Altlastenverdacht konnte durch entsprechende Untersuchungen ausgeräumt werden.

Schutzwürdige Böden

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.

Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Bodens ist es ohne Belang, ob die Bodenfunktionen aktuell genutzt werden oder nicht. Ausschlaggebend ist, dass der Boden das Potenzial für die Funktionserfüllung besitzt. In § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetz wird der Schutz von Böden und Bodenfunktionen gesetzlich geregelt. Bewertet und als schutzwürdig eingestuft werden natürliche Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1) und die Funktion von Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2). Diese Bodenfunktionen werden in den Bodenfunktionskarten der Stadt Aachen wie auch des Geologischen Dienstes NRW ausgewiesen.

Für den Bereich liegt keine Bodenfunktionskarte im Maßstab 1:5.000 vor, so dass auf die BK 50 (generalisierte Bodenkarte der schutzwürdigen Böden 1:50.000, des Geologischen Dienstes NRW) zurückgegriffen wird. Für den Änderungsbereich werden sehr schutzwürdige Böden (natürliche Bodenfruchtbarkeit) ausgewiesen. Es wird aber gemäß der Beschreibung der Böden im Geotechnischen Bericht (2008) davon ausgegangen, dass bereits umgelagerte und damit keine naturbelassenen Böden mehr vorliegen, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick für die geplante zukünftige Nutzung bestehen. Ohne die Planung wird der vorhandene Zustand unverändert bleiben.

Schutzgut Fläche

Bisher ist die Fläche eine Brache, die die unterschiedlichsten Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt. Die Bundesrepublik Deutschland hat im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zwei wesentliche flächenpolitische Ziele formuliert, die bis zum Jahr 2020 erreicht werden sollen: Reduktion der derzeitigen täglichen Inanspruchnahme von Boden für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit ca. 93 ha auf 30 ha/Tag für Gesamt-Deutschland (als Mengenziel), vorrangige Innenentwicklung im Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 3:1 (als Qualitätsziel).

Das Land NRW hat diese Vorgaben im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes noch verschärft auf 5 ha/Tag in NRW. Für das Herunterbrechen der landesplanerischen Flächenvorgaben auf einzelne Kommunen gibt es bisher keine anerkannte Umrechnungsmethode, daher basiert der nachfolgend gewählte Ansatz auf der Methode des Landes NRW zur Umrechnung des Bundeszieles von 30 ha / Tag auf das Landesziel von 5 ha / Tag bis 2020 und „Netto-Null“ ab 2030. Dies bedeutet für Aachen einen maximalen Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung von 15 ha bis 2020 und 7,5 ha bis 2030 pro Jahr. Ab 2030 soll ein „null“-Flächenverbrauch“ in der Bilanz greifen. Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen die Nutzungsarten Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen (ohne Anbauflächen), Erholungsfläche (insbes. Grünanlagen), Verkehrsfläche und Friedhof und sind somit nicht mit 'versiegelter Fläche' gleichzusetzen. Diese Vorgaben sollen auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Aachen Berücksichtigung finden.

Durch die erstmalige Inanspruchnahme einer Grünfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung wird ein bisher weitgehend unversiegelter Raum aufgegeben, so dass die Vegetation in Randbereiche zurückgedrängt wird. Bezogen auf das Plangebiet selbst wird sich der Versiegelungsgrad auf 80 % erhöhen. Im Hinblick auf die gesamtstädtische Bilanz fällt die Nutzungsänderung kaum ins Gewicht. Gemessen an dem flächenpolitischen Ziel, sollte jede Umnutzung einer Freifläche kritisch hinterfragt werden, insbesondere wenn keine Entsiegelungsmaßnahme zur Kompensation geplant wird. Eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung führt zu keiner wesentlichen Veränderung im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

Bei einer Realisierung der beabsichtigten Nutzung wird der größere Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren gehen werden. Schutzmaßnahmen können nur im geringen Umfang vorgenommen werden. Ein geringerer Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht angestrebt, so dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen werden. Dadurch geht die Fläche mit rund 0,8 ha in die Bilanz zum Flächenverbrauch ein.

