

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1227/WP17-1 Status: öffentlich AZ: 35081-2010 Datum: 20.08.2019 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 und Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen dem Gelände der Deutschen Bahn, Pariser Ring/ Toledoring, Süsterfeldstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet hier: Änderungsbeschluss/ Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="189 887 379 913">Datum</th> <th data-bbox="387 887 954 913">Gremium</th> <th data-bbox="962 887 1374 913">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="189 925 379 947">18.09.2019</td> <td data-bbox="387 925 954 947">Rat der Stadt Aachen</td> <td data-bbox="962 925 1374 947">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	18.09.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
18.09.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen Süsterfeldstraße, Toledoring, der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach und dem vorhandenen Gewerbegebiet in der vorgelegten Fassung und die Begründung hierzu.

Der Rat der Stadt nimmt weiterhin den Bericht der Verwaltung sowie den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 806 zur Kenntnis.

Er beschließt, die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt zu ändern:

- Bei der Festsetzung Nr. 5.1 werden die Regelungen zum Lärmschutz entsprechend den neuen Regelungen der DIN 4109 (2018) geändert.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den so geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan Nr. 806 –
Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen
dem Gelände der Deutschen Bahn, Pariser Ring/ Toledoring, Süsterfeldstraße und dem vorhandenen
Gewerbegebiet gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0889/WP17 – Erneuter Offenlagebeschluss

FB 61/1049/WP17 – Erneuter Offenlagebeschluss

FB 61/1227/WP17 – Empfehlung zum Änderungs-/ Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 und zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 wurde bereits im November 1997 mit dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss begonnen. Nachdem zunächst Vereinbarungen über die Lage der Ausgleichsflächen getroffen werden mussten, fand die Offenlage vom 21.02.2002 bis 22.03.2002 statt.

Das Verfahren wurde aber erneut auf Veranlassung des Grundstückseigentümers unterbrochen und ruhte, bis 2009 eine konkrete Planung vorgelegt wurde, 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.

Im Jahr 2018 lagen schließlich die Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplanentwurf und die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 erneut offen zu legen, so dass der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 04.10.2018 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg die erneute öffentliche Auslegung beschloss.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 fand in der Zeit vom 14.11.2018 bis 14.12.2018 statt. Parallel dazu wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Anschließend wurde der städtebauliche Vertrag ausgearbeitet und dem Planungsausschuss am 09.05.2019 vorgelegt. Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, auf Basis dieses Vertragsentwurfes den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 806 vorzubereiten.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11. 07.2019 mit dem Ergebnis der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung beschäftigt. Dabei wurden auch die zur ersten Offenlage im Jahr 2002 vorgebrachten Stellungnahmen –soweit sie nicht durch aktuelle Eingaben ersetzt wurden – berücksichtigt. Zudem wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, bei Punkt 5.1. der schriftlichen Festsetzungen die Regelungen zum Lärmschutz entsprechend den neuen Regelungen der DIN 4109 (2018) zu ändern.

Der Ausschuss hat den folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der (erneuten) Offenlage zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 – Gewerbegebiet Schlottfeld II - zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 – Gewerbegebiet Schlottfeld II - zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der (erneuten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 806 zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- *Bei der Festsetzung Nr. 5.1 werden die Regelungen zum Lärmschutz entsprechend den neuen Regelungen der DIN 4109 (2018) geändert.*

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den so geänderten bzw. ergänzten en Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hatte am 03.07.2019 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Begründung mit Umweltbericht zur FNP-Änderung

Zusammenfassende Erklärung zur FNP-Änderung

Planverwirklichungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 806 – Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II –

zwischen der

Stadt Aachen

- vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp und Herrn
Beigeordneten Prof. Dr. Manfred Sicking -
52058 Aachen

nachfolgend - **Stadt** -

und der

Famos Immobilien Aachen Süsterfeld I GmbH

(Handelsregister Amtsgericht Neuss HRB 10634)
- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Markus Josef Räuber -
Raderbroich 9
41352 Korschenbroich

nachfolgend - **Vorhabenträgerin** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 806 –
Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II –

Präambel

Das Plangebiet lag ursprünglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 795 – Gewerbegebiet Schlottfeld –. Aufgrund vermuteter Bodendenkmäler im Plangebiet wurde es jedoch wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 806 wurde bereits im November 1997 gefasst.

Das Plangebiet liegt im Bezirk Aachen-Laurensberg und ist insgesamt ca. 1,2 ha groß. Es umfasst die Grundstücke der Vorhabenträgerin Aachen, Gemarkung Laurensberg, Flur 22, Flurstücke 537, 538, 539 (Teilfläche von 8 m²), 540 und 879 sowie das Flurstück 874, welches sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Bebauung und Erschließung der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Verwirklichung des aufzustellenden Bebauungsplanes nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Planverwirklichungsvertrag:

Inhaltsübersicht

§ 1	Bestandteile des Vertrages	3
§ 2	Gegenstand des Vertrages	3
§ 3	Bauvorhaben	3
§ 4	Umweltbelange/ Externer Ausgleich.....	4
(1)	Schutzgut Pflanzen	4
(2)	Schutzgut Wasser	5
(3)	Schutzgut Mensch	5
(4)	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	6
(5)	Externer Ausgleich.....	7
§ 5	Gestalterische Anforderungen an das Bauvorhaben.....	8
§ 6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
§ 7	Kostentragung.....	9
§ 8	Haftungsausschluss der Stadt.....	9
§ 9	Abtretung von Forderungen.....	9
§ 10	Rechtsnachfolge.....	9
§ 11	Kündigungsrecht	9
§ 12	Salvatorische Klausel	9
§ 13	Wirksamwerden.....	10

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b) Bebauungsplan Nr. 806 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (**Anlagen 2a-c**),
- c) Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, Projekt: Bebauungsplan Nr. 806 – Gewerbegebiet Schlottfeld – Teil II, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer vom 09.01.2019 (**Anlage 3**)
- d) Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 806 Schlottfeld, Schlussbericht der Aviso GmbH, Aachen, Dezember 2013 (**Anlage 4**)
- e) Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung „Neubau von drei Gewerbeobjekten am Pariser Ring/ Süsterfeldstraße in Aachen“, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 04.09.2008 (**Anlage 5**)
- f) Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Altablagerungen AA 211 und AA 224, Dipl.-Geol. Michael Eckardt vom 23.02.1992 (**Anlage 6**)
- g) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Schlottfeld 2 in der Stadt Aachen, Dr.-Ing. Robert Beckmann, Stand: 16.06.2014 (**Anlage 7a**)
- h) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Schlottfeld II Nr. 806 in der Stadt Aachen, Anlage 1: Biotoptypen Bestand, Stand: 04.04.2017 (**Anlage 7b**)
- i) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Schlottfeld II Nr. 806 in der Stadt Aachen, Anlage 2: Biotoptypen Planung, Stand: 04.04.2017 (**Anlage 7c**)
- j) Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 806 Süsterfeld – Gewerbegebiet Schlottfeld II in Aachen, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand: 06.11.2018 (**Anlage 8**)
- k) Bebauungsvorschlag Süsterfeld: Städtebauliche Rahmenbedingungen, Präsentation OttenArchitekten GmbH für den Planungsausschuss der Stadt Aachen am 06.09.2018 (**Anlage 9**)
- l) Schreiben der Famos Immobilien GmbH vom 04.09.2018 (**Anlage 10**)
- m) Vertrag zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, Bonn und der Famos Immobilien Aachen Süsterfeld I GmbH über den Erwerb von Ökopunkten aus dem stiftungseigenen Ökokonto vom 28.06./08.07.2019 (**Anlage 11**)

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 806,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten,
 - c) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - d) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

§ 3 Bauvorhaben

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 806 (**Anlagen 2a-c**) ist die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für Dienstleistungs- und kleinteilige Gewerbebetriebe auf einer derzeit brachliegenden Fläche im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet Schlottfeld (Bebauungsplan Nr. 795) geplant.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Im Süsterfeld. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über eine private Grundstückszufahrt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen ohne die Schaffung neuer aufwendiger Infrastruktur möglich.

Ein zentrales Anliegen der Stadt bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Sicherung einer angemessenen Gestaltungsqualität des Bauvorhabens. Hierzu hat der Planungsausschuss am 28.06.2018 beschlossen, mit der Vorhabenträgerin über die Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verhandeln. Am 06.09.2018 wurde über das Ergebnis der Verhandlungen berichtet und das Bauvorhaben im Planungsausschuss vorgestellt (vgl. **Anlage 9**). Da der oder die künftigen Nutzer des Bauvorhabens noch nicht feststehen und die bisherigen Planungen insofern nicht auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten sind, wurde auf ein Wettbewerbsverfahren sowie den Wechsel auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Hiermit verbleibt der Vorhabenträgerin weiterhin die Möglichkeit, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibel auf mögliche Nutzeranforderungen reagieren zu können.

Sowohl die Stadt als auch die Vorhabenträgerin bekräftigen einen hohen Anspruch an die gestalterische Qualität des Bauvorhabens. Die Anforderungen an die gestalterische Qualität, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, sind in § 5 dargestellt.

§ 4 Umweltbelange/ Externer Ausgleich

(1) Schutzgut Pflanzen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in Ziffer 6 der schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sowie den Vorgaben der Anlage 2 „Biotopentypen Planung“ des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (**Anlage 7c**) in enger Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben.

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Der Ablauf der 3-jährigen Anwuchspflege für die Bäume ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
- c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, welcher im Abstand von 1,50 m zu allen Seiten von der Kronentraufe aufzustellen ist, zu schützen. Abweichende Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt - Fachbereich Umwelt - abzustimmen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume

sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.

- d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- e) Die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen vom 14.11.2018 sowie der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen vom 04.09.2017 bleiben unberührt.

(2) Schutzgut Wasser

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das im Plangebiet anfallende Abwasser in den städtischen Mischwasserkanal (DN 1200) in der Landesstraße 260 (Pariser Ring/Toledoring) einzuleiten. Aus kanalhydraulischer Sicht ist das Abwasser gedrosselt einzuleiten. Dabei ist nach heutigem Stand nur ein maximaler Drosselabfluss von 20 l/s zulässig, was ein Rückhaltebeckenvolumen von 75 m³ (bei n = 0,2) erfordert.
- b) Vor Erteilung der ersten Baugenehmigung im Bebauungsplangebiet ist eine Abstimmung des von der Vorhabenträgerin beauftragten Entwässerungsplaners mit der Stadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Koordinierungsstelle Abwasser (FB 61/702), erforderlich, ob und ggf. auf welche Werte das erforderliche Rückhaltevolumen und die maximal zulässige Drosselwassermenge noch einmal neu berechnet und verwirklicht werden müssen. Bei der Berechnung ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Versiegelung zu berücksichtigen.
- c) Mit dem Hochbau darf erst begonnen werden, sobald das nach lit. a) / b) erforderliche Rückhaltevolumen geschaffen wurde.
- d) Der städtische Mischwasserkanal, an den das Bauvorhaben angeschlossen wird, liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 260, welche in der Straßenbaulast des Landes Nordrhein-Westfalen liegt. Für die Inanspruchnahme der L 260 zur Verlegung der für das Bauvorhaben erforderlichen privaten Grundstücksentwässerungsleitung ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW), welcher die Aufgaben im Rahmen der Straßenbaulast für das Land NRW wahrnimmt, erforderlich. Die Vorhabenträgerin beantragt die Herstellung des Grundstücksentwässerungsanschlusses und tritt nach Abschluss des Vertrages zwischen Stadt und Straßen.NRW mit gesonderter Vereinbarung in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ein.

