

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0043/WP18-1 Status: öffentlich Datum: 16.02.2021 Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB										
Ziele:										
Beratungsfolge:										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.03.2021</td> <td>Hauptausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>23.06.2021</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.03.2021	Hauptausschuss	Entscheidung	23.06.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
10.03.2021	Hauptausschuss	Entscheidung								
23.06.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 sowie zum städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche des Parkdecks auf der nördlichen Seite von bisher 3,0 m Tiefe auf jetzt insgesamt 8,7 m erweitert und 14,0 m nach Westen verschoben. Die Gebäudehöhe GH wird in diesem Bereich von 217,80 m ü. NHN auf 215,50 m ü. NHH reduziert.
- Die maximale Gebäudehöhe GH des westlichen Vordaches des Parkdecks wird um 35 cm auf 219,00 NHN erhöht.

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

Der Rat der Stadt beschließt den so geänderten Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

(Sibylle Keupen)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 2021	Fortgeschrieb ener Ansatz 2021	Ansatz 2022 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2021	Fortgeschrieb ener Ansatz 2021	Ansatz 2022 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/1182/WP17 Programmberatung

FB 61/1476/WP17 Bericht über die frühzeitige Beteiligung / Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/0043/WP18 Bericht über die öffentliche Auslegung / Empfehlung zum Satzungsbeschluss einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren

Mit den Verfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes einer Medizintechnikfirma sowie für ein Parkhaus auf den angrenzenden Parkplatzflächen des städtischen Sportplatzes geschaffen werden.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung und zur planungsrechtlichen Sicherung sind für dieses Vorhaben für den Bereich des Parkdecks die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 1980 sowie die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Programmberatung und frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach erfolgter Programmberatung hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11.07.2019 die Verwaltung beauftragt, für das Bauvorhaben - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten und parallel den Flächennutzungsplan 1980 zu ändern. Der Ausschuss beschloss gleichzeitig, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen. Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich diesem Beschluss am 25.09.2020 aus bezirklicher Sicht angeschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beiden Bauleitplanverfahren fand zwischen dem 28.10.2019 und dem 29.11.2019 statt. Zusätzlich wurde eine Anhörungsveranstaltung am 29.10.2019 angeboten.

3. Aufstellungs-/ Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung

Mit dem Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat sich der Planungsausschuss am 20.08.2020 beschäftigt. Er hat dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen. Zudem beschloss er die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 998.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hatte am 24.06.2020 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplans 1980 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - fand vom

05.10.2020 bis 06.11.2020 statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit Eingaben ein, die sich inhaltlich und abwägungsrelevant ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 998 beziehen. Die bis dato parallel laufenden Bauleitplanverfahren wurden daher separat fortgeführt.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Planungsausschuss hat am 04.03.2021 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- *Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche des Parkdecks auf der nördlichen Seite von bisher 3,0 m Tiefe auf jetzt insgesamt 8,7 m erweitert und 14,0 m nach Westen verschoben. Die Gebäudehöhe GH wird in diesem Bereich von 217,80 m ü. NHN auf 215,50 m ü. NHH reduziert.*
- *Die maximale Gebäudehöhe GH des westlichen Vordaches des Parkdecks wird um 35 cm auf 219,00 NHN erhöht.*

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 geänderten Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Eine entsprechende Empfehlung aus bezirklicher Sicht hatte die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg bereits am 03.02.2021 ausgesprochen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, in welchem Anforderungen geregelt werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen.

6. Erbbaurechtsvertrag

§ 12 BauGB erfordert, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen, d.h. er muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dem Eigentümer gegenüber befugt sein, mit der Bebauung des Vorhabens zu beginnen. Dies wird durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger für das Gelände des Parkdecks gewährleistet. Die Beschlussfassung hierüber steht in derselben Ratssitzung am 23.06.2021 im nichtöffentlichen Teil auf der Tagesordnung. Sollte dieser nicht abgeschlossen werden, kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Um den Vorhabenträger bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in die Lage zu versetzen, dem Grundstückseigentümer gegenüber baubefugt zu sein, wurde ein auf den Zeitraum bis zur Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags und damit wenige Tage befristeter Nutzungsvertrag mit Baubefugnis abgeschlossen, so dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 12 BauGB bereits im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfüllt sind.

Anlage/n:

Entwurf des städtebaulichen Vertrags

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998
-Vaalser Straße / Neuenhofer Weg-

zwischen der

Stadt Aachen

- vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen
und Frau Stadtbaurätin Frauke Burgdorff -
52058 Aachen

nachfolgend - Stadt -

und der

Abiomed Europe GmbH

Neuenhofer Weg 3
52074 Aachen
- vertreten durch die Geschäftsführung-

nachfolgend - Vorhabenträger -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 -Vaalser Straße/Neuenhofer Weg-.

Präambel

Der Aachener Standort der Abiomed Europe GmbH mit derzeit über 400 Beschäftigten wächst stetig und hat das Ziel, seine Produktion in absehbarer Zeit zu vervierfachen. Dazu werden zusätzliche 200 bis 250 neue Angestellte und entsprechender Raum für die Produktion und Entwicklung am Standort in Aachen erforderlich, den das Firmengebäude am Neuenhofer Weg in seiner heutigen Form nicht bieten kann. Eine Standortverlagerung ins Ausland möchte das Unternehmen auf Grund seiner langjährigen Verbindung mit der Stadt Aachen und der Zusammenarbeit mit der RWTH vermeiden. Zur Lösung des Platzproblems wurden in einem ersten Schritt temporäre Containerbauten am östlichen Grundstücksrand aufgestellt. Sie sollen für maximal zwei Jahre der Unterbringung zeitweise ausgelagerter Nutzungen, insbesondere auf Grund von Umbauarbeiten am Bestandsgebäude, dienen. Sie lösen das Problem des weiteren Platzbedarfs jedoch nicht langfristig.



Anlass der Planung ist daher die Notwendigkeit, das bestehende Firmengebäude auf den vorhandenen Flächen durch einen Anbau zu erweitern. Gleichzeitig müssen für die neuen Beschäftigten im Umfeld des Gebäudes weitere Stellplätze bereitgestellt werden. Hierfür wird ein Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück der städtischen Sportanlage geplant (unter Beibehaltung des Stellplatzangebotes für die Sportanlage). Dort sollen außerdem Fahrradabstellflächen gemäß Stellplatzsatzung errichtet werden. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen.

Das Plangebiet liegt im Bezirk Laurensberg der Stadt Aachen. Es umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Laurensberg, Flur 26, Flurstücke 658 und 584 (teilw.) und Flur 25, Flurstück 396 (teilw.). Es umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha. Das Firmengebäude ist zur Vaalser Straße ausgerichtet; die Erschließung erfolgt jedoch über die bestehenden Zufahrten vom Neuenhofer Weg aus.

Der Vorhabenträger hat im Interesse der Erweiterungsbebauung der Grundstücke Gemarkung Laurensberg, Flur 26, Flurstück 658 und Flur 25, Flurstück 396 am 18.11./12.12.2019 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt geschlossen und beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 -Vaalser Straße/Neuenhofer Weg- eingeleitet.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Realisierung des Vorhabens folgenden öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag:



Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand des Vertrages	4
§ 2	Bestandteile des Vertrages	4
TEIL A – VORHABEN		5
§ 3	Bauvorhaben	5
§ 4	Baukultur / Stadtgestalt	5
§ 5	Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge	6
§ 6	Verlegung der Gasleitung und der Gasdruckregelanlage	6
§ 7	Durchführungsverpflichtung	6
§ 8	Umweltbelange	7
§ 9	Externer Ausgleich	9
§ 10	Dienstbarkeiten	10
§ 11	Art, Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen	10
§ 12	Entwässerung	11
§ 13	Beleuchtung	11
TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN		11
§ 14	Sicherheitsleistung	11
§ 15	Kostentragung	12
§ 16	Haftungsausschluss der Stadt	12
§ 17	Abtretung von Forderungen	12
§ 18	Rechtsnachfolge	13
§ 19	Kündigungsrecht	13
§ 20	Salvatorische Klausel	13
§ 21	Wirksamwerden	13



§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten,
 - c) die Realisierung des geplanten Vorhabens,
 - d) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - e) die Regelung der Fristen,
 - f) die Erschließung des Vorhabens (Anpassung an Bestandsstraßen, Entwässerung, Beleuchtung)
 - g) die Regelung von Vertragsstrafen,
 - h) die Stellung von Sicherheiten,
 - i) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht seitens des Vorhabenträgers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Lageplan und Luftbild mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlagen 1a-b),
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen vom 21.08.2020 und Begründung/Umweltbericht vom 21.08.2020 (Anlagen 2 a-c),
- Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Anlagen „Erläuterungen“, „Ansichten und Schnitte“ und „Perspektive“ und „Freianlagenplan“ von nbp architekten aus Roetgen vom 13.05.2020 (Anlagen 3 a-e)
- Grünordnungsplan einschließlich der Anlagen „Baumbilanzierungsplan“ vom 03.06.2020 und „Baumbilanzierung Tabelle“ vom 14.05.2020 von raskin in Aachen (Anlagen 4 a-c)
- Entwässerungskonzept von Tuttahs & Meyer aus Aachen aus Mai 2020 (Anlage 5)
- Verkehrsgutachten der BSV aus Aachen aus August 2020 (Anlage 6)
- Lärmgutachten von Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg vom 13.12.2020 (Anlage 7)
- Artenschutzgutachten von Raskin aus Aachen vom 17.09.2019 (Anlage 8)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Raskin aus Aachen vom 09.12.2020 einschließlich der Anlagen „Biotope im Ausgangszustand“ aus April 2020, „Biotope im Planzustand“ aus April 2020 (Anlagen 9 a-c)
- Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vom 21.12.2020/05.01.2021 einschl. Lageplan Ökokonto „Eupener Straße“, Maßnahmebeschreibung und 1. Zahlungsnachweis vom 06.01.2021 sowie 1. Nachtrag vom 31.03./07.04.2021 mit 1. Zahlungsnachweis vom 28.04.2021 (Anlagen 10 a-f)
- Auftragsbestätigung an die Regionetz für Leitungsverlegung und Versetzen der Gasdruckregelanlage vom 11.01.2021 (Anlage 11)
- Lageplan Stellplätze Sportamt von nbp architekten aus Roetgen vom 26.03.2021 (Anlage 12)
- Pläne Grundrisse Parkhaus von nbp architekten aus Roetgen vom 09.02.2021 (Anlage 13 a-b)
- Lageplan Beleuchtung von nbp architekten aus Roetgen vom 18.03.21 (Anlage 14)



TEIL A – VORHABEN

§ 3 Bauvorhaben

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung des Erweiterungsbaus des bereits bestehenden Bürogebäudes auf dem Firmengelände des Vorhabenträgers. Zur Vereinheitlichung der Gebäudehülle soll die geplante Fassade für den neuen Gebäudeteil auch im Bereich des Bestandsgebäudes fortgeführt und der derzeit noch vorhandene Eingang zum ehemaligen Haus 5 in die neue Fassade integriert werden. Durch waagerechte Fugen in der Fassade soll ein liegender Charakter erzeugt werden, der in deutlichem Kontrast zum senkrechten, ovalen Baukörper steht.

Von der Bushaltestelle Vaalser Straße aus wird vom Vorhabenträger ein Fußweg angelegt, der (strahlenförmig) auf den Haupteingang des bestehenden Firmengebäudes zuführt.

- (2) Darüber hinaus wird der Vorhabenträger auf dem benachbarten städtischen Grundstück der städtischen Sportanlage, über dessen Nutzung er mit dem Fachbereich Immobilienmanagement einen Erbbaurechtsvertrag schließen wird, ein 5-geschossiges Parkhaus mit insgesamt 248 Stellplätzen errichten. Die Parkebenen, die für die Nutzung durch die Mitarbeiter/innen des Vorhabenträgers vorgesehen sind, werden mittels Zutrittsberechtigung durch eine Schranke und / oder Toranlage kontrolliert und gesteuert. Die Fassade des Parkhauses wird strömungsdurchlässig ausgeführt, um mögliche klimatische Auswirkungen zu minimieren. Durch den Wegfall der bisherigen 60 Stellplätze auf dem Grundstück wird der Vorhabenträger der Stadt in dem Parkhaus ein Parkdeck mit insgesamt 51 Stellplätzen und gesonderter Zufahrt zur Verfügung stellen.
- (3) Die restlichen 9 Stellplätze der Stadt, die nicht im Parkhaus realisiert werden können aber bereits auf dem benachbarten Gelände des Sportplatzes vorhanden sind, werden durch den Vorhabenträger lt. dem als Anlage 12 beigefügten Plan in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Sport - als PKW-Stellflächen markiert. Ferner wird der Vorhabenträger die zur Zeit auf dem Sportplatz befindlichen Fahrradständer, die aufgrund der Errichtung der 9 PKW-Stellplätze entfernt werden müssen, durch 5 Fahrradbügel ersetzen und entsprechend dem als Anlage 12 beigefügten Plan errichten. Hierbei muss der Achsabstand zwischen den Radbügeln mind. 1,50m betragen (nach Regelwerk EAR 05, S. 26) Der Abstand zwischen Radbügel und Parkplatz/Fahrbahnrand muss mind. 1m betragen (nach Regelwerk RAS 06, S 87, 0,5m+0,5m Sicherheitsraum). Der Vorhabenträger wird den bestehenden Einfriedenzaun des Sportgeländes vom Zufahrtstor aus entlang der neuen Zufahrt zum Parkhaus neu errichten und wieder an den bereits vorhandenen Einfriedenzaun anschließen. Vor Beginn der Maßnahmen auf dem Sportplatz wird er mit dem Fachbereich Sport eine Zustandsbesichtigung durchführen, über die ein Protokoll gefertigt wird. Die genannten Maßnahmen sind durch Bürgschaft gem. § 14 zu sichern.
- (4) Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der nach Abs. 2 genannten Grundstücksfläche einschl. dem darauf befindlichen Parkhaus (inkl. der städt. Parkebene) obliegt dem Vorhabenträger.
- (5) Der Vorhabenträger baut nicht öffentliche Fahrradstellplätze auf der städtischen Ebene. Die Stadt Aachen gewährt dem Vorhabenträger den Zugang zu den Abiomed-Fahradstellplätze auf der städtischen Parkebene.
- (6) Die Erschließung des Parkhauses erfolgt vom Neuenhofer Weg aus.

§ 4 Baukultur / Stadtgestalt

Der Vorhabenträger hat die Planung mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Die abgestimmte Planung ist Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Gebäudestruktur und die Fassaden werden entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und seinen Anlagen umgesetzt.



§ 5 Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen einer zukünftig angemessenen Versorgung mit Ladeinfrastruktur, bei Inbetriebnahme des Parkhauses auf den Parkebenen, die er seinen Mitarbeitern zur Verfügung stellen wird, mind. 8 AC-Ladepunkte für Elektrofahrzeuge bereitzustellen.
- (2) Ferner sind bei der Errichtung des Parkhauses vorbereitende bauliche Maßnahmen (Verlegung von Leerrohren etc.) für die Errichtung von mind. 8 weiteren AC-Ladepunkten vorzunehmen, die bei Bedarf eine kurzfristige Nachrüstung von Ladeinfrastruktur ermöglichen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten, zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 40.000,- Euro. Die Sicherung der Vertragsstrafe erfolgt über eine Bürgschaft.

§ 6 Verlegung der Gasleitung und der Gasdruckregelanlage

Für die Errichtung des Parkhauses ist im Vorfeld die Verlegung einer Gasleitung und einer Gasdruckregelanlage erforderlich. Der Vorhabenträger wird die Kosten der Verlegung übernehmen und hat die Regionetz GmbH mit Auftragsbestätigung vom 11.01.2021 (Anlage 11) mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt.

§ 7 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich aufgrund der von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Pläne zur Durchführung der in § 3 Abs. 1 und 2 genannten Vorhaben sowie der in § 11 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 und dieses Vertrages.
- (2) Parkhaus:
 - a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 3 Abs. 2 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen. Darüber hinaus darf die Stadt im laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einfordern, die Voraussetzungen für eine eventuelle Erteilung der Baugenehmigung sind.
 - b) Die Stadt verpflichtet sich, nach Wirksamwerden dieses Vertrages über den vollständigen, prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag schnellstmöglich eine Entscheidung zu treffen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dies erst mit Vorlage sämtlicher Unterlagen einschließlich von der Behörde berechtigterweise nachgeforderter Unterlagen möglich ist. Dies gilt nicht, wenn höhere Gewalt oder sonstige unvorhersehbare bzw. von der Stadt nicht zu vertretende Umstände vorliegen.
 - c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das in § 3 Abs. 2 bezeichnete Vorhaben mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig zu stellen.
- (3) Bürogebäude:
 - a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Parkhauses im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 3 Abs. 1 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen. Darüber hinaus darf die Stadt im laufenden



- Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einfordern, die Voraussetzungen für eine eventuelle Erteilung der Baugenehmigung sind.
- b) Die Stadt verpflichtet sich, nach Wirksamwerden dieses Vertrages über den vollständigen, prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag schnellstmöglich eine Entscheidung zu treffen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dies erst mit Vorlage sämtlicher Unterlagen einschließlich von der Behörde berechtigterweise nachgeforderter Unterlagen möglich ist. Dies gilt nicht, wenn höhere Gewalt oder sonstige unvorhersehbare bzw. von der Stadt nicht zu vertretende Umstände vorliegen.
 - c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das in § 3 Abs. 1 bezeichnete Vorhaben mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von weiteren 48 Monaten fertig zu stellen.
- (4) Schäden an der öffentlichen Verkehrsfläche, die aufgrund der Baumaßnahmen entstehen, müssen spätestens mit Fertigstellung der Vorhaben gem. § 3 Abs. 1 und 2 beseitigt und vom Aachener Stadtbetrieb – Abteilung Straßenunterhaltung und Brückenbau E 18/500 – abgenommen sein.
- (5) Werden die vorgenannten Fristen nicht eingehalten, wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine evtl. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.

§ 8 Umweltbelange

(1) Schutzgut Pflanzen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der in den Ziffern 7.2 und Hinweis Nr. 4. und 5. der schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen sowie den Vorgaben des Grünordnungsplanes (Anlagen 4 a-c) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt – .

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehenen Maßnahmen zuvor mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge- / Grünplanung - abzustimmen. Anschließend wird er die Pflanz- und Pflegearbeiten auf seine Kosten fach- und sachgerecht nach DIN-Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) durch eine Fachfirma ausführen lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist dem Fachbereich Klima und Umwelt spätestens vierzehn Tage vor Beginn anzuzeigen. Nach Durchführung der Pflanzarbeiten ist ein Abnahmetermin mit dem Fachbereich Klima und Umwelt zu vereinbaren. Werden bei dieser Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese zu beseitigen. Anschließend beginnt die von dem Vorhabenträger zu übernehmende 3-jährige Anwuchspflege für die Bäume. Nach Ablauf der 3-jährigen Pflege erfolgt eine erneute gemeinsame Abnahme durch die Vertragsparteien.

- a) Der Vorhabenträger 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) Der Vorhabenträger 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 Klima und 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.

- c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgenannten Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme der letzten Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
 - d) 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.
 - e) Bei einem Verstoß gegen die v.g. Regelungen ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe von bis zu 50.000 € von dem Vorhabenträger zu erheben. Diese wird durch Bürgschaft gesichert.
- (2) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

a) Bodendenkmäler

Auf der westlich an das Plangebiet anschließenden Parzelle wurden beim Bau des Drei-Länder-Carrées Relikte des sogenannten Westwalls sowie ein mittelperolithisches Erdwerk freigelegt. Der Abschnitt der Panzerbefestigung war noch vollkommen erhalten, lag jedoch unterhalb der heutigen Geländeoberfläche. Das Erdwerk stellt einen nicht nur für das Aachener Stadtgebiet, sondern für das gesamte Rheinland wichtigen Fundpunkt dar und ist einer der besonders frühen Hinweise auf menschliche Aktivitäten im Aachener Raum.

Dementsprechend werden auch im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Der Vorhabenträger hat dort, wo er in den Boden eingreift, und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. 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 UDB der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Da es sich um ein größeres Bauvorhaben mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf handelt, wird empfohlen, Sachverhaltsermittlung im Vorfeld der Erdarbeiten (z.B. die Anlage von Suchschnitten) durchzuführen. Dadurch können die archäologische Ausgangssituation vor Ausführung des Vorhabens näher bestimmt und Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern sowie die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Die diesbezüglichen Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 DSchG NRW).

Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie ein Antrag auf 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 mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

Für den Fall, dass durch denkmalpflegerische Anforderungen das Vorhaben unwirtschaftlich wird, kann der Vorhabenträger vom Vertrag zurücktreten. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht dann nicht.

b) Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) verwiesen.

c) Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Kriminalprävention & Opferschutz bietet kostenfreie Beratungen über vorbeugende Maßnahmen an.

§ 9 Externer Ausgleich

- (1) Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt können nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es verbleibt ein Verlust von 1.166 Wertepunkten, der außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Der Vorhabenträger hat mit Maßnahmenübernahmevertrag vom 21.12.2020/05.01.2021 (Anlage 10a) die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft mit der Umsetzung des Ausgleichs beauftragt. Diese wird die Maßnahmen durchführen und für die Dauer von 30 Jahren die fachgerechte Pflege und Aufrechterhaltung sowie die Kontrolle und Dokumentation der Kompensationsmaßnahmen sicherstellen.

Die gesamte Ausgleichsfläche des Ökokontos „Eupener Straße“ (stiftungseigenes Grundstück) umfasst mit insgesamt 124.583 m² Teilflächen der Grundstücke Aachen, Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstücke 304 und 400 (teilw.). Im Bereich der Ausgleichsfläche werden Maßnahmen nach Anlage 10c (Maßnahmenbeschreibung) dieses Vertrages mit einem Wert von 1.166 Wertepunkten durchgeführt.

Der Vorhabenträger hat mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vereinbart, dass nach Eingang des gesamten Kaufpreises gem. § 2 des Maßnahmenübernahmevertrages vom 21.12.2020/05.01.2021 (Anlage 10a) und des 1. Nachtrages vom 31.03./07.04.2021 (Anlage 10e) eine Bescheinigung über die Kaufpreiszahlung ausgestellt wird.



Die erste Zahlung lt. 1. Nachtrag zum Maßnahmenübernahmevertrag ist der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – vor Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 vorzulegen.

Der Nachweis über die Restzahlung ist spätestens 6 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes unaufgefordert bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement - vorzulegen.

- (2) Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen obliegt – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den in Absatz 1 genannten Flächen und ungeachtet des Maßnahmeübernahmevertrages – dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen eventuellen Rechtsnachfolger übergehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt – unverzüglich die vollständige Zahlung des in § 2 des vorgenannten Maßnahmeübernahmevertrages vereinbarten Finanzierungsbetrages nachzuweisen sowie die Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt – unverzüglich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen, wenn das Vertragsverhältnis mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vorzeitig beendet wird.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er trotz Maßnahmenübernahmevertrag gegenüber der Stadt Schuldner des erforderlichen externen Ausgleichs bleibt.

Die dem Vorhabenträger durch diesen Vertrag auferlegte Verpflichtung zur dauernden Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen gilt zeitlich unbefristet. Der Vorhabenträger kann jedoch von dieser Verpflichtung entbunden werden bei Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 oder Wegfall der Ausgleichsbedürftigkeit aus anderen Gründen. Sofern der Wegfall der Ausgleichsbedürftigkeit nicht unmittelbar aufgrund geänderter Rechtsvorschriften eintreten sollte, ist für die Feststellung dieser Voraussetzung die Entscheidung der örtlich zuständigen Landschaftsbehörde maßgeblich.

Eine weitere Voraussetzung für die Entbindung des Vorhabenträgers von seiner vorgenannten Verpflichtung ist, dass das Baurecht noch nicht ausgeübt wurde. Sofern das Baurecht bereits in Teilen ausgeübt wurde, entfällt die Ausgleichsverpflichtung für das bis dato nicht ausgeübte Baurecht. Der Ausgleich wird dann entsprechend dem prozentualen Verhältnis berechnet."

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

§ 10 Dienstbarkeiten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten dauerhaft zu sichern oder bestehende Dienstbarkeiten anzupassen.

§ 11 Art, Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst folgende Leistungen:

- Trennung und Neuerrichtung der Entwässerungsleitung
- Herstellung der Straßenbeleuchtung,



§ 12 Entwässerung

Das städtische Sportgelände und der dazugehörige Parkplatz werden derzeit über eine private Entwässerungsleitung in den Dorbach entwässert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Flächen des Parkhauses von dieser Entwässerungsleitung zu trennen und mit einer neuen Leitung an den Mischwasserkanal im Neuenhofer Weg anzuschließen. Das gesamte Niederschlags- und Schmutzwasser des Plangebietes wird in das vorhandene Mischwassersystem des Neuenhofer Weges eingeleitet. Die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen richtet sich nach der mit der Stadt und der Regionetz GmbH abgestimmten Entwässerungsplanung.

§ 13 Beleuchtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die lt. Ausführungsplanung (Anlage 14) erforderliche Straßenbeleuchtung auf eigene Kosten durch die STAWAG errichten zu lassen. Die zukünftige Verkehrssicherung- und Unterhaltungspflicht obliegt der STAWAG. Die Sicherung dieser Verpflichtung erfolgt über eine Bürgschaft in Höhe von 10.000 Euro.

TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 14 Sicherheitsleistung

(1) Vertragserfüllungsbürgschaft

Der Vorhabenträger leistet zur Sicherung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 109.500 € (in Worten: einhundertneuntausendfünfhundert-- Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.

a) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

- Ladeinfrastruktur.....	40.000 €
- Beleuchtung.....	10.000 €
- Pflanzmaßnahmen	50.000 €
- Markierungsarbeiten, Fahrradbügel und Zaun Sportplatz	9.500 €

b) Die Bürgschaften sind unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – einzureichen.

c) Die Bürgschaft nach § 5 Abs. 3 wird nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen durch die Stadt -Fachbereich Bauaufsicht- und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen soweit nachfolgend vereinbart unverzüglich durch den Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement reduziert bzw. an den Vorhabenträger zurückgegeben.

d) Die Bürgschaft nach § 13 wird durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – nach erfolgter Abnahme der Anlagen unverzüglich an den Vorhabenträger zurückgegeben.

e) Die Bürgschaft nach § 8 Abs. 1 wird durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen bzw. nach der Abnahme nach der dreijährigen Anwuchspflege und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen soweit nachfolgend vereinbart Zug um Zug gegen Vorlage der jeweiligen Mängelansprüchebürgschaft nach Abs. 2 unverzüglich entsprechend reduziert bzw. an den Vorhabenträger zurückgegeben.



- f) Die Bürgschaft nach § 3 Abs. 3 wird durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung unverzüglich entsprechend reduziert bzw. an den Vorhabenträger zurückgegeben.
 - g) Erfüllt der Vorhabenträger seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, dem Vorhabenträger schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist der Vorhabenträger aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und/ oder öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.
- (2) Mängelansprüchebürgschaft
- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen nach Absatz 1 lit. a) (Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen auf dem Sportplatz) hat der Vorhabenträger nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich von der/den ausführenden Firma/en eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der jeweiligen Auftragssumme, welche der Stadt Aachen – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – durch den Vorhabenträger nachzuweisen ist, einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – einzureichen.
 - b) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich an die sie stellende Bank oder Sparkasse zurück.

§ 15 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

§ 16 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 17 Abtretung von Forderungen



Forderungen des Vorhabenträgers gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – abgetreten werden.

§ 18 Rechtsnachfolge

- (1) Nach § 12 (1) BauGB muss ein Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das geplante Vorhaben und die Erschließung durchzuführen. Ein Vorhabenträgerwechsel kommt daher grundsätzlich nur für die Gesamtmaßnahme in Betracht.
- (2) Nach § 12 (5) BauGB bedarf ein Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung durch die Stadt. Die Stadt erteilt ihre Zustimmung durch Abschluss eines dreiseitigen Vertrages mit dem bisherigen und dem zukünftigen Vorhabenträger. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 19 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.

§ 20 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.

§ 21 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.

Aachen, den _____

Aachen, den _____

Der Vorhabenträger

Stadt Aachen

In Vertretung

(Dirk Michels)
Geschäftsführer

(Dr. Thorsten Sieß)
Geschäftsführer

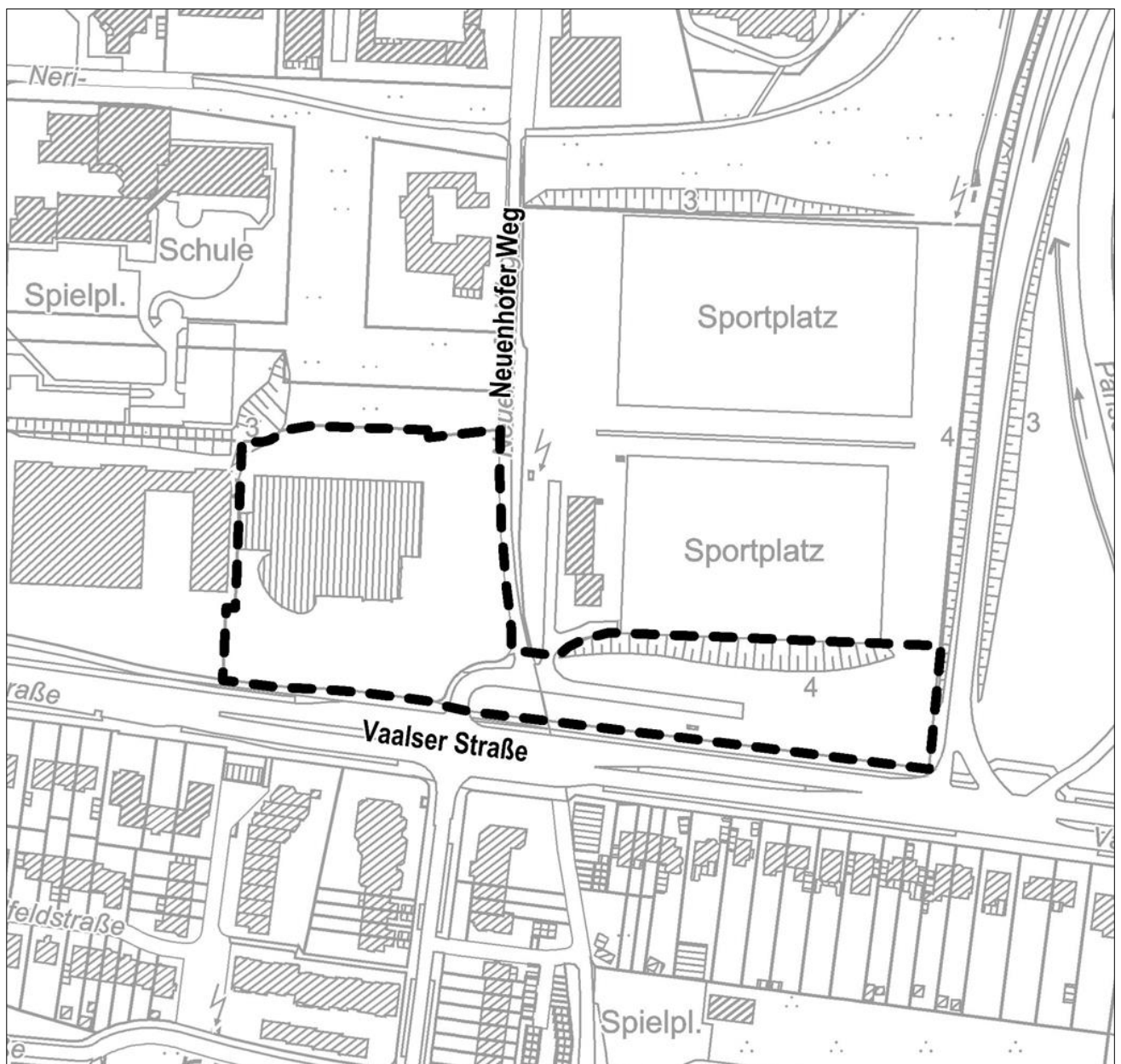
(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

(Frauke Burgdorff)
Stadtbaurätin

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg im Stadtbezirk Aachen – Laurensberg

Entwurf zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1.	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2.	Landesplanerische Vorgaben	4
1.3.	Regionalplan	4
1.4.	Masterplan Aachen*2030.....	4
1.5.	Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.6.	Landschaftsplan.....	6
1.7.	Bestehendes Planungsrecht	6
2.	Anlass der Planung	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
3.1.	Ziel der Planung.....	7
3.2.	Städtebauliches Konzept	7
3.3.	Verkehrliche Anbindung, Mobilitätskonzept und Stellplatzbedarf.....	8
3.4.	ÖPNV - Anbindung	10
3.5.	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
3.5.1.	Mindestanforderung.....	10
3.5.2.	Standortwahl der Bebauung	10
3.5.3.	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	11
3.5.4.	Umgang mit Freiflächen.....	11
3.5.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	11
3.5.6.	Umgang mit der Energieversorgung	11
4.	Begründung der Festsetzungen	12
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.3.	Bauweise	14
4.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.5.	Öffentliche Verkehrsfläche	15
4.6.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	15
4.7.	Einfahrtsbereiche	15
4.8.	Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen.....	15
4.9.	Gestalterische Festsetzungen.....	17
5.	Umweltbericht	19
5.1.	Einleitung	19
5.2.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	19
5.3.	Ziele des Umweltschutzes	19
5.4.	Untersuchungsgebiet	19
5.5.	Beschreibung des Vorhabens	20
5.6.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Fachplanungen sowie übergeordnete Planungen.....	20
5.6.1.	Fachgesetze	20
5.6.2.	Schutzgebiete	21
5.6.3.	Sonstige planerische Vorgaben	21
5.7.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
5.7.1.	Einleitung	24
5.7.2.	Schutzgut Mensch	24
5.7.3.	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	31

5.7.4. Schutzgut Boden	35
5.7.5. Schutzgut Fläche	36
5.7.6. Schutzgut Wasser	36
5.7.7. Schutzgüter Luft und Klima / Energie	38
5.7.8. Schutzgut Landschaft	39
5.7.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
5.7.10. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter	40
5.7.11. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	41
5.7.12. Abfall	42
5.7.13. Risiken	43
5.7.14. Erneuerbare Energien	43
5.8. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	43
5.9. Grundlagen	44
5.10. Monitoring	44
5.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
5.12. Planverfahren	46
6. Durchführungsvertrag	46

Teil I Begründung

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1,74 ha große Plangebiet befindet sich im Aachener Stadtteil Laurensberg. Es liegt ca. 700 m südlich der Uniklinik Aachen und besteht aus den Parzellen

- Flurstück 658, Flur 26, Gemarkung Laurensberg, 10.486 m², Gebäudestandort,
- Flurstück 396, Flur 25, Gemarkung Laurensberg, 34.658 m² mit einer Teilfläche von rd. 6.210 m², Grünfläche / Sportanlage / Stellplätze,
- Flurstück 584, Flur 26, Gemarkung Laurensberg, 4.778 m², mit einer Teilfläche von rd. 720 m², öffentliche Verkehrsfläche.

Es wird begrenzt:

- Im Westen durch das Drei-Länder-Carrée mit 118 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit,
- im Norden durch eine Grün- und Ausgleichsfläche und einen schmalen Wasserlauf, der zur Regenwasserrückhaltung dient, sowie einen städtischen Sportplatz,
- im Osten durch den Pariser Ring,
- im Süden durch die Vaalser Straße.

Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere soziale Einrichtungen. Dazu gehören eine Grundschule, ein Jugendheim, eine Kirche und zwei Kindertagesstätten, die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Uniklinikums sowie die unter anderem vom Sportverein Westwacht 08 genutzten städtischen Sportanlagen. Südlich der Vaalser Straße, die die Aachener Innenstadt mit der westlich liegenden niederländischen Ortschaft Vaals verbindet, ist die Umgebung durch Wohnbebauung, bestehend aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, geprägt. Auf Höhe des Pariser Rings befindet sich die 2018 neu eröffnete evangelische Genezareth-Kirche.

1.2. Landesplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan des Landes NRW, veröffentlicht am 08.02.2017, stellt die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01.2016 dar.

1.3. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die beabsichtigte Planung entspricht dem geltenden Regionalplan.

1.4. Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse dieses Planes sind daher gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Handlungsfeld Wirtschaft forciert dabei unter dem Gesichtspunkt „Moderne Wirtschaft auf erprobten Standorten“ die Sicherung und Fortentwicklung von Arbeitsplätzen, um so Aachen als Wissenschaftsstadt zu profilieren und Einheimische und Arbeitsplätze an die Stadt zu binden. Die vorliegende Planung kann aus den Zielsetzungen des Masterplanes Aachen*2030 abgeleitet werden.

1.5. Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan 1980

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1980 stellt im Hauptplan den Bereich des Abiomed-Gebäudes als gemischte Baufläche (FNP-Änderung Nr. 30 Gut Kullen) dar, der Bereich des geplanten Parkhauses, derzeit als Parkplatz genutzt, ist im Hauptplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt mit der ergänzenden Darstellung für Parkplatz und Parkbauten. Der Beiplan 3 Grün- und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen übernimmt diese Darstellung der Grünfläche.



Abbildung 1 und 2: Änderung des FNP 1980 mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Quelle: Stadt Aachen

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030

Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 übernimmt im Entwurf die Darstellungen des FNP 1980 mit Ausnahme der Signatur „Parkplatz und Parkbauten“ in der Grünfläche. Des Weiteren ist der Geltungsbereich mit der Darstellung Belüftungsbahn überlagert.

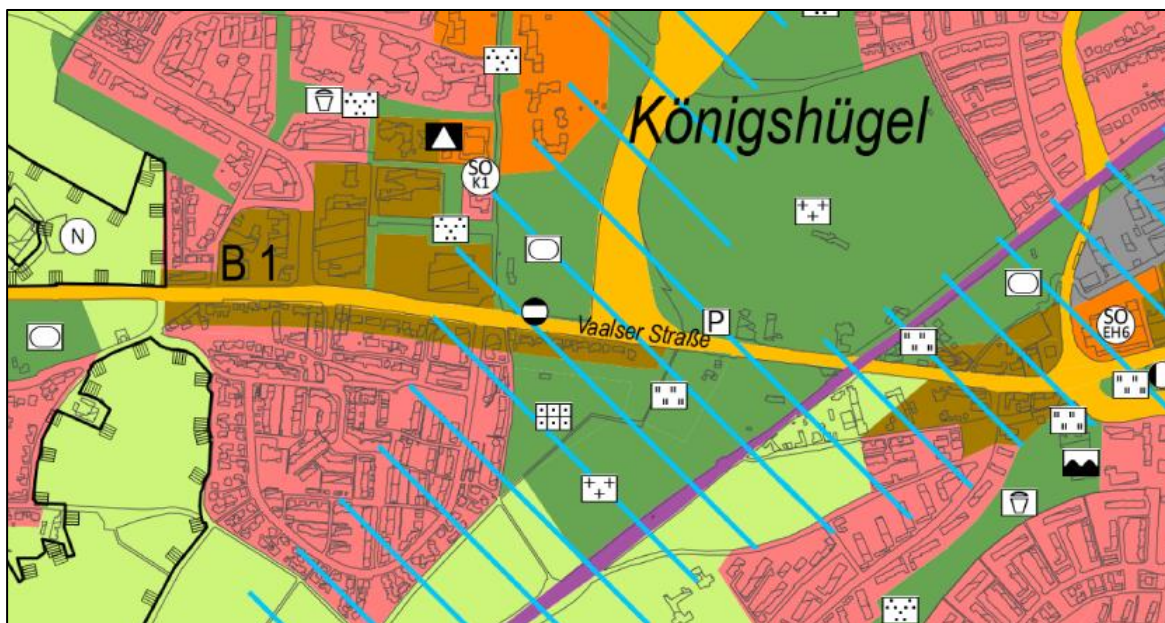


Abbildung 3: FNP Aachen*2030 (Stand März 2019)
Quelle: Stadt Aachen

Das geplante Parkhaus in mehrgeschossiger Bauweise widerspricht beiden Darstellungen. Für die Flächen ist daher eine Änderung der Darstellung von Grünfläche in Gemischte Baufläche erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

1.6. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. Auch im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes (Stand 2018) liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

1.7. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 592 „Gut Kullen“ sowie teilweise in den Geltungsbereichen der VI., X. und XI. Änderung und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 700 „Vaalser Straße“.

Der Bebauungsplan Nr. 592 ist seit dem 22.02.1975 rechtskräftig und setzt für die Fläche des Sportplatzes und der bestehenden Stellplatzanlage Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ fest.

Die seit dem 24.06.1989 rechtskräftige VI. Änderung setzt die Fläche des Neuenhofer Weges als Verkehrsfläche fest.

Die seit dem 28.01.2002 gültige X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 legt für das Grundstück der Abiomed Europe GmbH (Flurstück 658) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Tiefgarage im südlichen Grundstücksteil vor und einen Bereich für Stellplätze. Oberhalb der Tiefgarage und im östlichen Grundstücksteil ist eine Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt.

2015 wurde zur Erweiterung des Dreiländer-Carrée eine XI. Änderung vorgenommen. Das Plangebiet wurde damals geteilt, die Änderung betrifft die Teilfläche westlich des Abiomed-Grundstückes. Dadurch wurde die Bezugsfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) verkleinert. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist daher im Bestand überschritten. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird dagegen auch nach der Verkleinerung der Fläche im Bestand eingehalten. Da die Flurstücksgrenze des Flurstücks 658, Flur 26, Gemarkung Laurensberg in der südwestlichen Grundstücksecke um ca. 3,5 m nach Westen verspringt, liegt das Plangebiet teilweise im Geltungsbereich der XI. Änderung, aber außerhalb der überbaubaren Flächen.

Die planungsrechtliche Sicherung der Gebäudeerweiterung und des Parkhauses soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

2. Anlass der Planung

Der Aachener Standort der Abiomed Europe GmbH mit derzeit über 400 Beschäftigten geht aus der Fusion der Abiomed Inc. (USA) mit der Impella Cardioteknik hervor. Das 1997 in Aachen gegründete Unternehmen hat eine Herzpumpe zur temporären Entlastung des Herzens bei minimalinvasivem Eingriff entwickelt. Als medizintechnisches Unternehmen konzentriert sich Abiomed auf die Entwicklung und Herstellung von Herzpumpen als High-Tech-Produkte zur Herz-Kreislauf-Unterstützung für Kardiologie und Herzchirurgie.

Das Unternehmen wächst stetig und hat das Ziel, seine Produktion in absehbarer Zeit zu vervierfachen. Dazu werden zusätzliche 200 bis 250 neue Angestellte und entsprechender Raum für die Produktion und Entwicklung am Standort in Aachen erforderlich, den das Firmengebäude am Neuenhofer Weg in seiner heutigen Form nicht bieten kann. Eine Standortverlagerung ins Ausland möchte das Unternehmen auf Grund seiner langjährigen Verbindung mit der Stadt Aachen und der Zusammenarbeit mit der RWTH vermeiden.

Zur Lösung des Platzproblems wurden in einem ersten Schritt temporäre Containerbauten am östlichen Grundstücksrand aufgestellt. Sie sollen für maximal zwei Jahre der Unterbringung zeitweise ausgelagerter Nutzungen, insbesondere auf Grund von Umbauarbeiten am Bestandsgebäude, dienen. Sie lösen das Problem des weiteren Platzbedarfs jedoch nicht langfristig.

Anlass der Planung ist daher die Notwendigkeit, das bestehende Firmengebäude auf den vorhandenen Flächen durch einen Anbau zu erweitern. Gleichzeitig müssen für die neuen Beschäftigten im Umfeld des Gebäudes weitere Stellplätze bereitgestellt werden. Hierfür wird ein Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück der städtischen Sportanlage geplant (bei Beibehaltung des Stellplatzangebotes für die Sportanlage).

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes auf dem Flurstück 658 sowie zur Unterbringung der mit der Erweiterung einhergehenden zusätzlichen notwendigen Stellplätze in einem Parkhaus auf den angrenzenden Parkplatzflächen des städtischen Sportplatzes.

3.2. Städtebauliches Konzept

Das bestehende viergeschossige Firmengebäude ist mit seiner Längsseite zur Vaalser Straße hin ausgerichtet und bildet durch zwei rückwärtige Trakte eine U-Form mit einem zentralen Hof. Darunter liegt ein sockelartiges Untergeschoss (Produktion und Tiefgarage), das das nach Norden hin abfallende Gelände ausgleicht. Die darüber liegenden Gebäudeteile springen im Westen, Norden und Osten um einige Meter zurück. Die südwestliche Ecke des Gebäudes wird durch einen ovalen fünfgeschossigen Baukörper ergänzt, der die Gebäudeecke und die dort befindliche Eingangssituation in das Gebäude architektonisch betont. Das Dach des westlichen Gebäudeteils dient als Dachterrasse.

Zur Unterbringung der erforderlichen Produktions- und Büroflächen soll das bestehende Gebäude nach Osten hin erweitert werden. Durch den Anbau wird das Gebäude parallel zur Vaalser Straße in Richtung Neuenhofer Weg verlängert. Der bestehende viergeschossige Gebäudetrakt wird dabei in gleicher Höhe fortgeführt und auch das in den Hang eingeschobene Untergeschoss wird entsprechend erweitert. Ein parallel zum Neuenhofer Weg geplanter Baukörper wird fünfgeschossig. Dabei soll sich das oberste Geschoss aufgrund seiner reinen Nutzung als Technikgeschoss durch die Gestaltung der Fassade vom restlichen Neubau absetzen und optisch zurücktreten. Das Technikgeschoss wird nach oben weitestgehend geschlossen und extensiv begrünt, nur in einem Teilbereich erfolgt aufgrund der für bestimmte Geräte notwendigen höheren Belüftung eine Öffnung der Dachhaut. Zwischen dem neuen L-förmigen Baukörper und dem viergeschossigen Bestandsgebäude entsteht durch die Baumaßnahme ein zweiter Innenhof.

Ziel der Planung ist es, das Oval in der südwestlichen Gebäudeecke als Eingangssituation zu stärken und die bisher sehr unruhige Gebäudehülle zu vereinheitlichen. Daher wird die neu geplante Fassade auch im Bereich des Bestandsgebäudes fortgeführt und der derzeit noch vorhandene Eingang zum ehemaligen Haus Nr. 5 zurückgebaut. Durch waagerechte Fugen in der Fassade soll ein liegender Charakter erzeugt werden, der in deutlichem Kontrast zum senkrechten, ovalen Baukörper steht.

Gestärkt wird die Eingangssituation darüber hinaus durch die Umplanung des Vorplatzes. Der Bereich wird bisher lediglich als Durchfahrt vom westlich angrenzenden Drei-Länder-Carrée und als Stellplatzanlage genutzt. In Zukunft soll hier die ovale Form des Eingangsbereiches aufgegriffen werden, indem die Fahrbahn durch eine nach Süden ausholende Verschwenkung den Durchfahrtsverkehr verlangsamt. Der Vorbereich wird durch Begrünung und Sitzmöglichkeiten deutlich aufgewertet und so zu einem qualitätsvollen Aufenthaltsraum. Von der Bushaltestelle an der Vaalser Straße aus wird ein Fußweg angelegt, der strahlenförmig auf den Haupteingang zuführt.

Als rückseitiger Abschluss des Gebäudes wird die Fluchtlinie des westlichen Drei-Länder-Carrées und des Bestandsgebäudes aufgenommen. In der Folge werden die im nördlichen Gebäudebereich liegenden Technikanlagen in Zukunft verdeckt und sind vom Neuenhofer Weg aus nicht mehr sichtbar. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt der Ladebereich. Der neue Baukörper kragt hier ab dem ersten Obergeschoss um ca. 12 m aus und wird durch Stützen gehalten, um ausreichende Rangierflächen für die ankommenden Lastkraftwagen zu bieten.

3.3. Verkehrliche Anbindung, Mobilitätskonzept und Stellplatzbedarf

Das Firmengebäude ist zur Vaalser Straße hin ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt jedoch über die bestehenden Zufahrten vom Neuenhofer Weg aus, einer Seitenstraße der Vaalser Straße. Im südlichen Grundstücksbereich liegt die Zu- und Abfahrt zum Vorplatz, über die die hier liegenden Stellplätze angefahren werden können. Gleichzeitig wird die Abfahrt der Verkehre des westlich angrenzenden Grundstücks ermöglicht. Weiter nördlich liegt eine zweite Zufahrt, über die die Tiefgarage und die nördlich in der Grünfläche liegenden Stellplätze erreicht werden. Hierüber wird auch der Lieferverkehr abgewickelt. Insgesamt stehen dem Unternehmen derzeit 128 Stellplätze zur Verfügung (45 im Freien und 83 in der Tiefgarage) – diese konnten durch eine temporäre Erweiterung im Bereich des Vorplatzes auf 149 Stellplätze erhöht werden.

Langfristig bedarf die angestrebte Vervielfachung der Produktion einer Beschäftigung von bis zu 650 Angestellten. Da der verfügbare Platz für die damit einhergehenden weiteren Stellplätze nicht ausreicht und eine Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage aufgrund der südlich liegenden Leitungstrasse und des hohen Bauaufwandes nicht möglich ist, hat Abiomed mit dem Fraunhofer Institut und BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH ein Mobilitätskonzept entwickelt, das aktiv verfolgt und umgesetzt wird. Grundlage war eine interne Umfrage, in der zwischen 20 % und 27 % der Beschäftigten erklärten, dass sie bei entsprechender Förderung auf den ÖPNV, das Fahrrad oder Fahrgemeinschaften umsteigen würden.