5.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer/Hochwasserschutz

Auf dem Gelände selbst oder ortsnah sind keine Fließgewässer vorhanden. Es gehört zum Einzugsgebiet des Wildbaches (verläuft ca. 550 m nördlich) und dieser wiederum zum Einzugsbereich der Wurm. Im Wurmtal ist unterhalb des Stadtgebiets eine latente Hochwassergefahr vorhanden. Bis zum Bau des in Planung befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens bei Rimburg ist grundsätzlich eine weitere quantitative Belastung der Wurm über das derzeitige Maß hinaus aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zulässig.

Grundwasser

Leitziel des Grundwasserschutzes ist die Natürlichkeit der standörtlichen Funktionsabläufe und Wirkungszusammenhänge im Naturhaushalt, sowie der Erhalt der physikalischen, chemischen und biologischen Beschaffenheit des Wassers (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NRW, Bundesbodenschutzgesetz).

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Das Gelände ist weitgehend unversiegelt und trägt somit in vollem Umfang zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der vorhandenen Bodenschichten ist von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit auszugehen. Der Teil an Niederschlag, der durch die Deckschichten versickert, speist den oberen Grundwasserhorizont. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten ab in Richtung der Drainagen der Tunnelanlage des Toledorings und wird dort abgeleitet, so dass die natürliche Entwässerung des Bodens bereits dauerhaft gestört ist.

Untersuchungen des Baugrundes haben gezeigt, dass im Plangebiet teils hoch anstehendes Schichtenwasser anzutreffen ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse kommt es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen temporär durch Staunässe zur Bildung von kleineren Wasserlachen. Im Verlauf der südlichen Erschließung treten bei längeren Regenphasen durch Austritt von Sickerwasser aus dem westlich angrenzenden Bahndamm entsprechend der Geländeneigung Abflüsse an der Bodenoberfläche in kleineren Rinnsalen entlang dem Wirtschaftsweg von West nach Ost auf, die von dort in Richtung der Nordostecke des Plangebiets abfließen.

Durch die geplante großflächige Versiegelung der Fläche verändert sich dauerhaft der natürliche Wasserablauf. Es ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen, das den Umgang sowohl mit dem anfallenden Niederschlagswasser als auch dem durch gewerbliche Nutzung verursachten Schmutzwasser regelt.

Im Hinblick auf die sich häufenden Starkregenereignisse sind die im Rahmen des Entwässerungskonzepts getroffenen Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit bezüglich des Überschwemmungsschutzes innerhalb des Gebiets und des Hochwasserschutzes im Gewässersystem zu überprüfen.