(3) Schutzgut Mensch

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß Ziffer 5 der schriftlichen Festsetzungen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung (**Anlage 2a**) zu entnehmen. Die Vorhabenträgerin wird für alle Fassaden das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einhalten:
 - aa. Für Büroräume innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ist ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 35 dB und innerhalb des Lärmpegelbereiches V ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von 40 dB einzuhalten.
 - ab. Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von den festgesetzten Schalldämmmaßen gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich aus der Planzeichnung können zugelassen werden, wenn die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungs-

verfahren durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

- b) 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 (vgl. lit. a.). Das Plangebiet befindet sich zudem in direkter Nachbarschaft zur Schießanlage des Eisenbahner-Sportvereins (Im Süsterfeld 14; Gem. Laurensberg, Flur 22, Flurstück 708). 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. 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.
- c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen (z. B. 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.) bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dem Vorhabenträger sind der Schießplatz und die damit verbundene Lärmbelastung bekannt; er wird kein ordnungsbehördliches Vorgehen gegen den Schießplatz geltend machen, wenn und soweit sich der Schießplatz an die vorgenannten Öffnungszeiten und die geltenden gesetzlichen und in der Baugenehmigung für den Schießplatz enthaltenen Bestimmungen hält.
- (4) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- a) Bodendenkmäler

Der nordöstliche Abschnitt des Plangebiets befindet sich im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 42 – Römische Badeanlage und Siedlungsreste. Bei Prospektionsgrabungen im Jahr 1997 konnten jedoch moderne Aufschüttungen von mindestens 1,30 Metern Mächtigkeit festgestellt werden. Mit großer Wahrscheinlichkeit wurden die darunter zu vermutenden archäologisch relevanten Befunde jedoch nicht zerstört.

Deshalb ist für Bodeneingriffe ein formloser Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) mit den für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Aachen zu stellen. Benötigt wird die Darstellung und Beschreibung aller geplanten Erdeingriffe in Umfang und Tiefe.

Die UDB wird auf dieser Grundlage prüfen, ob Gründe des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen bzw. ob ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt (§ 9 Abs. 2 DSchG NRW). Die Entscheidung erfolgt im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.

Sollte die Erlaubnis erteilt werden können, ist mit der Auflage einer archäologischen Begleitung der Erdarbeiten zu rechnen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren von der Vorhabenträgerin zu tragen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW). Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie die Beantragung einer Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig.

Die Genehmigung ist der UDB der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

b) Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden, da diese von der Tiefe des Bodeneingriffs und den Bodenverhältnissen (Auffüllungen) abhängt.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) zu beachten.

c) Kriminalprävention

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

(5) Externer Ausgleich

- a) Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt können nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es verbleibt ein Verlust von 3.774 Wertepunkten, der außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 806 und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Mit Datum vom 15.05.2018 hat die Untere Naturschutzbehörde das Ökokonto „Aachen-Eupener Straße“ anerkannt. Die gesamte Ausgleichsfläche des Ökokontos umfasst mit insgesamt 124.683 m² (Teil-)flächen der Grundstücke Aachen, Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstücke 304 und 400). Im Bereich der Ausgleichsfläche werden Maßnahmen nach Anlage 1 (Maßnahmenbeschreibung) zur **Anlage 11** dieses Vertrages mit einem Wert von 3.774 Wertepunkten durchgeführt.

- b) Die nach diesem Vertrag durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits dinglich im Grundbuch in der Weise gesichert, dass die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, welche in der Anlage 2 (Lageplan) zur **Anlage 11** dieses Vertrages als „Ökokontofläche“ ausgewiesen sind, zur dauerhaften Duldung der Umsetzung und der Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihrem Grundstück verpflichtet sind. Darüber hinaus wurde durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sichergestellt, dass sowohl die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft als auch Bedienstete der Stadt, von der Stadt beauftragte Personen sowie Bedienstete der deutschen Fachaufsichtsbehörden berechtigt sind, das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Besichtigung und Untersuchung zu betreten.
- c) Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen obliegt – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den in lit. a) genannten Flächen und ungeachtet des Ökokontovertrages – der Vorhabenträgerin bzw. ihrem Rechtsnachfolger. Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen eventuellen Rechtsnachfolger übergehen.

Die Vorhabenträgerin hat mit Ökokontovertrag vom 28.06./08.07.2019 (**Anlage 11**) die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft mit der Umsetzung des Ausgleichs beauftragt. Diese hat die Maßnahmen durchgeführt und wird für die Dauer von 30 Jahren die fachgerechte Pflege und Aufrechterhaltung sowie die Kontrolle und Dokumentation der Kompensationsmaßnahmen sicherstellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich die vollständige Zahlung des in § 2 des vorgenannten Ökokontovertrages vereinbarten Finanzierungsbetrages für den Bebauungsplan Nr. 806 nachzuweisen sowie die Stadt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen, wenn das Vertragsverhältnis mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vorzeitig beendet wird.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie trotz Ökokontovertrag gegenüber der Stadt Schuldnerin des erforderlichen externen Ausgleichs bleibt.

- d) Die der Vorhabenträgerin durch diesen Vertrag auferlegte Verpflichtung zur dauernden Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen gilt zeitlich unbefristet. Die Vorhabenträgerin kann jedoch vorzeitig von dieser Verpflichtung entbunden werden bei
- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 806 der Stadt oder
 - Wegfall der Ausgleichsbedürftigkeit aus anderen Gründen.

Sofern dies nicht unmittelbar aufgrund geänderter Rechtsvorschriften eintreten sollte, ist für die Feststellung dieser Voraussetzung die Entscheidung der örtlich zuständigen Landschaftsbehörde maßgeblich.

- e) Mit Beendigung der vertraglichen Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen steht es dem Eigentümer des Grundstücks frei, dieses in einen anderen Zustand zu versetzen.

§ 5 Gestalterische Anforderungen an das Bauvorhaben

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Bauvorhaben zu errichten, welches hinsichtlich der gestalterischen Qualität dem Inhalt der beigelegten Präsentation (**Anlage 9**) und den Anforderungen des Schreibens vom 04.09.2018 (**Anlage 10**) entspricht bzw. mit diesem vergleichbar ist. Die dargestellten Entwurfsvarianten und Materialstudien zu Fassaden sowie dem Einsatz und der Anordnung von Glaselementen stellen den Anspruch der Vorhabenträgerin an die architektonische Qualität des Bauvorhabens und die Bindung an wichtige Kriterien wie Flexibilität, zeitlose Architektur sowie nachhaltiges Bauen heraus.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nachfolgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 22, Flurstück 879 im Grundbuch dinglich zu sichern:

- a) Zur Sicherstellung der Erschließung des Baufeldes ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu sichern.
- b) Zur Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung und der technischen Anbindung der Ver- und Entsorgungsfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

§ 7 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

§ 8 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 9 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 10 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem/einer eventuellen Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin haftet neben seinem/seiner Rechtsnachfolger/in weiter, sofern diese/r die in diesem Vertrag begründeten Pflichten und Bindungen nicht übernommen hat.

§ 11 Kündigungsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 12 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 806 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den _____