Das Konzept stellt verschiedene Maßnahmen zusammen, mit denen die Anzahl der benötigten Stellplätze reduziert werden kann. Zu den bereits umgesetzten Maßnahmen gehören eigens ausgewiesene Stellplätze für Fahrgemeinschaften sowie eine App zur Organisation der Fahrten, AVV-Job-Tickets zur Nutzung des ÖPNV, separate Motorradstellplätze und die Anlage von Duschen und Umkleiden insbesondere für Radfahrende. Geplant sind außerdem auch Ladestationen für E-Fahrzeuge und E-Fahrräder sowie sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Außerdem sollen die Beschäftigten durch Vergünstigungen zur vermehrten Nutzung von Car- und Bike- Sharing gebracht werden. Derzeit wird das Angebot von Jobrädern für die Angestellten geprüft. Darüber hinaus nimmt Abiomed an der Programminitiative „Aachen clever mobil“ der Stadt Aachen in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer Aachen teil. Das Programm unterstützt Unternehmen bei der Begutachtung und Optimierung von Mobilitätsmaßnahmen und berät bei der Implementierung zusätzlicher Maßnahmen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wurde der Bedarf bei 650 prognostizierten Mitarbeitenden ermittelt. Als Grundlage wurden die Flächen des Bestandsgebäudes und der Erweiterung entsprechend ihrer Nutzung differenziert und gemäß den Kennwerten der Stellplatzsatzung betrachtet. Dabei wurden auch für die Sanitärflächen, Erholungsflächen und Flächen ohne Aufenthalt Annahmen getroffen, um bei späteren Anpassungen der internen Gebäudestrukturen die Vorgaben der Satzung weiterhin einzuhalten. Insgesamt ergibt sich nach einer Abminderung gemäß § 3 Abs. 8 der Stellplatzsatzung von 10 % auf Grund der guten Anbindung an den ÖPNV ein Bedarf von 240 Kfz-Stellplätzen sowie 240 Fahrradstellplätzen. Im Bestand sind 149 Stellplätze auf dem Firmengelände vorhanden, von denen 21 nur temporär genehmigt sind. Von diesen Stellplätzen entfallen durch die Planung 73 Stellplätze, 76 Stellplätze bleiben erhalten. Demnach besteht ein Defizit von 164 Stellplätzen. Da diese künftig erforderlichen Stellplätze nicht vollständig auf dem Firmengelände realisiert werden können, soll auf dem östlich des Abiomed-Grundstücks gelegenen städtischen Sportgelände ein Parkhaus mit zwei unterirdischen und drei oberirdischen Ebenen gebaut werden, das die fehlenden Stellplätze aufnimmt. Geplant sind 200 Stellplätze

für das Unternehmen. Die oberste Geschossebene wird durch ein begrüntes Dach geschlossen. Aufgrund des von der Vaalser Straße aus abfallenden Geländes liegt die Oberkante des Parkhauses trotz der drei oberirdischen Geschosse nur knapp 6,30 m über dem Niveau der Vaalser Straße.

In der Baugenehmigung der städtischen Sportanlage von 1977 werden 80 geplante Stellplätze ausgewiesen. Davon wurden 20 innerhalb des Stadions realisiert und 60 Stellplätze für Zuschauer sind auf der Fläche des geplanten Parkhauses mit einer Breite von je 2,30 m dargestellt. Da die vorgesehene Breite von 2,30 m nicht mehr dem Standard heutiger PKW entspricht entfallen 10 Stellplätze, so dass insgesamt derzeit nur 50 der Stellplätze nutzbar sind. Als Ausgleich für die entfallenden Stellplätze sollten im Erdgeschoss (mittleres Geschoss) der Parkpalette 48 städtische Stellplätze hergestellt werden, die restlichen 12 sollten auf das Sportgelände verlegt und nördlich des Vereinsheims angelegt werden, so dass hier in Zukunft 32 Stellplätze vorhanden sind. Nach der Offenlage wurde die Planung des Parkhauses noch einmal überarbeitet. In der Folge liegt die städtische Ebene jetzt in der untersten Ebene, die seitliche Zufahrtsrampe wird durch diese Umplanung ca. 45 m länger. Die Änderung hat den Vorteil, dass eine freie Belüftung aller Geschosse ermöglicht werden kann, wodurch das Parkhaus baurechtlich als offene Großgarage gilt. In diesem Fall sind geringere Anforderungen an den Brandschutz gegeben, so dass technische Aufbauten nicht notwendig sind. Außerdem werden die Untergeschosse deutlich besser belichtet. Zusätzlich wird das Geschoss der Stadt Aachen durch die Änderung autark, da auf der untersten Ebene keine Spindeln mehr notwendig sind. Durch die gewonnenen Flächen können auf der städtischen Ebene 52 statt ursprünglich 48 Stellplätze abgebildet werden, so dass auf das Sportplatzgelände lediglich 8 weitere Stellplätze verlegt werden müssen. Außerdem bietet die städtische Ebene im Bereich der Spindeln zukünftig Platz für ca. 120 witterungsgeschützte und überwachte Fahrradstellplätze, das vorher an der nördlichen Fassade vorgesehene Vordach für Fahrradstellplätze entfällt daher.

Die restlichen vier Geschosse mit insgesamt 200 Stellplätzen werden von Abiomed genutzt. Das Verkehrsgutachten setzt als „Worst Case“ an, das sowohl morgens als auch nachmittags alle Schichtarbeiter (jeweils 150) im Parkhaus parken. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt entsprechend der heutigen Erschließung des Parkplatzes vom Neuenhofer Weg aus, die Zu- und Abfahrt für die Abiomed-Mitarbeiter befindet sich am Kopfende des Parkhauses. Zur Verteilung der Verkehre auf die Parkebenen ist jeweils eine Spindel an den beiden Enden des Parkhauses notwendig. Zur Trennung der städtischen Ebene sind die öffentlichen Stellplätze über eine separate Zu- und Abfahrt an der nördlichen Seite des Parkhauses anfahrbar. Die fußläufige Strecke zum Firmeneingang beträgt weniger als 100 m.

Die Fassade des Parkhauses wird strömungsdurchlässig ausgeführt, um mögliche klimatische Auswirkungen zu minimieren.

Die Stellplätze auf dem Vorplatz sind weiterhin über die südliche Zufahrt erreichbar. Durch die Umplanung der Außenanlagen und den Wegfall der temporären Stellplätze entfallen insgesamt 40 Stellplätze im Freien. Die Erschließung der Tiefgarage wird in Zukunft ebenfalls über die südliche Grundstückszufahrt abgewickelt, hier entfallen aufgrund von Umbauten ebenfalls 40 Stellplätze, so dass über die nördliche Zufahrt in Zukunft nur noch Lieferverkehre erfolgen.

Im Rahmen des durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) erarbeiteten Verkehrsgutachtens erfolgte eine Betrachtung des Knotenpunktes Vaalser Straße / Neuenhofer Weg /Steppenbergallee sowie der Zufahrten zum geplanten Parkhaus, der südlichen Grundstückszufahrt und der nördlichen Grundstückszufahrt.

Knotenpunkt Vaalser Straße / Neuenhofer Weg / Steppenbergallee

Im Bestand wird die Qualität der Verkehrsabläufe in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde als „befriedigend“ (Qualitätsstufe C) eingestuft. Ausschlaggebend ist dafür der Linksabbiegerstrom aus dem Neuenhofer Weg auf die Vaalser Straße. Für die Verkehrsabläufe auf der Vaalser Straße werden die Qualitätsstufen „gut“ und „sehr gut“ erreicht. Da ein Großteil der Beschäftigten in Schichten arbeitet und Beginn und Ende der Früh- und Spätschicht außerhalb der allgemeinen Spitzenstunden liegen, sind die Auswirkungen der Planung auf den Knotenpunkt gering. In der Morgenspitze verändern sich die Verkehrsqualitäten der einzelnen Knotenpunktströme im Vergleich zum Bestand gar nicht, in der Nachmittags-

spitze verschlechtert sich die Qualität des Linksabbiegerstroms vom Neuenhofer Weg auf die Vaalser Straße in Fahrtrichtung Innenstadt von C auf D, demnach ist die Verkehrsqualität auch in der Nachmittagsspitze ausreichend.

Anbindung Parkhaus

Für die Erschließung des Parkhauses wurde eine gerade Zufahrt gewählt, über die die vier durch Abiomed genutzten Geschosse angefahren werden. Ergänzt wird diese durch einen nördlichen Abzweiger für die Zufahrt in die städtische Ebene. Da die in Schichten arbeitenden Angestellten morgens und mittags in einem kurzen Zeitfenster in das Parkhaus einfahren, kann es zu Rückstaus von zwei bis drei Fahrzeugen kommen, wobei kein Rückstau bis auf den Neuenhofer Weg erwartet wird. Da die städtischen Stellplätze, die der Sportanlage zugeordnet sind, in der Regel abends und an Wochenenden genutzt werden, sind Konflikte an der Abzweigung vor dem Parkhaus so gut wie ausgeschlossen. Die im Bestand an der Parkplatzzufahrt liegende Toreinfahrt auf das Sportgelände bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden.

Zufahrt Vorplatz

Da auf dem Vorplatz Stellplätze entfallen, aber in Zukunft die Tiefgarage ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen wird, ergibt sich hier in Summe nur eine geringfügige Veränderung der Verkehrsbelastung. Aufgrund dieser nur unwesentlichen Veränderung der Ziel- und Quellverkehre sind an dieser Stelle keine negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Verkehrsablauf zu erwarten. Der Anschluss beider Verkehrsströme (Vorplatz und Tiefgarage) muss über einen gemeinsamen Anschluss an den Neuenhofer Weg erfolgen. Aufgrund der ungünstigen Höhensituation (Rampe „aufwärts“ zum Vorplatz und „abwärts“ in die Tiefgarage) kann es zu Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen kommen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage soll daher mit einer Lichtsignalanlage geregelt werden.

Zufahrt Ladehof

Im nördlichen Grundstücksbereich erfolgen die Anlieferung von Materialien und Rohstoffen sowie die Abholung von Produkten. Dies geschieht in der Regel mit Transportern und kleinen LKW. Eine Anlieferung mit Sattelzugmaschine stellt eine Ausnahme dar. Der Ladehof wurde aber so geplant, dass die An- und Abfahrt eines Sattelzuges ohne eine Überführung des verkehrsberuhigten Bereiches auf dem Neuenhofer Weg erfolgen kann, der im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze beginnt. Durch die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt nach Süden werden die Verkehrsmengen an dieser Stelle reduziert, so dass hier auch zukünftig keine Probleme im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

3.4. ÖPNV - Anbindung

Unmittelbar am Plangebiet liegt an der Vaalser Straße die Haltestelle „Steppenbergl“. Die hier haltenden Buslinien 25, 35, 45 und 55 fahren in enger Taktung in Richtung Uniklinikum oder Richtung Vaals, bzw. in entgegengesetzter Richtung in die Aachener Innenstadt und dann weiter Richtung Aachen-Brand. Nach nur fünf Haltestellen in Fahrtrichtung Innenstadt erreicht man den Bahnhof „Aachen Schanz“, von hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr.

Zusätzlich wird die Haltestelle „Steppenbergl“ von der Linie 30 angefahren, die von Vaals über Burtscheid bis in die Aachener Soers und zum Campus Melaten bzw. Uniklinikum fährt.

3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

3.5.1. Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z.B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

3.5.2. Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung ge-

nutzt werden. Durch die Erweiterung des bestehenden Firmensitzes im bebauten Innenbereich statt eines Neubaus und Umzugs des gesamten Unternehmens auf bisher unbebaute Flächen wird dieser Vorgabe entsprochen.

3.5.3. Solare Wärme- und Energiegewinnung

Im sonstigen Sondergebiet sollen die Dachflächen intensiv begrünt werden, eine Nutzung der Flächen für solare Wärme- und Energiegewinnung ist daher nicht vorgesehen. Gleichzeitig sollen aufgrund der Lage des sonstigen Sondergebietes in der „Belüftungsbahn Stadtklima“ eventuell durch Solarpaneele entstehende Aufheizeffekte verhindert werden.

Im Kerngebiet (MK) ist durch die Ausrichtung des Gebäudes parallel zur Vaalser Straße in Richtung Süden grundsätzlich sowohl eine aktive Energiegewinnung als auch eine ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinnung möglich. Da die Dachflächen zu einem großen Teil durch technische Aufbauten oder Dachbegrünung beansprucht werden, sind keine Flächen für die solare Wärme- und Energiegewinnung vorgesehen. Solar- und Photovoltaikanlagen werden jedoch zugelassen, so dass grundsätzlich eine Nutzung möglich ist.

Die Nutzung von Geothermie wird im Plangebiet zugelassen, ob eine Nutzung möglich und sinnvoll ist wird geprüft.

3.5.4. Umgang mit Freiflächen

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich handelt, wird eine relativ hohe Verdichtung angestrebt. Dies wird insbesondere durch eine höhenmäßige Ausnutzung der Fläche durch die mehrgeschossige Bebauung erreicht, so dass der Versiegelungsgrad begrenzt wird. Innerhalb des Sondergebietes sollen die Flächen rund um das geplante Parkhaus weitgehend eingegrünt werden. Die stark bewachsene Grünfläche im Norden des geplanten Kerngebietes soll im Rahmen der Planung nur geringfügig verändert werden. Die Rasenfläche zwischen der Vaalser Straße und dem Firmengebäude wird so weit wie möglich erhalten. Die derzeit nur als Erschließungsfläche genutzte Durchfahrt soll in Zukunft aufgewertet werden und einen platzähnlichen Charakter mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten bekommen, der insbesondere den Mitarbeitern z.B. für kurze Pausen zur Verfügung steht.

Im Bereich des bestehenden Parkplatzes und der östlich angrenzenden Gehölzflächen befindet sich eine Gasleitung, die bei Umsetzung der Baumaßnahme nach Osten verlegt werden muss. Oberhalb der verlegten Leitung ist ein beidseitig je 3 m breiter Schutzstreifen von Begrünung freizuhalten.

3.5.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Soers, die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Nach Angaben der Regionetz GmbH ist ein Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz in der Vaalser Straße / dem Neuenhofer Weg hinsichtlich der Kanalnetzhydraulik mit einer Befestigung der Flächen im Plangebiet von bis zu 90 % vertretbar. Dies entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 für oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen.

Somit kann das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes in das vorhandene Mischwassersystem der Vaalser Straße / des Neuenhofer Weges eingeleitet werden. Eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das angrenzende Oberflächengewässer (Dorbach) ist nicht vorgesehen, da der angrenzende Mischwasserkanal ausreichende Kapazitäten aufweist und damit die Vorgaben des § 44 LWG NRW eingehalten werden.

Das städtische Sportgelände wird derzeit über eine private Entwässerungsleitung in den Dorbach entwässert. Die Flächen des Parkhauses sind in Zukunft von dieser Entwässerung zu trennen und mit einer neuen Leitung an den Mischwasserkanal im Neuenhofer Weg anzuschließen. Dies hat zur Folge, dass die Entwässerung des Sportplatzes weiterhin in Privateigentum bleiben und durch die zuständige städtische Dienststelle betrieben und unterhalten werden kann.

3.5.6. Umgang mit der Energieversorgung

Der Energiebedarf der umfangreichen Produktion und der notwendigen Reinräume im geplanten Neubau ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht genau zu bestimmen. Ob die Energieversorgung des Erweiterungsbaus über den Anschluss des Bestandsgebäudes erfolgt, oder ein zweiter Hausanschluss notwendig ist, wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

4. Begründung der Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes umzusetzen, sind die Festsetzungen bezüglich

- des inneren Erschließungskonzeptes,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Höhe, Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes dar.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Flurstücks 658, Flur 26, Gemarkung Laurensberg, auf dem die Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes realisiert werden soll, wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Die geplante Nutzung entspricht dem Charakter eines Kerngebietes (MK) sowie eines Gewerbegebietes. Da der bestehende Bebauungsplan Nr. 592 X. Änderung die Flächen bereits als Kerngebiet festsetzt, und im Rahmen der Neuaufstellung nur die für das Vorhaben notwendigen Änderungen durchgeführt werden sollen, wird mit der Festsetzung als Kerngebiet die Darstellung des derzeit gültigen Bebauungsplanes übernommen. Durch die Festsetzung werden die westlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt sind, bis zum Neuenhofer Weg erweitert und erhalten einen sinnvollen räumlichen Abschluss. Für Kerngebiete werden strengere Richtwerte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gefordert. Da ein Großteil des Gebäudes im Plangebiet für Büro- und Verwaltungstätigkeiten genutzt wird, trägt die Festsetzung als Kerngebiet zum Schutz der Mitarbeiter und zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse bei.

Von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) soll nur eine Kantinennutzung zugelassen werden. Die Ausschlüsse erfolgen, weil die Nutzungen nicht den Zielen des geplanten Vorhabens entsprechen und auf den westlich angrenzenden Flächen, die im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Aachen (Stand 2015) als Nahversorgungszentrum „Steppenbergl/Kullen“ dargestellt sind, bereits Einzelhandel angesiedelt ist, bzw. weil sich die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nicht in die nähere Umgebung, die in erster Linie durch Wohnnutzung geprägt ist, einfügen würden.

Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) und Nr. 2 (Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die Nutzungsausschlüsse erfolgen, weil sie nicht den Zielen des geplanten Vorhabens entsprechen und im Plangebiet keine Flächen vorhanden sind, auf denen die Nutzungen realisiert werden könnten.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und Nr. 7 (sonstige Wohnungen) BauNVO zulässigen Nutzungen sollen im MK ausgeschlossen werden. Die Ausschlüsse erfolgen, weil die Nutzungen nicht den Zielen des geplanten Vorhabens entsprechen und bereits im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 592 X. Änderung ausgeschlossen sind. Zusätzlich sind im Plangebiet keine Flächen vorhanden, auf denen die Nutzungen realisiert werden könnten.

Die Teilfläche des Flurstücks 396, Flur 25, Gemarkung Laurensberg wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um Flächen zur Sicherung der für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze bereitzustellen. Dem entsprechend sollen auf der Fläche ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Parkhauses zulässig sein.

Würde das Parkhaus auf dem Betriebsgebäude integriert sein, würde die Zulässigkeit im Kerngebiet geregelt. Als Solitär getrennt durch eine öffentliche Verkehrsfläche entspricht das Parkhaus nicht dem Gebietscharakter eines Kerngebietes. Für die Flächen des geplanten Parkhauses wird daher ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 wird die gemischte Baufläche auf den Bereich des Parkhauses verlängert. Das Sondergebiet kann aus der gemischten Baufläche entwickelt werden, da das Parkhaus und das Betriebsgebäude in dem Kerngebiet in einem Nutzungszusammenhang stehen.

Grundflächenzahl

Im Kerngebiet (MK) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen, um die geplante Gebäudeerweiterung und die notwendigen Außenanlagen planungsrechtlich zu sichern. Die Grundflächenzahl liegt unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Kerngebieten nach § 17 BauNVO von 1,0. Die Beschränkung erfolgt, um eine vollständige Versiegelung des Plangebietes zu verhindern und durch den Erhalt der Grünflächen im Norden und Süden des Plangebietes eine teilweise Eingrünung im Plangebiet zu erreichen.

Zusätzlich wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch unterirdische bauliche Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 festgesetzt, um die Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, wobei auch hier die Versiegelung des Plangebietes auf die notwendigen Flächen beschränkt werden soll, damit in Teilen des Plangebietes die natürlichen Böden erhalten werden.

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um eine Eingrünung des Baukörpers nach Süden und Osten zu sichern und eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zur Vaalser Straße und zum Pariser Ring zu minimieren.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen für den Erweiterungsbau orientiert sich an der Bestandsbebauung und der näheren Umgebung. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird der Bebauung eine klare städtebauliche Begrenzung gegeben und es entsteht keine für die Lage an einer Haupteinfallsstraße unangemessene Höhenentwicklung.

Ausgehend vom Erdgeschossniveau im Eingangsbereich auf der Südseite des Gebäudes hat das Gebäude eine Höhe von ca. 15,50 m. Der ovale Anbau im südwestlichen Gebäudebereich und das Technikgeschoss auf dem östlichen Gebäuderiegel überragen das Gebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 21,00 m. Um eventuelle sich im Rahmen der Ausführungsplanung ergebene geringfügige Abweichungen von den geplanten Gebäudehöhen zu ermöglichen werden diese mit einer Toleranz von 0,50 m bis 1,00 m gegenüber dem Vorhabenplan festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK) werden Überschreitungen der maximalen Höhen durch Solar- und Photovoltaikanlagen, Brüstungen, Absturzsicherungen, Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser zugelassen. Damit werden die vorhandenen Anlagen gesichert und die erforderliche Nutzung der Dachflächen zugelassen.

Überschreitungen durch nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, werden nur in den mit „TA“ gekennzeichneten Bereichen zugelassen. Damit werden insbesondere die bereits im Bestand vorhandenen Anlagen gesichert und den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) und der bestehenden sowie geplanten Nutzung als Bürogebäude mit Labor- und Produktionsflächen in Form von Reinräumen entsprochen. Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind im Bereich der technischen Aufbauten Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Schallschutzwänden, notwendig. Daher wird in diesen Bereichen ebenfalls eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Anlagen, die dem Schallschutz dienen, zugelassen.

Zur Wahrung der Siedlungssilhouette müssen die technischen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe, das die festgesetzte GH überschreitet, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) werden keine Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zugelassen, da das vorhandene Treppenhaus über eine eigene Baugrenze festgesetzt wird und Solar- und Photovoltaikanlagen aufgrund der Festsetzung als Gründach mit einer intensiven Begrünung nicht möglich sind. Technische Aufbauten, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, sind im Parkhaus nicht notwendig.

Durch die Konkretisierung der Hochbauplanung des Parkhauses (siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3) im sonstigen Sondergebiet (SO) und die damit verbundene Umstrukturierung des Parkhauses ist die zusätzliche Festsetzung von schalldämmenden Verkleidungen an den Decken des Erdgeschosses und des ersten Untergeschosses notwendig geworden. Für die baukonstruktive Umsetzung muss das westliche Vordach im Bereich der Zufahrt um 35 cm angehoben werden, die hier festgesetzte Höhe von 218,65 m ü. NHN wird daher im Rahmen der vereinfachten Änderung korrigiert in 219,00 m ü. NHN. Durch die geänderte Planung wird außerdem die nördlich liegende Baugrenze geändert. Sie umfasst nicht mehr das jetzt entfallende Vordach für die Fahrradstellplätze, sondern den etwas größeren Bereich der Abfahrtsrampe. Damit werden hier

ggfs. notwendige Mauern und Brüstungen planungsrechtlich gesichert. Die zulässige Höhe wird von 217,80 m ü. NHN auf 215,50 m ü. NHN reduziert.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Tiefgaragen

Im Kerngebiet (MK) wird für den Bereich südlich und westlich des Gebäudes eine Tiefgarage festgesetzt, um die bestehende Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern. Die Darstellung für den südlichen Bereich wird weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 592 X. Änderung übernommen.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung von Stellplätzen sind diese im Kerngebiet (MK) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen zulässig, um einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung des Vorplatzes zu gewährleisten. Die maximale Fläche wird so festgesetzt, dass der Flächenansatz der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen von 1,0 m² je Fahrradabstellplatz für die notwendigen Fahrradabstellplätze eingehalten werden kann.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ (SO) sind Stellplätze aufgrund der geplanten Nutzung als Parkhaus nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Fußwege

Zur Erreichbarkeit der außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen zulässigen Fahrradabstellplätze sowie zur Herstellung einer sicheren Verbindung für Fußgänger zwischen dem geplanten Haupteingang sowie dem Parkhaus werden im Kerngebiet ebenfalls außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen Fußwege zugelassen.

Müllsammelplätze

Da bereits im Bestand und auch zukünftig innerhalb des Gebäudes produziert werden soll, fällt gewerblicher Müll an, der nicht von der städtischen Müllabfuhr abgeholt wird, sondern durch entsprechende Dienstleister. Für die Zwischenlagerung dieser Abfälle müssen auf dem Gelände Flächen vorgesehen werden. Da die Lage dieser Flächen von der inneren Aufteilung des Gebäudes abhängig ist, sollen die Flächen nicht konkret verortet werden, stattdessen werden sie innerhalb der Außenanlagen mit einer Fläche von bis zu 160 m² zugelassen.

4.3. Bauweise

Für das Kerngebiet (MK) und das Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, hebt aber die Längenbeschränkung von 50 m auf, da der geplante Baukörper parallel zur Vaalser Straße eine Länge von ca. 90 m und das Parkhaus im Sondergebiet eine Gesamtlänge von ca. 110 m hat. Durch die offene Bauweise soll auf allen Seiten durch die Einhaltung seitlicher Grenzabstände die solitäre Wirkung des Baukörpers beibehalten werden.

4.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche (-a-) dient zur Anbindung des westlich liegenden Drei-Länder-Carrées, das Wohnungen und eine Einzelhandelsfläche beinhaltet, an das umliegende Verkehrsnetz. Im Bestand ist die Durchfahrt bereits durch eine Baulast gesichert. Die Fläche dient zusätzlich genau wie die Fläche mit Geh- und Fahrrechten (-c-) im nördlichen Bereich des Plangebietes zur Erschließung des Plangebietes und des westlich angrenzenden Grundstücks durch Rettungsfahrzeuge.

Die Durchfahrt muss in einer Mindestbreite von 6,00 m hergestellt werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Planzeichnung teilweise großflächiger dargestellt, um dem Vorhabenträger bei der Umsetzung des Vorplatzes einen gestalterischen Spielraum zu lassen.

Durch das Leitungsrecht wird die vorhandene Leitungstrasse gesichert.

Im Bereich des geplanten Parkhauses liegt eine Gasleitung, die von Norden kommend die hier befindliche Gasdruckregelanlage bedient. Im Rahmen der Baumaßnahme müssen Leitung und Station umgelegt werden. Geplant ist eine Verlegung Richtung Pariser Ring und dann parallel zur Fahrbahn Richtung Süden. Hier soll die Leitung an die bestehende Leitung im Gehweg der Vaalser Straße angeschlossen werden. Durch diesen Leitungsverlauf wird der Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen so weit wie möglich reduziert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (-b-) sichert die zukünftige Lage der Gasleitung und der Gasdruckregelanlage im Plangebiet und die Erreichbarkeit der Flächen durch das Versorgungsunternehmen.