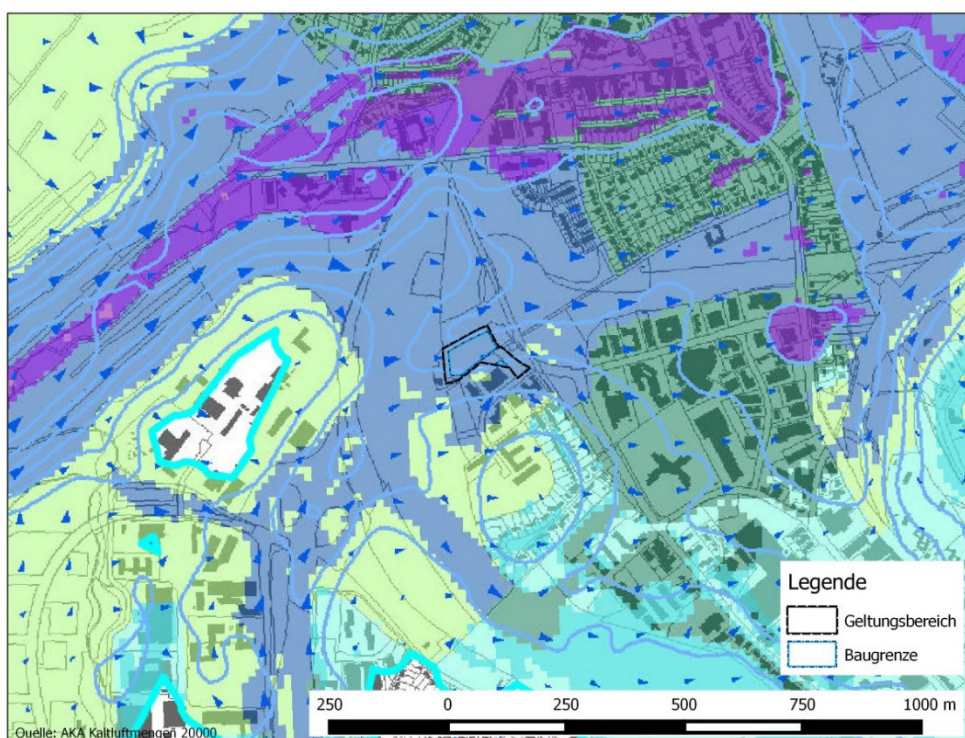
5.5. Schutzgüter Luft und Klima/Energie

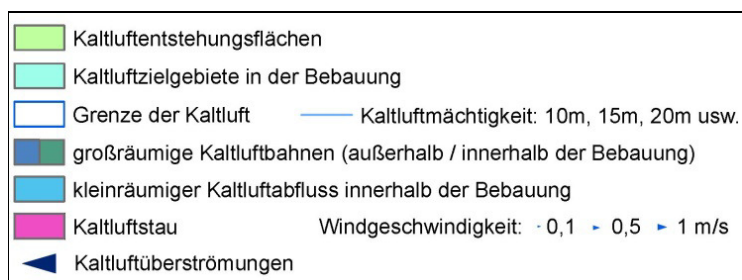
Zur Beurteilung der Klimaverhältnisse wurde im Auftrag der Stadt Aachen im Jahre 2000 das **Gesamtstädtische Klimagutachten** erstellt. In der darin enthaltenen synthetischen Klimafunktionskarte sind alle räumlich-funktionalen klimatisch-lufthygienischen Einheiten (auch Klimatop genannt) in ihrer Lage enthalten. Des Weiteren werden Planungsempfehlungen formuliert. Außerdem liegt das „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ seit 2014 vor, in dem neben den Fragestellungen lokaler Kaltluft mehrere Belastungsarten und die Sensitivitäten zusammengefasst und in eine Zukunftsperspektive eingeordnet werden.

Die für das Plangebiet maßgebliche Situation lässt sich anhand des u.a. Kartenausschnitts erläutern.

Hier ist zu erkennen, dass sich der Planbereich in einer großräumigen Kaltluftbahn außerhalb von Bebauung befindet. Der Kaltluftstrom kommt von Süden aus einem Nebenbachtal vom Wildbach / Dorbach und schwenkt dann von West nach Ost in Richtung Laurensberg, Roermonder Straße bis zur Soersniederung. Für den zu beurteilenden Ortsbereich in Laurensberg sind Kaltluftmächtigkeiten zwischen 20 und 25 m anzunehmen. Das Gebiet ist dem Freilandklimatop zuzuordnen, das von Charakteristika der angrenzenden Klimatope gewerblicher Flächen im Süden sowie großflächiger Bahnanlagen und Straßenflächen im Westen und Norden begrenzt wird. Durch die umgebenden Nutzungen ist es als bioklimatisch und lufthygienisch vorbelastet anzusehen. Bisher liegt der Planbereich nicht in einem bioklimatischen Belastungsgebiet, wird sich jedoch bis 2030 dahingehend entwickeln. Laut Gutachten wird empfohlen, für Bereiche mit einer Belüftungsfunktion für die Aachener Kernstadt, insbesondere für den ‚Vorsorgebereich Stadtklima‘, zu denen der Geltungsbereich gehört, Neuausweisungen von Bauflächen innerhalb der Belüftungsbahnen nur unter der Maßgabe zu realisieren, dass keine maßgebliche Verschlechterung der Kaltluftströme resultiert.

Das Beibehalten des Freiraums trägt dieser weiterhin zur Durchlüftung sich anschließender Siedlungsbereiche bei.