Aachen, den _____

DIE VORHABENTRÄGERIN

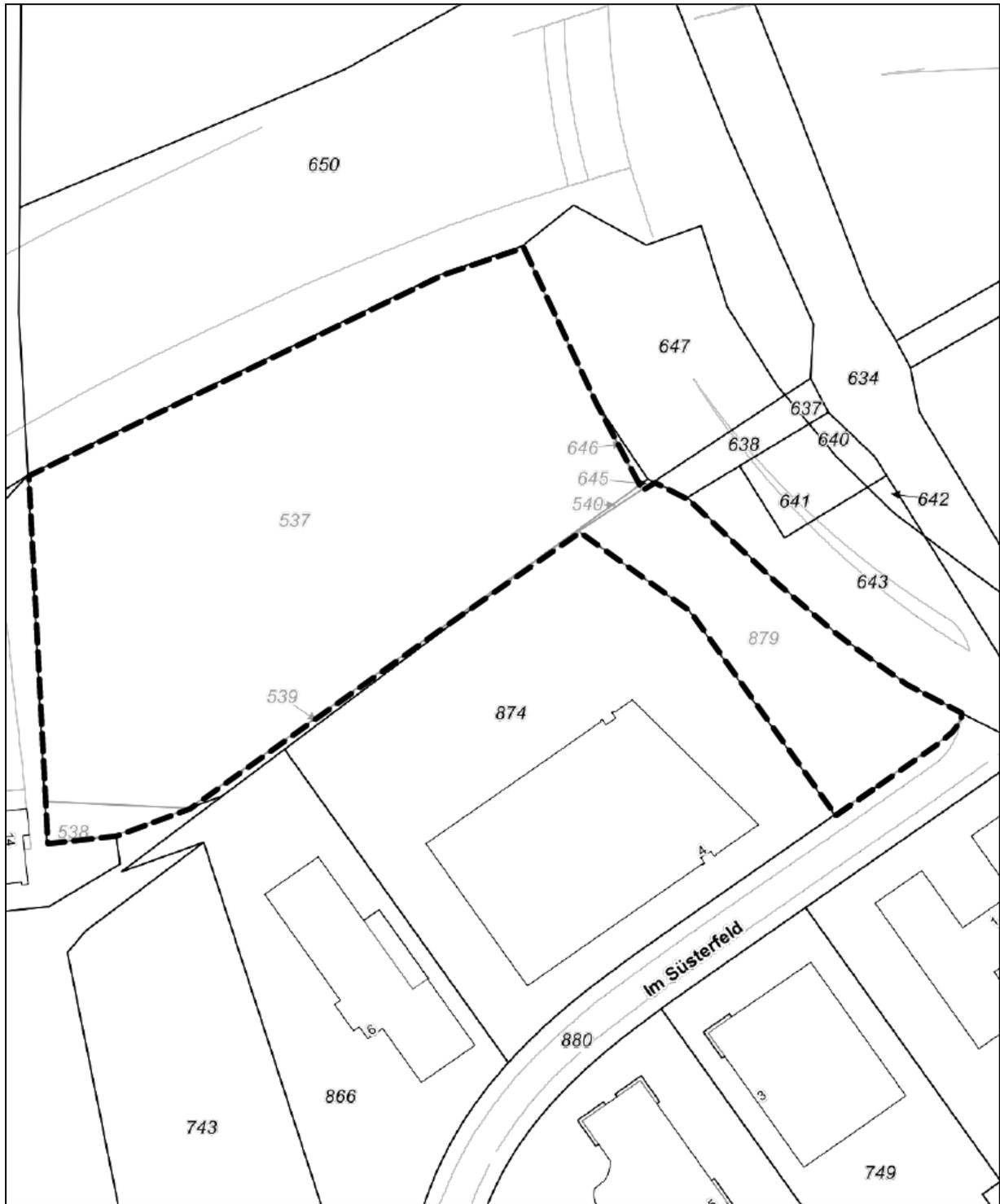
STADT AACHEN

In Vertretung

(Markus Josef Räuber)
Geschäftsführer

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

(Prof. Dr. Manfred Sicking)
Beigeordneter



LEGENDE

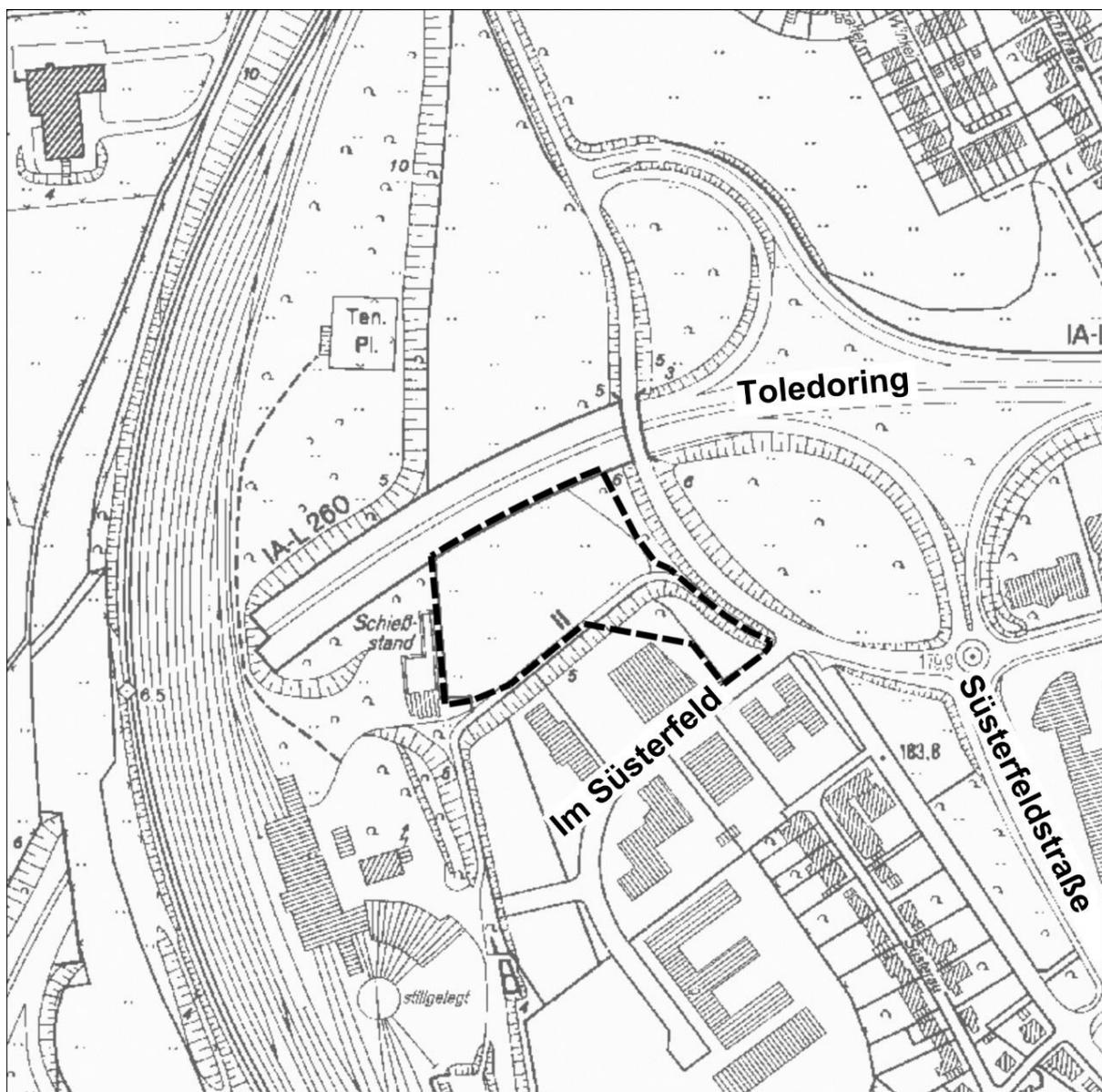
----- Vertragsgebietsgrenze

Anlage 1

Planverwirklichungsvertrag zum
 Bebauungsplan Nr. 806
 – Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II –

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



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
5.	Umweltbericht.....	12
5.1.	Einleitung	12
5.2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	12
5.3.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes (BP).....	13
5.4.	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	13
5.5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
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.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
5.13.	Zusätzliche Angaben	20
5.13.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	20
5.13.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	20
5.13.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
5.13.4.	Referenzliste der Quellen	22
6.	Auswirkungen der Planung	23
7.	Kosten	24
8.	Städtebaulicher Vertrag	24
9.	Plandaten	25

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 / Toledorings (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 brachliegendes 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 Plangebietes 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 mal 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 Plangebietes gelegenen Flächen werden als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

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

1.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans 1988 der Stadt Aachen. Für die Flächen innerhalb des Plangebietes 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 „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 Bebauungsplanes 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 Unklarheit 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 konnte geklärt werden, dass der nordöstliche Abschnitt des Plangebietes sich im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals „Römische Badeanlage und Siedlungsreste“ befindet. Es wurden moderne Aufschüttungen von mindestens 1,3 Metern Mächtigkeit festgestellt. Mit großer Wahrscheinlichkeit wurden die darunter zu vermutenden archäologisch relevanten Befunde jedoch nicht zerstört. Eine Bebauung, die nur in die Aufschüttung eingreift, ist daher möglich.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebiets kann mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden. Zunächst 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 zum 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 zur 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 Güterbahnhofes 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: „Verknüp-

fung 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 „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. 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.

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 durch Schießlärm der unmittelbar angrenzenden Schießanlage, unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, nicht umgesetzt werden.

Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind die landschaftsgerechte Einpassung der Bebauung unter Berücksichtigung der Topografie und der Erhalt der an den Plangebietsgrenzen zum Teil vorhandenen und schützenswerten 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 dient auch zur Andienung der möglicherweise erforderlichen Trafostation durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

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 Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Süsterfeldstraße verkehrenden Buslinien 1, 30, 41, 70, 80 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 wird über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasser-sammler nördlich des Plangebietes abgeleitet und der Kläranlage Soers zugeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser wird ebenfalls dem nördlich im Pariser Ring / Toledoring verlaufenden Mischwasserkanal zugeführt. 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 keine zusätzliche Rückhaltung im Plangebiet erforderlich, da die Fläche bereits in den hydraulischen Nachweisen 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 der maximalen Gebäudehöhe von (GHmax) 198,0 m ü. NHN (entspricht 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 werden 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 unterschiedlichen Baukonzepten nicht vorgesehen. Bei den jeweiligen Bauantragsverfahren sind die freiraumplanerischen Qualitäten zu sichern. 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 Betriebsinhaber 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 Aspekte 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 Parallelverfahren aufgestellten 65. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Gewerbefläche 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 können Verkehrsbewegungen mit Pkw minimiert werden. 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 wird 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 Plangebietes an eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Die dafür erforderliche Infrastruktur außerhalb des Plangebietes 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 sowie des zu schaffenden Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft werden 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 wird innerhalb des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

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 wird deshalb in der Nutzung so eingeschränkt, dass nur wohnverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Zu diesem Zweck wird 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. Es sind daher alle Betriebe unzulässig, 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 vermeidet eine Übermaßregelung und wird den örtlichen sowie jeweils technischen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht. Diese Erleichterungen sind auch erforderlich, weil im Einzelfall Maßnahmen, die über den Stand der Technik hinausgehen, oder durch Beschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeit –

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 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 sind Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution im Bebauungsplan nicht zulässig, da diese Nutzungen einen sogenannten „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 wird durch die getroffene Festsetzung im Plangebiet vermieden.

Durch den Ausschluss betriebsbezogener Wohnungen wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet, dass sich innerhalb des Plangebietes Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln. Darüber hinaus begründet sich der Ausschluss auch in der Vorbelastung durch den Verkehrs- und Schießlärm, der ein gesundes Wohnen nicht gewährleistet.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird vor allem die Möglichkeit geschaffen, 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 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher unzulässig. Die Festsetzung dient dem Schutz von Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen. 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 wird, ergänzt lediglich das jeweilige Handwerks- und Dienstleistungsangebot und ist nicht geeignet, schädlich auf die Versorgungsstandorte zu wirken. Diese Betriebe mit untergeordneter Verkaufsfläche sind daher allgemein zulässig.

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 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise 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 wird mit 0,6 festgesetzt 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 werden innerhalb des Geltungsbereichs maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. 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 wird eine bauliche Erweiterung des Bestandes mit gleicher Höhenentwicklung gewährleistet.

Innerhalb des Baufeldes auf der bis zu 8 m tiefer liegenden Grundstücksfläche wird eine minimale Gebäudehöhe von 190 m ü. NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 198,0 m ü. NHN festgesetzt. 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 gewährleistet die Ausbildung einer angemessenen Raumkante in der Nachbarschaft zum Campus West. Bei einer Büronutzung entspricht dies einem drei- bis viergeschossigen Gebäude.

Technische Aufbauten

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Brüstungen und Absturzsicherungen) zulässig. 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 werden gemäß § 23 Abs.3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. 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 werden als großflächiges Baufenster festgesetzt. 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 sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen zulässig. Damit wird ein Verlust der bestehenden Randeingrünungen durch Flächenversiegelungen verhindert.

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 wird so die Zufahrt an der am weitesten vom Einmündungsbereich der Straße Im Sü-

terfeld in die Süsterfeldstraße entfernten Stelle errichtet, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen sicher zu stellen.

4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung des inneren Plangebietes wird ein privater Erschließungsweg in das Plangebiet hereingeführt. 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, wird für diese Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Zur technischen Anbindung wird dieses Recht um ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erweitert

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 zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den benachbarten Hauptverkehrsstraßen und der DB-Strecke 2550 Aachen-Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005“, Alsdorf, 09.01.2019, erstellt. Darüber hinaus wurden die zu erwartenden Immissionen aus der benachbarten Schießanlage Eisenbahner Sportverein Aachen 1922 e.V. Abteilung Sportschützen nach DIN 18005 / VDI 3745 / TA Lärm ermittelt. 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 Verkehrsgeräusche der nördlich und östlich verlaufenden Straßen (Pariser Ring / Toledoring, Süsterfeldstraße) und der westlich gelegenen Bahnstrecke im Plangebiet Immissionsbelastungen von bis zu 76 dB(A) und damit deutlich oberhalb des für Gewerbegebiete (GE) geltenden Orientierungswertes 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 ca. 35 m breiten Streifen parallel zum Pariser Ring / Toledoring wird daher der Lärmpegelbereich V und für die übrigen Bauflächen der Lärmpegelbereich IV für die Bauhöhe von 15 m festgesetzt. Da sich die Lärmpegelbereiche in unterschiedlichen Bauhöhen unterscheiden, würde eine zeichnerische Festsetzung aller Lärmpegelbereiche verwirrend sein. Da nach der neuen DIN 4619-1 für jeden Immissionsort die Schallexposition berechnet werden muss, wurden daher ergänzend in den Hinweisen Karten mit Isolinien des Schalls in Höhengschichten von 3 m dargestellt. Mit diesen Darstellungen können die notwendigen schallschützenden Maßnahmen am Gebäude abgeschätzt werden. Die festgesetzte Grenzlinie der Lärmpegelbereiche sowie die berechneten Isolinien gehen von freier Schallausbreitung aus. Davon 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 sind demnach Mittelungspegel von über 95 dB(A) und Maximalpegel bis zu 148 dB(A) anzutreffen. 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 10 mal 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 Ver-

zicht 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 beschriebenen 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 Eingriffes 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 wird darüber hinaus im Bereich der derzeitigen Zuwegung entlang der Süsterfeldstraße und des neuen Erschließungsstiches entwickelt. Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

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 3.774 Wertpunkten. Der externe Ausgleich erfolgt aus einem Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft „Aachen-Eupener Straße“. Ein entsprechender Vertrag wurde vereinbart. Das geplante Ökokonto wird das Flurstück 304 (14.067 m²) und 400 tlw. (110.616 m²) in der Gemarkung Aachen, Flur 78 umfassen. Die Maßnahmen, die auf externen Flächen zum Ausgleich des Defizits ergriffen werden, werden durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Aachen dauerhaft gesichert.