4.5. Öffentliche Verkehrsfläche

Ein Teilstück des Neuenhofer Weges befindet sich aufgrund seiner Lage zwischen dem geplanten Kerngebiet (MK) und dem östlich liegenden geplanten sonstigen Sondergebiet (SO) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es wird entsprechend der Darstellung im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 592 VI. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt und somit planungsrechtlich gesichert.

4.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Neuenhofer Weg wird nördlich der geplanten Gebäudeerweiterung zu einem verkehrsberuhigten Bereich. Um eine Überführung der verkehrsberuhigten Flächen durch Lastkraftwagen zu verhindern wird an der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 658 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt.

4.7. Einfahrtsbereiche

Die definierten Einfahrtsbereiche zum Vorplatz des Gebäudes sowie zur Tiefgarage, zum Ladehof und zum geplanten Parkhaus ergeben sich aus dem Vorhabenplan und entsprechen weitestgehend der Lage der Zufahrtsbereiche im Bestand.

4.8. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßen- und Gewerbegeräuschquellen, gleichzeitig werden durch das Vorhaben Emissionen ausgelöst, die auf die nähere Umgebung, insbesondere die südlich westlich und nördlich liegenden Wohnnutzungen, einwirken. In einem durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner erarbeiteten Schallschutzgutachten (Stand 13.12.2020) ist auf der Basis des aktuellen Vorhabenplanes die zu erwartende Verkehrs- sowie Gewerbegeräuschsituation im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt worden.

Straßenverkehrslärm

Durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) wurde im April 2020 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses diente als Grundlage für die Erstellung des Schallschutzgutachtens. Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurden unter Berücksichtigung der durch das Vorhaben ausgelösten zukünftig steigenden Mitarbeiterzahlen Prognosen für die zukünftigen Verkehrsmengen im Bereich des Knotenpunktes Vaalser Straße / Neuenhofer Weg / Steppenbergallee und an der südlichen und nördlichen Grundstückszufahrt sowie an der Zufahrt zum Parkhaus getroffen. Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Knotenpunkt Vaalser Straße / Neuenhofer Weg / Steppenbergallee

Im Bestand wird die Qualität der Verkehrsabläufe in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde als „befriedigend“ (Qualitätsstufe C) eingestuft. Ausschlaggebend ist dafür der Linksabbiegerstrom aus dem Neuenhofer Weg auf die Vaalser Straße. Für die Verkehrsabläufe auf der Vaalser Straße werden die Qualitätsstufen „gut“ und „sehr gut“ erreicht. Da ein Großteil der Beschäftigten in Schichten arbeitet und Beginn und Ende der Früh- und Spätschicht außerhalb der allgemeinen Spitzenstunden liegen, sind die Auswirkungen der Planung auf den Knotenpunkt gering. In der Morgenspitze verän-

dem sich die Verkehrsqualitäten der einzelnen Knotenpunktströme im Vergleich zum Bestand gar nicht, in der Nachmittagspitze verschlechtert sich die Qualität des Linksabbiegerstroms vom Neuenhofer Weg auf die Vaalser Straße in Fahrtrichtung Innenstadt von C auf D, demnach ist die Verkehrsqualität auch in der Nachmittagsspitze ausreichend.

Anbindung Parkhaus

Für die Erschließung des Parkhauses wurde eine gerade Zufahrt gewählt, über die die vier durch Abiomed genutzten Geschosse angefahren werden. Ergänzt wird diese durch einen nördlichen Abzweiger für die Zufahrt in die städtische Ebene. Empfohlen wird die Nutzung einer Schrankenanlage mit Transpondertechnik für die Angestellten. In diesem Fall kommt es nur zu kurzen Rückstaus von zwei bis drei Fahrzeugen, so dass kein Rückstau bis auf den Neuenhofer Weg erwartet wird. Da die städtischen Stellplätze, die der Sportanlage zugeordnet sind, in der Regel abends und an Wochenenden genutzt werden, sind Konflikte an der Abzweigung vor dem Parkhaus so gut wie ausgeschlossen. Die im Bestand an der Parkplatzzufahrt liegende Toreinfahrt auf das Sportgelände bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden.

Zufahrt Vorplatz

Da auf dem Vorplatz Stellplätze entfallen, aber in Zukunft die Tiefgarage ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen wird, ergibt sich hier in Summe nur eine geringfügige Veränderung der Verkehrsbelastung. Aufgrund dieser nur unwesentlichen Veränderung der Ziel- und Quellverkehre sind an dieser Stelle keine negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Verkehrsablauf zu erwarten. Der Anschluss beider Verkehrsströme (Vorplatz und Tiefgarage) muss über einen gemeinsamen Anschluss an den Neuenhofer Weg erfolgen. Aufgrund der ungünstigen Höhensituation (Rampe „aufwärts“ zum Vorplatz und „abwärts“ in die Tiefgarage) kann es zu Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen kommen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage soll daher mit einer Lichtsignalanlage geregelt werden.

Zufahrt Ladehof

Im nördlichen Grundstücksbereich erfolgen die Anlieferung von Materialien und Rohstoffen sowie die Abholung von Produkten. Dies geschieht in der Regel mit Transportern und kleinen LKW. Eine Anlieferung mit Sattelzugmaschine stellt eine Ausnahme dar. Der Ladehof wurde aber so geplant, dass die An- und Abfahrt eines Sattelzuges ohne eine Überführung des verkehrsberuhigten Bereiches auf dem Neuenhofer Weg erfolgen kann, der im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze beginnt. Durch die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt nach Süden werden die Verkehrsmengen an dieser Stelle reduziert, so dass hier auch zukünftig keine Probleme im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Mehrverkehre sind aus schalltechnischer Sicht insgesamt als unbedenklich zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes werden an den für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte für Kerngebiete unterschritten. Die für den erforderlichen baulichen Schallschutz im Kerngebiet (MK) relevanten Außenlärmpegel sind den Darstellungen in den Hinweisen zu entnehmen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde außerdem festgesetzt, dass in allen schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, zusätzlich Schalldämmlüfter einzubauen sind. Da im Rahmen des Vorhabens keine Schlafräume vorgesehen sind, wäre diese Festsetzung nur bei einer Umnutzung der Gebäude im Plangebiet relevant. Die für die Festsetzung notwendigen Karten mit der Darstellung der Beurteilungspegel, erstellt auf Grundlage der geplanten Nutzung durch die Firma Abiomed Europe GmbH, wären in diesem Fall ohne Aussagekraft. Die Festsetzung ist daher entfallen.

Da der vorliegende Bebauungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss, das Bauvorhaben innerhalb eines im Durchführungsvertrag benannten Zeitraums auszuführen. Da aufgrund dieses Vorhabenbezugs die Bebauung des Plangebietes entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich ist, wurden bei der Berechnung des Verkehrslärms die Gebäude im Plangebiet berücksichtigt.

Gewerbelärm

Der durch das geplante Vorhaben ausgelöste Gewerbelärm umfasst in erster Linie die Emissionen der vorhandenen sowie geplanten technischen Aufbauten und die Emissionen der Mitarbeiterverkehre im geplanten Parkhaus sowie im Bereich der Zufahrt. Zur Einhaltung der notwendigen Richtwerte sind aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig:

Festsetzung Lärmschutzwand Erschließung Parkhaus

Parallel zur Einfahrt des geplanten Parkhauses ist eine Lärmschutzwand (LSW) zu errichten. Damit sollen die schalltechnischen Auswirkungen der ein- und ausfahrenden Pkw auf die südlich liegende Wohnbebauung reduziert werden.

Festsetzung Akustische Auskleidung Parkhaus

Da das Parkhaus aufgrund der Lage im Randbereich der Belüftungsbahn weitestgehend strömungsdurchlässig ausgeführt wird, sind schalltechnische Auswirkungen auf die südlich der Vaalser Straße liegende Wohnbebauung zu erwarten, die insbesondere durch Türeenschlagen und fahrende bzw. rangierende Pkw in den oberen Geschossen und in den Spindeln ausgelöst werden. Zur Reduzierung dieser Auswirkungen wurde für alle Geschosse, die mit der Oberkante des Fertigfußbodens mindestens 215,00 m über NHN liegen, die Nutzung von schallabsorbierenden Materialien an den Decken und in den Spindeln festgesetzt. Da die Fassade des Parkhauses im Rahmen der vereinfachten Änderung nach der Offenlage nach Norden durch die Umplanung der Zufahrt weiter geöffnet wird, wurde diese Höhenfestsetzung zur Kompensation weiterer nachteiliger Auswirkungen auf 210,00 m über NHN geändert, um auch das Erdgeschoss und das erste Untergeschoss in die Festsetzung einzubeziehen. Das festgesetzte Niveau ergibt sich aus den Vorgaben des Vorhabenplans und der Oberkante der Vaalser Straße, die im Bereich des Parkhauses eine Höhe von ca. 217,00 m über NHN hat. Durch die Festsetzung werden alle Geschosse berücksichtigt, die durch ihre Höhe einen wesentlichen schalltechnischen Einfluss auf die Vaalser Straße sowie die angrenzende Wohnbebauung haben.

Festsetzung Fassadengestaltung Parkhaus

Im Bereich der Zufahrts- und Abfahrtsrampen, die sich am westlichen und östlichen Ende des Baukörpers befinden, ist eine vollständige Schließung der Fassade notwendig, um schalltechnisch problematische Auswirkungen auf die südlich liegende Wohnbebauung ausschließen zu können. Dies wird in den schriftlichen Festsetzungen festgesetzt.

Festsetzung Einhausung von technischen Aufbauten

Im Kerngebiet (MK) sind auf den Dachflächen des geplanten Baukörpers und des Bestandsgebäudes für den Betrieb der Firma technische Anlagen notwendig, von denen Schallemissionen ausgehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für die Umgebung durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen. Zur Sicherung eventuell notwendiger Maßnahmen werden Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen durch Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen, in denen technische Anlagen zugelassen sind, ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden durch das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine bedenklichen Emissionen ausgelöst.

4.9. Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Mit der Festsetzung zur Dachform wird das Ziel verfolgt, die gestalterischen Anforderungen gemäß dem städtebaulichen Konzept umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig sind. Damit soll sich die Bebau-

ung gestalterisch an das im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude und das westlich angrenzende Drei-Länder-Carrée anpassen.

Dachbegrünung

Die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen fordert bei Neuerrichtungen eine Begrünung von 60 % der Flächen. Da ein Großteil der Dachflächen im Kerngebiet (MK) durch technische Anlagen belegt ist, die aufgrund der geplanten Reinnräume notwendig sind, ist eine Dachbegrünung hier nur in geringem Umfang möglich. Zur Kompensation wird daher im sonstigen Sondergebiet (SO) eine flächige intensive Dachbegrünung festgesetzt. Insgesamt wird so eine Begrünung erreicht, die die Mindestvorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung deutlich überschreitet.

Einfriedungen

Im rückwärtigen Teil des als Kerngebiet festgesetzten Grundstücks sowie westlich und östlich des Gebäudes werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Damit soll eine Sicherung der Anlieferungsbereiche für Produktion und Kantine sowie der direkt an die Außenflächen angrenzenden Reinnräume gegen unbefugten Zutritt ermöglicht werden. Zwischen der Vaalser Straße und der südlichen Baugrenze werden aus gestalterischen Gründen bauliche Einfriedungen ausgeschlossen. Eine Gliederung der Fläche durch Heckenpflanzungen ist möglich.

Teil II Umweltbericht

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Nach § 1 Abs. 4 und § 1a BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

5.2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist durch das Baugesetzbuch (BauGB) als Regelverfahren in der Bauleitplanung eingeführt. Sie ist eigenständiger Bestandteil des Planungsprozesses, der in das Bauleitplanverfahren integriert ist. Die Ergebnisse und Ermittlungen der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dokumentiert verfahrensbegleitend die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Umweltprüfung erfolgt nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Sie orientiert sich nach Inhalt und Detaillierungsgrad nach vernünftigem planerischem Ermessen an der vorliegenden Planungsaufgabe. Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts richtet sich nach den durch das BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c gesetzlich definierten Vorgaben zu den Inhalten und Arbeitsschritten. Der Umweltbericht enthält eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Umweltfolgenabschätzung wird vergleichend für die Fälle „Bestand“, „Nullvariante“ und „Planung“ vorgenommen.

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Im Rahmen der Offenlage wird um Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Diese wird im weiteren Verfahren ggf. den neuen Erkenntnissen angepasst.

5.3. Ziele des Umweltschutzes

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora, Fläche, Landschaft, Kultur und Sachgüter. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen.

5.4. Untersuchungsgebiet

Das ca. 1,74 ha große Plangebiet befindet sich im Aachener Stadtteil Laurensberg. Es liegt ca. 700 m südlich des Uniklinikums und besteht aus den Parzellen

- Gemarkung Laurensberg, Flur 26, Flurstück 658, 10.486 m², Gebäudestandort,
- Gemarkung Laurensberg, Flur 25, Flurstück 396, 34.658 m², mit einer Teilfläche von rd. 6.210 m², Grünfläche / Sportanlage / Stellplätze,
- Gemarkung Laurensberg, Flur 26, Flurstück 584, 4.778 m², mit einer Teilfläche von rd. 720 m², öffentliche Verkehrsfläche.

Es wird begrenzt:

- Im Westen durch das Drei-Länder-Carrée mit 118 Wohnungen und einer Gewerbeinheit,

- im Norden durch eine Grün- und Ausgleichsfläche und einen schmalen Wasserlauf, der zur Regenwasserrückhaltung dient, sowie einen städtischen Sportplatz,
- im Osten durch den Pariser Ring,
- im Süden durch die Vaalser Straße.

Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere soziale Einrichtungen. Dazu gehören eine Grundschule, ein Jugendheim, eine Kirche und zwei Kindertagesstätten, die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Uniklinikums sowie die unter anderem vom Sportverein Westwacht 08 genutzten städtischen Sportanlagen. Südlich der Vaalser Straße, die die Aachener Innenstadt mit der westlich liegenden niederländischen Ortschaft Vaals verbindet, ist die Umgebung durch Wohnbebauung, bestehend aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, geprägt. Auf Höhe des Pariser Rings befindet sich die 2018 neu eröffnete evangelische Genezareth-Kirche.

5.5. Beschreibung des Vorhabens

Der Aachener Standort der Abiomed Europe GmbH mit derzeit über 400 Mitarbeitern geht aus der Fusion der Abiomed Inc. (USA) mit der Impella Cardioteknik hervor. Das 1997 in Aachen gegründete Unternehmen hat eine Herzpumpe zur temporären Entlastung des Herzens bei minimalinvasivem Eingriff entwickelt. Als medizintechnisches Unternehmen konzentriert sich Abiomed auf die Entwicklung und Herstellung von Herzpumpen als High-Tech-Produkte zur Herz-Kreislauf-Unterstützung für Kardiologie und Herzchirurgie.

Das Unternehmen wächst stetig und hat das Ziel, seine Produktion in absehbarer Zeit zu vervierfachen. Dazu werden zusätzliche 200 bis 250 neue Angestellte und entsprechender Raum für die Produktion und Entwicklung am Standort in Aachen erforderlich, den das Firmengebäude am Neuenhofer Weg in seiner heutigen Form nicht bieten kann. Eine Standortverlagerung ins Ausland möchte das Unternehmen auf Grund seiner langjährigen Verbindung mit der Stadt Aachen und der Zusammenarbeit mit der RWTH vermeiden.

Zur Lösung des Platzproblems wurden in einem ersten Schritt temporäre Containerbauten am östlichen Grundstücksrand aufgestellt. Sie sollen für maximal zwei Jahre der Unterbringung zeitweise ausgelagerter Nutzungen, insbesondere auf Grund von Umbauarbeiten am Bestandsgebäude, dienen. Sie lösen das Problem des weiteren Platzbedarfs jedoch nicht langfristig.

Anlass der Planung ist daher die Notwendigkeit, das bestehende Firmengebäude auf den vorhandenen Flächen durch einen Anbau zu erweitern. Gleichzeitig müssen für die neuen Beschäftigten im Umfeld des Gebäudes weitere Stellplätze bereitgestellt werden. Hierfür wird ein Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück der städtischen Sportanlage geplant (bei Beibehaltung des Stellplatzangebotes für die Sportanlage).

5.6. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Fachplanungen sowie übergeordnete Planungen

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen herangezogen. Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Umweltschutzziele aus Fachgesetzen werden nachfolgend aufgeführt.

5.6.1. Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege fest. Die einzelnen Umweltschutzbelange werden unter den einzelnen Schutzgütern behandelt.

Des Weiteren wird in § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgeschrieben. Die Bodenschutzklausel enthält den Grundsatz die Inanspruchnahme von Freiflächen zu verringern und der Nachverdichtung, dem Flächenrecycling sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung den Vorrang zu geben.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Er setzt daher Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe fest. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu sichern. Das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) enthält als Vorsorgegrundsatz den Schutz der Bodenfunktionen nach BBodSchG sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehört das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) formuliert insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Grundsätze für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung. Gemäß § 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie nutzbares Gut nachhaltig zu bewirtschaften.

Das Landeswassergesetz (LWG) formuliert in § 44 Abs. 2 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

5.6.2. Schutzgebiete

FFH – Gebiete: Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine FFH - Gebiete nach der Richtlinie 92 / 43 / EWG der Europäischen Union vor.

Vogelschutzgebiete: Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79 / 409 / EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Naturschutzgebiete: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „ACS-004“ liegt ca. 960 m nördlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiete: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG-5102-0001“ liegt ca. 360 m westlich des Plangebietes.

Rekultivierungsflächen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Rekultivierungsflächen ausgewiesen.

Schutzwürdige Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotop gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Das nächstgelegene nach § 62 BNatSchG geschützte Biotop „GB-5202-005“ liegt ca. 730 m westlich des Plangebietes.

Wasserschutz: Das Plangebiet liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone der Stadt Aachen. Innerhalb des westlichen Teilbereiches des Plangebietes besteht Versickerungsausschluss.

5.6.3. Sonstige planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen: Der Landesentwicklungsplan des Landes NRW, veröffentlicht am 08.02.2017, stellt die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01.2016 dar.

Regionalplan: Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die beabsichtigte Planung entspricht dem geltenden Regionalplan.

Masterplan Aachen*2030: In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse dieses Planes sind daher gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Handlungsfeld Wirtschaft forciert dabei unter dem Gesichtspunkt „Moderne Wirtschaft auf erprobten Standorten“ die Sicherung und Fortentwicklung von Arbeitsplätzen, um so Aachen als Wissenschaftsstadt zu profilieren und Einwohner und Arbeitsplätze an die Stadt zu binden. Die vorliegende Planung kann aus den Zielsetzungen des Masterplanes Aachen*2030 abgeleitet werden.

Flächennutzungsplan 1980: Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1980 stellt im Hauptplan den Bereich des Abiomed-Gebäudes als gemischte Baufläche (FNP-Änderung Nr. 30 Gut Kullen) dar, der Bereich des geplanten Parkhauses, derzeit als Parkplatz genutzt, ist im Hauptplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt mit der ergänzenden Darstellung für Parkplatz und Parkbauten. Der Beiplan 3 Grün- und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen übernimmt diese Darstellung der Grünfläche.



Abbildung 1 und 2: Änderung des FNP 1980 mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Quelle: Stadt Aachen

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030: Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 übernimmt im Entwurf die Darstellungen des FNP 1980 mit Ausnahme der Signatur „Parkplätze und Parkbauten“ in der Grünfläche. Des Weiteren ist der Bereich der Grünfläche mit der Darstellung Belüftungsbahn überlagert.

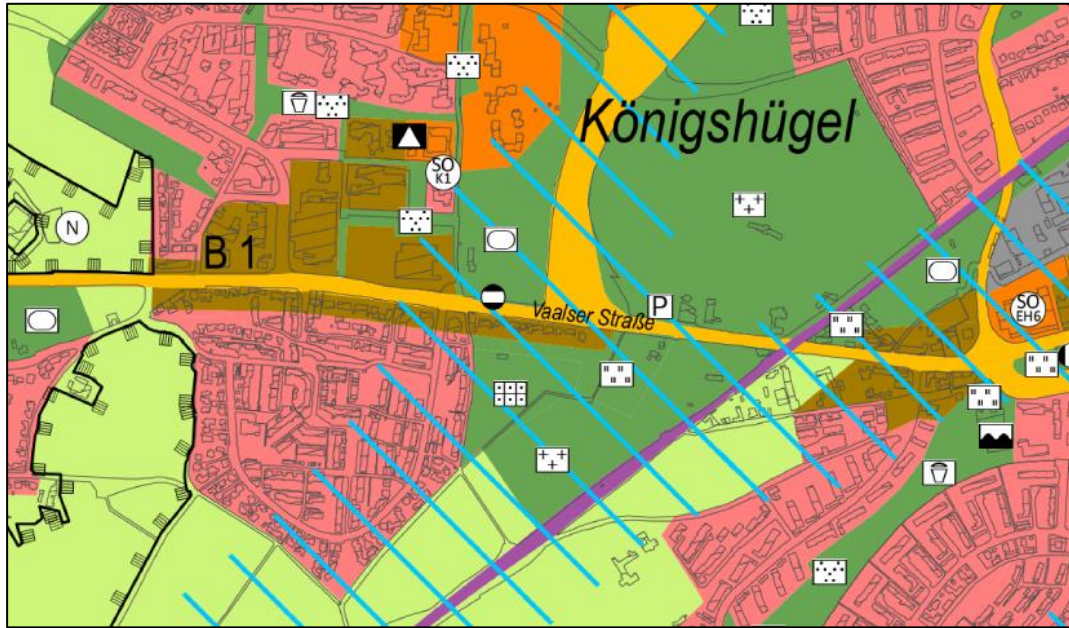


Abbildung 3: FNP AACHEN*2030 (Stand Mai 2019)

Quelle: Stadt Aachen

Das geplante Parkhaus in mehrgeschossiger Bauweise widerspricht beiden Darstellungen. Für die Flächen ist daher eine Änderung der Darstellung von Grünfläche in Gemischte Baufläche erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Grün- und Gestaltungssatzung: Für den Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen entsprechend anzuwenden.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. Auch im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes (Stand 2018) liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

Bebauungsplan: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 592 „Gut Kullen“ sowie teilweise in den Geltungsbereichen der VI., X. und XI. Änderung und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 700 „Vaalser Straße“.

Der Bebauungsplan Nr. 592 ist seit dem 22.02.1975 rechtskräftig und setzt für die Fläche des Sportplatzes und der bestehenden Stellplatzanlage Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ fest.

Die seit dem 24.06.1989 rechtskräftige VI. Änderung setzt die Fläche des Neuenhofer Weges als Verkehrsfläche fest.

Die seit dem 28.01.2002 gültige X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 legt für das Grundstück der Abiomed Europe GmbH (Flurstück 658) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Tiefgarage im südlichen Grundstücksteil vor und einen Bereich für Stellplätze. Oberhalb der Tiefgarage und im östlichen Grundstücksteil ist eine Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt.

2015 wurde zur Erweiterung des Dreiländer-Carrée eine XI. Änderung vorgenommen. Das Plangebiet wurde damals geteilt, die Änderung betrifft die Teilfläche westlich des Abiomed-Grundstückes. Dadurch wurde die Bezugsfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) verkleinert. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist daher im Bestand überschritten. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird dagegen auch nach der Verkleinerung der Fläche im Bestand eingehalten. Da die Flurstücksgrenze des Flurstücks 658, Flur 26, Gemarkung Laurensberg in der südwestlichen Grundstücksecke um ca. 3,5 m nach Westen verspringt, liegt das Plangebiet teilweise im Geltungsbereich der XI. Änderung, aber außerhalb der überbaubaren Flächen.

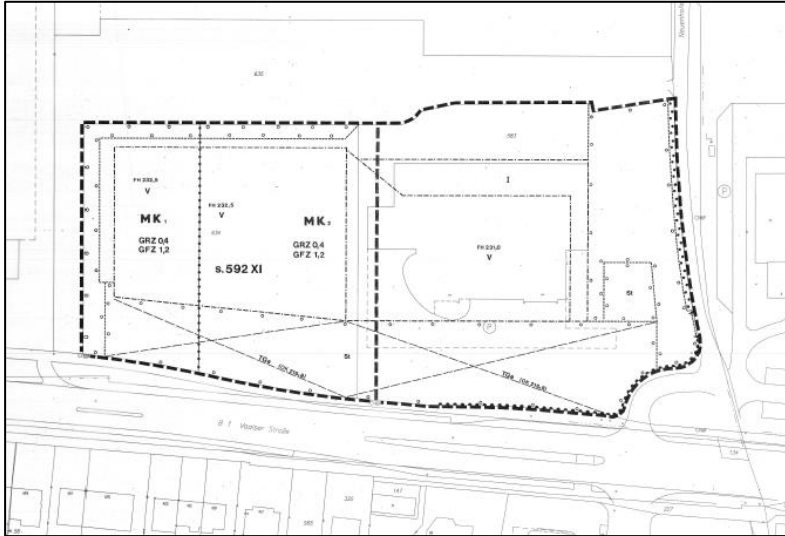


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 592 X. Änderung
Quelle: Stadt Aachen

Die planungsrechtliche Sicherung der Gebäudeerweiterung und des Parkhauses soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

5.7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft etc. und deren Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet.

