

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 36/0148/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Umwelt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	27.03.2007
		Verfasser:	FB 36/20
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz Galerie hier: Umweltbericht</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.04.2007	UmA	Anhörung/Empfehlung	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Folgekosten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Umweltausschuss nimmt den Umweltbericht zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 891 – Kaiserplatz Galerie – unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise zu den Themen Lärm, Lufthygiene, Boden und Wasser, sowie die Sicherung dieser Belange durch Aufnahme von entsprechenden Vereinbarungen in den städtebaulichen Vertrag.

### **Erläuterungen:**

Der in der Anlage beigefügte Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 891 – Kaiserplatz Galerie - in der Fassung vom 00.03.2007 - wurde vom Büro „GEO-NET Umweltconsulting GmbH“ aus Hannover im Auftrag des Investors erstellt.

Die wesentlichen Themen der durchgeführten Umweltprüfung fanden in angemessenem Maße Eingang in den Umweltbericht.

Die Beurteilung der Ein- und Auswirkungen der Planung wird seitens des Fachbereiches Umwelt grundsätzlich, nachvollzogen und für richtig befunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Projekt als nur bedingt umweltverträglich einzustufen.

Als besondere Herausforderung stellen sich die Themenkomplexe Luft und Lärm im Bereich des Kaiserplatzes dar, da bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen bereits heute kritische Belastungssituationen vorherrschen. Bereits heute werden die geltenden Grenzwerte überschritten. Durch den Bau des Einkaufszentrums kommt es zu einer weiteren Verschärfung der Problematik. Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage können die Grenzwertüberschreitungen jedoch nicht gänzlich dem Projekt Kaiserplatz Galerie angelastet werden.

Statt dessen soll für beide Themenfelder eine einvernehmliche Lösung im Rahmen der anstehenden Luftreinhalte- bzw. Lärminderungspläne gefunden werden. Nach zahlreichen Abstimmungen unter Beteiligung des Vorhabenträgers, Juristen, Fachgutachtern und Verwaltung bestand Einvernehmen dahingehend, über das Vorhaben einen Kostenbeitrag für die Minderungsmaßnahmen zu leisten. Detaillierte Regelungen sollen im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Erläuternd wird nachfolgend über die im Umweltbericht gemachten Aussagen hinaus noch auf folgende Punkte hingewiesen:

### **Lärmschutz:**

Aus dem Lärmkataster der Stadt Aachen ist ersichtlich, dass bereits heute die Lärmbelastung an den Wohngebäuden der das Plangebiet umgebenden Straßenzüge (Wilhelmstraße mit 42.900 KFZ/24h, Adalbertsteinweg mit 28.500 KFZ/24h, Heinrichsallee mit 35.900 KFZ/24h und Adalbertstift mit 3.100 KFZ/24h) größtenteils oberhalb von 65 dB(A) und höher liegt und somit gesundes Wohnen in Frage gestellt werden muss. Bereits bei Pegel über 60 dB(A) treten physiologische Reaktionen auf und eine gesundheitliche Gefährdung ist nicht auszuschließen.

Als Sanierungsgrenzwerte gelten für Wohngebiete 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und für Misch- und Kerngebiete 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist laut Verkehrsgutachten von einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr von rd. 5.000 KFZ-Bewegungen auszugehen. Hierbei führt die Verkehrsbelastung rund um den Kaiserplatz teilweise zu einer Pegelerhöhung von 1,9 dB(A) / bzw. 2,6 dB(A).

Damit wird an den bereits heute betroffenen Beurteilungspunkten der Sanierungsgrenzwert für Mischgebiete weitergehend überschritten.

Aufgrund der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes ist eine Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte städtebaulich besonders zu würdigen.