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 Toledoringes (L 260), im Osten von der Süsterfeldstraße, im Süden von dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Schlottfeld mit daran anschließender Wohnbebauung sowie im Westen von dem Schießstand und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach begrenzt. Das Gebiet ist an seiner Ost-, Süd- und Westseite von bis zu 6 m hohen Böschungen mit Gehölzbewuchs umgeben. Es handelt sich überwiegend um eine Ackerbrache, die über einen Wirtschaftsweg erschlossen wird, der von der Straße Im Süsterfeld abzweigt. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (Straße, Schiene) und den Schießlärm vorbelastet.

- 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 überlagert sind, kommt dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine grundsätzliche 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
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

² DIN= Deutsches Institut für Normung

³ TA = Technische Anleitung

⁴ VDI = Verein Deutscher Ingenieure

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Immissionen aus Verkehrsräuschen 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 76 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 57 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Orientierungswertes 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. 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.

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

Im Bebauungsplan werden als Minimallösung im Hinblick auf den Verkehrslärm Lärmpegelbereiche dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen die Mindestanforderungen an die Außenbauteile 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, noch aktiver Lärmschutz in Form von Wänden, Erdwällen, Steilwällen, Pflanzwällen vorgeschrieben. 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, werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

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) werden ausgeschlossen.

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 untersuchte 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 Strauchbewuchses im Plangebiet sowie des planungsrechtlichen Ausgleichs zum einen im Hinblick auf das Landschaftsbild und 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 ungenutzte 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 3.774 Wertepunkten). Diese umfasst 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 Ökokonto „Aachen-Eupener Straße“ erfolgen wird.

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. Gemäß § 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 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 wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. 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 (insbesondere Grünanlagen), Verkehrsfläche und Friedhof und sind somit nicht mit 'versiegelter Fläche' gleichzusetzen.

Durch Ausweisung des Plangebietes 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 sowohl 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.

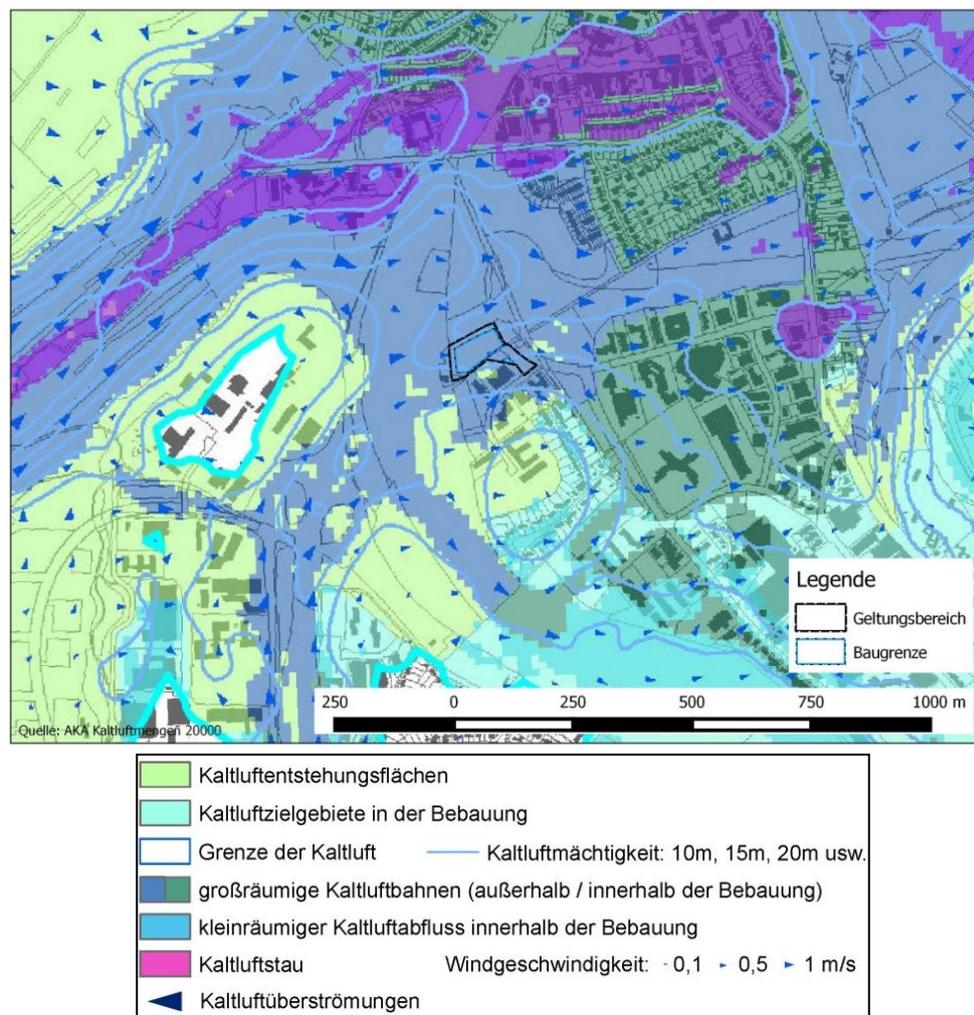
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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 Klimatopen 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. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der nordöstliche Abschnitt des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 42 - Römische Badeanlage und Siedlungsreste. Bei Prospektionsgrabungen im Jahr 1997 wurden moderne Aufschüttungen von mindestens 1,30 Metern Mächtigkeit festgestellt. Vermutlich wurden die darunterliegenden archäologisch relevanten Befunde nicht zerstört.

Aufgrund des Charakters der Angebotsplanung kann im Bebauungsplan noch keine konkrete Regelung des Umgangs mit dem Bodendenkmal getroffen werden. In der Umsetzungsphase ist für Bodeneingriffe ein Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §9 DSchG NRW bei der Unteren Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Aachen zu stellen. Diese wird prüfen, ob Gründe des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen bzw. ob ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt (§ 9 Abs. 2 DSchG NRW). Wird das Vorhaben genehmigt, sind archäologische Untersuchungen notwendig. Eine Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) muss erwirkt werden. Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

5.13. Zusätzliche Angaben

5.13.1. Technische 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.

5.13.2. Geplante 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 zu überwachen. Dabei werden die in der Abwägung vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit geprüft.

5.13.3. 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 gesetzli-

chen 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 Übersättigungen 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 Plangebietes 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 3.774 Wertepunkten. Als Maßnahme ist die Aktivierung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Aachen-Eupener Straße“ 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 verkehrsbedingte 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 oder 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 Er-

liegen 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.

5.13.4. 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 Verkehrsräusche aus den tangierenden Straßen sowie der östlich tangierenden DB Strecke Aachen-Mönchendladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005, September 2013
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. Kandansky-Sommer: 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, Januar 2019
- 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
- Ingenieurbüro Berg & Partner, B-Plan 806 Süsterfeld - Gewerbegebiet Schlottfeld II in Aachen Entwässerungskonzept, 6.11.2018
- Prof. Dieler + Partner GmbH, Aachen, Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, 04.09.2008
- R. Beckmann, fortgeführt von VSU GmbH, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zum Bebauungsplan Schlottfeld 2 in der Stadt Aachen, 2017
- 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)

Veröffentlichungen

- BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft Aachen; RWTH Aachen, Geographisches Institut, Lehr- und Forschungsgebiet „Physische Geographie und Klimatologie“, „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“, Aachen Oktober 2014
- RWTH Aachen, Geographisches Institut, Steinicke & Streifender, Freiburg, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 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
- Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Baader Konzept GmbH, 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 landwirtschaftlich 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 sinnvolle Alternative zu suburbanen Flächenentwicklungen mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf zusätzlichen Landschaftsverbrauch. Durch die Nähe zu Wohnstandorten können Verkehrsbewegungen möglichst geringgehalten 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 Flächennut-

zungsplan 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, das durch Maßnahmen aus dem Ökokonto „Aachen-Eupener Straße“ 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),

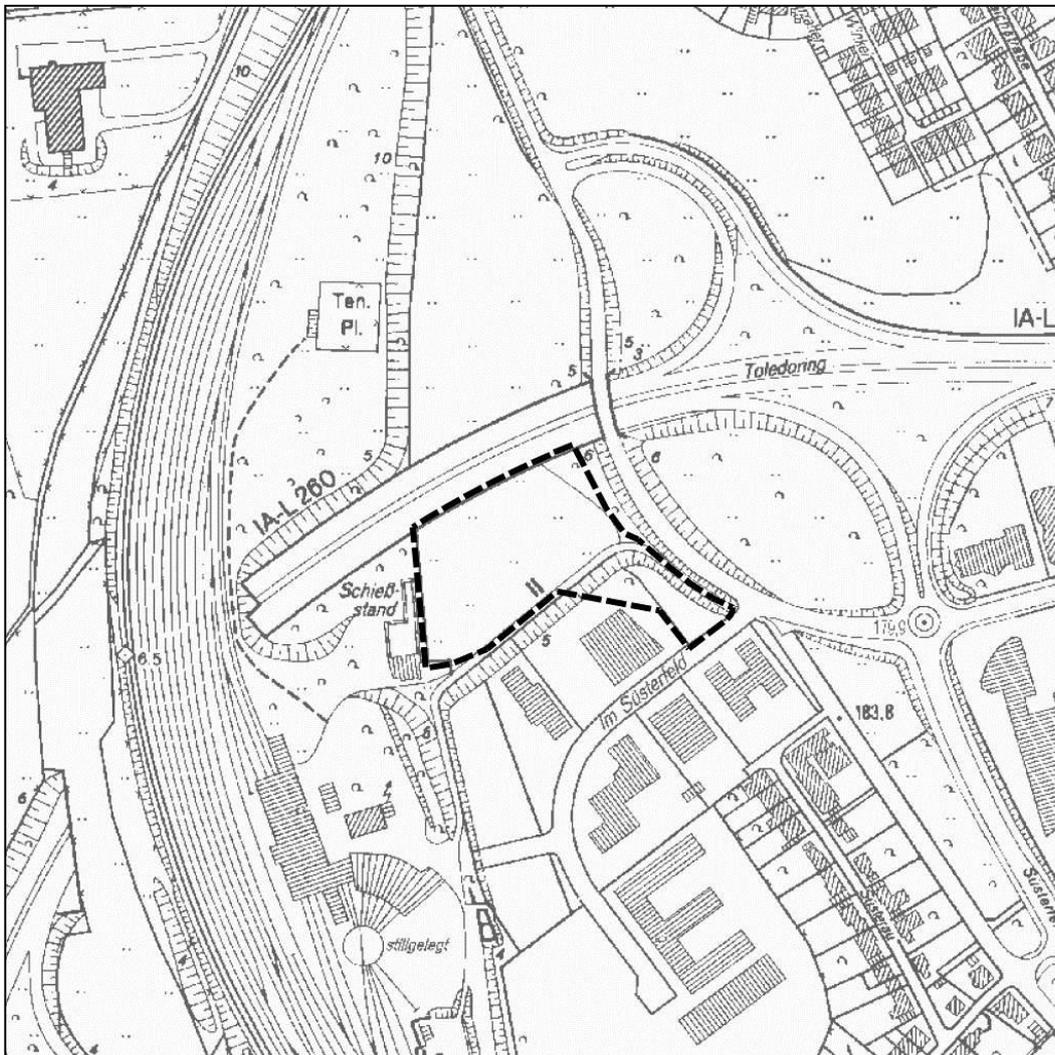
- Abstimmung der Entwässerungsplanung (u.a. ggf. erforderliche Rückhaltemaßnahmen)
- Maßnahmen zum Bodenschutz (ggf. Untersuchung von Bodenproben, Umsetzung von Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung)
- Sicherstellung einer angemessenen architektonischen Qualität

9. Plandaten

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

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



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 und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. 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 und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 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. In der Planzeichnung ist die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und V für die Höhe von 15 m über Grund festgesetzt**. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln.