5.7.1. Einleitung

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt eine Untersuchung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Landschaft, Wasser, Klima und Luft, Kultur und Fläche im Hinblick auf mögliche Veränderungen und Beeinträchtigungen. Im Folgenden werden ein kurzer Überblick und eine erste Einschätzung über betroffene Schutzgüter gegeben:

5.7.2. Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

5.7.2.1 Bestandsbeschreibung

Erholung / Landschaftsbild

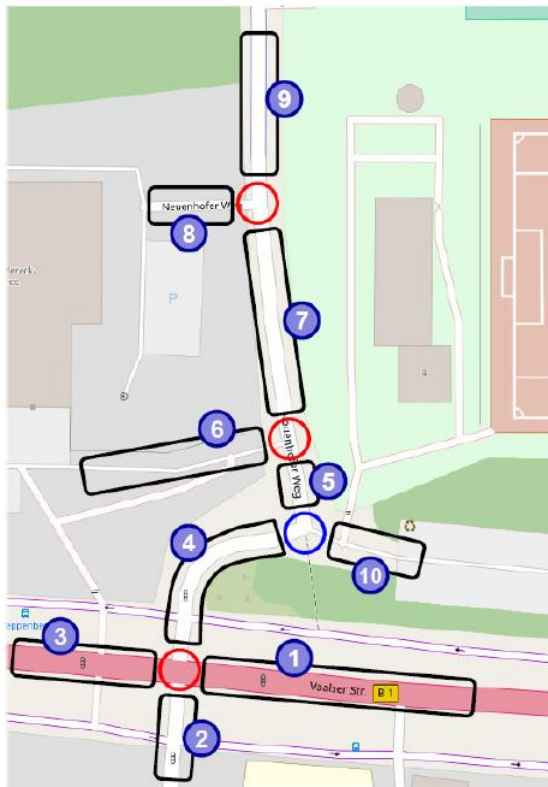
Das Plangebiet liegt im Randbereich der Stadt Aachen, im bebauten Innenbereich. Südlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die stark befahrene Vaalser Straße. Der Geltungsbereich des Plangebietes steht der Öffentlichkeit nicht als Naherholungsgebiet zur Verfügung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich Gewerbebauten sowie versiegelte Flächen.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich nördlich des derzeitigen Parkplatzes der überwiegend durch den DJK Westwacht 08 Aachen e.V. genutzte städtische Sportplatz mit zwei Fußballplätzen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung des Plangebietes zahlreiche begrünte Wege die ins nördlich gelegene Vaalser Hügelland sowie südlich bis in den Aachener Wald führen.

Lärm

Verkehrslärm: Grundlage zur Bewertung der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ist das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV), Stand August 2020. Laut Gutachten sind im Bestand folgende Verkehrsbelastungen im Plangebiet und im direkten Umfeld vorhanden:



Lärmparameter ABIOMED für den Bestand						
DTV _{Kfz}	SV _{DTV} (>3,5to)	tagsüber		nachts		
		6:00 bis 22:00 Uhr		22:00 bis 6:00 Uhr		
Kfz/24h	[%]	M [Kfz/h]	P [%] (>2,8 to)	M [Kfz/h]	P [%] (>2,8 to)	
1	18.750	2,7	1.083	4,8	176	5,1
2	2.550	0,4	148	2,6	21	2,6
3	15.550	3,0	904	5,2	137	5,2
4	1.300	2,7	73	5,0	16	3,9
5	1.200	2,8	70	5,0	10	4,9
6	500	0,9	29	3,1	4	3,0
7	800	4,8	47	7,0	7	6,8
8	250	10,9	15	13,1	2	12,6
9	550	2,1	32	4,3	5	4,2
10	150	0,0	5	2,2	6	2,2

Abbildung 5: Lärmparameter im Bestand

Insgesamt beschäftigt die Firma Abiomed ca. 447 Mitarbeiter, Stand Mai 2019. Die Anzahl beinhaltet sowohl Mitarbeiter im Schichtdienst als auch Angestellte ohne Schichtdienst, Studenten, Aushilfen und Außendienstmitarbeiter. Der Betriebsablauf der Firma Abiomed ist unterteilt in 2 Schichten zwischen 06:00 - 22:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen wird nicht gearbeitet. Die An- und Abfahrten in der Früh- und Spätschicht finden zu folgenden Zeiten statt:

- Frühschicht: 05:45 - 14:15
- Spätschicht: 14:00 - 22.30

Derzeit arbeiten rund 300 Mitarbeiter im Schichtdienst, davon etwa 150 in der Früh- und 150 Mitarbeiter in der Spätschicht.

Anlagenbezogener Lärm: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Firma Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stand 11.05.2020, erarbeitet. Aus dem Gutachten gehen aus dem Betrieb der Firma Abiomed im Bestand folgende anlagenbezogenen Lärmquellen hervor:

- Klima- und Lüftungstechnik für Büro, Kantine und sonstige Sozialräume (Tagbetrieb 06:00 - 22:00 Uhr), für den Nachtzeitraum wird eine 50 % Auslastung berücksichtigt.
- Klima- und Kältetechnik für Produktionsflächen bzw. Reinräume (Tag- und Nachtbetrieb)

Im Bestand sind an den Anlagen KM Nord und KM Süd ca. 4m hohe temporäre Schallschutzwände vorhanden.

Die Stellplätze im Bestand verteilen sich wie folgt:

- Tiefgarage: 83 Stellplätze

- Im Freien (nördlich und südlich des Bestandsgebäudes): 45 Stellplätze
- Temporär im Freien (südlich des Bestandsgebäudes): 21 Stellplätze

Die öffentlichen Stellplatzflächen des Sportplatzes sind nicht der Firma Abiomed zuzuordnen, werden aber dennoch in Teilen auch von den Mitarbeitern genutzt.

Lufthygiene

Als Schadstoffemittent tritt der Straßenverkehr der angrenzenden Straßen auf. Der Kfz-Verkehr emittiert eine Vielzahl von Schadstoffen, als Leitkomponenten sind Stickstoffoxide, Benzol und Feinstaub (PM 10) aufzuführen. Die südlich gelegene Vaalser Straße (B 1) sowie der Pariser Ring (L 260) und der zentral im Plangebiet gelegene Neuenhofer Weg sind als potentielle Quellen für Luftschadstoffe zu nennen.

Geruch

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zurzeit keine geruchsemitterenden Betriebe.

5.7.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Erholung / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Maßnahmen der Planung in seinem Erscheinungsbild verändert und baulich überprägt.

Zur Naherholung steht das Plangebiet auch weiterhin nicht zur Verfügung.

Lärm

Verkehrslärm: Bei Umsetzung der Planung ist die Verkehrsentwicklung durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie der Neuerrichtung des Parkhauses differenziert zu betrachten. Durch den Bau des Parkhauses entstehen 200 neue Stellplätze, während durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie den Umbau des Vorplatzes an anderen Stellen auch Stellplätze entfallen werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die neuen Ziel- und Quellverkehre aufgrund des Schichtbetriebes bei Abiomed zum (Groß-)Teil gar nicht in den Spitzenstunden auftreten. Aus diesem Grund ist nicht nur eine räumlich sehr differenzierte sondern auch zeitlich differenzierte Betrachtung des Planfalls zur Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation notwendig.

Aus Sicht der Verkehrsbelastungen parken im „Worst Case“ alle Mitarbeiter der Frühschicht und danach alle Mitarbeiter der Spätschicht im Parkhaus. Die restlichen 50 Stellplätze werden von Mitarbeitern aus dem Bereich Verwaltung/Büro/Entwicklung genutzt. Unter der Annahme, dass der Großteil der Stellplatznutzer zwei Kfz-Fahrten pro Tag auslöst (Hin- und Rückfahrt), sind durch das Parkhaus in Zukunft bis zu 700 neue Kfz-Fahrten zu erwarten.

Durch die Erweiterungen von Produktions- und Lagerflächen sowie die Umgestaltung des Vorplatzes entfallen rund 40 Stellplätze im Freien und 40 Stellplätze in der Tiefgarage. Zusätzlich wird die Erschließung der Tiefgarage verlagert und erfolgt in Zukunft gemeinsam über die Zu-/Ausfahrt zum/vom Vorplatz. Dies führt zu Verkehrsabnahmen auf dem Teilstück des Neuenhofer Wegs im Osten des geplanten Gebäudes sowie im Süden des Gebäudes vor der Hauptfassade des Bestands- und Neubaus.

Die Ergebnisse der Ermittlung bzw. Abschätzung der zukünftigen Veränderungen der Kfz-Tagesbelastungen sowie für den Leichtverkehr (LV) und Schwerverkehr (SV) sehen wie folgt aus:

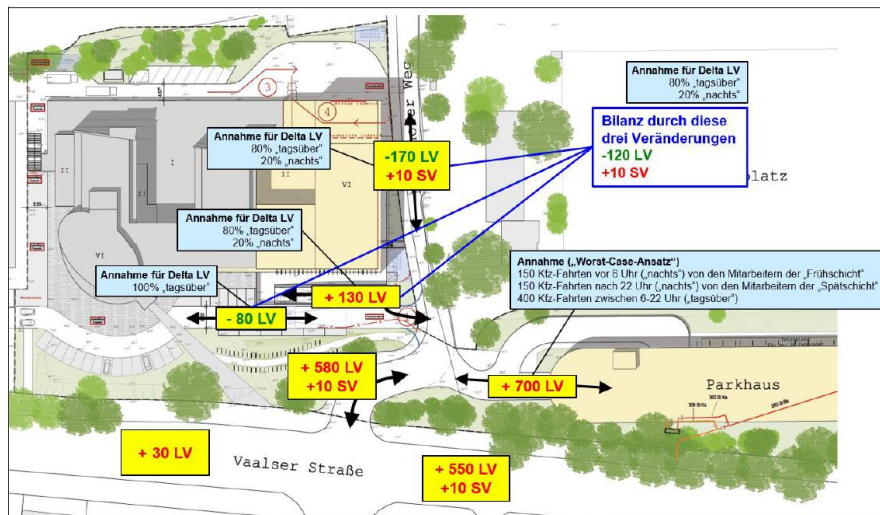


Abbildung 6: Prognose der Veränderungen der Tagesbelastungen (LV / SV) im Gesamtquerschnitt

Bewertung Knotenpunkt Vaalser Straße / Neuenhofer Weg / Steppenbergallee

Die größten Kfz-Belastungen werden am Knotenpunkt Vaalser Straße / Neuenhofer Weg in den beiden Spitzenstunden zwischen 7:30 und 8:30 Uhr und zwischen 15:30 und 16:00 Uhr auftreten. Die 200 neuen Stellplätze im Parkhaus werden zukünftig zum Großteil von den Mitarbeitern im Schichtdienst genutzt

- Die Frühschicht beginnt um 5:45 Uhr und endet um 14:15 Uhr
- Die Nachtschicht beginnt um 14:00 Uhr und endet um 22:30 Uhr

Aufgrund des Dienstbeginnes bzw. -endes außerhalb der Spitzenstunden ist an dem Knotenpunkt in den Spitzenstunden nur mit einer begrenzten Verkehrszunahme zu rechnen, mindestens 50 bis 60 % der zusätzlichen Tagesverkehre treten außerhalb der Spitzenstunden morgens und nachmittags auf. Auf dieser Grundlage werden ca. 180 Kfz-Fahrten zusätzlich die Zufahrt Nord des Knotenpunktes Vaalser Straße / Neuenhofer Weg / Steppenbergallee in den beiden Spitzenstunden belasten. Durch die Aufteilung der Verkehre ergibt sich eine zusätzliche Spitzenstundenbelastung für den maßgebenden Strom von weniger als 80 Kfz/h.

Die Verkehrsqualitäten der Knotenpunkte sind im schlimmsten Fall mit D zu bewerten. Demnach kann auch in der Nachmittagsspitze eine ausreichende Verkehrsqualität an dem Knotenpunkt sichergestellt werden.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Straßenverkehrslärmes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1 zu berücksichtigen und anzustreben.

Tabelle 1: Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1

Orientierungswert Verkehrslärm DIN 18005	Kerngebiet MK Gewerbegebiet GE	Dorfgebiet MD Mischgebiet MI	Allgemeines Wohngebiet WA
Tag 6 - 22 Uhr	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
Nacht 22 - 6 Uhr	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wird von der Belastung der Vaalser Straße dominiert. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet können die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht eingehalten werden. Im Falle von verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind zur Konkretisierung der anzustrebenden Schutzansprüche die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV heranzuziehen.

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte gem. 16.BImSchV

Immissionsgrenzwert 16.BImSchV	Gewerbegebiet GE	Kerngebiet MK Dorfgebiet MD Mischgebiet MI	Allgemeines Wohngebiet WA
Tag 6 - 22 Uhr	69 dB(A)	64 dB(A)	59 dB(A)
Nacht 22 - 6 Uhr	59 dB(A)	54 dB(A)	49 dB(A)

Maßgeblich sind die lärmexponierten Immissionsorte an der straßenseitigen Bebauung mit einem Schutzanspruch gemäß eines Kerngebietes (MK).

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm erfolgte für die maßgeblichen Immissionsorte mit Hilfe des Programms SOUNDPLAN nach RLS 90. Die maßgeblichen Immissionsorte sind der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Abbildung 7: Maßgebliche Immissionsorte Straßenverkehrslärm

In der folgenden Tabelle sind die prognostizierten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten aufgeführt:

Tabelle 3: Beurteilungspegel Prognose Straßenverkehrslärm

Immissionsorte	Prognose Beurteilungspegel RLS-90 dB(A) Tag / Nacht		Immissionsgrenzwert 16. BImSchV dB(A) Tag / Nacht	
	I-01	58,3	49,5	64
I-02	63,7	54,0	64	54
I-03	63,7	53,7	64	54
I-04	62,6	53,4	64	54

Der Straßenverkehrslärm führt nach Umsetzung der Planung voraussichtlich zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem.16. BImSchV. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den lärmexponierten Südfassaden über-

schritten. Das Maß der Überschreitung liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Bereich einer Gesundheitsgefährdung bzw. im Rahmen einer möglichen Lärmsanierung. Die Größenordnung der Belastungen ist als typisch für den innerstädtischen Bereich zu beschreiben und für die projektierte gewerbliche Nutzung akzeptabel.

Die durch das Planvorhaben ausgelöste maximale Steigerung der Verkehrsmenge auf der Vaalser Straße von 2,7 % führt vereinfacht zu einer Steigerung der Immissionsbelastung an ungünstiger Stelle um ca. 0,1 dB(A). Qualitativ ist das Maß der Steigerung von den Betroffenen nicht wahrnehmbar.

Gewerbelärm: Die Bauflächen sollen im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz), so gegliedert werden, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- und Geruchsmissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugen. Im Wesentlichen entstehen Geräusche im Plangebiet durch:

- Schallabstrahlung der Gebäudehülle Parkhaus
- Schallabstrahlung Stellplätze und Erschließung
- Schallabstrahlung technische Anlagen
- Schallabstrahlung durch Warenumsschlag

Die Beurteilung der Immissionen durch Gewerbelärm erfolgt gemäß den Orientierungswerten nach Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1, bzw. den Immissionsrichtwerten für den Tages- und Nachtzeitraum nach TA Lärm. Folgende Beurteilungspegel werden an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Planung erreicht:

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Immissionsorte	Zusatzbelastung - Plangebiet TA Lärm in dB(A) Tag / Nacht		Immissionsrichtwerte TA Lärm in dB(A) Tag / Nacht	
I-05 - Neuenhofer Weg 9	45	37	55	40
I-06 - Neuenhofer Weg 4 West	41	42	60	45
I-07 - Neuenhofer Weg 4 Nord	42	40	60	45
I-08 - Vaalser Straße 367	34	36	55	40
I-09 - Vaalser Straße 375	37	39	55	40
I-10 - Vaalser Straße 381	40	39	55	40
I-11 - Steppenbergallee 5	40	38	55	40
I-12 - Steppenbergallee 12	40	35	55	40
I-13 - Vaalser Straße 410	42	34	60	45
I-14 - Vaalser Straße 410	47	44	60	45

Der maßgebliche Immissionsrichtwert wird an allen für die Beurteilung kritischen Immissionsorten im Tageszeitraum um mindestens 10 dB(A) und in der lautesten Stunde der Nacht um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Maximalpegel: Die für die Beurteilung maßgeblichen Maximalpegel durch kurzzeitige Einzelereignisse sind in der vorliegenden Situation durch Fahr- und Rangiervorgänge der Pkws und Lkws sowie beim Schließen von Türen und Hauben zu betrachten. Gemäß TA Lärm sind maßgeblich für die Beurteilung im vorliegenden Fall die gegenüber dem Tageszeitraum erheblich reduzierten Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum. Einzelne Geräuschspitzen dürfen demnach den Immissionsrichtwert für die Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung der Teilflächen und der erforderlichen Kurvenradien im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind nur Schrittgeschwindigkeiten und keine beschleunigten Vorbeifahrten zu erwarten. Bei der projektierten Nutzung und den gegebenen Lagebeziehungen ist das Türenschließen bei Pkw im Nachtzeitraum maßgeblich für die Beurteilung in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Folgende Mindestabstände sind im Nachtzeitraum unter Vernachlässigung einer Abschirmung zwischen Pkw-Parkflächen und Immissionsorten WA zu beachten:

- Emission: Türenschließen Nachts \geq 28 m

Folgende Mindestabstände sind im Nachtzeitraum unter Vernachlässigung einer Abschirmung zwischen Pkw-Parkflächen und Immissionsorten MI zu beachten:

- Emission: Türenschließen Nachts \geq 15 m

Die erforderlichen Mindestabstände zu Immissionsorten im WA werden mit ca. 40 m (I-10) und im MI mit ca. 35 m (I-07) deutlich überschritten.

Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum sind in der vorliegenden Situation bei zweckbestimmter Nutzung abstandsbedingt auszuschließen und damit eine detaillierte Berechnung nicht erforderlich.

Lufthygiene

Durch die zu erwartende Zunahme des Verkehrs ist keine unzulässige Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten.

Geruch

Die möglichen Ansiedlungen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die gesetzlich zulässigen Grenzwerte des Immissionsschutzes müssen beachtet und eingehalten werden. Im Rahmen der Kerngebietsfestsetzung mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird im weiteren Verfahren der Abstandserlass NRW berücksichtigt. Die ausgelösten Geruchsemissionen der einzelnen Gewerbebetriebe werden entsprechend der jeweiligen konkreten Nutzung im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine unzulässige Zunahme von Geruchsmissionen ist daher nicht zu erwarten.

5.7.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Strukturen erhalten bleiben.

Es würden keine weiteren Möglichkeiten für die Ansiedlung von gewerblichen Betriebsformen geschaffen, so dass kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt würde. Damit würden keine weiteren Emissionen ausgelöst. Auch zusätzliche Lärmemissionen durch betriebliche Anlagen unterbleiben. Es würden keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden können.

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

Passiver Lärmschutz: In Fällen, bei denen aktiver Schallschutz nicht ausreichend realisiert werden kann, ist die Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung von durch Verkehrslärm ausgelösten Immissionskonflikten grundsätzlich akzeptiert. Die aus DIN 4109 resultierenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Bebauungsplänen dienen

der Konfliktbewältigung und informieren den Planbetroffenen im Vorfeld eines Baugenehmigungsverfahrens über die aus einer erhöhten Immissionsbelastung ggf. resultierenden baulichen Schallschutzmaßnahmen. An ungünstigster Stelle im Plangebiet ergibt sich nach der Erweiterung ein anzuwendender maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich von

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB:	70 dB
Lärmpegelbereich:	IV

Aktiver Lärmschutz: Folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen sind in geeigneter Weise abzusichern bzw. zu berücksichtigen:

- 4m Schallschutzwand im Bereich KM Nord und KM Süd im Bestand
- Akustische Auskleidung und Fassadengestaltung des Parkhauses (gem. den Anforderungen der DIN 18005 bzw. TA Lärm)
- Lärmschutzwand Erschließung
- Ersatzschallquelle für Lüftungs- / Klima- und Kältetechnik im Technikgeschoss der Erweiterung (gem. den Anforderungen der DIN 18005 bzw. TA Lärm)

5.7.3. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LG NRW. Die Darstellungen von Landschaftsplänen o.ä. sind zu berücksichtigen.

5.7.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Naturraum des Plangebietes ist in verschiedener Hinsicht vorbelastet. Die vorhandenen Gewerbebetriebe nordöstlich und nördlich des Plangebietes sowie die bestehenden Ziel- und Quellverkehre der umliegenden Straßen wirken sich nachteilig auf die Umwelt aus. Da das Plangebiet von zwei Hauptverkehrsstraßen (B 1 und L 260) mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen umgeben ist, besteht bereits eine Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffemissionen sowie daraus resultierende Barriereeffekte.

Tiere

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine potenziellen oder bereits ausgewiesenen FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Planverfahrens zu beurteilen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht gemäß § 19 Abs. 3 eine Berücksichtigung von „streng geschützten Arten“ bei Eingriffen in Natur und Landschaft vor.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 998 - Vaalser Straße / Neunhofer Weg - wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 17.09.2019, ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (FBA) erarbeitet. Die Ergebnisse des Fachbeitrags basieren auf den gemeldeten potentiell vorkommenden Arten durch LANUV und Fundorten planungsrelevanter Arten im Fundortkataster @LINFOS. Um die Annahmen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten zu bestätigen, wurden avifaunistische Erfassungstermine durchgeführt. Der Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet liegt auf dem ersten Quadranten des Messtischblatts Aachen (5201-1). Für den Quadranten sind insgesamt 38 planungsrelevante Arten gemeldet (LANUV 2019a), wovon 31 Arten den Vögeln zugeschrieben werden. Hinzu kommen 7 Fledermausarten als Vertreter der Säugetiere.

Im Messtischblatt können 27 der 38 gemeldeten planungsrelevanten Arten potentiell vorkommen. Hinzu kommen Girlitz und Star aufgrund ihrer neuen Zuordnung als planungsrelevante Art. Damit können insgesamt 29 planungsrelevante Arten im Messtischblatt vorkommen.

Fledermäuse: Zu den planungsrelevanten Arten im Plangebiet zählen unter anderem Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus. Das bestehende Gebäude von Abiomed bietet wenige Quartiermöglichkeiten für Gebäude bewohnende Fledermausarten. Lediglich die Metall-Attika ist als Sommerquartier einzelner Tiere nicht auszuschließen. Ebenfalls kann das Plangebiet als Nahrungshabitat der gemeldeten Fledermausarten dienen.

Des Weiteren konnte eine Baumhöhle des Braunen Langohr (typische Waldfledermaus) in den zu entnehmenden Gehölzen festgestellt werden. Aufgrund des Durchmessers des Baumes dient diese höchstens als Sommerquartier.

Vögel: Für den Girlitz und für den Bluthänfling stellt das Plangebiet eine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar.

Unter den potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten befinden sich beispielsweise Kuckuck und Kleinspecht. Das Plangebiet dient für die Arten als potentielles Nahrungshabitat.

Das Vorkommen des Sperbers kann auf dem östlich des Plangebietes liegenden Friedhof nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen kann der Sperber das Plangebiet als potentielles Nahrungsgebiet aufsuchen.

Im Plangebiet kann ein Brutvorkommen von Mäusebussard, Baum- und Turmfalke ausgeschlossen werden, sie können aber als Nahrungsgäste vorkommen. Für den Star bietet das Plangebiet keine Brutmöglichkeiten, er kann aber als Nahrungsgast nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet ausgeschlossen werden können Arten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft und ländlicher Gebiete wie unter anderen Baumpieper, Steinkauz, Neuntöter, Feldschwirl, Feldsperling und Schwarzkehlchen. Ebenfalls können ausgeschlossen werden störungs- und lärmempfindliche Arten wie die Turteltaube sowie aufgrund der Habitat-Gegebenheiten Habicht, Mehl- und Rauchschnalbe und Schleiereule.

Fazit: Im Plangebiet können planungsrelevante, Gebäude bewohnende Fledermausarten und Vogelarten (Girlitz, Bluthänfling) vorkommen.

Pflanzen und Biotoptypen

Das Plangebiet ist durch Gebäude, Parkplätze und Verkehrsflächen stark anthropogen überprägt. Dabei besteht vor allem entlang der Ränder eine wirksame Einfassung mit baumdominierten Gehölzstrukturen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Baumbestand, der teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fällt. Insgesamt befinden sich im und um das Plangebiet 123 geschützte Bäume, die im Rahmen der Bauausführung betroffen sein könnten. Davon befinden sich 109 nach Baumsatzung geschützte Bäume im Plangebiet. Der überwiegende Teil der geschützten Bäume befindet sich im Bereich zwischen Vaalser Straße und dem bestehenden Parkplatz am Sportplatz. Es handelt sich um Ahorne und Kiefern. Weitere zwölf geschützte Bäume befinden sich südlich, östlich und nördlich des Bestandsgebäudes von Abiomed. Insgesamt befinden sich 180 Bäume im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

5.7.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Tiere

Fledermäuse: Bei Realisierung des Vorhabens sind folgende mögliche Auswirkungen auf potentiell vorkommende Gebäude bewohnende Fledermausarten zu erwarten:

- Verlust von Quartiermöglichkeiten für Gebäude bewohnende Fledermausarten an der Metall-Attika des Bestandsgebäudes (Sommerquartiere)
- Tötung von Einzelindividuen im Zuge der Baufeldfreimachung und der Abnahme der Metall-Attika

Bei Verlust der Weide mit Baumhöhle, die sich am bisherigen Parkplatz im östlichen Plangebiet befindet, wäre ebenfalls mit einem Verlust von Quartiermöglichkeiten und Tötungen von Einzelindividuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu rechnen.