Ausschnitt aus der Karte der Kaltluftuntersuchung (2013) mit Eintragungen Plangebiet und Baufeld

Mit der Aufgabe der Grünfläche zugunsten einer baulichen Nutzung entfällt ein Raum der freien Luftentfaltung. Eine Bebauung wird zu einer derzeit nicht bestimmbar Veränderung des Kaltluftabflusses und des lokalen Kleinklimas führen, da die genaue Gebäudeformen und -dimensionen sowie Flächenversiegelungen nicht bekannt sind. Die Längsachsen-Ausrichtung eines Gebäudes auf dem Baufeld sollte dann mit dem Kaltluftströmungsverlauf in der Talmulde (West - Ost - Strömung, talabwärts Richtung Roermonderstraße) weitgehend übereinstimmen. Die Gebäudehöhe spielt keine dominierende Rolle, wenn eine schmale Gebäudeseite in Richtung des Strömungsverlaufs realisiert wird (schmale Gebäudeseite möglichst < 15 m, um den Strömungswiderstand gering zu halten). Damit kann eine weitgehende Verminderung der abbremsenden Kaltluftströmungsgeschwindigkeit erreicht werden.

Zukünftig ist eine Ausweitung des bioklimatischen Belastungsgebietes aufgrund der Klimaerwärmung im bebauten Raum zu erwarten. Bei den austauschenden sommerlichen Hochdruckwetterlagen am Rande des Aachener Kessels ist tendenziell mit einer Verstärkung der Charakteristika des Siedlungsklimas zu rechnen, vor allem in Bezug auf die Wärmeinselbildung, was langfristig zu gesundheitlichen Problemen führen kann.

5.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu berücksichtigen sind Baudenkmälern, Bodendenkmälern, archäologischen Fundstellen, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Denkmalbereiche, Kulturlandschaften, historisch gewachsene prägende städtebauliche Situationen einschließlich der Sichtbezüge, historischen Grünanlagen und Gewässern.

Laut. Denkmalliste der Stadt Aachen befindet sich im Bereich der Süsterfeldstraße ein ortsfestes Denkmal „Römische Badeanlage und Siedlungsreste“, so dass im Plangebiet ebenfalls Bodendenkmäler vermutet wurden. Bei Untersuchungen wurden moderne Überschüttungen von mindestens 1,3 – 2 Meter Stärke vorgefunden, so dass mögliche archäologische Funde als weitgehend zerstört einzustufen sind.

6. Zusätzliche Angaben

Die technischen Verfahren werden in den entsprechenden Gutachten beschrieben. Besondere Schwierigkeiten sind nicht bekannt. Notwendige Maßnahmen zur Überwachung werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren beschrieben (beispielsweise zum naturschutzfachlichen Ausgleich).

7. Zusammenfassung

Zur Verwirklichung des Gewerbebauprojektes sind die Aufstellung des Bebauungsplanes und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung beinhaltet die Darstellung von gewerblichen Bauflächen statt Grünflächen. 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 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen selbst voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt haben wird, da der Artenschutz nicht betroffen ist, der mit einer gewerblichen Nutzung einhergehende Eingriff durch eine Ausgleichsmaßnahme im Stadtgebiet kompensiert und der Gewässerschutz durch geeignete Maßnahmen grundsätzlich gewährleistet werden kann. Durch Beibehaltung des Baum- und Strauchbestandes im Bereich der Grundstücksgrenzen wird sich das Landschaftsbild nicht erheblich negativ verändern. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs wird die Kaltluftbahn zwar in ihrer Größe verringert; die Durchlüftungsfunktion jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt, sofern keine Riegelbebauung quer zur Strömungsrichtung erfolgt. Dies wirkt sich auch günstig im Hinblick auf eine mögliche Belastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe aus. Das Gebiet ist durch die angrenzenden Straßen, die Bahnlinie sowie den Schießstand mit Lärm belastet. Während des Schießbetriebs ist laut Gutachten gesundes Arbeiten ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Hier wird ein Immissionsschutzabstand aufgegeben, so dass in den nachgeordneten Verfahren anderweitige Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gegen negative Lärmbelästigung zu treffen sind. Die künftige Bebauung wird für den südlich angrenzenden Gebäudebestand voraussichtlich eine lärmschützende Wirkung entfalten.