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 Januar 2018.

** Unter Nummer 4 der Hinweise zu den schriftlichen Festsetzungen sind Karten dargestellt, welche Linien gleichen Schalls in Dezibelschritten für unterschiedliche Höhenlagen aufzeigen.

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 Mähgutes 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

Der nordöstliche Abschnitt des Plangebietes befindet sich im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 42 - Römische Badeanlage und Siedlungsreste. Bei Prospektionsgrabungen im Jahr 1997 konnten jedoch moderne Aufschüttungen von mindestens 1,30 Metern Mächtigkeit festgestellt werden. Mit großer Wahrscheinlichkeit wurden die darunter zu vermutenden archäologisch relevanten Befunde jedoch nicht zerstört.

Deshalb ist für Bodeneingriffe ein formloser Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §9 mit den für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Aachen zu stellen. Benötigt wird die Darstellung und Beschreibung aller geplanten Erdeingriffe in Umfang und Tiefe.

Die Untere Denkmalbehörde wird auf dieser Grundlage prüfen, ob Gründe des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen bzw. ob ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt (§ 9 Abs. 2 DSchG NRW). Die Entscheidung erfolgt im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.

Im Falle einer Erlaubnis ist mit der Auflage einer archäologischen Begleitung der Erdarbeiten zu rechnen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW). Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie die Beantragung einer Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig. Die Genehmigung ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist damit zu rechnen, dass deren Erhalt in situ gefordert wird, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

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 Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einem von ihm beauftragten Vertragsunternehmen durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

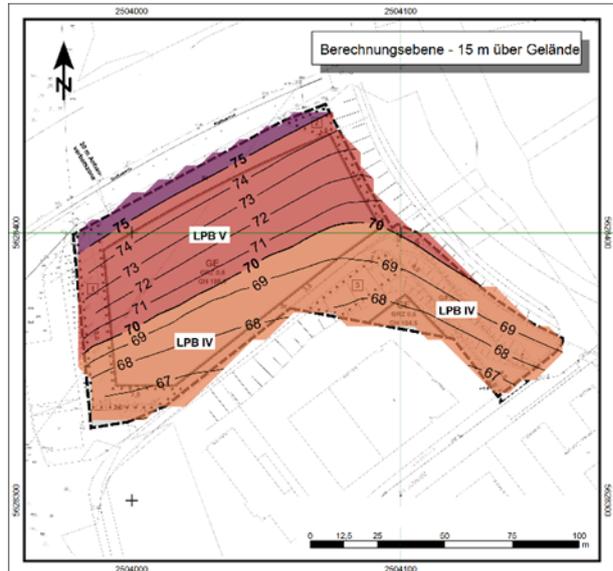
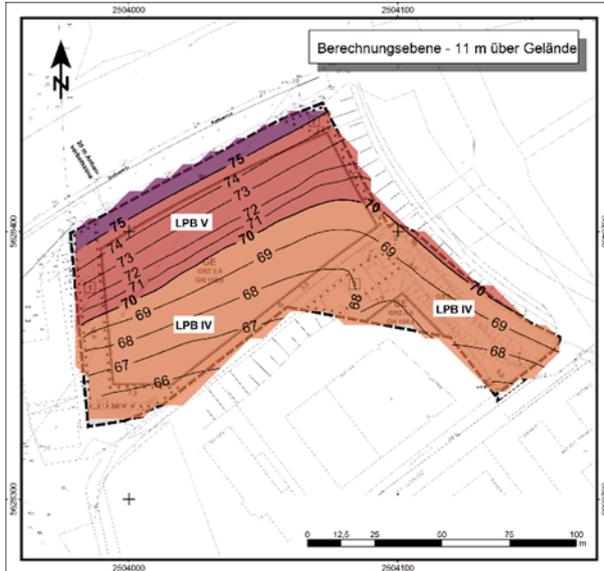
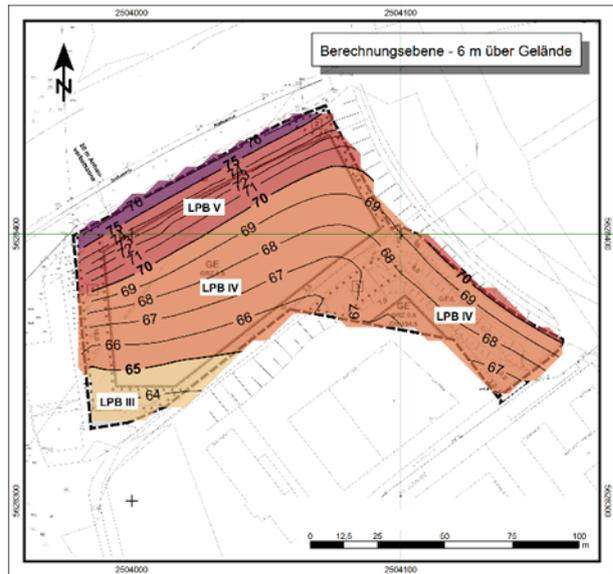
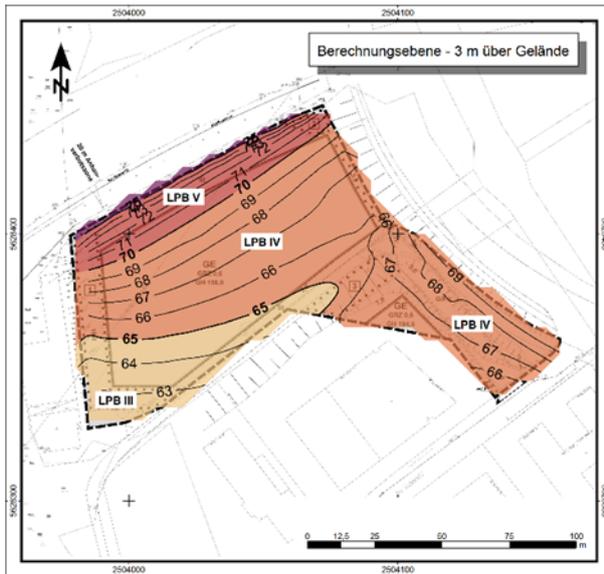
3. Kriminalprävention

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.

4. Immissionsschutz

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. Das Plangebiet befindet sich zudem in direkter Nachbarschaft zu einer Sport-Schießanlage (Im Süsterfeld 14; Gem. Laurensberg, Flur 22, Flurstück 708). Zum Schutz vor Schießlärm sind Lärmschutzmaßnahmen abhängig von der vorgesehenen Nutzung und der Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese Maßnahmen müssen bewirken, dass die zulässigen Innenpegel für die jeweiligen Nutzungen eingehalten werden können. Da in der Genehmigung für den Schießstand Nutzungszeiten (dienstags und donnerstags zwischen 17:30 und 21:30 Uhr sowie 10 mal jährlich am Wochenende) weitgehend außerhalb üblicher Arbeitszeiten festgesetzt wurden, ist dieses Vorgehen tolerierbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine weniger schutzwürdige gewerbliche Nutzung betroffen ist und dass innerhalb des Plangebiets Wohnnutzung unzulässig ist.

Für die Berechnung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für Straßen- und Schienenschall Linien gleicher Schallstärke in unterschiedlichen Höhenlagen ermittelt. Diese werden als Auszug des schallimmissionstechnischen Fachbeitrages „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 (IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, 09.01.2019, Anlage 1, Blatt 5) dargestellt.



Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 Tab. 7
≤ 55	I
55 < ≤ 60	II
60 < ≤ 65	III
65 < ≤ 70	IV
70 < ≤ 75	V
75 < ≤ 80	VI
80 <	VII

Schallimmissionstechnische Untersuchung
Nr.: VSU/04/18/BPVL/051

Anlage: 1
Blatt: 5

Schalltechnische Maßnahmen, Dimensionierung
Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz, maßgeblicher Außenlärmpegel, Tagpegel
 $L_{r,T} + 3 \text{ dB}$ nach Abschnitt 4.4.5.7
Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der
DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau)

IBK SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Beratung - Messung - Planung - Bauleitung - Gutachten
Feldstraße 85
52477 Alsdorf-Hoengen
Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer

Tel.: 02404 - 55 65 52
Fax: 02404 - 55 65 49
mail@ibk-schallimmissionsschutz.de
www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

Anlage 1

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

**Anlage 1 AbstErl (Verwaltungsvorschrift) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen
 Abstandsliste 2007**

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

**Abstandsliste 2007
 (4. BImSchV : 15.07.2006)**

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ⁽¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)
II	1.000	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 90)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 46)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container) (*) (s. auch lfd. Nr. 96)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 97)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)
		14	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern

			h)	(s. auch lfd. Nr. 50) (#)
		15	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)
		16	4.1 (1) r)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
		17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfasernplatten, oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 200)
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit
				a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101)
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101)
		22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 8 und 46)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. Stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71)
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 160)

IV	500	37	1.1 (1)	Kraftwerke, Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 50 MW bis 150 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
			8.2 (1) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Abfallhölzern ohne Holzschutzmittel oder Beschichtungen von halogenorganischen Verbindungen mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 Megawatt oder mehr
		38	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen (*)
		39	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
		40	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		41	2.8 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern auch soweit es aus Altglas hergestellt
		42	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschließlich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern
		43	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (*)
		44	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde (s. auch lfd. Nr. 91)
		45	3.6 (1 + 2)	Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)
		46	3.2 (1) b) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 20 t oder mehr Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nrn. 8 und 27)
		47	3.11 (1 +2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
		48	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		49	4.1 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		50	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Basiskunststoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellstoffbasis) (s. auch lfd. Nr. 14) (#)
		51	4.1 (1) i)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Kautschuken (#)
		52	4.1 (1) j)	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#)
		53	4.5 (2)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle (#)
		54	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen oder Graphitieren (#)
		55	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 3 t oder mehr je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 105)
		56	5.1 (1)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen

				Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr
		57	5.2 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt
		58	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken
		59	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenolplasten mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		60	7.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Speisefetten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fetten, ausgenommen Anlagen zur Verarbeitung von selbst gewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche
		61	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		62	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in
				- Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und
				- Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden
		63	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		64	7.19 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsleistung von 10 Tonnen oder mehr Sauerkraut je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		65	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 193)
		66	7.23 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fertigerzeugnisse oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		67	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		68	8.1 (1) a)	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren
		69	8.3 (1+2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Stahlwerksstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		70	8.5 (1+2)	Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke) (s. auch lfd. Nr. 128)
		71	8.8 (2)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von