Vögel: Bei den von der Planung betroffenen Arten handelt es sich um „Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit“. Mit Durchführung der Planung gehen keine Verbotstatbestände

nach § 44 BNatSchG einher. Eine Betroffenheit im Sinne einer erheblichen Störung, welche den Erhaltungszustand der Lokalpopulation verschlechtert, kann für die potentiellen Nahrungsgäste (Fledermaus und Vogel) von vornherein ausgeschlossen werden. Für potentielle Nahrungsgäste im Plangebiet kann im Höchstfall eine Beeinträchtigung nicht essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie nicht essentieller Flugrouten und Wanderkorridore ausgelöst werden. Der planungsrelevante Star ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Es können folgende potentielle Auswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens auftreten:

- Verlust von Gehölzen,
- optische und akustische Störungen durch Baufeldfreimachung, Bau und Betrieb sowie
- Zerstörung von Brutplätzen / Tötungen von Nestlingen bei der Baufeldfreimachung.
-

Pflanzen und Biotoptypen

Durch den Bau des Parkhauses müssen Bäume gefällt werden. Aus diesem Grund wird von Anfang an großer Wert auf die Gestaltung, den Erhalt und die Neuanlage von Grünstrukturen im Plangebiet gelegt. Im Rahmen der Planung werden die bestehenden Bäume nach Möglichkeit erhalten. Ziel ist es, ein möglichst grünes Erscheinungsbild von der Vaalser Straße und dem Neuenhofer Weg aus zu erhalten und zu verstärken. Dabei könnten neben Bäumen auch Freiflächen und ökologisch wertvolle Hecken eingesetzt werden. Für das gesamte Plangebiet wird ein Grünstrukturkonzept erarbeitet, das diese Überlegungen zusammenfasst und verbindlich festhält. Als Teil des Konzeptes wird das Parkhaus intensiv begrünt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Raskin erstellt. Im Rahmen der Änderung der Erschließungssituation des geplanten Parkhauses wurde der Fachbeitrag mit Stand vom 09.12.2020 an die geänderte Planung angepasst. Unter Betrachtung des Ist-Zustandes sowie des Plan-Zustandes geht daraus folgende Eingriffsbilanzierung hervor:

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung

Biotoptypen bzw. festgesetzte Nutzungen	Flächengröße(m ²)	Wert	Flächenwert
<u>Ist-Zustand</u>			
Sonstiges Gebüsch frischer Standorte (Erhalt)	143	0,7	100
Gestaltete Grünanlage	2.042	0,6	1.225
Stellplätze mit Bäumen (16 Stellplätze mit 4 Bäumen auf 15 m ² angesetzt) davon	341		
• Bäume	60	0,7	42
• Stellplätze und Zufahrt (teilversiegelt)	281	0,1	28
Überbaubare Fläche / Gebäude	3.926	0	0
Parkplatz mit 10 % Begrünung, davon	2.789		
• Bäume (flachwurzeln), Rasen, Sträucher	279	0,5	140

• Versiegelte Parkplatzfläche	2.510	0	0
Grünfläche, Sportplatz	4.818	0,4	1.927
Verkehrsfläche	2.119	0	0
Weg (gepflastert)	418	0,1	0
Grünfläche	98	0,4	39
Nicht zu bewertende Fläche	724		
Gesamtflächenwert A des Ausgangszustandes	17.418		3.501
<u>Plan-Zustand</u>			
Vollversiegelte Gebäude- und Wegeflächen	7.835	0	0
Teilversiegelte Wegeflächen	1.025	0,1	103
Dachbegrünung extensiv / intensiv, als Freifläche genutzt ¹	700	0,1	70
Dachbegrünung, intensiv, nicht genutzt	2.244	0,2	449
Verkehrsfläche	720	0	0
Anpflanzungen und Rabatten über Tiefgarage	1.075	0,2	215
Grünflächen, strukturarm	248	0,3	74
Grünflächen, strukturreich (mit Bäumen und Gebüsch aus autochthonen Gehölzarten)	2.847	0,5	1.424
Nicht zu bewertende Fläche	724		
Gesamtflächenwert B des Planzustandes	17.418		2.335
Gesamtbilanz B – A			- 1.166

¹ Angesetzt werden 700 m² Dachbegrünung, die textlich festgesetzt sind.

Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes im Plangebiet beträgt 3.501 Punkte. Der Gesamtflächenwert des Plangebietes beträgt nach der Realisierung des Bauvorhabens 2.335 Punkte. Es resultiert ein Kompensationsdefizit von 1.166 Punkten.

Von den 123 geschützten Bäumen bleiben mit Umsetzung der Planung 65 Bäume erhalten. 58 Bäume werden entfallen. Auf Grundlage der Baumschutzsatzung errechnet sich ein Ersatzbedarf von 97 Bäumen. Wenn während der Bauausführung weitere Baumentnahmen erforderlich werden, ist die Bilanzierung zu aktualisieren. Der Ausgleich ist gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

5.7.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Strukturen im Plangebiet erhalten bleiben.

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

Tiere

Fledermäuse: Die Entnahme des Höhlenbaumes würde in die Zeit fallen, in der die Langohren ihre Sommerquartiere auflösen. Bei einer Entnahme des Höhlenbaumes in der Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar kann die Tötung von Einzelindividuen potentiell vorkommender Langohren vermieden werden.

Durch die Abnahme der Metall-Attika in den Wintermonaten (Anfang November bis Ende Februar) kann die Tötung von einzelnen Fledermäusen vermieden werden, da die Fledermaus innerhalb dieses Zeitfensters Winterruhe hält. Sollte die Attika außerhalb der Wintermonate abgenommen werden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen wie z.B. Abhängen der Attika mit Folie, welche einen Ausflug- aber keinen erneuten Einflug ermöglichen. Diese Maßnahme kann nur zwischen Juni bis August, außerhalb der Wochenstubezeit der Fledermäuse, erfolgen.

Vögel: Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird zur Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen während der Bauarbeiten die Einhaltung eines Bauzeitenfensters (Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit zwischen Ende August und Ende Februar) empfohlen. Damit kann sicher ausgeschlossen werden, dass Einzelindividuen der europäischen Brutvogelarten während der Bauarbeiten zu Schaden kommen.

Pflanzen

Die Außenanlagenplanung inklusive der Dachbegrünungen ist als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtsverbindlich. Neben Wege- und Stellplatzflächen werden Gehölz-, Stauden- und Heckenpflanzungen sowie extensive und intensive Dachbegrünungen umgesetzt. Verbleibende Bestandsgehölze werden dabei integriert.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen während der Planung berücksichtigt:

- Erhalt von Bäumen auf dem nördlichen Firmengelände, entlang der Vaalser Straße und östlich des geplanten Parkhauses
- Schonung des Baumbestandes während der Bauphase
- Begrenzung der Versiegelung und Begrünung der Freiflächen
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauphase
- Einhaltung der Bauzeitenfenster für die Baufeldfreimachung zwischen Ende August und Ende Februar

5.7.4. Schutzgut Boden

5.7.4.1 Bestandsbeschreibung

Da die Stellplatzanlage, auf denen das neue Parkhaus geplant ist, im Bestand bereits versiegelt ist, werden nur die Grünflächen im Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung in Anspruch genommen.

Schutzwürdige Böden

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Pseudogley-Parabraunerden, die sich aus einer tonig-schluffigen Oberbodenart zusammensetzen. Die fruchtbaren Böden sind charakterisiert durch eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion und kennzeichnen sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus. Die Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden wird daher als hoch eingestuft.

Altlastverdachtsflächen

Es liegt kein Altlastenverdacht vor, es werden keine Anforderungen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes erhoben.

5.7.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind Eingriffe in den Boden im Bereich der Gebäudeerweiterung und des Parkhauses unvermeidbar. Das Plangebiet ist allerdings in seinem natürlichen Bodengefüge bereits stark anthropogen vorgeprägt. Die Planung hat demnach nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

5.7.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden zunächst die vorhandenen Strukturen im Plangebiet erhalten bleiben.

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

Es sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz des Bodens notwendig.

5.7.5. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu Nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.7.5.1 Bestandsbeschreibung

Für das Schutzgut Fläche ist darzustellen, in welchem Umfang bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen wird. Das Parkhaus wird im Bereich bereits teilweise versiegelter Flächen errichtet und auch die geplante Gebäudeerweiterung liegt zum Großteil auf bereits versiegelten Flächen.

5.7.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind zusätzliche Versiegelungen, insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes, zu erwarten.

5.7.5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Strukturen im Plangebiet zunächst erhalten bleiben.

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

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl für das Kerngebiet (MK) und das sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ (SO) wird die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzt. Es sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Fläche notwendig.

5.7.6. Schutzgut Wasser

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

5.7.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Entwässerung des geplanten Gebäudes erfolgt voraussichtlich über das bestehende Entwässerungssystem.

Innerhalb des westlichen Teilbereiches des Plangebietes besteht Versickerungsausschluss.

Oberflächengewässer: Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Gewässerabschnitts GSK3C zwischen den Oberflächengewässern des im Westen in ca. 30 m Entfernung verlaufenden Dorbaches sowie im Osten in ca. 1.000 m Entfernung verlaufenden Senserbaches.

Grundwasser: Die nächste Grundwassermessstelle befindet sich (ca. 50 m nicht messbar über ELWAS) südlich auf Höhe der Vaalser Straße und (ca. 380 m nicht messbar über ELWAS) nordwestlich des Plangebietes auf Höhe des Pariser Rings. Es handelt sich um die Messstellen Nr. 010300545 „Aachen Klinikum 4“ (inaktiv und online) sowie um die Messstelle Nr. 010300533 „Aachen Klinikum 3“ (aktiv und online) die auch für die Grundwasserüberwachung genutzt wird.

Die Messstelle Nr. 010300533 „Aachen Klinikum 3“ weist den niedrigsten Wasserstand am 29.07.1996 mit 196,79 m ü. NHN und den höchsten Wasserstand am 14.02.1983 mit 207,31 m ü. NHN auf. Der durchschnittliche Wasserstand beträgt 200,92 m ü. NHN. Im Zeitraum zwischen dem 06.11.1978 und dem 25.11.2019 wurden monatlich insgesamt 831 Messwerte abgelesen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

Hochwasser: Das Plangebiet ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und liegt außerhalb der nach Hochwasserrisikomanagement Gefahren- oder Risikokarte (HWRM-RL) von Hochwasser bedrohten ausgewiesenen Gebiete, liegt aber dennoch im HWRM-Maßnahmenraum der Gewässerflächen GSK3C.

Es sind keine rückgewinnbaren Rückhalteflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Entwässerung: Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Soers, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Im Bestand weisen die Flächen der Firma Abiomed GmbH bei einer Grund-/ Flurstücksgröße von 10.500 m² einen Befestigungsgrad von 60,48 % auf.

5.7.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer: Bei Durchführung der Planung ist das Schutzgut Oberflächenwasser nicht weiter zu betrachten. Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Gefährdungen durch Hochwasser vor.

Grundwasser: Die Durchführung der Planung hat nur einen geringen Einfluss auf das Grundwasser. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist daher nicht notwendig.

Hochwasser: Das Plangebiet liegt außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen, daher ist eine weitere Betrachtung nicht notwendig.

Entwässerung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Tuttahs & Meyer ein entwässerungstechnisches Konzept, Stand Mai 2020, erstellt. Aus diesem geht hervor, dass nach Umsetzung der Planung das Plangebiet bei einer Grund-/ Flurstücksgröße von 17.500 m² einen Befestigungsgrad von 69,14 % aufweist. Ein Anschluss der Grundstückflächen an das vorhandene Mischwassernetz der Vaalser Straße / Neuenhofer Weg ist nach Angabe der Regionetz hinsichtlich der Kanalnetzhydraulik mit einer Befestigung bis 90% vertretbar. Somit kann das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes in das vorhandene Mischwassersystem der Vaalser Straße / Neuenhofer Weg eingeleitet werden. Das unbelastete Niederschlagswasser wird nicht in das angrenzende Oberflächengewässer eingeleitet.

Die Entwässerung des geplanten Parkhauses muss von der vorhandenen privaten Entwässerung zum Dorbach abgeklemmt werden und durch eine neue Entwässerungsleitung an den Mischwasserkanal im Neuenhofer Weg angeschlossen werden.

5.7.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Oberflächengewässer: Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen erhalten.

Grundwasser: Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen erhalten.

Hochwasser: Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen zunächst erhalten. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist aufgrund der Nicht-Betroffenheit des Plangebietes auszuschließen.

Entwässerung: Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen erhalten. Die private Entwässerung der öffentlichen Stellplätze würde weiterhin über den Dorbach erfolgen.

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

Oberflächengewässer: Es sind keine Maßnahmen zum Schutz von Oberflächengewässern notwendig.

Grundwasser: Es sind keine Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers notwendig.

Hochwasser: Das Plangebiet ist nicht durch Hochwasser gefährdet. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht notwendig.

Entwässerung: Weitere Maßnahmen zur Entwässerung sind nicht notwendig.

5.7.7. Schutzgüter Luft und Klima / Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und h) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belüftungsräume aufzuwerten, lufthygienische Belastungen zu reduzieren und das Entstehen lufthygienisch problematischer Situationen zu vermeiden.

5.7.7.1 Bestandsbeschreibung

Klima

Laut Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer thermischer Belastung.

Kaltluft

Das Plangebiet liegt am Rand einer Kaltluftströmung, die aus Richtung Vaalser Berg in Richtung Dorbachtal / Laurensberg fließt. Eine Verbindung zu den Kaltluftströmungen, die die Innenstadt mit Kaltluft versorgen, gibt es nicht.

Lufthygiene

Die lufthygienische Situation vor Ort wird durch den Kfz-Verkehr auf der Vaalser Straße mit einer DTV-Belastung von etwa 15.000 geprägt. Trotz der hohen Kfz-Frequenzen liegt die lufthygienische Belastung durch Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) auf einem mittleren bis leicht erhöhten Niveau deutlich unterhalb der relevanten Luftschadstoffgrenzwerte. Durch die Ortslage am Steppenberg / Kullen am westlichen Rand des Aachener Talkessels in erhöhter Geländelage, d.h. mit einer recht guten Durchlüftung, entstehen keine besonders hohen oder gar kritischen Immissionsbelastungen.

5.7.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Klima / Kaltluft

Aufgrund der Lage der Parkpalette und der Erweiterung des Bestandsgebäudes in westlicher Randlage des Dorbachtals werden die klimatisch wirksamen Kaltluftströme nur in geringem Maß betroffen sein. Im Zuge der Planungen wurde die Höhe des Parkhauses so weit wie möglich reduziert, indem schließlich 2,5 Ebenen unterhalb der Geländeoberkante liegen werden. Da das Gelände schon heute ca. 1,5 m unterhalb des Straßenniveaus der Vaalser Straße liegt, ergibt sich bezogen auf die Vaalser Straße eine Höhe von ca. 6,5 m: Das Parkhaus hat eine Höhe von 223,50 m über NHN, die Vaalser Straße liegt bei ca. 217 m über NHN, die Einfahrtsebene des Parkhauses wird bei 213,75 m über NHN liegen und die unterste Ebene auf einer Höhe von 207,75 m über NHN. Die Gebäudehöhe in Bezug auf die Vaalser Straße, über die die Kaltluft auf das Parkhaus zufließt, ist vergleichbar mit der Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung mit 2 - 3 Geschossen. Gleichzeitig wird das Parkhaus selbst luft- und strömungsdurchlässig sein, die Fassaden werden nur teilflächig mit offenen Lamel-

len versehen, so dass die Kaltluft durch das Parkhaus hindurchfließen kann. Durch die Planung werden bodennahe Strömungen daher geringfügig behindert, die Planung selbst wurde soweit optimiert, dass die Einflüsse als gering bewertet werden können.

Das Parkhaus wird auch auf der obersten Parketage eine Decke erhalten. Dadurch ist das Gebäude um eine Etage höher, als wenn auf die oberste Abdeckung verzichtet würde. Vorteilhaft ist aber, dass auf diese Weise eine intensive und extensive Dachbegrünung ermöglicht wird. Die Dachbegrünung soll die Aufheizeffekte der Parkflächen vermeiden und thermische Einflüsse auf die Kaltluft verringern. Zudem kompensiert sie die bauliche Dichte der Planung. Gleichzeitig hat die Dachbegrünung eine Retentionswirkung für Niederschlagswasser. Das Dach soll vollständig begrünt werden (bis auf die Fläche von Treppenausgang und Fahrstuhlüberfahrt), damit wird die Anforderung der Grün- und Gestaltungssatzung von 60% Begrünungsanteil durch das Parkhaus mehr als erfüllt.

Lufthygiene

Die Planung einer zusätzlichen großflächigen Parkpalette an der Vaalser Straße mit ca. 200 Stellplätzen wird die lufthygienische Situation nur geringfügig verschlechtern.

5.7.7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die geringfügigen Einflüsse auf die Kaltluftströmung zum Dorbbachtal vermieden. Die geringfügige Verschlechterung der lufthygienischen Situation findet nicht statt.

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

Das geplante Parkhaus wird mit 2,5 Geschossen unterirdisch gebaut, um die Höhe zu reduzieren. Es wird weitgehend strömungsdurchlässig geplant. Durch beide Maßnahmen wird der Einfluss auf die Kaltluftströmung minimiert.

Das Dach wird nahezu vollständig begrünt (ausser Aufzugsüberfahrt und Treppenhaus), teilweise intensiv, teilweise extensiv. Dadurch werden Aufheizeffekte verringert und bei mittleren Niederschlägen ergibt sich eine Regenwasserretention.

5.7.8. Schutzgut Landschaft

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 und 3 des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LG NW.

5.7.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Aachen im Stadtteil Vaalserquartier. Das Landschaftsbild ist durch Gebäude, Parkplätze und Verkehrsflächen stark anthropogen überprägt. Dabei besteht vor allem entlang der Ränder eine wirksame Einfassung mit baumdominierten Gehölzstrukturen. Der Neuenhofer Weg wird allenfalls als Durchgang / Durchfahrt von der Vaalser Straße zu den Wohngebieten und zum Freiraum im Norden sowie als Zugang und Zufahrt zum Sportplatz im Rahmen der Feierabenderholung genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes hat auch aufgrund der straßen nahen Lage keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

5.7.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird das bestehende Landschaftsbild nur geringfügig verändert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist im besiedelten Bereich durch den teilweisen Erhalt des Baumbestandes und durch Gehölzpflanzungen nicht zu erwarten.

5.7.8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen zunächst bestehen. Die östliche Fläche bleibt weiterhin als versiegelte Stellplatzfläche vorhanden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Begrünungen der nicht versiegelten Flächen sowie Begrünungen der Dachflächen und erhaltenswerte und schutzwürdige Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes nicht notwendig.

5.7.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung. Wer in oder auf einem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, hat dies der Stadt oder dem Landschaftsverband unverzüglich anzuzeigen.

5.7.9.1 Bestandsbeschreibung

Bodendenkmäler

Laut der Stellungnahme des LVR (Stand 12.11.2019) sind Bodendenkmäler im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund von Funden im westlich anschließenden Gebiet des Dreiländer-Carrée werden Funde während der Baumaßnahmen erwartet.

Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.7.9.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bodendenkmäler

Aufgrund von Befunden im Gebiet des westlich angrenzenden Dreiländer-Carrées sind Funde während der Baumaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Baudenkmäler

Das Schutzgut wird von der Planung nicht berührt. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist nicht notwendig.

5.7.9.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhabenden Strukturen im Plangebiet erhalten. Das Schutzgut Bodendenkmäler sollte auch bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

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

Aufgrund von zu erwartenden Bodendenkmälern im Plangebiet wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen (s. Hinweise 2. Bodendenkmäler) auf eine Baubegleitung während der Baumaßnahmen durch eine archäologische Fachfirma verwiesen. Auftretende Funde müssen untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

5.7.10. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die im Kapitel Umweltbelange behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

5.7.11. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Hierzu gehören Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen oder im weiteren Betrieb auftreten können und sowohl Mensch als auch Tier betreffen können.

5.7.11.1 Baubedingte Wirkungen

Flächenbeanspruchung

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung stehen nur wenige Flächen zur Verfügung, die während der Bauphase für die Baustelleneinrichtung genutzt werden können. Gleichzeitig muss während der Bauzeit der Arbeitsbetrieb innerhalb des bestehenden Gebäudes aufrechterhalten werden. Geplant ist zuerst das Parkhaus auf dem Parkplatz der städtischen Sportanlage zu realisieren. Aufgrund des durch die zweieinhalb unterirdischen Stockwerke und den geringen Platz notwendigen tiefen Verbaus wird in das Wurzelwerk einzelner Bäume zwischen Parkhaus und Vaalser Straße eingegriffen. Entfallende Bäume werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Da Sattelschlepper im Neuenhofer Weg nicht rangieren können, muss die Anlieferung sowohl für das Parkhaus als auch für die Gebäudeerweiterung von der Vaalser Straße aus erfolgen. Dazu ist vorgesehen auf Höhe des Parkhauses den rechten Fahrstreifen während der Bauphase zu sperren und als Haltefläche für Sattelschlepper zu nutzen. Die genaue Lage wird so gewählt, dass die vorhandenen Bäume beim Abladen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Kran wird zwischen Parkhaus und Sportplatz positioniert, hier werden auch Lagerflächen vorgesehen.

Für die Gebäudeerweiterung soll die Anlieferung von der Bushaltestelle „Steppenbergl“ aus erfolgen, diese muss für die Bauzeit verlegt werden. Der Kran wird zentral im Gebäude positioniert, um sowohl den Vorplatz und die Bushaltestelle als auch den nördlichen Ladehof zu erreichen und möglichst wenig Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Fußgänger- und Radverkehr muss aufgrund der Anlieferungen von der Vaalser Straße aus während der Bauzeit für den gesamten Bereich zwischen Pariser Ring und Drei-Länder-Carrée auf den südlichen Fuß- und Radweg umgeleitet werden.

Während der Bauzeit wird es zu Sperrungen des Neuenhofer Weges kommen. Für die Anwohner soll eine An- und Abfahrt nach Norden realisiert werden. Eine Abfahrt der Bewohner und Kunden des Drei-Länder-Carrées über das Grundstück der Abiomed Europe GmbH wird während der Bauphase nicht möglich sein.

Die Baustellenerschließung wird mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen abgestimmt.

Baubedingte akustische und optische Störwirkungen

Die Bautätigkeit ist mit Maschinenbetrieb und daraus resultierenden Lärmemissionen verbunden, weiterhin mit visuellen Störwirkungen auf Nutzungs- und Lebensräume im Umfeld der Baustelle, durch Fahrzeuge und Maschinen sowie die Anwesenheit von Baupersonal. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen sind die vorhandenen Vorbelastungen (hier u.a. durch die direkt angrenzenden Verkehrswege sowie die vorhandene Bebauung) zu berücksichtigen. Baubedingte akustische und optische Störwirkungen sind zeitlich auf die Bauphase und räumlich auf den Baustellenbereich und seine nähere Umgebung beschränkt. Grundsätzlich stellen sich nach Beendigung der Baumaßnahmen die ortsüblichen Gegebenheiten wieder ein.

Erschütterungen

Mit der Bewegung von Boden bei Neubaumaßnahmen sind Erschütterungen verbunden. Diese können temporäre Auswirkungen auf Mensch und Tier haben.

Unmittelbare Gefährdung

Unmittelbare Gefährdungen durch baubedingte Wirkungen können bei Einhaltung der vorhandenen Gesetze und Richtlinien ausgeschlossen werden.

5.7.11.2 Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Flächeninanspruchnahme / Lebensraumverlust

Anlagenbedingte Flächenbeanspruchungen sind generell mit einem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen bzw. -strukturen mit ihren Lebensraumfunktionen für Mensch und Tier verbunden. Die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 998 liegen bereits planungsrechtlich gesichert innerhalb gemischter Bauflächen bzw. im Bereich des geplanten Parkhauses, derzeit als Parkplatz genutzt, der im Hauptplan des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz mit der ergänzenden Darstellung für Parkplatz und Parkbauten dargestellt ist. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist bereits stark vorbelastet durch den Kfz-Verkehr der Vaalser Straße. Zudem erhöht sich die Versiegelung im Vergleich zum heutigen Stand nur gering, daher ist der Verlust an Flächen als vertretbar anzusehen.

Anlagen- und betriebsbedingte akustische und optische Störwirkungen

Derzeit sind die akustischen Störwirkungen, die durch die heutige Nutzung entstehen, als nicht relevant anzusehen. Die wesentlichen Störwirkungen gehen vom täglichen Betrieb des bestehenden Bürogebäudes (An- und Abfahrverkehr der Mitarbeiter und Besucher) aus. Darüber hinaus sind die Wirkungen des Kfz-Verkehrs in der unmittelbaren Umgebung als erheblich anzusehen. Wegen den vorhandenen akustischen Störwirkungen kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben voraussichtlich keine höheren akustischen Störwirkungen entstehen.