Die zur Unbewohnbarkeit führende Grenze des Zumutbaren ist bei einer Belastung durch Straßenlärm jedenfalls dann überschritten, wenn die Belastung so stark ist, dass sie als im enteignungsrechtlichen Sinne "schwer und unerträglich" und folglich als sogar in diesem Sinne unzumutbar angesehen werden muss. So geben in überplanten bereits bebauten Bereichen, die durch den vorhandenen Straßenverkehr erheblich lärmvorbelastet sind, Pegelwerte von mehr als 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht einen gewissen Anhalt, ab wann mit ungesunden Wohnverhältnissen zu rechnen ist. Gewisse Überschreitungen können - je nach den Umständen des konkreten Einzelfalls - im Rahmen sachgerechter Abwägung hingenommen werden, sofern durch Planfestsetzungen eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten noch vertretbare Wohnsituation innerhalb der Gebäude sichergestellt ist.

Nach Auffassung des Fachbereiches Umwelt ist die sachgerechte Abwägung dann gewährleistet, wenn auf den von Ziel- und Quellverkehr deutlich betroffenen Straßenabschnitten keine Verschlechterung für die Bewohner eintritt.

Das "Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm" (BImSchG § 47a-f) erfordert ab 2007 den Einstieg in die Lärmaktionsplanung. Das heißt, die zuständige Gemeinde, hier die Stadt Aachen, muss ab 2007 Vorschläge erarbeiten, wie die Lärmprobleme zu regeln sind. Welche Maßnahmen umgesetzt werden und wann diese zum Tragen kommen, ist zur Zeit noch offen. Ziel der Lärmaktionspläne soll es auch sein, ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen ( § 47d).

Im vorliegenden Fall könnten die verkehrsbedingten Emissionen durch Regelungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan beeinflusst werden, indem man die Anzahl der Stellplätze für das geplante Projekt auf das bisherige oder das maximal vertretbare Stellplatzvolumen begrenzt.. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass eine Verringerung des Verkehrsaufkommens aufgrund von Verkehrsverlagerungen oder Verkehrsverboten in den Straßenzügen Wilhelmstraße, Adalbertsteinweg und Monheimsallee sowie den angrenzenden Straßenabschnitten in naher Zukunft nicht erwartet wird.

Um der sog. Fernwirkung der Lärmbelastung auf den vorgenannten Straßenabschnitten Rechnung zu tragen, kann als Ersatz für nicht praktikable verkehrslenkende Maßnahmen vertraglich geregelt werden, dass passiver Lärmschutz an den Stellen einen Ausgleich schaffen soll, an denen durch den direkt projektbezogenen Zu- und Abflussverkehre die Lärmsituation besonders kritisch gesehen wird.

Der Ausgleich wäre grundsätzlich auf Streckenabschnitte zu begrenzen, die durch das Projekt deutlich beeinflusst werden. Nach Einschätzung des Fachbereiches Umwelt sowie des Vorhabenträgers erfolgt die für die Bewertung der Betroffenheit / Nichtbetroffenheit von Anwohnern maßgebliche Verkehrsverteilung in der Wilhelmstraße erst ab Normaluhr, in der Heinrichsalle ab Hansmannplatz und im Adalbersteinweg erst ab Stolberger Straße. Daraus ergibt sich, dass zum Schutz der

Anwohner an den betroffenen Wohngebäuden Wilhelmstraße (2 bis 119), Adalbersteinweg (1 bis 116), Heinrichsallee (9 bis 59) und Kaiserplatz (1 bis 27) ca. 8.500 qm Fensterfläche lärmschutztechnisch zu verbessern wären. Es würden Nettokosten in Höhe von ca. 4.2 Mio. € entstehen.

Erfahrungsgemäß ist mit einer 33%-igen Inanspruchnahme zu rechnen. Daraus ergibt sich, dass mit Nettokosten in Höhe von ca. 1,4 Mio € alle Ansprüche abgedeckt werden könnten.

Zur Sicherstellung der Durchführung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen wird verwaltungsseitig eine Bürgschaft über die vorg. Summe favorisiert (wie z. B. beim Projekt Aachen-Arkaden). Die Verwaltung und Durchführung der Lärmsanierung ist – soweit nicht anders vereinbart – organisatorisch dem Investor zuzuordnen.