Festzuhalten ist, dass trotz der Ausgleichsmaßnahmen eine bisher unbebaute Fläche dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen wird (Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt auf bis zu 80 %). Da keine adäquate Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet vorgesehen wird, erhöht sich die gesamtstädtische Versiegelungsquote zwar nur minimal, führt jedoch zur langsam zunehmenden Verstädterung mit voraussichtlichen nachteiligen Auswirkungen durch den sich aufgrund des Klimawandels ausbreitenden Belastungsraumes.

Bei Verzicht auf die Nutzungsänderung ist nicht mit erheblichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche weiter zunimmt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht wahrgenommen.

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen durch die vorgesehene Nutzungsänderung ist bei Einhaltung der gesetzlich und/oder vertraglich geregelten Schutzmaßnahmen nicht anzunehmen.

Dieser Entwurf der Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 22.02.2018 die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II – zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen hat.

Aachen, den .2018

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Grundlagenverzeichnis

Der Umweltbericht (UB) gründet sich insbesondere

- auf den Lageplan der Bestandssituation (Vermessung),
- den bauleitplanerischen Entwurf (3D Architekten Aachen, fortgeführt VSU GmbH, Herzogenrath),
- die Kartierung der Biotoptypen (vgl. Anlagen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)
- Luftbild- und Kartenauswertung
- mehrere örtliche Begehungen, zuletzt in den Monaten Juni bis September 2013 sowie April 2014
- nachfolgend genannte Gutachten sowie verschiedene Grunddatenwerke und Informationssysteme

Gutachten

- R. Beckmann, 2014, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zum Bebauungsplan Schlottfeld 2 in der Stadt Aachen
- Robert Beckmann, Artenschutzprüfung (ASP) B-Plan und Vorhabengenehmigung im Siedlungsbereich, In: PLANERIN 01/2012 S. 25
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. DDA/12/13/BPVL/029.1 Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage des Eisenbahner Sportvereins Aachen 1922 e.V. nach DIN 18005/VDI3745/TA Lärm, September 2013
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den benachbarten Hauptverkehrsstraßen und der DB-Strecke 2550 Aachen – Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005, März 2017
- AVISO GmbH, XII-2013, Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 806 Schlottfeld, Schlussbericht, Aachen
- Altablagerung AA 211 (heute AA 9211) und AA 224 (heute AA 9229) Süsterfeldstraße/geplante L 260
- (Dipl.-Geol. M. Eckardt, 1992)
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung (Prof. Dieler & Partner, 2008) Pariser Ring/Süsterfeldstraße

Veröffentlichungen

- „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“
- BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft Aachen; RWTH Aachen, Geographisches Institut, Lehr- und Forschungsgebiet „Physische Geographie und Klimatologie“, Aachen Oktober 2014
- Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen, 2000
- Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, Ziff. 2.1
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die kommunale Planungspraxis (LABO, 2009)

Planwerke

- Regionalplan:
http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_aachen/zeichnung/images/ZD5302.pdf

- Bez. Reg. Köln, 2003, Gebietsentwicklungsplan – Region Aachen (Ausschnitt)
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen
- Landschaftsplan der Stadt Aachen

Fachinformationssystem

- Artenschutz:
<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/web/babel/media/arten-kreise-nrw.pdf>
- Geologischer Dienst NRW, 2004, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld
- Altlastenverdachtsflächenkataster
- Auf der Grundlage der DGK5-Bo (Bodenschätzkarte) erstellte Bodenfunktionskarten im Maßstab 1:5.000 für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Außenbereich (hierbei wurden die Bodeneinheiten in die moderne bodenkundliche Nomenklatur übersetzt und die Ableitung der Bodenfunktionen bzw. die Einstufung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte weitgehend auf den Methoden des Geologischen Dienstes NRW)
- Karte der schutzwürdigen Böden (1:50.000) des GD NRW
- Verzeichnis der Denkmäler im Gebiet der Stadt Aachen