Die geplanten zusätzlichen Bauten (Büro und Parkhaus) entstehen auf bereits fast vollständig versiegelten Flächen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen sind die entstehenden optischen Störwirkungen der geplanten Bauten ebenfalls als vertretbar anzusehen.

Auswirkungen auf Lebensraumvernetzung und –verbund

Beeinträchtigungen von Vernetzungs- und Verbundbeziehungen treten zum Beispiel auf, wenn funktionale Zusammenhänge von Lebensräumen gestört werden (z.B. Trennung von Brut- und Nahrungsräumen einer Tierart, Verlust wichtiger Teilhabitate, z.B. Nahrungsräume), wenn Tierwanderwege unterbrochen oder miteinander in Kontakt stehende Teilpopulationen durch ein Vorhaben voneinander getrennt werden (Barriereeffekte). Da das Plangebiet heute schon stark vorbelastet ist und aufgrund dessen als bedeutsamer Lebensraum für die Tierwelt kaum relevant ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine weitergehenden Auswirkungen auf die Lebensraumvernetzung und den Lebensraumverbund entstehen.

Unmittelbare Gefährdung von Individuen

Eine unmittelbare Gefährdung von Individuen kann durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Als geeignete Maßnahmen ist beispielsweise die Baufeldfreimachung zwischen Ende August bis Ende Februar durchzuführen (s. Kapitel 1.5.3).

5.7.12. Abfall

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und

Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch auf das Landschaftsbild könnten bei wilder Müllentsorgung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Durch die Wiederverwertung der unbelasteten Abfälle und die sachgemäße Entsorgung von nicht verwertbaren Abfällen werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

5.7.13. Risiken

Es sind keine Risiken bekannt, die auch bei Einhaltung der Betriebsregelungen eintreten könnten.

5.7.14. Erneuerbare Energien

Im sonstigen Sondergebiet sollen die Dachflächen intensiv begrünt werden, eine Nutzung der Flächen für solare Wärme- und Energiegewinnung ist daher nicht vorgesehen. Gleichzeitig sollen aufgrund der Lage des sonstigen Sondergebietes in der „Belüftungsbahn Stadtklima“ eventuell durch Solarpaneele entstehende Aufheizeffekte verhindert werden.

Im Kerngebiet (MK) ist durch die Ausrichtung des Gebäudes parallel zur Vaalser Straße in Richtung Süden grundsätzlich sowohl eine aktive Energiegewinnung als auch eine ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinnung möglich. Da die Dachflächen zu einem großen Teil durch technische Aufbauten oder Dachbegrünung beansprucht werden, sind keine Flächen für die solare Wärme- und Energiegewinnung vorgesehen. Solar- und Photovoltaikanlagen werden jedoch zugelassen, so dass grundsätzlich eine Nutzung möglich ist.

Die Nutzung von Geothermie wird im Plangebiet nicht ausgeschlossen, ob eine Nutzung möglich und sinnvoll ist, wird geprüft.

5.8. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei der Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entstehen bei Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu den einzelnen Schutzgütern keine oder nur geringe negative Auswirkungen auf den Umweltzustand. Die in den einzelnen Schutzgütern unter Kapitel 1.5 aufgeführten Maßnahmen tragen zur Verbesserung des im Bestand stark vorbelasteten Gebietes bei.

Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen im Plangebiet zunächst erhalten. Es ergeben sich weder Verschlechterungen noch Verbesserungen für den Zustand der Umwelt. Die Firma Abiomed Europe GmbH hätte für die zukünftig geplanten Nutzungen nur eine begrenzte oder nicht ausreichende Fläche zur Verfügung. Die durch das Vorhaben entstehenden Arbeitsplätze würden nicht generiert werden.

Alternativplanung

Eine Alternativplanung für das Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgt. Das bestehende Bürogebäude soll durch das Vorhaben durch einen weiteren Anbau und durch den Bau eines Parkhauses ergänzt werden. Das Vorhaben entspricht mit den jeweiligen Nutzungen (Gemischte Bauflächen und Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt mit der ergänzenden Darstellung für Parkplatz und Parkbauten) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Grünfläche entspricht nicht der Parkhausnutzung, daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

5.9. Grundlagen

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Der Umweltbericht ist damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Rahmen der Bearbeitung wurden folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt wurden:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (FBA), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vaalser Straße / Neuenhofer Weg, Aachen, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 17.09.2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, raskin, Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 09.12.2020
- Gutachten 2020 1607/2 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“ in Aachen, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stand 13.12.2020
- Verkehrsgutachten im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur Erweiterung des Standortes der ABIOMED Europe GmbH am Neuenhofer Weg in Aachen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand August 2020
- Konzept zur entwässerungstechnischen Erschließung des Erweiterungsbaus der Abiomed Europe GmbH Vorabzug, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Stand Jan 2021

5.10. Monitoring

Nachteilige erhebliche Umwelteinwirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Aachen derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadt gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Erholung / Landschaftsbild: Der Geltungsbereich des Plangebietes stand für die Öffentlichkeit lediglich im Bereich des geplanten Parkhauses als Stellplatzfläche ohne Bedeutung als Erholungsfläche zur Verfügung. Mit Umsetzung der Planung entsteht angrenzend zum Bestandsgebäude der Abiomed GmbH ein Erweiterungsgebäude sowie eine Tiefgarage und auf der bisher als Stellplatzfläche genutzten Fläche des Sportvereins Westwacht 08 ein Parkhaus mit 2,5 oberirdischen und 2,5 unterirdischen Geschossen. Des Weiteren werden mit Umsetzung der Planung die Stellplätze auf den Flächen angrenzend zum Bestands- und Erweiterungsgebäude neu angeordnet. Zur Kompensation des Landschaftsbildes sind extensive sowie intensive Begrünungen auf den Gebäuden und an der Fassade des Parkhauses geplant. Durch die Planung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Verkehrslärm: Der Straßenverkehrslärm führt nach Umsetzung der Planung voraussichtlich zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. 16. BImSchV. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den lärmexponierten Südfassaden überschritten. Das Maß der Überschreitung liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Bereich einer Gesundheitsgefährdung bzw. im Rahmen einer möglichen Lärmsanierung. Die Größenordnung der Belastungen ist als typisch für den innerstädtischen Bereich zu beschreiben und für die projektierte gewerbliche Nutzung akzeptabel. Die durch das Planvor-

haben ausgelöste maximale Steigerung der Verkehrsmenge auf der Vaalser Straße von 2,7 % führt zu einer Steigerung der Immissionsbelastung an ungünstigster Stelle um ca. 0,1 dB(A). Qualitativ ist das Maß der Steigerung von den Betroffenen nicht wahrnehmbar.

Anlagenbezogener Lärm: Sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten. Schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch den Betrieb der Anlagen, sind nicht zu erwarten.

Lufthygiene: Durch die zu erwartende Zunahme des Verkehrs ist keine unzulässige Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten.

Geruch: Eine unzulässige Zunahme von Geruchsmissionen ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere: Um die Tötung von im Plangebiet potentiell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen bei Umsetzung der Planung zum Schutz der Tiere durchzuführen. Die geeigneten Maßnahmen sind unter Punkt 5.7.3.3 aufgeführt. Unter Beachtung der Maßnahmen zum Schutz der Tiere wird eine Gefährdung dieser durch das Vorhaben nicht erwartet.

Pflanzen: Mit Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Defizit von 1.166 Biotoppunkten. Von den 123 geschützten Bäumen bleiben mit Umsetzung der Planung 65 Bäume erhalten. 58 Bäume werden entfallen. Auf Grundlage der Baumschutzsatzung errechnet sich ein Ersatzbedarf von 97 Bäumen. Der Ausgleich ist gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

Schutzgut Boden: Bei Durchführung der Planung sind Eingriffe in den Boden im Bereich der Gebäudeerweiterung und des Parkhauses unvermeidbar. Das Plangebiet ist allerdings in seinem natürlichen Bodengefüge bereits stark anthropogen vorgeprägt. Die Planung hat demnach nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Fläche: Bei Durchführung der Planung entstehen nur geringe zusätzliche Versiegelungen. Zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet werden die Dachflächen des Bestands- und Neubaus sowie die Fassade des Parkhauses extensiv sowie intensiv begrünt, daher sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb geschützter Trinkwasserbereiche der Stadt Aachen sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche. Das gesamte Plangebiet wird an den Mischwasserkanal der Vaalser Straße angeschlossen.

Schutzgut Luft und Klima / Energie: Mit Durchführung der Planung werden voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen des Klimas und der Lufthygiene einhergehen. Das geplante Parkhaus wird weitestgehend strömungsdurchlässig geplant, um Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom zu minimieren. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima / Energie sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Mit Durchführung der Planung wird das bestehende Landschaftsbild nur geringfügig verändert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist im besiedelten Bereich durch den teilweisen Erhalt des Baumbestandes und durch Gehölzpflanzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Aufgrund von Befunden im Gebiet des westlich angrenzenden Dreiländer-Carrées sind Funde während der Baumaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Aufgrund von zu erwartenden Bodendenkmälern im Plangebiet wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen (s. Hinweise 2. Bodendenkmäler) auf eine Baubegleitung während der Baumaßnahmen durch eine archäologische Fachfirma verwiesen. Auftretende Funde müssen untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig. Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

5.12. Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches. Das bestehende Bürogebäude soll durch Anbauten so vergrößert werden, dass die im gültigen Planungsrecht überbaubaren Flächen nicht mehr ausreichen. Der Bebauungsplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren durchgeführt werden. Ein Regionalplanänderungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Planung der Zielsetzung des derzeitigen Regionalplanes entspricht.

6. Durchführungsvertrag

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in welchem Anforderungen geregelt werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen. Zu den Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrages zählen folgende Maßnahmen:

- Die Übernahme der Bauaufgabe und der Herstellungskosten für das Parkhaus (auch städtische Ebene) durch den Vorhabenträger
- Herstellung und Übernahme der Kosten für durch die Planung eventuell ausgelöste Änderungen an der Verkehrsfläche des Neuenhofer Weges durch den Vorhabenträger
- Übernahme der Kosten zur Umlegung der Gasleitung der Regionetz GmbH durch den Vorhabenträger und Sicherung der Flächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungssträgers
- Sicherung der grundlegenden Gestaltungsmerkmale des Bauvorhabens
- Sicherung der Strömungsdurchlässigkeit des Parkhauses
- Durchführung einer archäologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme
- Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen für den Biotopverlust von 1.166 Wertpunkten, da im Bebauungsplangebiet kein Ersatz geschaffen werden kann. Diese werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gesichert. Hierzu hat die Abiomed Europe GmbH einen Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft abgeschlossen. Die Kompensation erfolgt im Bereich des Ökokontos „Pommerotter Weg“, Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstück 304 und 400 tlw.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am 10.01.2021 den Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - beschlossen hat.

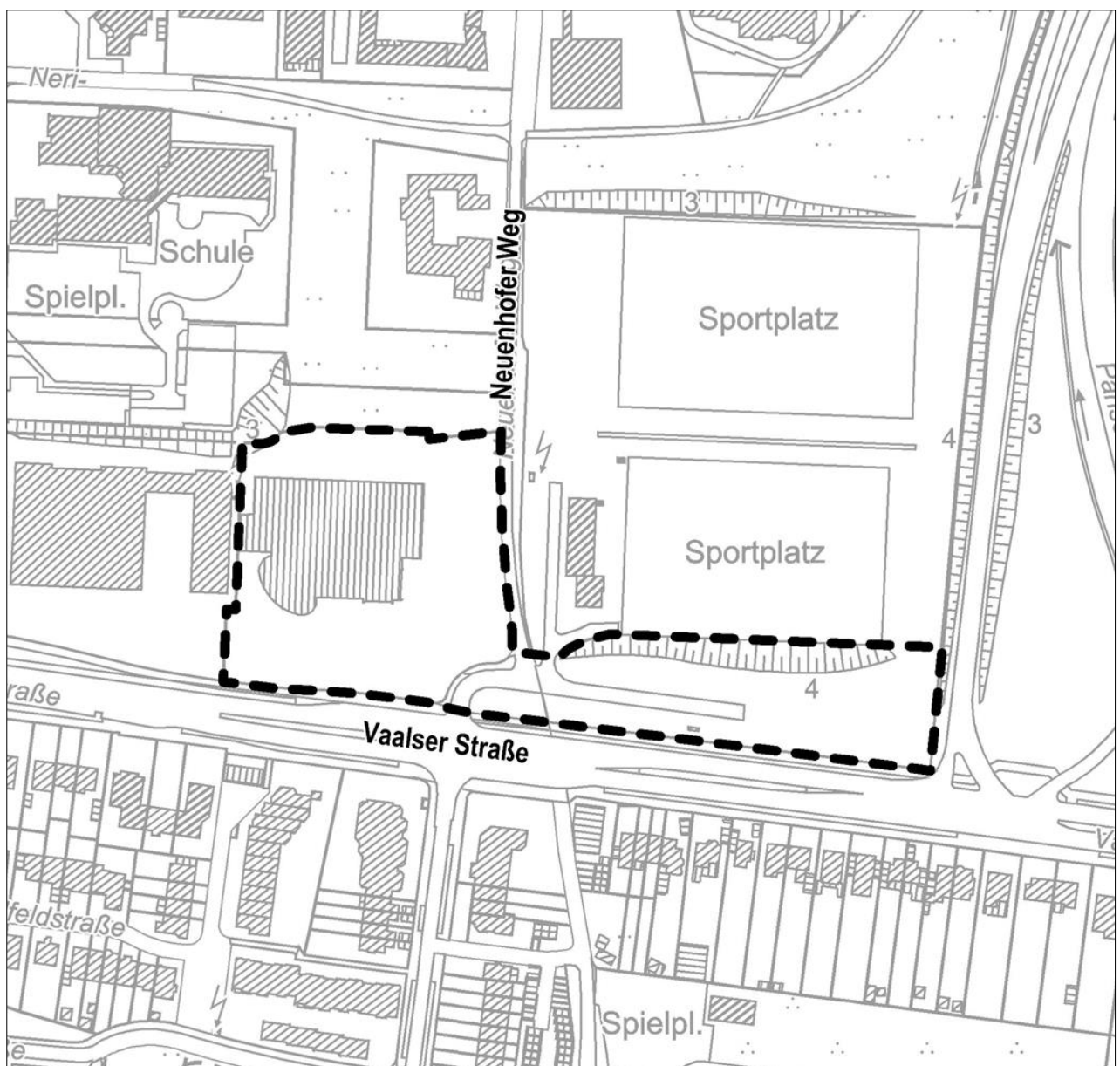
Aachen, den 11.01.2021

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage
Neuenhofer Weg im Stadtbezirk Aachen – Laurensberg

Entwurf zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet (MK)

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Kantinennutzung zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ (SO)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind ausschließlich bauliche Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (PKW und Fahrräder) sowie die dazugehörigen Zu- und Abfahrten und Nebenanlagen zulässig. Elektroladestationen für Elektrofahrzeuge sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im Kerngebiet (MK) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich durch unterirdische Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes. Bis zur festgesetzten Gebäudehöhe sind Baukörper und Aufbauten zulässig. Bezugshöhe der Festsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

2.2.1 Kerngebiet

Die im Kerngebiet (MK) festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Brüstungen, Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1. und 3. 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.

In den mit „TA“ gekennzeichneten Bereichen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zusätzlich durch folgende Aufbauten überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Anlagen, die dem Schallschutz dienen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Diese müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Auf den Abstand zur Gebäudekante kann verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Kerngebiet (MK) innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen sind Räume für die Versorgung zulässig.

3.2 Flächen für den ruhenden Verkehr

Oberirdische Stellplätze für PKW sind im Kerngebiet (MK) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze für Fahrräder sind im Kerngebiet (MK) außerhalb der überbaubaren Flächen und der befestigten Flächen mit einer maximalen Größe von 130 m² zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ (SO) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Fußwege

Im Kerngebiet (MK) sind außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen Fußwege mit einer maximalen Größe von 200 m² zulässig.

3.4 Müllsammelplätze

Im Kerngebiet (MK) sind außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen Müllsammelplätze mit einer maximalen Größe von 160 m² zulässig.

4. Bauweise

Für das Kerngebiet (MK) und das sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ (SO) wird folgende abweichende Bauweise (a) festgelegt: Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch darf die Längenbeschränkung der offenen Bauweise von 50 m überschritten werden.

5. Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (- a -) belegten Fläche ist

- zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks eine Durchfahrt in einer Mindestbreite von 6,00 m für Bewohner/innen, Kunden und Rettungsfahrzeuge freizuhalten,
- zugunsten der Versorgungsunternehmen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sicherzustellen.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (- b -) belegten Fläche ist

- zugunsten des Gasversorgungsunternehmens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sicherzustellen.

Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten (- c -) festgesetzten Fläche ist

- zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge freizuhalten.

6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwand Erschließung Parkhaus

Im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ (SO) ist im Bereich der Zufahrt eine Abschirmeinrichtung (LSW) mit einer maximalen Höhe für die Oberkante von 218,50 m über NHN zu errichten. Die Abschirmeinrichtung ist schallabsorbierend auszuführen ($D_{La} \geq 9$ dB und $D_{Lr} \geq 20$ dB) und muss dicht an den Baukörper des Parkhauses anschließen.

Akustische Auskleidung Parkhaus

Im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ (SO) sind die Decken aller Geschosse, bei denen die Oberkante des Fertigfußbodens mindestens auf 210,00 m über NHN liegt, sowie die Decken der Zufahrts- und Abfahrtsrampen vollflächig in Materialien mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha_w = 0,9$ auszuführen.

Fassadengestaltung Parkhaus

Im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ (SO) ist im Bereich der innerhalb der Gebäudehülle liegenden Zufahrts- und Abfahrtsrampen des Parkhauses die Fassade vollflächig zu schließen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere bzw. geringere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Kerngebiet (MK) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen.

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. Der entsprechende Außenlärmpegel (L_r) kann aus den Karten unter Hinweise Nr. 3 für die jeweilige Fassadenseite und Raumart (Tag/Nacht) abgelesen werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (2018) ausreichend sind.

7. Gestalterische Festsetzungen nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

7.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.

7.2 Dachbegrünung

Im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ (SO) ist das Dach vollständig mit einer intensiven Begrünung zu bepflanzen.

Im Kerngebiet (MK) sind mindestens 500 m² der gesamten Dachfläche (inklusive Bestandsgebäude) intensiv und mindestens 200 m² der gesamten Dachfläche (inklusive Bestandsgebäude) extensiv zu begrünen.

Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen. Für intensive Dachbegrünungen ist eine Mindestsubstrathöhe von 60 cm herzustellen und für extensive Dachbegrünungen ist eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm herzustellen.

7.3 Einfriedungen

Im Kerngebiet (MK) sind zwischen der südlichen Grundstücksgrenze (Vaalser Straße) und der Vorderkante des Baukörpers (ohne Ellipse) und dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen („Vorgarten“) bauliche Einfriedungen unzulässig. Auf allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Hinweise

1. **Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird für den Bereich des geplanten Parkhauses und den Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung parallel zum Neuenhofer Weg empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu berücksichtigen.

2. **Bodendenkmäler**

Beim Bau des Drei-Länder-Carrées auf den westlich angrenzenden Flächen konnte ein vollkommen erhaltener Abschnitt einer Panzersperre als Teil des sogenannten Westwalls freigelegt werden. Zum anderen wurde dabei ein mittelneolithisches Erdwerk freigelegt. Dementsprechend werden auch innerhalb des Plangebietes archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Bauherren haben dort, wo sie in den Boden eingreifen und wo sich nach wissenschaftlicher Auswertung der Stadt Aachen UDB, bzw. des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vermutete Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen.

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen die Bautätigkeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW) von den Bauherren zu tragen. Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Es ist ein Antrag bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde zu stellen. Die Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen (dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

3. **Lärmschutz**

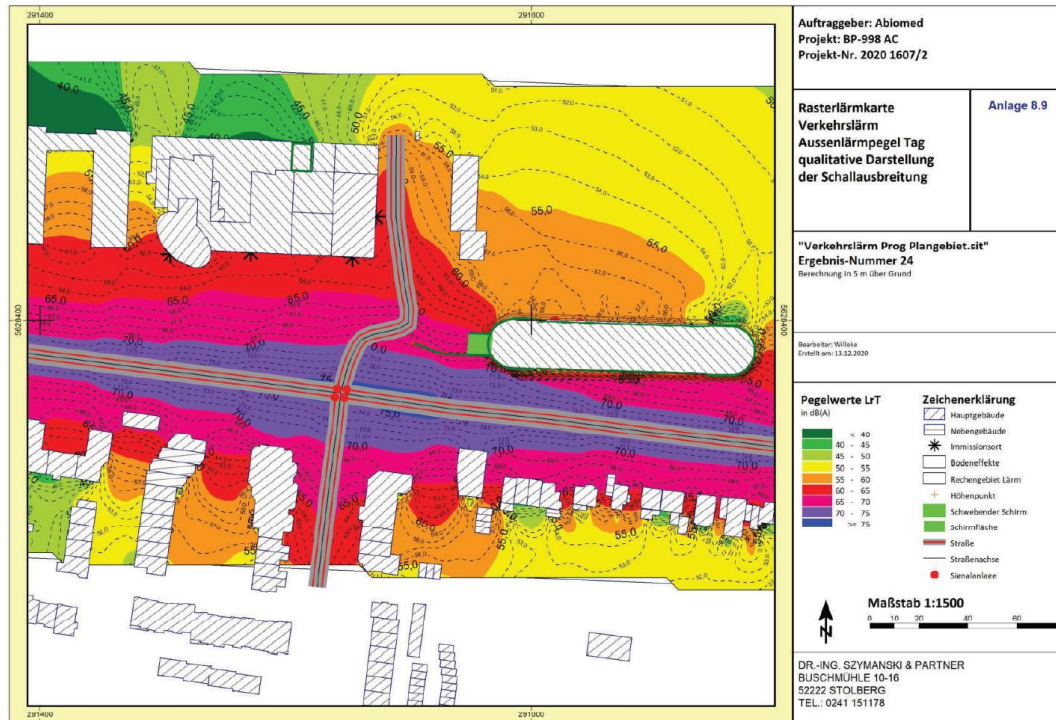
Das Plangebiet wird mit Lärm belastet. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von zu schützenden Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Außenlärmpegel in dB (A) für die Tag-

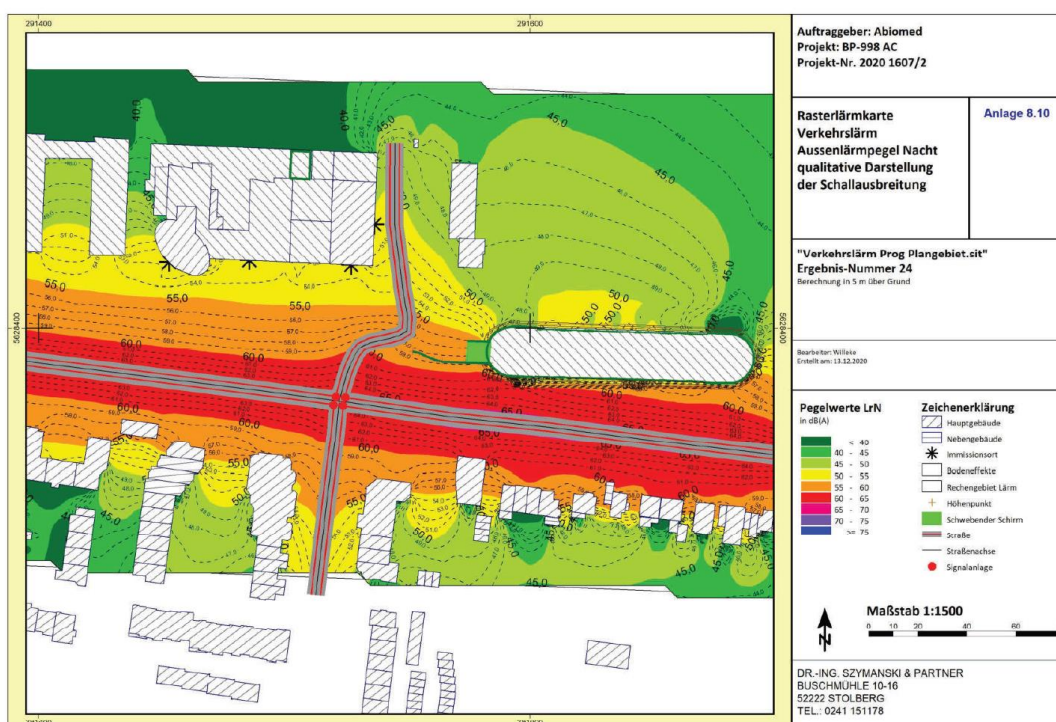
Situation und die Nacht-Situation ermittelt.

Die Karten hierzu werden als Auszug des „Gutachten zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 -Vaalser Straße / Neuenhofer Weg- in Aachen“ vom 13.12.2020 von Dr. Szymanski & Partner wie folgt dargestellt.