### **Luftreinhaltung:**

Die EU-Richtlinie zur Luftreinhaltung verpflichtet die Städte mit hoher Luftbelastung zur Aufstellung von Luftreinhalteplänen. Die Stadt Aachen muss noch in 2007 vorschlagen, wie und wo die Luftbelastung an den relevanten Hauptverkehrsstraßen (vgl. Darstellungen zum Luftreinhalteplan) gesenkt werden kann. Ein geeigneter Maßnahmenplan wird durch die Fachverwaltung zur Zeit erarbeitet.

Seitens des Fachbereiches Umwelt wird vorgeschlagen, den Vorhabenträger als Verursacher der verschärften lufthygienischen Belastungen in diesem bereits kritisch vorbelasteten Innenstadtbereich in die Minderungsstrategien der Stadt einzubinden. Nach den bisherigen Abstimmungen mit dem Investor wird angestrebt, dass dieser durch Bereitstellung von Finanzmitteln einen finanziellen Beitrag zur Lösung der Luftreinhalteproblematik in diesem Stadtteilbereich leistet.

Der Fachbereich Umwelt favorisiert unter anderem die Ausweitung des Jobtickets für Berufspendler, weitere Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes sowie technische Abgasminderungsmaßnahmen bei der städtischen Busflotte. In den bisherigen Gesprächen wurde ein Kostenbeitrag in Höhe von 250.000 Euro als angemessen bewertet; hiermit ließen sich beispielsweise 15 Busse der ASEAG mit moderner Schadstoffminderungstechnik nachrüsten (incl. Wartung).

### **Wasser:**

Laut hydrogeologischen Begutachtungen sind die erwarteten Beeinflussungen auf die Thermalwasservorkommen und das Grundwasser bei der im vorliegenden Fall untersuchten flachen, d.h. eingeschossigen Gründung nicht signifikant.

Diese Aussage muss jedoch durch ein Monitoringprogramm, das mehrere Wochen vor Baubeginn beginnen und bis zum Erreichen von stabilen Grundwasserverhältnissen nach der Bauzeit fortgeführt werden muss, bestätigt werden.

Wenn im Rahmen des Monitorings doch signifikante Grundwasserbeeinflussungen festgestellt werden sollten, müssen Gegenmaßnahmen in Form von Drainage- und Infiltrationsmaßnahmen getroffen werden.

Die potenziell zum Einsatz kommenden Verfahren müssen noch vor Abschluss des

Bebauungsplanverfahrens genauer ermittelt werden, damit sie einerseits noch im

Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden können, falls dafür Flächen reserviert werden müssen und andererseits kurzfristig im Bedarfsfall zum Einsatz kommen können.

#### **Boden:**

Für 5 Altlastenverdachtsflächen von 11 konnte der Altlastenverdacht durch eine Nutzungsrecherche abschließend nicht ausgeräumt werden. Aufgrund der vollständigen Bebauung sind Altlastenuntersuchungen derzeit nicht zielführend bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand möglich.

Im Rahmen der späteren Baumaßnahme ist somit eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zwingend erforderlich. Auf zwei Verdachtsflächen (AS 648, AS 677) konnten im Vorfeld die notwendigen Altlastenuntersuchungen durchgeführt werden. Für die Verdachtsfläche AS 677 konnte der Altlastenverdacht durch die Bodenuntersuchungen weitgehend ausgeräumt werden. Da kleinräumige Restbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, ist die spätere Baumaßnahme ebenfalls gutachterlich zu begleiten.

Aufgrund der bereits ermittelten Bodenbelastungen auf dem Grundstück Adalbertstraße 116 (AS 648) besteht Sanierungsbedarf. Die Belastungen sind mit der geplanten Nutzung vereinbar, sofern im Rahmen der Baureifmachung eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird.

Da der Boden eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen aufweist, ist eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB notwendig.

In den städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Auflagen aufzunehmen und in das spätere baurechtliche Genehmigungsverfahren zu übernehmen.

#### **Anlage:**

Umweltbericht vom Büro „GEO-NET Umweltconsulting GmbH“ (Stand März 2007)