			8.10 (2)	Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (s. auch lfd. Nr. 34)
		72	8.9 (1) a) + b) 8.9 (2) a)	a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt oder mehr
				b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15.000 Quadratmeter oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
		73	8.12 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		74	8.13 (1+2)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		75	8.14 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		76	8.15 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		77	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen
		78	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EW (s. auch lfd. Nr. 143)
		79	-	Oberirdische Deponien (*)
		80	-	Autokinos (*)
V	300	81	1.2 (2) a) bis c)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Notstromaggregate
		82	1.4 (1+2) a) und b)	Verbrennungsmotoranlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas für den Einsatz von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW oder mehr,
		83	1.5 (1 + 2) a) und b)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*)
		84	1.13 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen
		85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
		86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder

				künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		87	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
		88	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		89	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt
		90	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6)
		91	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44)
		92	3.2 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Stahl mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nr. 46)
		93	3.4 (1) 3.8 (1)	Gießereien für Nichteisenmetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 163 und 203)
		94	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen
		95	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm-, Plasma- oder Lichtbogenspritzen (*)
		96	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10)
		97	3.18(1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) (siehe auch lfd. Nr. 11)
		98	3.19 (1)	Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (*)
		99	3.21 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
		100	3.23 (2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten oder von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten sowie von sonstigen Metallpulvern oder -pasten (#)
		101	3.25 (1) 10.15 (1+2) 10.16 (2)	Anlagen für den Bau und die Instandsetzung von Luftfahrzeugen (i. V. m. Prüfständen, s. lfd. Nrn. 20 und 21) sowie geschlossene Motorenprüfstände und geschlossene Prüfstände für oder mit Luftschrauben
		102	4.1 (1) k)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tensiden durch chemische Umwandlung (Seifen oder Waschmittel) (#)
		103	4.2 (2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder

				Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (#)
		104	4.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden (#)
		105	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 1 t bis zu 3 t je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 55)
		106	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (#)
		107	4.10 (1)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 25 t je Tag oder mehr an flüchtigen organischen Verbindungen (#)
		108	5.1 (2) a)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 25 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr
		109	5.1 (2) b)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben oder Lacke organische Lösungsmittel enthalten
		110	5.2 (2)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen soweit die Menge dieser Harze 10 Kilogramm bis weniger als 25 Kilogramm je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverbeschichtungsstoffen
		111	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, auch Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		112	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		113	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		114	6.2 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe, auch aus Altpapier, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		115	7.2 (1+2) a) und b)	Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag
		116	7.4 (1+2) a)	Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft

		118	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (1+2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
		122	7.20 (1)	Anlagen zur Herstellung von Braumalz (Mälzereien) mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Darmaalz oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		123	7.22 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr Hefe oder Stärkemehlen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		124	7.29 (1+2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Produktionsleistung von 0,5 Tonnen geröstetem Kaffee oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		125	7.30 (1+2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		126	7.31 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		127	8.4 (2)	Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		128	8.5 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (s. auch lfd. Nr. 70)
		129	8.6 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		130	8.7 (1+2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
		131	8.9 (2) b)	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen-, oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 Quadratmeter bis weniger als 15.000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
		132	8.11 (1+2) a) und b)	Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag
		133	8.15 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		134	9.1 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Abfüllung von brennbaren Gasen in

				Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 Tonnen oder mehr dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher sowie Anlagen zum Lagern von brennbaren Gasen oder Erzeugnissen, die brennbare Gase z.B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, soweit es sich um Einzelbehältnisse mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1.000 Kubikzentimeter handelt (*) (#)
		135	9.2 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Umfüllung von brennbaren Flüssigkeiten in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		136	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 Kubikmetern oder mehr
		137	9.37 (1)	Anlagen, die der Lagerung von chemischen Erzeugnissen von 25.000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		138	10.7 (1+2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen
				- weniger als 50 Kilogramm Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder
				- ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
				(s. auch lfd. Nr. 221)
		139	10.17 (2)	Offene Anlagen mit schalltechnisch optimierten gasbetriebenen Karts, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Ausübung des Motorsports dienen (Kart-Bahnen)
		140	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden
		141	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		142	10.25 (2)	Kälteanlagen mit einem Gehalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (*) (#)
		143	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100.000 EW, (s. auch lfd. Nr. 78)
		144	-	Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
		145	-	Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*)
		146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		147	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		148	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		149	-	Emallieranlagen
		150	-	Presswerke (*)
		151	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		152	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		153	-	Schwermaschinenbau
		154		Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)

		155	-	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		156	-	Margarine oder Kunstspeisefettfabriken
		157	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		158	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		159	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
		160		Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 36)
VI	200	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m ³ und weniger als 300 kg /m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#)
		166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen
				- Anlagen in Gaststätten,
				- Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und
				- Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer

				Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebemitteln ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1.000 m ² Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
		190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		191	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von

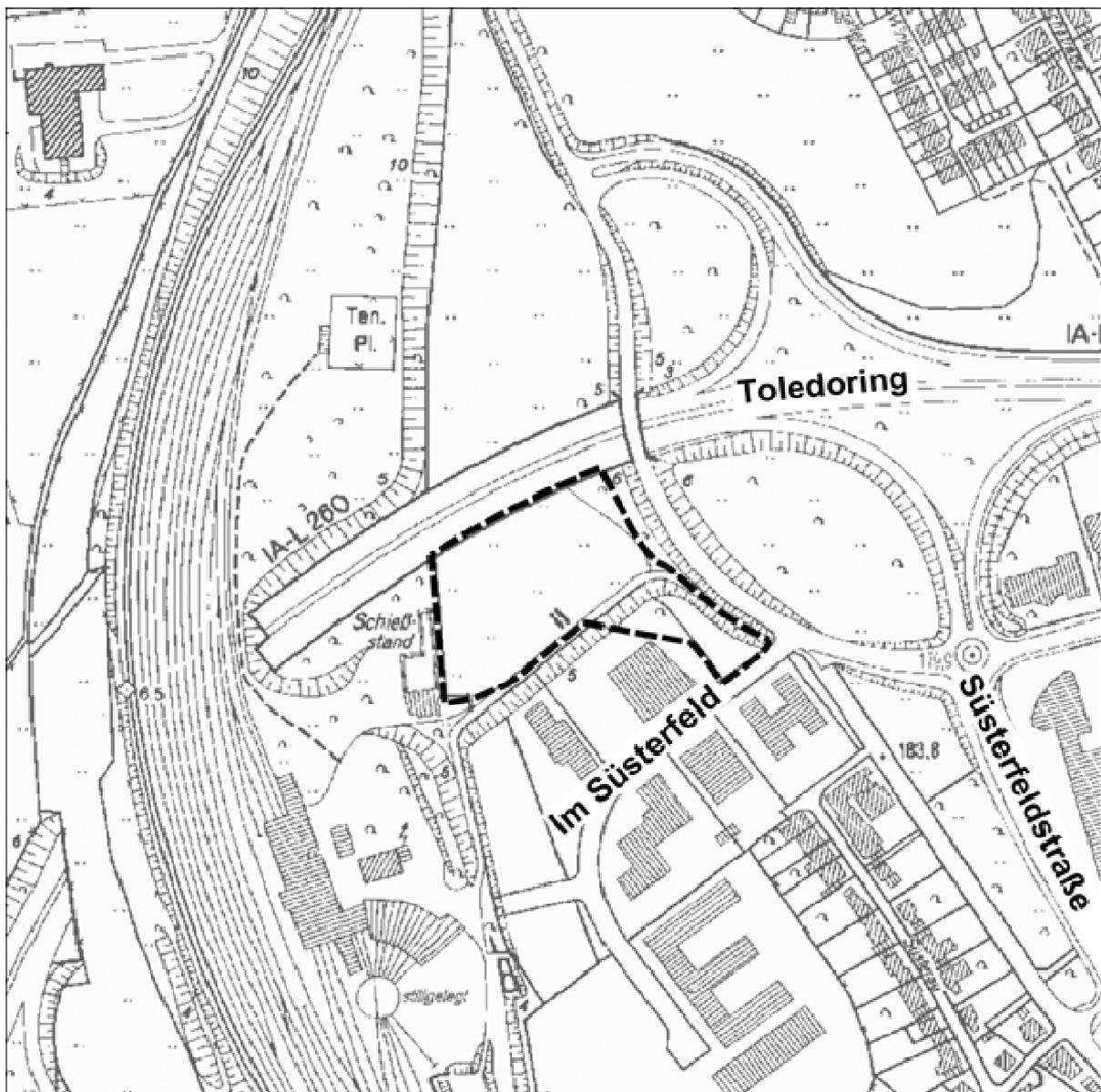
				Gebäuden (*)
		193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen
VII	100	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221		Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

(1) *Amtl. Anm.:*

Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

Zusammenfassende Erklärung 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



Lage des Plangebietes

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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 Gewerbegebietes 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 zur 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.

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 Güterbahnhofes Aachen West.

Im Masterplan Aachen*2030 werden „Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen“ benannt. Für das Plangebiet werden die konkreten Ziele unter dem Oberziel „Innovativer Wirtschaftsstandort“ formuliert: „Verknüpfung von Hochschulen, Forschung und Entwicklung mit den Wirtschaftsstandorten stärken“, „Profilierung vorhandener Gewerbebestände“ und „Gewerbeflächenpotentiale im Bestand aktivieren“. Unter dem Oberziel „Wissenschaftsstadt stärken/profilieren“ wird die „Verknüpfung von Forschungs- und Entwicklungsstandorten sowie Technologiestandorten“ formuliert und ein Prüfauftrag für die „Standorteignung für auslagerbare Hochschulfunktionen“ erteilt. Diesen Zielen wird in durch Ausweisung eines Gewerbegebietes, das auch für hochwertige und zukunftsorientierte gewerbliche Ansiedlungen oder auszulagernde Hochschulfunktionen offen steht, Rechnung getragen. Das unter dem Handlungsfeld „Mobilität“ genannte Ziel „Stärkung und Qualifizierung der Ringe und Radialen für eine stadtvträgliche Verkehrsführung und städtebauliche Aufwertung“ wird durch die Bebauung in direkter Nähe des Toledoringes aufgegriffen.

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.

2. Verfahrensablauf

Programmberatung Stadtentwicklungsausschuss (im B-Planverfahren B- 795)	02.09.1993
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	25.02.1993 – 29.03.1993
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	08.11.1993 – 10.11.1993
Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 20 Landesplanungsgesetz	05.02.1992

Rechtskraft B-Plan 795: 26.03.1998, das Plangebiet wird vorher aufgrund des Verdachts von Bodendenkmälern aus dem Geltungsbereich genommen

Empfehlung zum Aufstellungs- /Offenlagebeschluss Bezirksvertr. Laurensberg	16.01.2002
Aufstellungs- /Offenlagebeschluss Planungsausschuss	17.01.2002
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	21.02.2002 - 22.03.2002
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	21.02.2002 - 22.03.2002
Empfehlung zum erneuten Offenlagebeschluss Bezirksvertr. Laurensberg	30.05.2018
Erneuter Offenlagebeschluss Planungsausschuss	04.10.2018
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	13.11.2018 - 14.12.2018
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	13.11.2018 - 14.12.2018
Empfehlung zum Satzungs- /Änderungsbeschluss Bezirksvertretung Laurensberg	03.07.2019
Empfehlung zum Satzungs- /Änderungsbeschluss Planungsausschuss	11.07.2019
Satzungs- /Änderungsbeschlussbeschluss Rat	vorauss. 18.09.2019
Genehmigung der Bezirksregierung (Termin wird nachgetragen)	xx.xx.2019
Bekanntmachung (Termin wird nachgetragen)	xx.xx.2019

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Schutzgüter wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Die Umweltbelange Schutzgut Mensch /

Immissionsschutzbelange, Schutzgut Tiere, Pflanzen / Landschaft, Schutzgut Boden/Bodenbelastungen, Schutzgut Wasser, Schutzgut Lufthygiene und Klima sowie Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurden geprüft. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Aus der Umweltprüfung ergaben sich daher umweltrelevante Belange, die als Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung im Bebauungsplan im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden. Neben den örtlichen Maßnahmen zur Entwicklung eines Wiesensaums sowie der Erhaltung der Gehölzbestände wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch Zahlung eines Betrages zur Finanzierung des Ökokontos „Aachen-Eupener Straße“ durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erbracht. Diese Maßnahmen, sowie die örtlichen Maßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Aachen gesichert.

Durch die Maßnahmen werden unverträgliche und erheblich nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch (passive Schallschutzmaßnahmen) und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen) vermieden bzw. gemindert. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist rechnerisch kompensiert. Auch wenn die fachlichen Konflikte zwischen Umweltbelangen und Planungszielen bestehen bleiben, verbleiben nach erfolgter Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Aachen rechtlich keine unverträglichen Auswirkungen.

3.1. Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten erstellt:

- Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen
- Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen
- Entwässerungsgutachten und Entwässerungskonzept
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzprüfung
- Altablagerung

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Bürger hat gegen eine Bebauung der Grünfläche Schlottfeld Bedenken, da ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere dadurch vernichtet wird. Dazu wurden Anregungen zum Schützen der Grünfläche im Stadtbereich, den Tierarten im Plangebiet sowie des Klimaschutzes geäußert. Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Baufeld sich im Umfeld eines eingetragenen Bodendenkmals befindet. Durch die vorhandenen Aufschüttungen können darunter noch Funde möglich bleiben.

Weiter wurde angemerkt, dass das Gebot des Freiraumschutzes zu wenig berücksichtigt wurde.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht wahrgenommen.

7. Ergebnis der Abwägung

Hinsichtlich des Bodendenkmals wurden in die schriftlichen Festsetzungen Hinweise aufgenommen, die das Vorgehen im Zuge der Planverwirklichung darstellen. Demnach ist vor Beginn von Bauarbeiten eine archäologische Erlaubnis nach DSchG zu beantragen, die Arbeiten sind voraussichtlich durch Archäologen zu begleiten. Dabei ist eine Grabungsgenehmigung einzuholen.

Weitere Regelungen waren durch die Abwägung nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am XXXXXX den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat der Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II - beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am XXXXXXXX den Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II – als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 2019

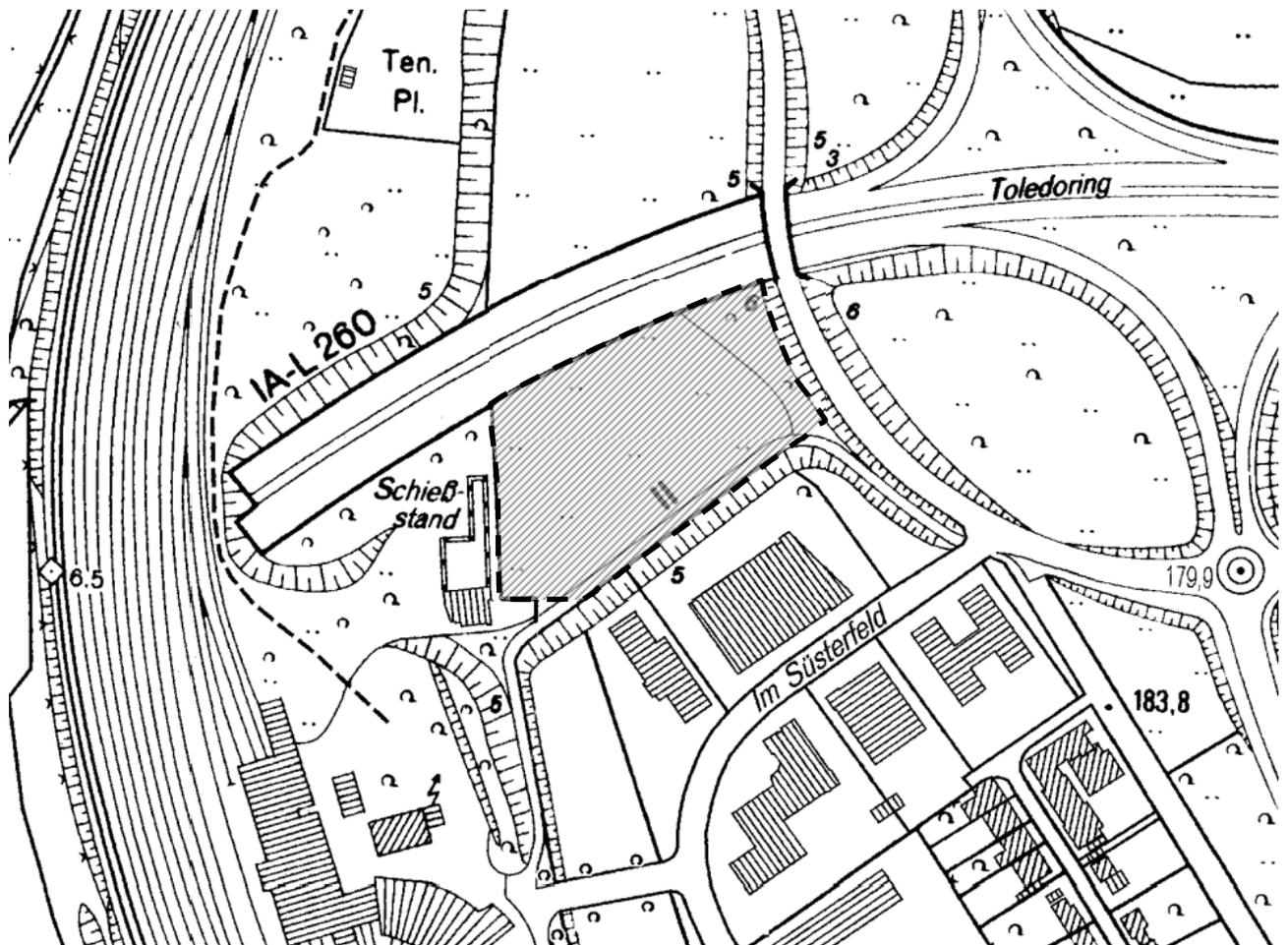
(Marcel Phillip)

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



Lage des Plangebietes

 Geltungsbereich der 65. Änderung des FNP

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Flächennutzungsplanbegründung	3
1. Planung	3
2. Derzeitige Situation	3
3. Darstellung des Regionalplanes	4
4. Aussagen Masterplan Aachen*2030	4
5. Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen	5
5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes Aachen 1980	6
6. Landschaftsplan	7
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	17

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 Stadtbezirkes 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 Güterbahnhofes Aachen West. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 806 ist um 0,2 ha größer als die Fläche der 65. Flächennutzungsplanänderung, weil der südliche Teil des Bebauungsplanes, der ausschließlich der Erschließung dient, im Flächennutzungsplan durch die 42. Änderung bereits als gewerbliche Fläche dargestellt ist.

2. Derzeitige Situation

Das Plangebiet, für das 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 zur 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 ist 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 bzw. dessen Ausgleich wird mittels eines städtebaulichen Vertrages in Verbindung mit dem Bebauungsplan vereinbart und gesichert.

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 um die Fläche der 65. Änderung reduziert. Diese blieb in der Darstellung weiterhin als Grünfläche bestehen. Das jetzige Plangebiet wurde 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 soweit ausgeräumt worden, dass eine Realisierung von Baumaßnahmen möglich ist. 1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 mit gleichzeitiger Änderung des FNPs – Gewerbegebiet Schlottfeld II- beschlossen.

Die Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplans 1980 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 Regionalplanes

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 Gewerbestandorte und die Aktivierung von Gewerbeflächenpotentialen 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 zum projektierten RWTH Campus West und eines vorhandenen Dienstleistungsstandortes, in besonderem Maße Rechnung getragen.

Durch die im 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.

In den Handlungsfeldern „**Freiraum**“, „**Natur und Umwelt** – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima“ und „**Natur und Umwelt** – Teilaspekt Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ besteht vor allem Handlungsbedarf hinsichtlich einer dauerhaften Sicherung der vorhandenen Grünfinger, hier für die nördlich des Pariser Ringes / Toledoringes gelegenen Flächen. Die Ziele „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 gemeindlichen Planungen integrierendes 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 (Größe etwa 0,8 ha) 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.



Abbildung 1: Darstellung im rechtsgültigen FNP

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.

5.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030



Abbildung 2: Darstellung im Vorentwurf zum FNP 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 fand in der Zeit vom 23.06. bis 01.08.2014 statt.

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 macht eine parallele Fortführung der 65.Änderung 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 Jan. 2018) 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 Widerspruch. Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Landschaftsplans wurde 2018 gefasst. Im Geltungsbereich für die Landschaftsplanaufstellung ist der Bereich Schlottfeld nicht mehr berücksichtigt.

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 Aachen-Eupener Straße) 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 Plangebietes 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 1, 30, 41, 70, 80 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.

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 wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. 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 der 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. Mit Schreiben vom 28.01.1992 wurde bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Von einer erneute Anfrage wurde abgesehen.

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 eines Teilbereiches als Grünfläche und eines Teilbereiches als „Flächen für Bahnanlagen“, werden mit der Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes in die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ geändert. Die Inhalte der Beipläne 1 und 3 werden entsprechend aufgehoben.

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 beurteilende 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 landwirtschaftliche 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 die Nähe zu einem Schießstand 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.

Aus diesem Grund 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 1988 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 Aufstellungsverfahren 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 bei Realisierung der Planung in Bezug auf Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

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 Bundesbodenschutzgesetz 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, welche 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 Landesentwicklungsplan auf 5 ha/Tag in NRW verschärft. 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 (insbesondere Grünanlagen), Verkehrsfläche und Friedhof und sind somit nicht mit 'versiegelter Fläche' gleichzusetzen. Diese Vorgaben sollen auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 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 Stadtgebietes 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 Toledoringes 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 Plangebietes 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 Gebietes 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 Kartenausschnitts in Abbildung 3 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 das Plangebiet gehört, Neuausweisungen von Bauflächen innerhalb der Belüftungsbahnen nur unter der Maßgabe zu realisieren, dass keine maßgebliche Verschlechterung der Kaltluftströme resultiert.

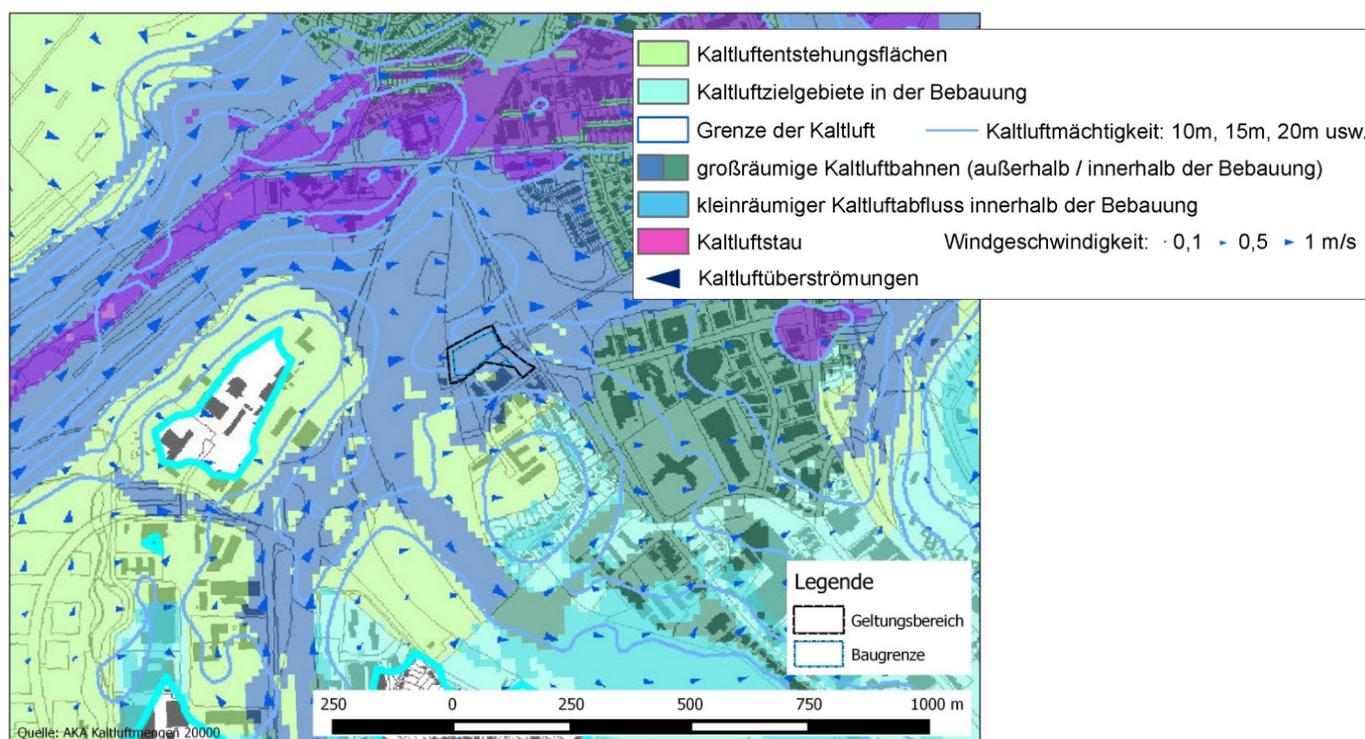


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte der Kaltluftuntersuchung (2013) mit Eintragungen Plangebiet und Baufeld

Das Beibehalten des Freiraums trägt weiterhin zur Durchlüftung sich anschließender Siedlungsbereiche bei. Mit der Aufgabe der Grünfläche zugunsten einer baulichen Nutzung entfällt ein Raum der freien Luftentfaltung. Eine Bebauung wird zu einer derzeit nicht bestimmaren 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 Roermonder Straße) 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 austauscharmen 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 Baudenkmäler, Bodendenkmäler, archäologische Fundstellen, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Denkmalbereiche, Kulturlandschaften, historisch gewachsene prägende städtebauliche Situationen einschließlich der Sichtbezüge, historische Grünanlagen und Gewässer. 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 archäologische Funde darunter noch möglich sind. Baumaßnahmen sind mit den Denkmalbehörden im Vorfeld abzustimmen.

6. Zusätzliche Angaben

Die technischen Verfahren werden in den entsprechenden Gutachten beschrieben. Besondere Schwierigkeiten sind nicht bekannt. Notwendige Maßnahmen zur Überwachung werden im 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 bzw. Fläche für Bahnanlagen. 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

Schießbetriebes 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 Lärmbelastigung 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.

Diese Begründung zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat / Planungsausschuss in seiner Sitzung am die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II – beschlossen hat.

Aachen, den .2019

(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.

- 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 Verkehrsrgeräusche 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: 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, Januar 2019
- 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
- Ingenieurbüro Berg & Partner, B-Plan 806 Süsterfeld - Gewerbegebiet Schlottfeld II in Aachen Entwässerungskonzept, 6.11.2018
- Prof. Dieler + Partner GmbH, Aachen, Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, 04.09.2008
- R. Beckmann, fortgeführt von VSU GmbH, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zum Bebauungsplan Schlottfeld 2 in der Stadt Aachen, 2017
- 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)

Veröffentlichungen

- BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft Aachen; RWTH Aachen, Geographisches Institut, Lehr- und Forschungsgebiet „Physische Geographie und Klimatologie“, „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“, Aachen Oktober 2014
- RWTH Aachen, Geographisches Institut, Steinicke & Streifender, Freiburg, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 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

- Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Baader Konzept GmbH, 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 landwirtschaftlich 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

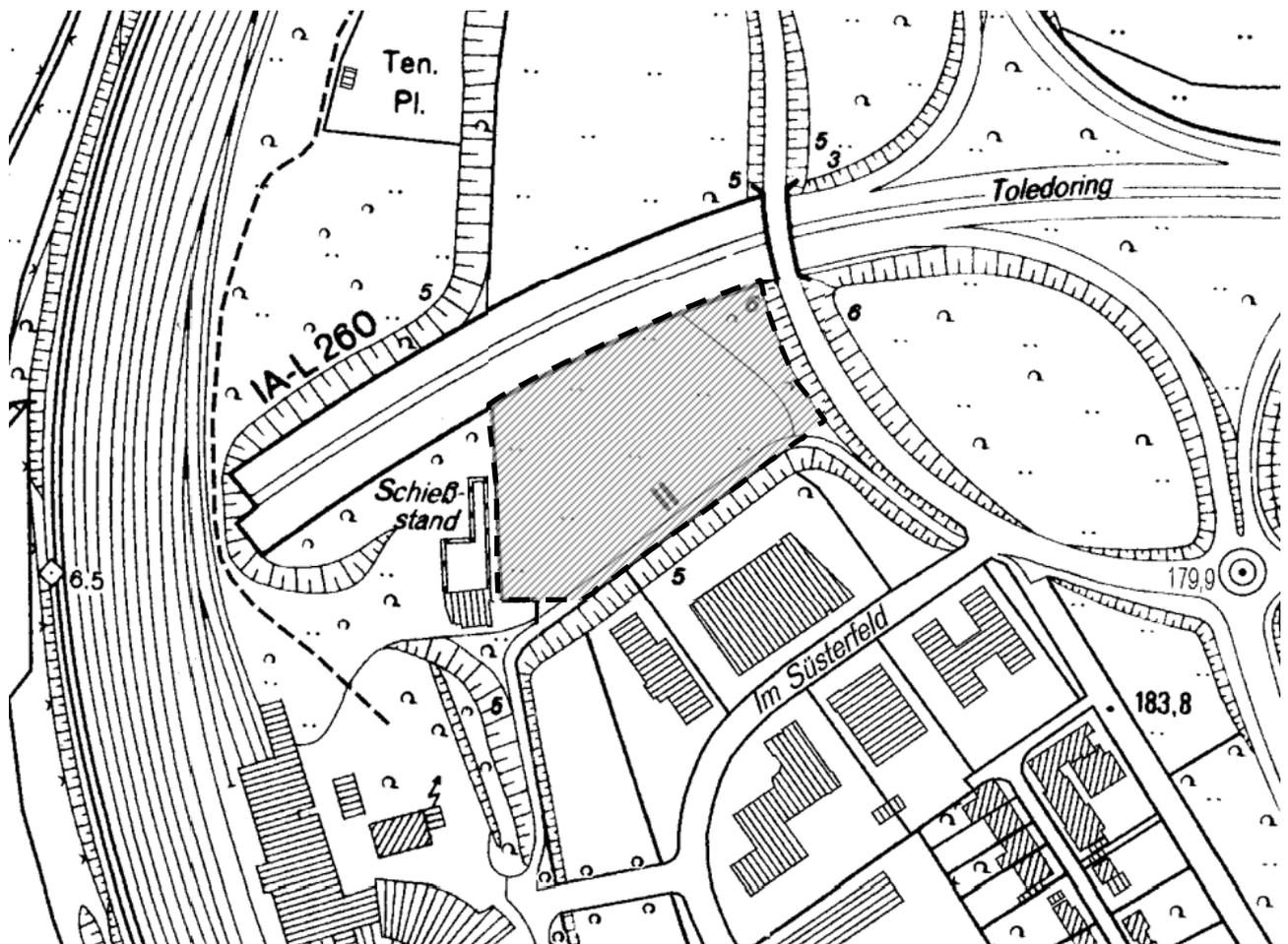
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

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



Lage des Plangebietes

 Geltungsbereich der 65. Änderung des FNPs

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet, für das 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 zur 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 ist 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 bzw. dessen Ausgleich wird mittels eines städtebaulichen Vertrages in Verbindung mit dem Bebauungsplan vereinbart und gesichert.

2. Verfahrensablauf

Programmberatung Stadtentwicklungsausschuss (im B-Planverfahren B- 795/ FNP 42)	02.09.1993
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	25.02.1993 – 29.03.1993
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	08.11.1993 – 10.11.1993
Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz	05.02.1992

Rechtskraft **FNP 42** mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 09.02.1998

Rechtskraft **B-Plan 795**: 26.03.1998

das Plangebiet wird vorher aufgrund des Verdachts von Bodendenkmälern aus dem Geltungsbereich genommen

Empfehlung zum erneuten Aufstellungs- / Offenlagebeschluss (BPlan 806/ FNP 65)	16.01.2002
Bezirksvertretung Laurensberg	
Erneuter Aufstellungs- /Offenlagebeschluss Planungsausschuss	17.01.2002
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	21.02.2002 - 22.03.2002
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	21.02.2002 - 22.03.2002

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (FNP 65/ FNP AC*2030)	23.06.2014 - 01.08.2014
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	23.06.2014 - 01.08.2014
Empfehlung zum erneuten Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Laurensberg	30.05.2018
Erneuter Offenlagebeschluss Planungsausschuss	04.10.2018
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	13.11.2018 -14.12.2018
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	13.11.2018 - 14.12.2018
Empfehlung zum Änderungsbeschluss Bezirksvertretung Laurensberg	03.07.2019
Empfehlung zum Änderungsbeschluss Planungsausschuss	11.07.2019
Änderungsbeschluss Rat	18.09.2019
Genehmigung der Bezirksregierung (Termin wird nachgetragen)	_____ 2019
Bekanntmachung (Termin wird nachgetragen)	_____ 2019

3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die Darstellung der Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 ist im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 bereits überführt worden.

3.1. Darstellung und Festsetzung des Landschaftsplanes 1988

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.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

4.1. Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Immissionsschutzbelange / Lärm
- Schutzgut Tiere, Pflanzen / Landschaft
- Schutzgut Boden/Bodenbelastungen
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Lufthygiene und Klima
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten erstellt:

- Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 806 Schlottfeld
- Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen im Plangebiet
- Lageplan Entwässerungskonzept
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzprüfung
- Altablagerung

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 statt. Vom 13.11.2018 bis 14.12.2018 erfolgte die erneute öffentliche Auslegung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Eingaben zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 ein. Alle anderen Eingaben wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen, die Stellungnahmen in diese Abwägung zum Verfahren eingestellt.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung Sachverhalte zur Planung vorgetragen.

Sie beinhalten vor allem Anregungen zu den Planungsvarianten im Rahmen des denkmalgeschützten Bahnbetriebswerks Aachen-West mit dem Ringlokschuppen. Favorisiert wurde eine Variante, die die geringsten Auswirkungen auf das Denkmal hat.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Baufeld sich im Umfeld eines eingetragenen Bodendenkmals befindet. Durch die vorhandenen Aufschüttungen können darunter noch Funde möglich bleiben.

Weiter wurde angemerkt, dass das Gebot des Freiraumschutzes zu wenig berücksichtigt wurde.

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Aus diesen Eingaben resultieren keine Änderungen an der Planung.

7. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder Standortalternativen wurden nicht geprüft.

8. Ergebnis der Abwägung

Es wird gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 19.11.2015 die Brückenverbindung als Nordanbindung des Campus West weiterverfolgt. Insofern ist nicht von einer Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ringlokschuppens auszugehen.

Hinsichtlich des Bodendenkmals wurden in die schriftlichen Festsetzungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans 806 Hinweise aufgenommen, die das Vorgehen im Zuge der Planverwirklichung darstellen.

Weitere Regelungen waren durch die Abwägung nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am _____2019 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am _____2019 die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen – Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II – im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg beschließt.

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am XXXXXX den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der erneuten öffentlichen Auslegung gefolgt und hat die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am XXXXXX die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanänderung 1980 der Stadt Aachen -Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Phillip)
Oberbürgermeister