Tag-Situation: Außenlärmpegel Lr (Tag)

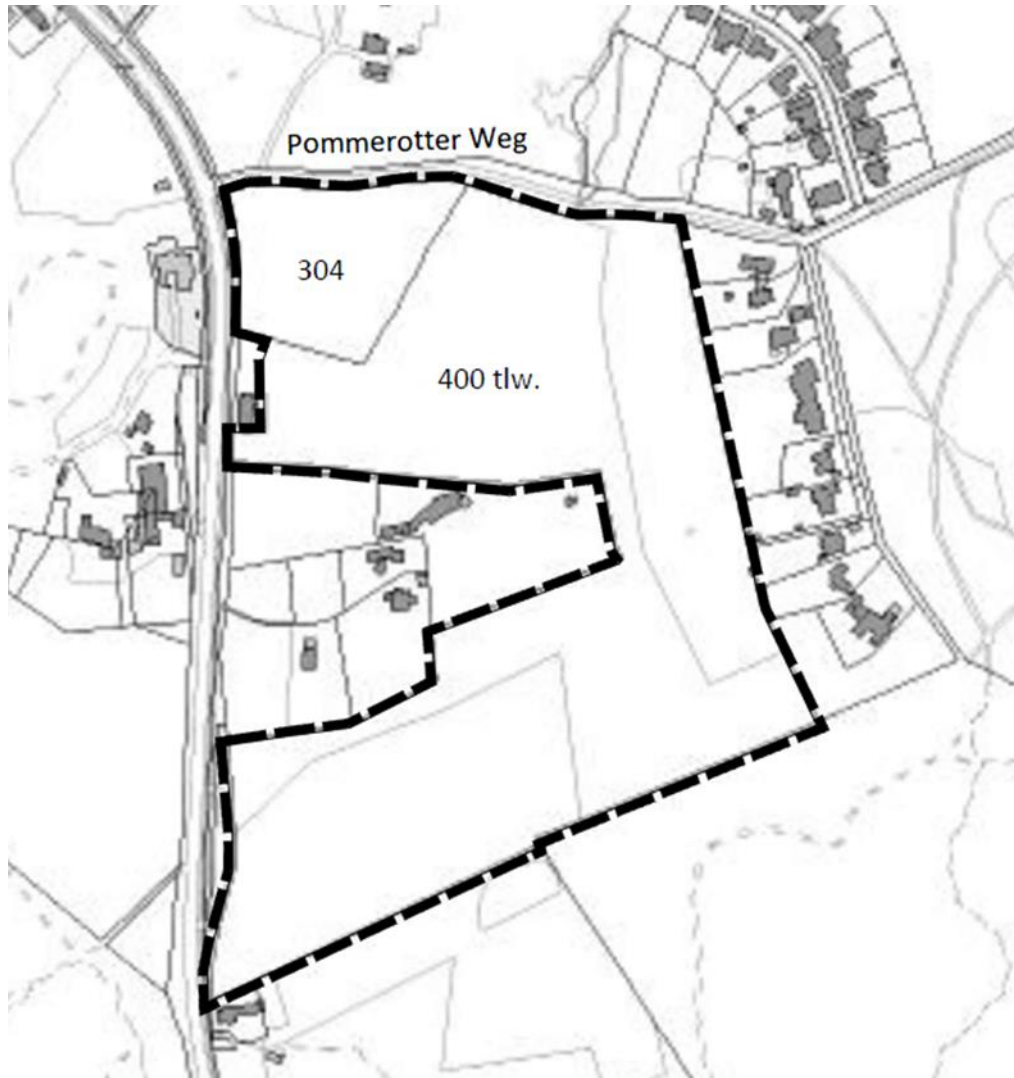


Nacht-Situation: Außenlärmpegel Ln (Nacht)



4. Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich

Das errechnete Kompensationsdefizit von 1.166 Punkten gemäß der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan wird extern ausgeglichen. Der externe Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstück 304 und 400 tlw.



5. Schonung des Gehölzbestandes während der Bauphase

Während der Bauphase ist der zum Erhalt festgesetzte sowie der nicht anlagenbedingt zu entnehmende Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes inklusive seines Kronentraufbereichs auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung zu versehen („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gemäß DIN 18.920).

6. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

7. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden

abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

8. Baufeldfreimachung

Baufeldfreimachungen sind aufgrund des Tötungsverbotes wildlebender europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Die Abnahme der Metall-Attika am Bestandsgebäude hat im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar des Folgejahres zu erfolgen. Sollte dieses Bauzeitenfenster nicht eingehalten werden können sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der gemeldeten planungsrelevanten Fledermausarten zu ergreifen (z.B. das Abhängen der Attika mit Folie im Zeitraum Juni bis August, welche einen Ausflug aber keinen erneuten Einflug ermöglicht).

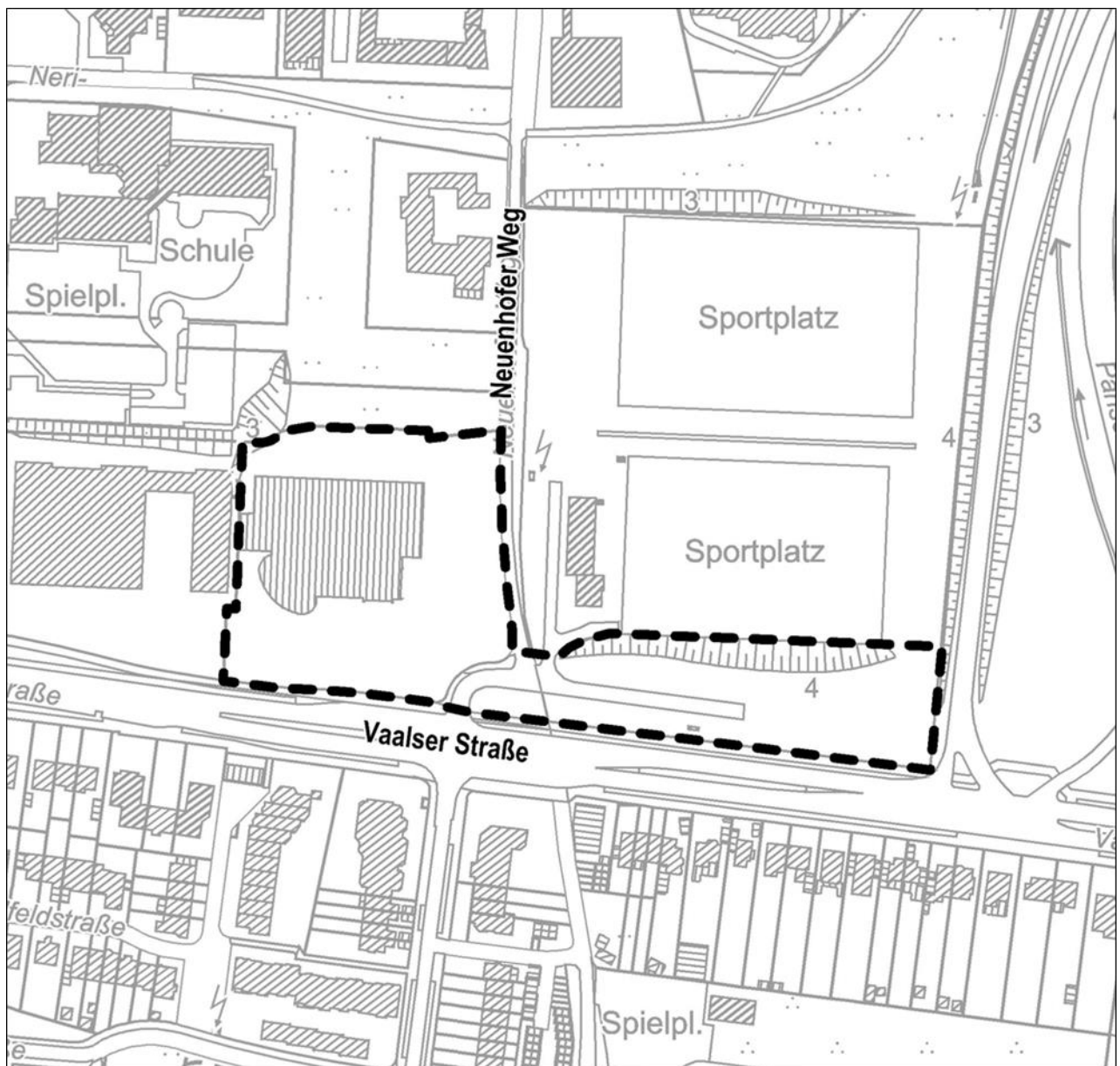
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am 10.02.2021 den Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - beschlossen hat.

Aachen, den 11.02.2021

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg



Lage des Plangebietes

1. **Verfahrensablauf**

- 09.05.2019 Programmberatung Planungsausschuss
- 03.07.2019 Programmberatung Bezirksvertretung Aachen Laurensberg (vertagt)
- 11.07.2019 Programmberatung Planungsausschuss (erneut)
- 25.09.2019 Programmberatung Bezirksvertretung Aachen Laurensberg
- 28.10. - 29.11.19 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Ausstellung der Planunterlagen
- 29.10.2019 Öffentliche Anhörung
- 28.10. - 29.11.19 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 24.06.2020 Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Laurensberg
- 18.08.2020 Offenlagebeschluss Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz
- 20.08.2020 Offenlagebeschluss Planungsausschuss
- 05.10. - 06.11.20 Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 998 und der Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplans 1980, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB
- 05.10. – 06.11.20 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 03.02.2021 Empfehlung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 998 Bezirksvertretung Aachen Laurensberg
- 04.02.2021 Empfehlung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 998 Planungsausschuss
- 10.02.2021 Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Aachen zum Bebauungsplan Nr. 998
- xx.xx.2021 Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplanes (Termin wird nachgetragen)

2. **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Der Aachener Standort der Abiomed Europe GmbH mit derzeit über 400 Beschäftigten geht aus der Fusion der Abiomed Inc. (USA) mit der Impella Cardioteknik hervor. Das 1997 in Aachen gegründete Unternehmen hat eine Herzpumpe zur temporären Entlastung des Herzens bei minimalinvasivem Eingriff entwickelt. Als medizintechnisches Unternehmen konzentriert sich Abiomed auf die Entwicklung und Herstellung von Herzpumpen als High-Tech-Produkte zur Herz-Kreislauf-Unterstützung für Kardiologie und Herzchirurgie.

Das Unternehmen wächst stetig und hat das Ziel, seine Produktion in absehbarer Zeit zu vervierfachen. Dazu werden zusätzliche 200 bis 250 neue Angestellte und entsprechender Raum für die Produktion und Entwicklung am Standort in Aachen erforderlich, den das Firmengebäude am Neuenhofer Weg in seiner heutigen Form nicht bieten kann. Eine Standortverlagerung ins Ausland möchte das Unternehmen auf Grund seiner langjährigen Verbindung mit der Stadt Aachen und der Zusammenarbeit mit der RWTH vermeiden.

Zur Lösung des Platzproblems wurden in einem ersten Schritt temporäre Containerbauten am östlichen Grundstücksrand aufgestellt. Sie sollen für maximal zwei Jahre der Unterbringung zeitweise ausgelagerter Nutzungen, insbesondere auf Grund von Umbauarbeiten am Bestandsgebäude, dienen. Sie lösen das Problem des weiteren Platzbedarfs jedoch nicht langfristig.

Anlass der Planung ist daher die Notwendigkeit, das bestehende Firmengebäude auf den vorhandenen Flächen durch einen Anbau zu erweitern. Gleichzeitig müssen für die neuen Beschäftigten im Umfeld des Gebäudes wei-

tere Stellplätze bereitgestellt werden. Hierfür wird ein Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück der städtischen Sportanlage geplant (bei Beibehaltung des Stellplatzangebotes für die Sportanlage).

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -.

3.1 Beurteilung der Umweltbelange

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

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima / Energie
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten erstellt:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (FBA), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vaalser Straße / Neuenhofer Weg, Aachen, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 17.09.2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, raskin, Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 09.12.2020
- Gutachten 2020 1607/2 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“ in Aachen, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stand 13.12.2020
- Verkehrsgutachten im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur Erweiterung des Standortes der ABIOMED Europe GmbH am Neuenhofer Weg in Aachen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand August 2020
- Konzept zur entwässerungstechnischen Erschließung des Erweiterungsbaus der Abiomed Europe GmbH Vorabzug, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Stand Mai 2020

Im Ergebnis werden Auswirkungen erwartet, die im Rahmen einer nachhaltigen Planung vermieden oder durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - werden die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung über die schriftlichen Festsetzungen oder über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Dazu zählen u.a.:

- Sicherung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen über Schriftliche Festsetzung,
- Vertragliche Sicherung des ökologischen Ausgleichs,
- Sicherung einer intensiven Dachbegrünung im sonstigen Sondergebiet sowie in Teilen im Kerngebiet,
- Sicherung der Strömungsdurchlässigkeit des Parkhauses,
- Durchführung einer archäologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme,
- Sicherung der Gestaltung und Qualität der Freiflächen im Grünordnungsplan.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28.10. - 29.11.2019 stattgefunden. Vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 erfolgte die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Offenlage des Bebauungsplanes eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen. In den Stellungnahmen und während der öffentlichen Anhörung wurden Anregungen zu den folgenden Themen abgegeben:

Lage des Parkhauses und Inanspruchnahme unversiegelter Flächen

Der Eingriff in die östlich liegenden Gehölzstrukturen wurde bemängelt und eine Verschiebung des Baukörpers nach Westen vorgeschlagen. Aufgrund der Notwendigkeit getrennter Zu- und Abfahrten für den Vorhabenträger und die Stadt ist eine solche Verschiebung aufgrund dann fehlender Flächen zwischen dem Neuenhofer Weg und dem Parkhaus nicht umsetzbar.

Grünstrukturen und Kaltluftschneise, Standortwahl der Bebauung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Kaltluftströmung, die vom Steppenbergr kommend Richtung Uniklinik abfließt. Es wurde bemängelt, dass durch eine Bebauung der Kaltluftabfluss gestört werden könnte. Im Laufe des Verfahrens wurde die Höhe des Parkhauses um ein Geschoss reduziert, um mögliche Umweltauswirkungen zu reduzieren. Position und Höhe der Baukörper werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die möglichst strömungsdurchlässige Bauweise des Parkhauses wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt. Es wird weiterhin bemängelt, dass durch die Baumaßnahme bisher als Grünfläche ausgewiesene Flächen in Zukunft weiter versiegelt werden können. Die Notwendigkeit zum Bau eines Parkhauses ergibt sich aus dem Bedarf der angrenzenden Gebäudeerweiterung, das Parkhaus muss daher im Umfeld des Firmengebäudes realisiert werden. Die Flächen des städtischen Parkplatzes werden im Bestand überwiegend als Parkplatz genutzt, so dass im Vergleich zu einer Verlagerung des Firmengebäudes sowie des Parkhauses auf andere Flächen, beispielsweise im Außenbereich, nur eine zusätzliche Versiegelung in untergeordneter Größe ermöglicht wird. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen verbindlich geregelt.

Es wird vorgeschlagen, die Anzahl notwendiger Stellplätze zu reduzieren, um die versiegelten Flächen zu reduzieren. Die Abiomed Europe GmbH bietet bereits in großem Umfang Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilitätsformen an. Aufgrund der Arbeit im Schichtbetrieb und des großen Einzugsgebietes der qualifizierten Mitarbeiter ist eine weitere Verringerung der PKW-Stellplätze aber nicht mit dem tatsächlichen Bedarf in Einklang zu bringen.

Lärmschutz

Zur Vermeidung erhöhter Lärmbelastungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, wurde ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms erstellt. Auf Grundlage des Gutachtens wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen verbindlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Konflikte zu erwarten.

Architektur

Es wird bemängelt, dass durch die Größe der geplanten Gebäudeerweiterung negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, den Neuenhofer Weg und die städtische Sportanlage ausgelöst werden. Der Baukörper wird den Eckbereich Vaalser Straße / Neuenhofer Weg baulich einfassen. Durch das Zurücktreten des Gebäudes von der Vaalser Straße wird die Wirkung auf die gegenüberliegende Wohnbebauung deutlich reduziert. Negative Auswirkungen auf die städtische Sportanlage sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurden Eingaben zu den Themen Radverkehrsanbindung Campus West und zur Ausführung der Baumaßnahme gemacht, für die eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – gingen vier Stellungnahmen ein. Darin wurden Anregungen zu den folgenden Themen abgegeben:

Inanspruchnahme von Grünflächen und Baumentfall

Es wird bemängelt, dass durch das geplante Parkhaus in großem Umfang vorhandene Grünstrukturen beansprucht werden. Die vorgeschlagenen Alternativen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind nicht umsetzbar. Die Planung folgt dem allgemeinen bundesweiten politischen Willen, in dem durch die Planung der Innenentwicklung und der Erhaltung des Firmenstandortes im Plangebiet gegenüber einer Außenentwicklung Vorrang eingeräumt wird. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich ist nicht auszuschließen, aber gegenüber der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich gewollt. Es wird kritisiert, dass durch die Planung in großem Umfang Bäume in Anspruch genommen werden. Diese werden durch den Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung gemäß den Vorgaben der Aachener Baumschutzsatzung ausgeglichen. Da der Vorhabenträger nicht über Flächen zur Anpflanzung der Ersatzbäume verfügt, wird der Ausgleich monetär durchgeführt, das Geld wird gemäß der Satzung für Neupflanzungen oder Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet verwendet. Um die Folgen des Entfalls von Grünflächen und Bäumen zu mindern wird für das sonstige Sondergebiet eine vollflächige intensive Dachbegrünung festgesetzt.

Kaltluftschneise

Es wird kritisiert, dass durch die Planung die Kaltluftbahn des Dorbachtals in ihrer Funktion eingeschränkt wird und eine Bebauung hier nicht zulässig sei. Die Darstellung im FNP Aachen*2030 schließt eine Bebauung jedoch nicht grundsätzlich aus, sondern gibt vor, dass Planungen in diesem Bereich besonders genau hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu prüfen sind. Der Baukörper wird durch entsprechende Festsetzungen in seiner Höhe so begrenzt, dass er niedriger ist als die südlich liegenden Wohngebäude. Außerdem wird die Strömungsdurchlässigkeit der Fassade im Durchführungsvertrag geregelt. Zur Vermeidung von Aufheizeffekten

wird außerdem eine intensive Dachbegrünung für das gesamte Gebäude festgesetzt. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erkennen.

Schallemissionen

Es wird kritisiert, dass durch die Planung erhöhte Schallemissionen ausgelöst werden. Dies wurde gutachterlich geprüft, negative Auswirkungen auf die Umgebung sind bei Umsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen demnach nicht zu erwarten. Die Maßnahmen sind über die schriftlichen Festsetzungen und den Durchführungsvertrag gesichert.

Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung

Es wird kritisiert, dass die Umweltbelange in der Bauleitplanung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle notwendigen Gutachten erarbeitet und die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter geprüft. Durch die Planung werden zwar negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter ausgelöst, diese können jedoch durch Festlegung geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass keine gravierenden Folgen zu erwarten sind. Daher wird die Abwägung im vorliegenden Fall zugunsten der Belange der Wirtschaft getroffen.

Alternativstandorte

Es wird eine Umsiedlung des Firmensitzes auf andere bestehende Gewerbeflächen im Aachener Stadtgebiet vorgeschlagen. Aufgrund des Gewerbeflächenmangels im Aachener Stadtgebiet ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die vorgeschlagenen Flächen langfristig brachliegen werden. Daher wurde auf die Prüfung von Alternativstandorten verzichtet und gemäß § 1 a BauGB die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich unter nachhaltigen Umsetzungsvorgaben favorisiert. Darüber hinaus hat das bestehende Firmengebäude aus verschiedenen Gründen einen hohen Wert für die Firma hat, und ein kompletter Neubau unwirtschaftlich wäre, wird den Belangen der Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen im vorliegenden Fall Vorrang gegeben.

Nachhaltigkeit und Mobilität

Es wird eingewendet, dass die geplanten Gebäude im Falle einer späteren Abwanderung brachliegen werden. Durch den Bebauungsplan wird Planrecht zur Erweiterung des Firmengebäudes geschaffen, eine Abwanderung ist daher aktuell nicht zu erwarten. Aber selbst in einem solchen Fall wird nicht davon ausgegangen, dass das Firmengebäude längerfristig leer stehen wird, da entsprechender Bedarf in Aachen besteht. Das geplante Parkhaus würde in diesem Fall weiter in Zusammenhang mit dem Firmengebäude betrieben, oder könnte beispielsweise als Mobilitäts-Hub durch die Stadt Aachen genutzt werden, da sich die Lage an der Vaalser Straße entsprechend anbietet.

Es wird eingewendet, dass die Anzahl der Stellplätze viel zu hoch ist, und alternativ Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilitätsformen umgesetzt werden sollen. Dies bietet die Abiomed Europe GmbH bereits in großem Umfang durch die Implementierung verschiedenster Maßnahmen an. Aufgrund der Arbeit im Schichtbetrieb und des großen Einzugsgebietes der qualifizierten Mitarbeiter ist eine weitere Verringerung der PKW-Stellplätze aber nicht mit dem tatsächlichen Bedarf in Einklang zu bringen.

Radverkehr auf dem Neuenhofer Weg

Es wird vorgeschlagen, dass auf dem Neuenhofer Weg ein Radweg angelegt werden soll, um die Situation für Radfahrende zu verbessern. Dafür wäre eine Verbreiterung der Verkehrsfläche notwendig. Da der Neuenhofer

Weg in den letzten Jahren erst umgebaut wurde, wird in Hinblick auf den Aufwand und die damit verbundenen Kosten im Vergleich zum Radfahraufkommen ein erneuter Umbau derzeit nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einem späteren Umbau im Bereich hinter der Kreuzung Vaalser Straße / Neuenhofer Weg nicht entgegen. Darüber hinaus wurden Eingaben zu den Themen Wohnqualität, Erpressung und zu anderen städtischen Projekten und Planungen gemacht, für die eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28.10. - 29.11.2019 stattgefunden. Vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 erfolgte die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -.

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Offenlage des Bebauungsplanes wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligungen Hinweise und Sachverhalte zur Planung vorgetragen. Sie beinhalten vor allem Hinweise zu den Themen öffentlicher Nahverkehr, Denkmalschutz und zur Entwässerungsplanung. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt und deren Belange im Umweltbericht eingearbeitet bzw. in die Abwägung eingestellt.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 998 und die parallele Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 ergibt sich aus der Notwendigkeit, für die Erweiterung der Produktions- und Büroflächen der im Plangebiet ansässigen Firma Planungsrecht zu schaffen und die notwendigen Flächen für die Gebäudeerweiterung und die Errichtung eines Parkhauses zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze baurechtlich zu sichern. Die Gebäudeerweiterung wird notwendig, da die Firma derzeit stark wächst und der vorhandene Firmensitz im Plangebiet keinen ausreichenden Platz mehr bietet. Die zusätzlich benötigten Flächen müssen im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Firma stehen, so dass nur eine Erweiterung auf den vorhandenen Flächen oder eine Verlagerung des gesamten Unternehmens möglich ist.

Zu prüfen war außerdem eine vollständige Verlagerung des Firmenstandortes. Für das Unternehmen kommt ein anderer Standort in Aachen mit einem vollständigen Neubau des gesamten Betriebsgebäudes nicht in Frage. In die Ausstattung des Standortes, insbesondere mit Reinräumen für die Produktion medizinischer Geräte, ist in den vergangenen Jahren sehr viel investiert worden. Daher hat das Bestandsgebäude einen hohen Wert. Ein kompletter Neubau wäre für das Unternehmen unwirtschaftlich, so dass der Standort Aachen aufgegeben werden müsste. Insofern entfällt eine Standortalternative auf Aachener Stadtgebiet. Mit der Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich wird der unbeplante Außenbereich geschont. Folgende städtebauliche Ziele lassen sich daher aus der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ableiten:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich

7. Ergebnis der Abwägung

Zu den gesetzlich zu berücksichtigenden Belangen gehören der Umweltschutz, aber auch die Belange der Wirtschaft, der medizinischen Versorgung und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - werden Eingriffe in den Naturhaushalt planungsrechtlich ermöglicht, durch die Planung gehen unversiegelte

Grünflächen und vorhandener Baumbestand verloren. In der Abwägung waren daher die Umweltbelange (Inanspruchnahme unversiegelter Flächen, Baumbestand, Artenschutz, Schutzanforderungen der umliegenden Wohnbebauung, Klimaschutz und Kaltluft) gegen die Belange der Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen abzuwägen. Insbesondere der Schutz der lokalen Kaltluftschneise war in die Abwägung einzustellen.

Aus der Abwägung aller genannten Belange entstand die Planung, eine nachhaltige Verdichtung im Plangebiet in Form einer betriebsbedingten Erweiterung des Bestandsgebäudes zu sichern und auf den Flächen der angrenzenden städtischen Parkplatzanlage ein Parkhaus im räumlichen Zusammenhang zur geplanten Gebäudeerweiterung zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu errichten.

Aus der Umweltprüfung ergaben sich umweltrelevante Belange, die als Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - und im dazugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden (s. Kap. 3.1). Da die Auswirkungen dadurch deutlich verringert werden konnten und gleichzeitig die Stadt ein großes Interesse an der Erhaltung hochqualifizierter und zukunftssicherer Arbeitsplätze hat, ist das Ergebnis der Abwägung, dass die Planung der Erweiterung an dieser Stelle zugestimmt werden kann. Damit wird im vorliegenden Fall den wirtschaftlichen Belangen gemäß den Zielen des Masterplans Aachen*2030 zur Erweiterung des Firmenstandortes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen der Vorrang gegeben. Aus diesem Grund empfiehlt die Stadtverwaltung der Politik die Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens.

Sollten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am 10.02.2021 den Bebauungsplan Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 11.02.2021

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin