Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister

stadt aachen

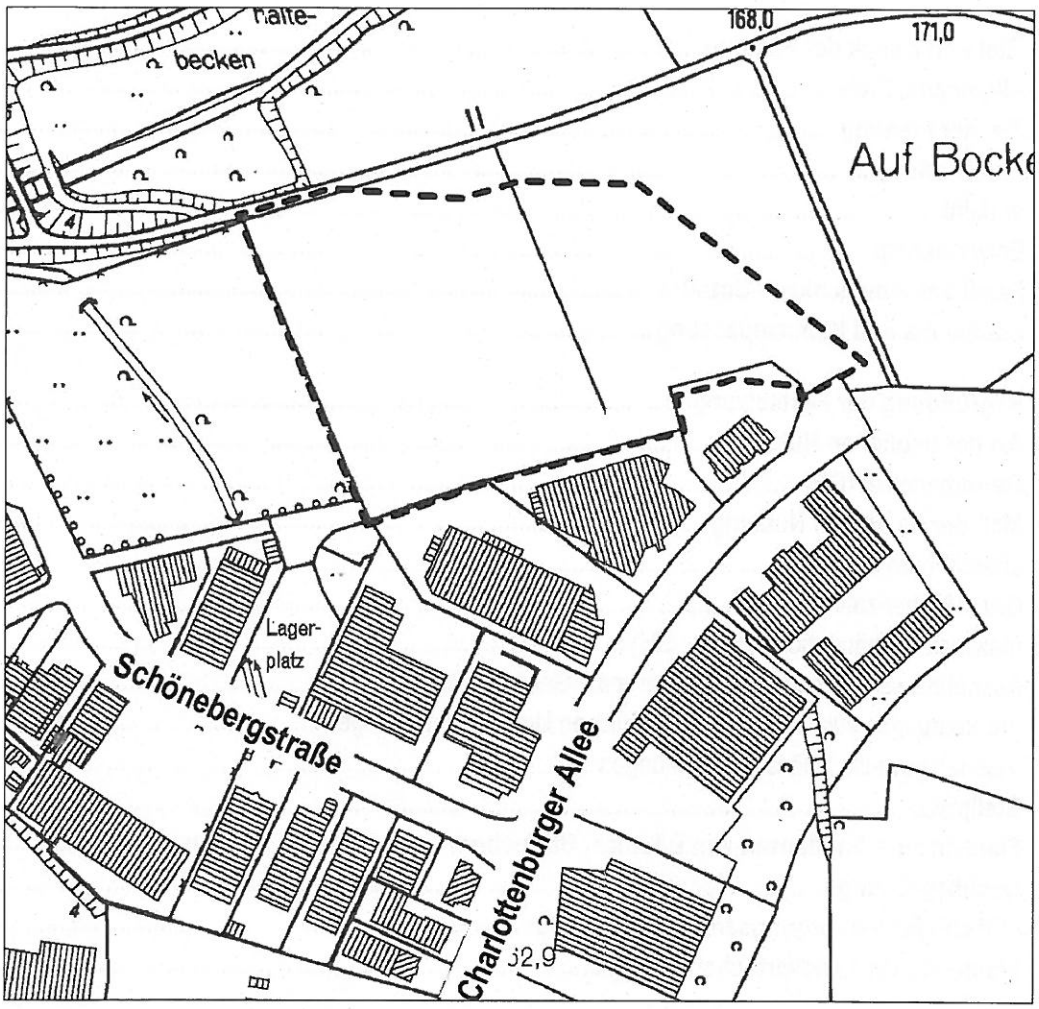
Begründung

-Charlottenburger Allee/Elleter Feld-

im Stadtbezirk Aachen-Haaren

für den Bereich zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal

zur Satzung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation 4
1.1 Beschreibung des Plangebietes 4
1.1.1 Regionalplan 4
1.1.2 Flächennutzungsplan 4
1.1.3 Landschaftsplan 5
1.2 Bestehendes Planungsrecht 5
1.3 Sonstige Planungen 5
1.3.1 Masterplan Aachen 2030 5

2. Anlass der Planung 6

3. Ziel und Zweck der Planung 6
3.1. Allgemeine Ziele 6
3.2. Ziel der Planung 6
3.3. Erschließung 6
3.3.1. Verkehr 6
3.3.2. Entwässerung 6
3.4. Familienfreundlichkeit / Soziales 7
3.5. Stadtklima und Klimaanpassung 7

4. Begründung der Festsetzungen 7
4.1. Art der baulichen Nutzung 7
4.1.1 Gewerbegebiet (GE) 7
4.2. Maß der baulichen Nutzung 9
4.2.1 überbaubare Fläche 9
4.2.2 Grundflächenzahl GRZ 9
4.2.3 maximale Gebäudehöhen (max. GH) 10
4.2.3.1 Ausnahmsweise Überschreitung der max. Gebäudehöhen 10
4.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen 10
4.2.4.1 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen 10
4.3 Stellplätze 10
4.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
4.5 Dachbegrünung 11
4.7 Fläche für Versorgungsanlagen-Abwasser 11
4.8 Fläche für die Landwirtschaft 11

5. Umweltbericht 12
5.1 Einleitung 12
5.1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes 12
5.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 12
5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung 12
5.1.5 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange 13

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 13

5.2.1 Schutzgut Mensch ... 13
5.2.1.1 Bestandsbeschreibung ... 14
5.2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben ... 14
5.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 14

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt ... 14
5.2.2.1 Bestandsbeschreibung ... 14
5.2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben ... 14
5.2.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 15

5.2.3 Schutzgut Boden ... 15
5.2.3.1 Bestandsbeschreibung ... 16
5.3.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben ... 17
5.3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 17

5.2.4 Schutzgut Wasser ... 17
5.2.4.1 Bestandsbeschreibung ... 17
5.2.4.1 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben ... 18
5.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 18

5.2.5 Schutzgüter Luft und Klima/Energie ... 19
5.2.5.1 Bestandsbeschreibung ... 19
5.2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben ... 19
5.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 19

5.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild) ... 19
5.2.6.1 Bestandsbeschreibung ... 19
5.2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben ... 20
5.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 20

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 20
5.2.7.1 Bestandsbeschreibung ... 20
5.2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben ... 20
5.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 20
5.3 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter ... 20
5.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ... 21
5.5 Grundlagen ... 21
5.6 Monitoring ... 22
5.7 Zusammenfassung ... 22

6. Auswirkungen der Planung ... 23
6.1 Umweltauswirkungen ... 23
6.2. Planungsrechtliche Auswirkungen ... 23
7. Kosten ... 23

8. Plandaten ... 24

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

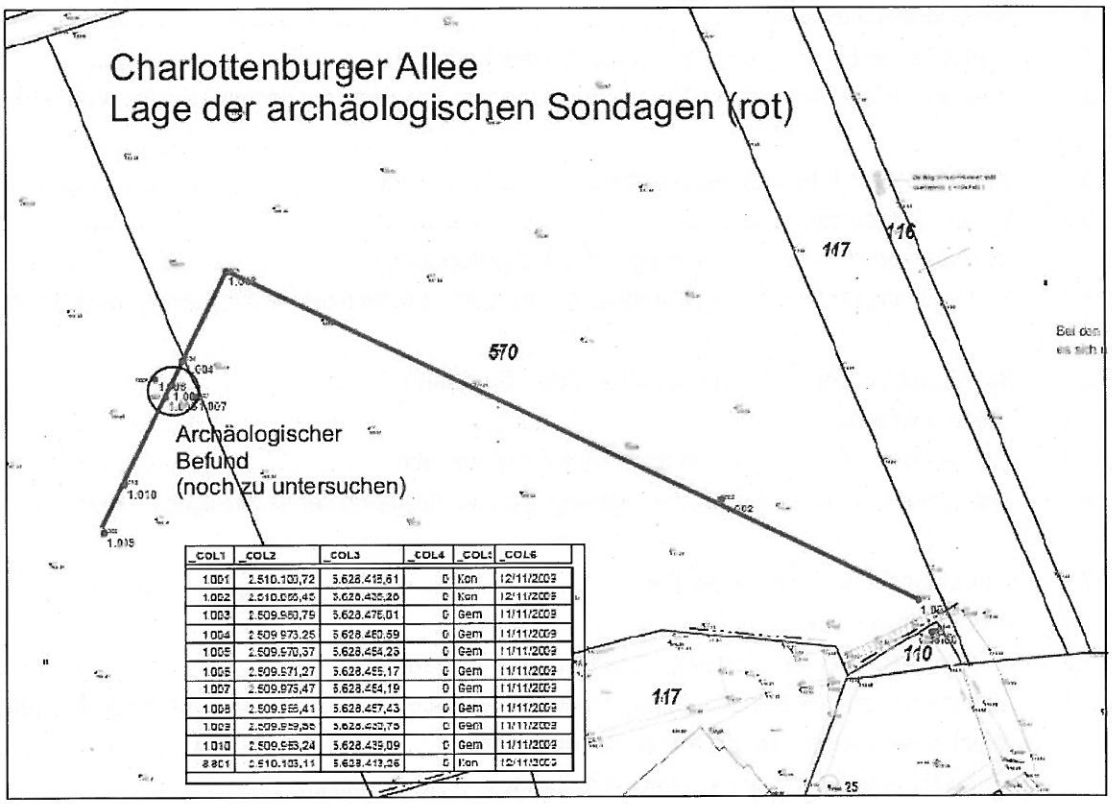
1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Haaren, im Gewerbegebiet "Auf der Hüls" südlich der Bundesautobahn (A 544), dem Haarbachtal und nördlich der „Charlottenburger Allee". Es grenzt im Norden an einen Fußweg entlang des Haarbachs, im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden an die gewerbliche Bebauung an der Charlottenburger Allee und im Osten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,38 ha.
Das Gelände fällt von Osten nach Westen in Richtung Haarbach stark und gleichmäßig ab. Es weist mit Höhen zwischen 174,00m und 158,00m ü. NHN einen maximalen Höhenunterschied von 16,00m auf.

Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Im November 2009 wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt. Dabei wurde eine ca. 20qm große Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte (Sh. Abb. 1). Einer Bebauung steht nichts im Wege. Der Bereich muss aber bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

Abb. 1



_COL1	_COL2	_COL3	_COL4	_COL5	_COL6
1.001	2.510.100,72	5.628.418,61	0	Kon	12/11/2009
1.002	2.510.066,45	5.628.435,26	0	Kon	12/11/2009
1.003	2.509.960,79	5.628.476,01	0	Gem	11/11/2009
1.004	2.509.973,25	5.628.460,59	0	Gem	11/11/2009
1.005	2.509.970,37	5.628.454,25	0	Gem	11/11/2009
1.006	2.509.971,27	5.628.455,17	0	Gem	11/11/2009
1.007	2.509.973,47	5.628.454,19	0	Gem	11/11/2009
1.008	2.509.966,41	5.628.457,43	0	Gem	11/11/2009
1.009	2.509.959,86	5.628.460,76	0	Gem	11/11/2009
1.010	2.509.963,24	5.628.435,09	0	Gem	11/11/2009
8.001	2.510.103,11	5.628.413,26	0	Kon	12/11/2009

1.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt der Bereich außerhalb des Siedlungsraums mit der Darstellung „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" und ist überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" sowie „Regionaler Grünzug".

1.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen, wurde in diesem Bereich mit Bekanntmachung vom 29.11.1985 geändert. Die 5. Änderung stellt für das Plangebiet "Grünflächen" dar. Im Beiplan 3 "Grün und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen" werden die im Hauptplan dargestellten Grünflächen mit der Kennzeichnung "geplante Tennisanlage" und "geplante Tennishallen" konkretisiert.

Für das beabsichtigte Vorhaben wird der Flächennutzungsplan geändert. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich so geändert, dass die im Hauptplan bestehende Darstellung "Grünflächen" aufgehoben und als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt wird. Der Beiplan 3 wird entsprechend angepasst und die Grünfläche in diesem Bereich herausgenommen.

Bereits im Jahre 2005 wurde die Bezirksregierung Köln beteiligt und eine landesplanerische Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) NW gestellt. Mit Schreiben vom 28.02.2006 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung bestehen würden. Das neue Plangebiet umfasst eine kleinere, als die in der damaligen Anfrage betroffene Fläche. Daher ist eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NW nicht erforderlich.

1.1.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 922 liegt mit einem 10,0m breiten Streifen im Landschaftsplan Aachen, der für diesen Bereich Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Dieser 10m breite Streifen soll als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagert werden.
Diese Festsetzung soll erfolgen, um hier eine Eingrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr.722 - Elleter Feld III-, der das gesamte Gewerbegebiet „Auf der Hüls" bis zum Berliner Ring umfasst und der seit dem 28.02.1985 rechtskräftig ist. Die Fläche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 922 umfasst den nordöstlichen Planbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 722, der hier „Private Grünfläche, Sportanlage, Tennisfreiplätze" und „Clubhaus und Stellplätze", und südlich davon „Gewerbegebiet gegliedert" festsetzt. Die schriftlichen Festsetzungen beinhalten eine Positivliste der zulässigen Gewerbebetriebe, daher ist davon auszugehen, dass der alte Bebauungsplan Nr. 722 einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten würde.

Der Planungsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 01.04.2004 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (A155) mit dem Ziel Rechtssicherheit für den gewerblichen Standort zu schaffen. Außerdem war das Ziel des Aufstellungsbeschlusses, den Einzelhandel zu steuern und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollten über die bereits bestehenden Einzelhandelsflächen hinaus, weitere Einzelhandelsflächen ausgeschlossen werden.

Der jetzt aufzustellende Bebauungsplan Nr. 922 übernimmt das Ziel des Aufstellungsbeschlusses A 155. Mit dem neuen Bebauungsplan soll Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen und der Einzelhandel gesteuert werden.

1.3 Sonstige Planungen

1.3.1 Masterplan Aachen 2030

Der gesamtstädtische Masterplan Aachen*2030 stellt einen Orientierungsrahmen für die künftige baulich-räumliche Entwicklung der Stadt in den nächsten 20 Jahren dar und soll Leitlinien und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt in den nächsten zwei Jahrzehnten geben. Der Rat der Stadt hat den Masterplan am 19.12.2012 als städtebauliches Entwicklungskriterium zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung beschlossen.

Der Masterplan sieht für das Handlungsfeld 2: Gewerbe vor, dass bestehende Gewerbegebiete gesichert und aufgewertet werden sollen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 922 soll Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Der aufzustellende Bebauungsplan führt zu einer Arrondierung und damit zur Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf der Hüls".

Im Handlungsfeld 8: Natur und Haushalt, soll der Erhalt und die Entwicklung von Kaltluftbahnen und damit die stadtökologische Funktion wichtiger Kaltluftschneisen gewährleistet werden. Aus diesem Grund soll eine bauliche Nutzung erst in einem Abstand von mindestens 80,0 zum Haarbach hin zulässig sein. Außerdem ist ein 10m breiter Pflanzstreifen als Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet zum Landschaftsraum hin geplant. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen von ca. 10,0m, entsprechend der Topografie, wird Rücksicht auf die besondere Lage im Haarbachtal genommen. Diese Maßnahmen entsprechen dem Ziel des Masterplanes, dass wichtige Kaltluftschneisen gesichert werden.

2. Anlass der Planung

Das Planungsrecht für die Tennisanlagen wurde bis heute nicht ausgeübt und es besteht im Stadtbezirk Aachen-Haaren kein Bedarf mehr für diese Nutzung. Veranlasst durch die stetige Nachfrage nach gewerblichen Flächen ist die Stadt Aachen bemüht, auch kleinere Bereiche, die sich für eine gewerbliche Nutzung anbieten, zu entwickeln. Da das Gewerbegebiet Elleter Feld überwiegend bebaut und von gewerblicher Nutzung geprägt ist, wird mit dem neuen Bebauungsplan das vorhandene Gewerbegebiet erweitert und arrondiert.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet schaffen um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können. Es ist beabsichtigt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das sich in die vorhandene Gewerbegebietsstruktur einfügt und die gewerbliche Nutzung in dem Bereich arrondiert.

3.2. Ziel der Planung

Es wird Planungsrecht für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen geschaffen. Dafür wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. In dem Bebauungsplan wird Gewerbegebiet „GE" festgesetzt. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß Abstandsliste festgesetzt und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert. Die besondere Lage zum Landschaftsraum und zum Haarbachtal wird durch Festsetzungen einer Anpflanzfläche, der maximalen Gebäudehöhen und von Dachbegrünung berücksichtigt..

3.3. Erschließung

3.3.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt unmittelbar über die Charlottenburger Allee. Über die Charlottenburger Allee ist das Gebiet direkt an den Berliner Ring und damit an die Autobahn A 544, die Aachen mit Köln und Düsseldorf verbindet, angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die auf der Charlottenburger Allee verkehrenden Buslinien 23 und 43.
Vom vorhandenen Wendehammer der Charlottenburger Allee aus soll das Gewerbegebiet über eine private Erschließungsstraße, die mit einem Wendehammer endet, erschlossen werden.

3.3.2. Entwässerung

Schmutzwasser

Das Gelände fällt von Ost nach West mit einem starken Gefälle ab. Um das Schmutzwasser abführen zu können, besteht die Möglichkeit, das Schmutzwasser über die im Bebauungsplan Nr. 722 mit Leitungsrecht belastete Fläche auf dem westlich angrenzenden Grundstück in den städtischen Mischwasserkanal in der Schönebergstraße einzuleiten. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert, um das im ganzen Plangebiet anfallende Schmutzwasser, ausgehend von einem Versiegelungsgrad von 80%, aufzunehmen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit der STAWAG abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Haarbaches und des Tiefentalgrabens. Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) bei erstmals bebauten Gebieten die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Eine gezielte Versickerung ist hier wegen der anstehenden Böden nicht möglich.
Es besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgrachtstraße vom Wasserverband Eifel-Rur in den Haarbach einzuleiten. Um diese Möglichkeit planungsrechtlich zu sichern, soll am nördlichen Plangebietsrand ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Versorgungsflächen für Regenklärbecken (Lamellenklärer) festgesetzt werden. Die konkrete Planung muss mit der STAWAG und dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt werden.

Hochwasserschutz
Der WVER hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet im Hochwasserrückhaltebecken Kahlgrachtstraße ausreichend Kapazitäten vorhanden sind. Außerdem hat der WVER einer Einleitung in dieses Hochwasserrückhaltebecken zugestimmt. Damit entfällt eine eigene Hochwasserrückhaltung durch die Stadt.

3.4. Familienfreundlichkeit / Soziales

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet handelt, spielen soziale Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung eine nachgeordnete Rolle. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Einrichtung eines Betriebskindergartens, da Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.

3.5. Stadtklima und Klimaanpassung

Mit diesem Bebauungsplan wird das vorhandene Gewerbegebiet „Auf der Hüls" arrondiert. Die Planung eines neuen Gewerbegebietes für kleinteilige Gewerbebetriebe fügt sich in seiner Nutzungsstruktur in die Umgebung ein und wird auf einer Fläche realisiert, für die bereits Baurecht für eine gewerbliche Nutzung und eine Nutzung als Tennisanlage, die aber nie realisiert wurde und für die es auch keinen Bedarf mehr gibt, besteht.

Ein bauliches Heranrücken an den zentralen Talraum des Haarbachs hat negative Auswirkungen auf den klimawirksamen Ausgleichsraum (Kaltluftabflussraum) des Haarbachtales. Im Umweltbericht werden mehrere Maßnahmen aufgeführt, die die negativen Auswirkungen vermeiden bzw. vermindern.

Es wird ein unbebauter Abstand zum Nirmer Weg hin von mindestens 50,0m eingehalten, da die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 50,0m bis 75,0m zum Nirmer Weg festgesetzt ist. In diesem Abstand wird ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 10,0m und Fläche für Stellplätze festgesetzt. Der Pflanzstreifen wird gemäß Pflanzliste bepflanzt und die Stellplätze mit Bäumen begrünt.

Um den negativen Auswirkungen einer Bebauung auf den klimawirksamen Ausgleichsraum des Haarbachtales entgegenzuwirken, wird eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf das Gelände festgesetzt. Aufgrund der Topografie ist die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe nicht möglich. Die Höhenlinien verlaufen in diagonaler Richtung und staffeln sich in einem Abstand von ca. 10,0m bis 18,0m jeweils um 1,0m nach Westen hin ab. Der gesamte Höhenunterschied im Gebiet beträgt ca. 16,0m. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll eine bauliche Höhenentwicklung zwischen 8,00m bis 12,00m im Mittel sichern, wobei die Baukörper je nach Größe des Baukörpers und seiner Lage auf dem Grundstück an der tiefsten Stelle des Grundstückes höher bzw. an der höheren Stelle des Grundstückes niedriger in Erscheinung treten.

Mit diesen Festsetzungen werden die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verringert und der Kaltluftabfluss weitgehend erhalten.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes wird für den Planbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBl.NW S. 659), so dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, und Schadstoffimmissionen in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen erzeugen. Im Gewerbegebiet (GE) werden die Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen, damit der Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen in den zum Gewerbegebiet orientierten Siedlungsteilen von Haaren und Verlautenheide gewährleistet ist. Diese schutzwürdigen Nutzungen befinden sich in einer Entfernung zwischen 500 m - 700 m zum geplanten Gewerbegebiet, so dass der Ausschluss der Abstandsklassen, die einen größeren Abstand erfordern, einen ausreichenden Schutz der sensiblen Nutzungen gewährleistet.
Die Festsetzung des Gewerbegebietes entsprechend des Abstandserlasses erfolgt aber auch aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage und der in der Umgebung bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen. Das vorhandene Gewerbegebiet ist geprägt von eher kleinteiligen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und einem größeren Logistikunternehmen.

Aufgrund der Nähe zum Haarbachtal hin sollen sich keine Betriebe ansiedeln, die mit einem hohen Flächenanspruch oder mit einer großmaßstäblichen Bauweise einhergehen. Durch die Lage des Plangebietes am Ende einer Erschließungsstraße sind Betriebe, die ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, ebenfalls nicht wünschenswert, da diese zu einer zusätzlichen Belastung des bestehenden Gewerbegebietes führen würden.

Im Gewerbegebiet (GE) können aber Anlagen aus der höheren Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlagen durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen so weit begrenzt werden, dass in den zu schützenden Nachbargebieten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermieden werden.
Dies geschieht zur Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen sowie jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht werden zu können. Diese Erleichterungen sind deshalb erforderlich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden muss, dass durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Immissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Wohngebieten verhindert werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann an Hand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden. Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Prüfung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eine typisierende baurechtliche Beurteilung in der Regel sowohl sachgerecht als auch unvermeidbar. Eine Abweichung von dieser typisierenden Betrachtungsweise ist jedoch immer dann geboten, wenn der Betrieb von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht. Weist ein Antragsteller in Genehmigungsverfahren nach, dass sein geplanter Betrieb atypisch ist, d.h. dass die allgemeinen nach der Erfahrung oder der Vermutung seines Betriebstyps kennzeichnenden Eigenschaften auf seinen speziellen Betrieb nicht zutreffen, so kann sein Vorhaben zugelassen werden, in dem derartige Anlagen allgemein sonst nicht zulässig sind.
In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich das bestehende Gewerbegebiet an der Charlottenburger Allee, das geprägt ist von kleinteiligen, nicht störenden Gewerbebetrieben und einem größeren Speditionsbetrieb. Direkt angrenzend an das Plangebiet an der Charlottenburger Allee, in der Höhe des Plangebietes, haben sich dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe und Büro- und Verwaltungsgebäuden angesiedelt.

Ausschluss von Betriebsarten nach der 4.BImSchV
Das neue Gewerbegebiet soll sich in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur in das bereits bestehende Gewerbegebiet einfügen, daher sind Betriebsarten und Anlagen, die genehmigungspflichtig nach § 4 BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) sind, nicht zulässig. Die Festsetzungen begründen sich zum einen durch die Lärm- und Luftimmissionen bzw. Gerüche, die von diesen Betrieben ausgehen. Außerdem sind diese Betriebe wegen des in der Regel implizierten Verkehrs und des Erscheinungsbildes aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht wünschenswert. Städtebauliches Ziel ist es, das vorhandene kleinteilige Gewerbegebiet weiter zu entwickeln mit einer Nutzung, die sich in die bestehende Struktur einfügt. Außerdem grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft und an das Haarbachtal. Diese sensible Lage erfordert eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die mit großflächigen, stark emittierenden Betrieben nicht vereinbar ist.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Spielhallen
Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution und Spielhallen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt" zur Folge haben können. Da der Prostitution dienende Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen
Gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Lagerplätze, egal ob selbständig oder unselbständig, allgemein zulässig.
(Selbständige Lagerplätze = Freiflächen oder Gebäude, die ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt werden / unselbständige Lagerplätze = Abstell- und Lagerflächen, die sich einer Gebäudehauptnutzung unterordnen). Gewerbegebiete sind im Aachener Stadtgebiet begrenzt. Ziel der Stadt ist es, die gewerbliche Wirtschaft zu fördern und Arbeitsplätze zu schaffen. Mit einer reinen Lagernutzung ist ein sehr schlechtes Verhältnis von Betriebsfläche zu Arbeitsstellen verbunden. Zur Unterstützung der Wirtschaft und zur Bereitstellung von Gewerbegrundstücken für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe mit einem adäquaten Arbeitsstellen/ Betriebsflächen Verhältnis wird festgesetzt, dass selbständige Lagerplätze im Gewerbegebiet unzulässig sind.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbe
Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes generell unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die nur in geringem Maß in Aachen verfügbaren Gewerbegebietsflächen für produzierendes, verarbeitendes und reparierendes Gewerbe zu reservieren. Ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, wird durch diese Festsetzung verhindert. Hinzu kommt das Verkehrsaufkommen, das durch diese Betriebe verursacht wird.
Anlagen für soziale Zwecke sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, damit die Möglichkeit besteht, hier z.B. eine Betriebskindertagesstätte zu errichten.

Ausschluss von Einzelhandel
Gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO wird die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung beschränkt. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang insbesondere mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen, zu denen auch Reparaturen und Serviceleistungen zählen.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass im Plangebiet nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe entstehen, die in keinem Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Tätigkeiten stehen. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche soll erreicht werden, dass sich die Verkaufsfläche dem Betrieb gegenüber in der Grundfläche unterordnet. Das vorhandene Gewerbegebiet an der Charlottenburger Allee ist, abgesehen von einer Großbäckerei, einer großen Spedition und einem Großhandel, geprägt von kleinteiligen Gewerbebetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Darüber hinaus befinden sich an der Schönebergstraße kleinteilige Gewerbebetriebe, die untergeordnet zu Produktions- und Lagerhallen Flächen zu Ausstellungszwecken nutzen. Das neue Gewerbegebiet soll sich in die Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes einfügen, daher ist die Festsetzung, dass für Betriebe mit Verkaufsflächen, der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche und nicht größer als 200 m² sein darf und lediglich das Angebot des Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes ergänzen, gerechtfertigt.
Der grundsätzliche Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird ebenfalls mit den nur in geringem Umfang in Aachen verfügbaren Gewerbeflächen für produzierendes, verarbeitendes und reparierendes Gewerbe gesehen. Außerdem würde die Ansiedlung von Einzelhandel zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Charlottenburger Allee führen, was nicht gewollt ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird mit der Baugrenze festgesetzt. Die nördliche Baugrenze wird im nordwestlichen Plangebiet mit einem Abstand von 50,0m zum Nirmer Weg hin festgesetzt. Nach Osten hin rückt die Baugrenze um weitere 25,0 m vom Nirmer Weg hin ab. Dieser Abstand der Baugrenze zum Nirmer Weg erfolgt, damit die negativen Auswirkungen einer Bebauung mit Hochbauten auf den klimawirksamen Ausgleichsraum des Haarbachtales minimiert werden.

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze ohne Abstand festgesetzt werden, da der Bebauungsplan Nr. 772, der in diesem Teilbereich überplant wird, nördlich und westlich mit der überbaubaren Fläche ebenfalls ohne Abstand direkt an das Plangebiet grenzt.

4.2.2 Grundflächenzahl GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet und wird bestimmt durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und maximalen Gebäudehöhen der geplanten baulichen Anlagen über NHN.
Mit Rücksicht auf den Verlust klimatologisch hochwertiger Freiflächen und den angrenzenden Landschaftsraum wird eine Grundflächenzahl von 0,6 für Hauptbaukörper festgesetzt. Diese GRZ liegt unter der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze von 0,6 bis zu einem Wert von maximal 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten und Umfahrten wird nicht ausgeschlossen, um den notwendigen Bedarf an oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten decken zu können. Damit bewegen sich die Festsetzungen im Rahmen der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.2.3 maximale Gebäudehöhen (max. GH)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt aus klimatischen und städtebaulichen Gründen. Das Plangebiet liegt am Rand des besonders wirksamen Haarbachtales in dem ein Freilandklima mit der Funktion von Kaltluftbildung und Kaltluftabfluss vorherrscht. Daher ist die Reduzierung von Strömungshindernissen geboten, die zusammen mit anderen Maßnahmen dadurch erreicht werden soll, dass maximale Gebäudehöhen über NHN festgesetzt werden sollen. Zum Haarbachtal hin wird die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt, dass eine Bebauung mit ca. 8,0m Gebäudehöhe im Mittel zulässig ist. Angrenzend an die Bestandsbebauung an der Charlottenburger Allee wird die maximale Gebäudehöhe über NHN so festgesetzt, dass eine Bebauung mit ca. 11,50m Gebäudehöhe im Mittel zulässig ist. Damit liegen diese geplanten Gebäudehöhen ca. 2- 3m niedriger als die Bestandsgebäude an der Charlottenburger Allee und bilden den Übergang von der höheren Bebauung Charlottenburger Allee zur niedrigeren Bebauung in Richtung Haarbach. Aufgrund der Topografie können die Baukörper je nach Größe des Baukörpers und seiner Lage auf dem Grundstück an der tiefsten Stelle des Grundstückes höher bzw. an der höheren Stelle des Grundstückes niedriger in Erscheinung treten.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt darüber hinaus aus städtebaulicher Sicht, so dass keine Baukörper entstehen, die das Landschaftsbild (Haarbachtal) sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend negativ beeinflussen.

4.2.3.1 Ausnahmsweise Überschreitung der max. Gebäudehöhen

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Anlagen handelt, die dringend der Atmosphäre ausgesetzt sein müssen. Die Begrenzung der Größe und Höhe der ausnahmsweise zulässigen Anlagen und deren Anordnung auf der Dachfläche sollen sicherstellen, dass diese im Verhältnis zum Hauptbaukörper nicht so stark in Erscheinung treten.

4.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die Geräuschimmissionsbelastung des zukünftigen Gewerbegebiets ergibt sich aus der Überlagerung von Belastungen durch Straßen- sowie Gewerbelärm. Aufgrund der bereits vorhandenen Grundbelastung in Form von Straßenverkehrslärm (Autobahn 544) wird für den Geltungsbereich der entsprechende Lärmpegelbereich festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen tritt im Wesentlichen der Lärmpegelbereich III auf, nur am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gilt der Lärmpegelbereich II, der aber aufgrund seiner Größe und Lage im Plangebiet zu vernachlässigen ist und nicht festgesetzt wird. Bei der Entwicklung von Büroräumen ist somit ein baulicher Schallschutz zu gewährleisten, der die Nutzer vor den Geräuschimmissionen im Gebiet entsprechend schützt.
Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche wurde die Abschirmung durch Gebäude und damit die Verringerung der Schallimmissionen nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von den Festsetzungen abgewichen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen gewährleisten.

4.2.4.1 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Für diese Wohnungen ist im Bauantragsverfahren der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass in den Schlafräumen ein festgesetzter Innenraumpegel nicht überschritten wird. Diese Festsetzung erfolgt, um betriebsbedingte Wohnbebauung zulassen zu können, das Gewerbe vor Ansprüchen aus dieser Wohnnutzung zu schützen und keine Entwicklung zum Wohngebiet hin erfolgen zu lassen, die die Nutzung des Gewerbegebietes beeinträchtigen würde.

4.3 Stellplätze

Um den notwendigen Bedarf an Stellplätzen sichern zu können, wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden. Darüber hinaus sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Stellplätze sollen mit Baumpflanzungen begrünt werden, um Aufheizeffekten entgegenzuwirken und die Fläche gestalterisch zu gliedern.

4.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes (GE) wird mit der Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern" überlagert. Diese Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt, da sie mit veräußert wird und von den künftigen

Eigentümern gepflegt werden muss. Die Anpflanzfläche ist erforderlich, um das Gewerbegebiet zum Landschaftsraum hin einzugrünen und einen schonenden Übergang von der bebauten Fläche zum Haarbachtal hin zu erreichen. Ausnahmsweise sind erforderliche Leitungstrassen in der Pflanzfläche zulässig, um den Kanalanschluss für die Niederschlagswasserbeseitigung im nördlichen Hochwasserrückhaltebecken sicherzustellen.

Die festgesetzte Pflanzliste ist so gefasst, dass einerseits die Abschirmwirkung erreicht und andererseits die Anforderungen des Klimaschutzes erfüllt und damit die Höhenbegrenzung des Bewuchses gesteuert werden soll. Ebenso dienen sie der Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die klimatologischen Verhältnisse im Planbereich und sollen den Aufheizeffekten entgegenwirken.

4.5 Dachbegrünung

Das Plangebiet liegt in einem klimatisch hochwirksamen Bereich. Daher sollen die negativen Auswirkungen einer Bebauung dieses sensiblen Bereiches mit der Festsetzung von Dachbegrünung reduziert werden. Die Festsetzung der Dachbegrünung im nördlichen Plangebiet ① wird zwingend festgesetzt, da dieser Bereich in direkter Nähe zum klimawirksamen Bachtallauf des Haarbachs liegt.
Im südlichen Plangebiet ② kann ausnahmsweise von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn die Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Diese Ausnahme ist zulässig, da der Bereich nicht direkt an das klimasensible Bachtal grenzt und die Nutzung von solarer Strahlungsenergie sich positiv auf die Klimaveränderung auswirkt.

4.7 Fläche für Versorgungsanlagen-Abwasser

Die Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Unterbringung von Regenklärbecken (Lamellenklärer), da das anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den Haarbach gereinigt werden muss. Es werden zwei Versorgungsflächen vorgesehen, damit eine unabhängige Entwässerung der nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsbereiche unabhängig von Grundstücksaufteilungen möglich ist.

4.8 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, die weiterhin zulässig sein soll.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Aachener Innenstadt am Rande des Haarbachtales im Stadtbezirk Aachen-Haaren und grenzt an das südlich gelegene Gewerbegebiet der Charlottenburger Allee an. Im Osten und Westen liegen ausgeräumte, hängige Ackerflächen. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze parallel zu einem Wirtschaftsweg, der wiederum parallel zur Bachaue des hier von Ost nach West fließenden Haarbaches liegt.

5.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen weitgehend als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von GRZ 0,6 (Überschreitung auf GRZ 0,8 für Stellplätze und Zufahrten zulässig) ausgewiesen werden. Die besondere Lage zum Landschaftsraum und zum Haarbachtal soll durch Festsetzungen von max. Gebäudehöhen und Baugrenzen, sowie durch Festsetzung einer Anpflanzfläche, Dachbegrünung und Begrünungsmaßnahmen im Stellplatzbereich berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, über die, die wassertechnische Erschließung geführt werden soll. Das Gewerbegebiet soll durch eine private Straße erschlossen werden.

5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung

Regionalplan
Laut Regionalplan liegt der Planbereich außerhalb des Siedlungsraums und ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" sowie „Regionaler Grünzug" dargestellt.

Flächennutzungsplan 1980 (FNP)
Der Flächennutzungsplan 1980 stellt in seiner fünften Änderung (29.11.1985) für diesen Bereich "Gewerbeflächen" und "Grünflächen" dar, die im Beiplan 3 mit der Bezeichnung "geplante Tennisanlage" und "geplante Tennishallen" konkretisiert werden. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich so geändert werden, dass die im Hauptplan bestehende Darstellung "Grünflächen" aufgehoben und als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt wird.

Landschaftsplan (LP)
Das Plangebiet liegt im Wesentlichen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, grenzt jedoch im Nordosten unmittelbar an das hier bestehende Landschaftsschutzgebiet mit dem geschützten Landschaftselement LB 133 A an. Im Bereich der nordöstlichen bzw. östlichen verlaufenden Gebietsgrenze überlagern sich der BP 922 mit dem Landschaftsplan in einem etwa zehn Meter breiten Streifen auf einer Gesamtfläche von 1475 qm.

Bestehendes Planungsrecht
Der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan (BP) Nr. 722 – Elleter Feld III – setzt für das Plangebiet "Gewerbefläche", "Private Grünfläche (Sportanlage), Tennisplätze" und "Clubhaus und Stellplätze" fest.

5.1.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen (in gerundeten circa - Angaben).

Nutzung Art	Flächengröße in qm			
	Nach bestehendem Planungsrecht (BP-Nr. 722)		Nach zukünftigen Planungsrecht (BP-Nr. 922)	
	Versiegelt/ teilversiegelt	unversiegelt	Versiegelt/ teilversiegelt	unversiegelt
Acker (Landschaftsplan)		1.475		0
Clubhaus/Stellplätze	1.470			0
Private Grünfläche - Tennisplätze	11.495			0
Gewerbefläche GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 möglich *(davon Pflanzfläche 2.065 qm davon Leistungsrecht 1.498 qm)*	7.520	1.880	18.013	4.504
Landwirtschaftliche Fläche *(davon Leistungsrecht 460 qm)*				1.043
Versorgungsfläche - Abwasser			280	
Zwischensumme	20.485	3.355	18.293	5.547
Versiegelungsgrad	85,92 %	14,08 %	76,73 %	23,27 %
Summe		23.840		23.840

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes liegt nach derzeitigem Planungsrecht bei ca. 8.990 qm vollständig versiegelter Fläche und ca. 11.495 qm teilversiegelter Fläche (Tennisplätze), also insgesamt bei ca. 20.485 qm. Die unversiegelten Bereiche, davon ca. 1.475 qm Ackerfläche, sind ca. 3.355 qm groß. Nach zukünftigem Planungsrecht werden bei einer GRZ von 0,6 und der vorgesehenen Versorgungsfläche insgesamt ca. 18.293 qm versiegelt.
Durch die Rücknahme der Versiegelung von ca. 2.200 qm Fläche wird sich der Gesamtversiegelungsgrad des Bebauungsplangebietes im Vergleich zum derzeit bestehenden Planungsrecht verringern.

5.1.5 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen. Im nachfolgenden Hauptteil wird im Einzelnen hierauf eingegangen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind grundsätzlich Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm wird im Folgenden auf den Lärmschutz eingegangen.

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist durch die Autobahnnähe mit ca. 60 dB(A) vorbelastet. Diese Werte sind für ein Gewerbegebiet zumutbar. Die nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbeflächen aufgeführten Orientierungswerte von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden nicht überschritten.

5.2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Da nur „nicht störende" Gewerbebetriebe zugelassen werden, ist mit einer nur geringen Zunahme von Lärm-Emissionen zu rechnen.

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

Aus Vorsorgegründen sollte festgesetzt werden, dass für Fassadenteile, die in direkter Sichtverbindung zur Lärmquelle stehen, ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. Rw,res. nach DIN 4109) von mindestens 30 dB für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten ist. Je nach Nutzung sind Maßnahmen der Lärmminderung zum Schutze der dort arbeitenden Menschen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt haben die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, den Zusammenhang von Lebensräumen sowie Biotopverbundsystem im Blick. Dabei wird besonders auf seltene und bedrohte Arten geachtet. Ein wichtiger Aspekt ist die Bedeutung der Biotoptypen für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

5.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Der Untersuchungsraum wird nicht von der Biotop-Kartierung der L.Ö.B.F. NRW für das Gebiet der Stadt Aachen erfasst.
Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Aachener Stadtzentrums im Umfeld des nördlich gelegenen, vorwiegend zur Naherholung genutzten, ökologisch wertvollen Haarbachtales. Der Haarbach fließt in einer Entfernung von ca. 50 m am Plangebiet vorbei. Auf den Flächen des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend Ackerbau betrieben. Im Süden liegt das Gewerbegebiet der Charlottenburger Allee mit einem sehr unterschiedlichen Unternehmensspektrum. Landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, ein "intensiv gepflegtes" Regenrückhaltebecken mit einem Hochwasserwehr, sowie die Autobahn schränken die Naherholungsfunktion des Haarbachtales in diesem Bereich deutlich ein.
Es wurden im Rahmen der Erstbegehung des Plangebietes keine Brut- oder Nistplätze streng geschützter Vogelarten angetroffen. Einen potentiell wertvollen Lebensraum für Vögel stellen die außerhalb des Plangebietes gelegenen Baum- und Gebüsch-Strukturen entlang des Haarbaches dar, die jedoch von der Planung nicht betroffen sind.
Es gibt im Plangebiet keine geeigneten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.
Ein Vorkommen von Amphibien ist aufgrund des Fehlens eines Gewässers im Plangebiet und der intensiven Landwirtschaft weitgehend auszuschließen. Amphibienvorkommen sind jedoch im Umfeld des Plangebietes bekannt.

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der angetroffenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, bzw. keine Arten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie im Betrachtungsraum vorkommen. Dies gilt auch für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tiere und Pflanzen.

5.2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Baumaßnahmen, aber insbesondere auch durch die nachfolgende Nutzung können Emissionen, wie Lärm und Lichteffekte entstehen, die jedoch an dieser Stelle nicht zu einer Störung von benachbarten Faunenbereichen führen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Erdbewegungen, Erschütterung und Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und vorübergehende Lärmbelästigung.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Betrachtungsgebietes erfolgt durch die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Flächen.

Durch die Umsetzung des BP Nr. 922 wird in den Naturhaushalt eingegriffen, so dass zur Bewertung des Eingriffs eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erforderlich wird. Bei dieser Eingriff-/Ausgleichsbilanz ist gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB zu berücksichtigen, dass bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 722 Baurecht geschaffen wurde. Unter Berücksichtigung der Vorgaben dieses rechtsgültigen Bebauungsplanes Elleter Feld 4. Änderung ist für das Plangebiet im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und für den nördlichen Bereich eine Sportanlage (Tennis) mit einem 150 qm großen Clubhaus zulässig. Dieser Eingriff schließt mit einem Defizit von – 4.795 Wertepunkten ab, für den seinerzeit kein Ausgleich durchgeführt wurde.
Es wurde geprüft, ob nach dem neuen Planungsrecht ein weitergehender Eingriff in den Naturhaushalt als nach dem bestehenden Recht zugelassen wird und damit ein zusätzlicher Ausgleich zu fordern ist. Dabei sind die Festsetzung eines 10 Meter breiten Pflanzstreifens sowie einer Dachbegrünung in die Berechnung einzubeziehen.
Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Überlagerung des BP 922 mit dem BP 722 kein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht.

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

- Die Bepflanzung einer Grünzone sollte auch zur Schonung des Landschaftsbildes abgestuft mit höheren Gehölzen in Gebäudenähe und aus Gründen des Klimaschutzes niedrigen Gehölzen in Richtung Bachaue erfolgen.
- Aufgrund der Gebäudehöhe bietet sich die Anbringung von Mauersegler- und Schwalbenkästen am Aufbau der Gewerbebauten an geeigneter, störungsfreier Stelle an. Die Nistmöglichkeiten dieser Tiere wurden in den letzten Jahrzehnten durch den Abriss zahlreicher Gebäude und der fortschreitenden Isolierung von Hausdächern sehr stark eingeschränkt. Diese Maßnahme ist, obwohl die Tiere jetzt nicht im Plangebiet nisten, an dieser Stelle von ökologischer Bedeutung, da die in unmittelbarer Nähe liegenden Freiflächen des Haarbachtales einen idealen Lebensraum für diese Tiere bieten.
- Die Anbringung von Fledermauskästen, die praktisch unsichtbar am Gebäude platziert werden können, ist in diesem Umfeld ebenfalls zu empfehlen.
- Versiegelungen durch Wegeführungen und Aufenthaltsplätze sind nach Möglichkeit aus versickerungsfähigem Material auszuführen.
- Die Anlage einer intensiven Dachbegrünung ist sowohl aus klimatologischer als auch naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll.
- Straßenbegleitgrün mit kleinkronigen Bäumen

<u>Grüngestalterische Maßnahmen</u>

Den Aufheizungseffekten durch Bebauung und Versiegelung soll durch Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. durch einen 10m breiten Pflanzstreifen und der Dachbegrünung entgegengewirkt werden. Weitere Maßnahmen werden im Grüngestaltungsplan empfohlen, wie z.B. die Herstellung der Stellplatzflächen mit versickerungsfähigem Pflaster und weitere Baumpflanzungen im Bereich der Erschließung und der Stellplatzflächen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Als bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes sind Böden mit ihren natürlichen Funktionen Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Böden benötigen Jahrtausende um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel, so dass auf lange Sicht die nachhaltige Nutzung und Verfügbarkeit von Böden in Frage steht. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

5.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen
Für das Planungsgebiet liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Schutzwürdige Böden

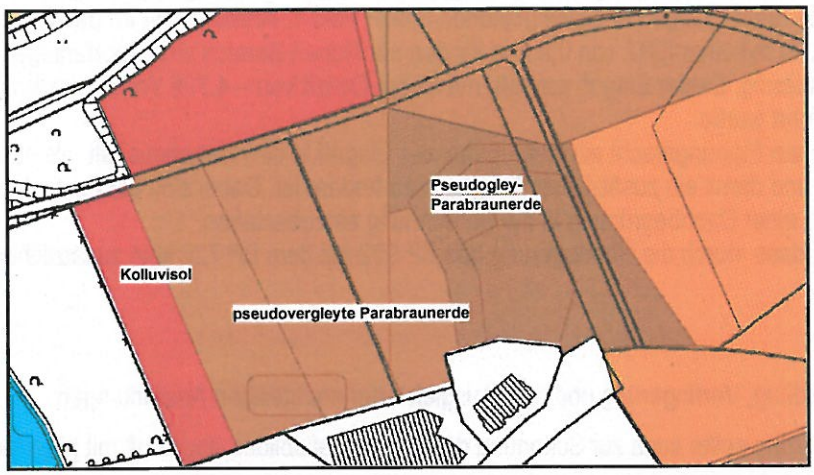


Abb. 1:
Bodentypen gemäß DGK5Bo

Die Böden im Plangebiet befinden in einem weitgehend naturbelassenen Zustand. Sie werden intensiv ackerbaulich genutzt. Diese Böden werden als schutzwürdige Böden mit der Bodenfunktion „Naturhaushalt" der Stufe 3 bis Stufe 5, d.h. als schutzwürdige bis besonders schutzwürdige Böden, ausgewiesen (Abb. 2). Die Bodenfunktion „Naturhaushalt" wurde aus den drei Teilfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion und Wasserspeichervermögen gemittelt. Insbesondere das Wasserspeichervermögen wird als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Aufgrund ihres ausgeglichenen Wasserhaushaltes tragen diese Böden zum Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer - vor allem im Hinblick auf einen vorsorgenden Hochwasserschutz - bei. Sie besitzen ein hohes Nährstoffangebot und speichern, filtern und puffern Stoffeinträge besonders effektiv. Weiterhin dienen sie als wertvolle Ressource für den Anbau von Nahrungsmitteln. Die Böden mit der Bodenfunktion „Naturhaushalt" sind als relevante Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft zu betrachten.

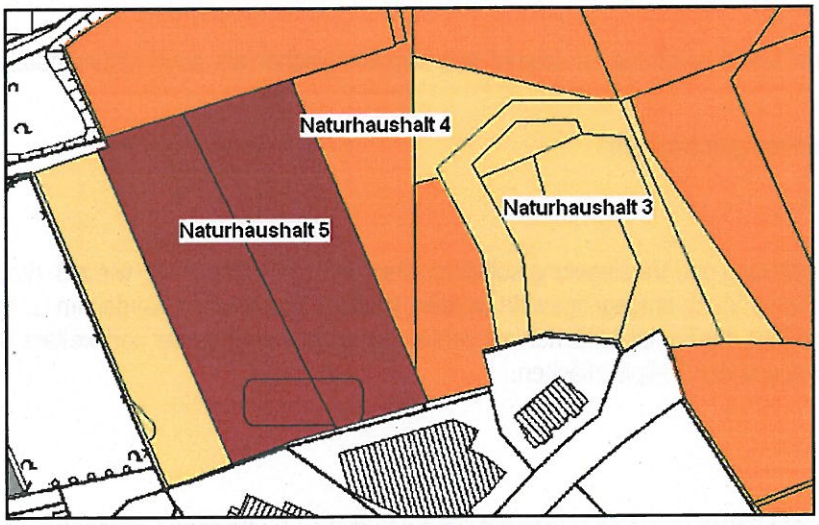


Abb. 2:
Ausschnitt aus der Bodenfunktionskarte

Alle drei dargestellten Wertstufen (Naturhaushalt 3-5) haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden. und werden der Naturbelassenheit Stufe N 6 zugeordnet.

5.3.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bei einer Bebauung und Versiegelung durch Gebäude oder Verkehrsflächen erfolgt eine vollständige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Bei der Beurteilung wird zwischen temporärer und dauerhafter Inanspruchnahme unterschieden. Im Bereich zukünftig versiegelter oder bebauter Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen, während auf den verbleibenden Freiflächen davon auszugehen ist, dass es zumindest temporär zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kommt.

Aufgrund des bestehenden Baurechts (rechtsgültiger BP Nr. 722) ist der Eingriff in den Boden bereits heute zulässig und ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht erforderlich. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht aus Sicht des Bodenschutzes nicht, da der festzusetzende Anpflanzstreifen einer intensiven Ackernutzung entzogen und zu einer Grünfläche mit Bodenruhe entwickelt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Bodenruhe in diesem Bereich gewährleistet wird (beispielsweise keine störende Inanspruchnahme der Fläche für Baustelleneinrichtungen oder Ähnliches).

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

Neben der Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad sowie einer allgemeinen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bestehen in der verbindlichen Bauleitplanung Möglichkeiten für bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch Minimierung der Verkehrsflächen (z.B. Reduzierung der Fahrbahnbreite, Minimierung der Erschließungsstraßen) und durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Belege und eine Versickerung des Niederschlagswassers von kleineren versiegelten Flächen über die belebte Bodenzone
- Der Grünstreifen ist als Erhaltungsgebiet festzusetzen. Auf der Fläche sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen.
- Es wird dringend empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung mit Dokumentationspflicht einzurichten, die für alle Baumaßnahmen, d.h. inkl. der Erschließungsmaßnahmen den sachgerechten Umgang mit dem Boden, die sachgerechte Wiederherstellung von Böden sowie den festgesetzten Schutz von Böden sicherstellt. Die bodenkundliche Baubegleitung dient der Einhaltung und Umsetzung relevanter Auflagen und Maßgaben sowie der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens während der Abwicklung der gesamten Baumaßnahmen. Für eine sachgerechte Umsetzung wird eine frühzeitige Einbeziehung eines Sachverständigenbüros bereits in der Planungsphase für sinnvoll erachtet.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz der Gewässer und ihrer Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässer, den (Thermal)quellen, dem Abwasser, der Gewässergüte, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

5.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Grundwasserschutz

Das Plangelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Elleter Feld und die Freiflächen des Haarbachtales. Das Gelände ist unbebaut und besteht zurzeit aus Ackerland. Die hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet werden bestimmt von den sehr gering bis gering wasserdurchlässigen Schichten. Es ist örtlich mit Staunässe zu rechnen. Der Flurabstand liegt bei ca. 2 bis sechs Metern von Westen nach Osten hin ansteigend. Diese hydrogeologischen Bedingungen lassen eine gezielte Versickerung in nennenswertem Umfang nicht zu. Die Deckschichten sind allerdings in der Lage, geringere Wassermengen bei kleinen Regenereignissen aufzunehmen und bis zu seiner Versickerung bzw. Verdunstung zu speichern. Das Gebiet trägt wegen seiner Bodenbeschaffenheit kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Oberflächengewässer

Der Haarbach verläuft in einem Abstand von ca. 50 Metern nordwestlich vom Plangebiet. Nahezu parallel zum Plangebiet erstreckt sich das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht. Auf den zurzeit noch unversiegelten Flächen des Plangebietes wird das Niederschlagswasser größtenteils in den Deckschichten gespeichert und verdunstet bzw. versickert dort. Bei größeren Niederschlagsereignissen wird ein kleiner Teil über angrenzende Flächen abfließen und direkt in den Haarbach bzw. das Hochwasserrückhaltebecken gelangen.

Hochwasserschutz
Das Plangebiet und der Haarbach gehören zum weiteren Einzugsgebiet der Wurm, an deren Unterlauf derzeit noch Hochwassergefahr besteht. Solange dies der Fall ist, sind grundsätzlich Rückhaltungen des Niederschlagwassers erforderlich, wenn zusätzliches Wasser der Wurm direkt oder indirekt über die Kläranlage zugeleitet wird.

Entwässerung
Das Gelände liegt an der Charlottenburger Allee, die im Mischsystem entwässert und die zum Einzugsgebiet der ARA - Soers gehört. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser in das ca. 20 Meter entfernte Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht einzuleiten.

Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a LWG bei erstmals bebauten Gebieten die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Eine gezielte Versickerung ist hier wegen der anstehenden Böden nicht möglich.

5.2.4.1 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz
Obwohl eine Realisierung des Bebauungsplanes eine enorme Erhöhung des Versiegelungsgrades bedeutet und dadurch mit einer Verringerung der Versickerungsrate im Plangebiet zu rechnen ist, ist die Grundwasserneubildung nur gering betroffen, da aufgrund des geologischen Bodenaufbaus der gesamte Bereich nur in geringem Maße zur Grundwasserneubildung beiträgt.
Beeinträchtigungen des Grundwassers können hervorgerufen werden, wenn Kellergeschosse errichtet werden, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden. Wenn dies der Fall ist, sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich, die sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG) ergeben und nicht im Bebauungsplanverfahren umsetzbar sind.

Oberflächengewässer
Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Haarbaches und damit auch der Wurm. Ein Ableiten des Niederschlagswassers in das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) ist grundsätzlich möglich.

Hochwasserschutz
Auswirkungen auf die bestehende Hochwassergefahr im Unterlauf der Wurm ergeben sich gemäß Berechnung des Wasserverbandes Eifel-Rur (WVER) durch eine Bebauung des Grundstückes nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser direkt in das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht eingeleitet wird. Sollte das Niederschlagswasser allerdings in den Haarbach (hinter dem HRB) eingeleitet werden, ist möglicherweise eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Eine Nachberechnung durch den WVER wäre dann zwingend erforderlich.

Entwässerung
Um das Schmutzwasser abführen zu können, besteht die Möglichkeit, es über die im Bebauungsplan Nr. 722 mit Leitungsrecht belastete Fläche auf dem westlich angrenzenden Grundstück, in den städtischen Mischwasserkanal in der Schönebergstraße einzuleiten. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert um das im ganzen Plangebiet anfallende Schmutzwasser, ausgehend von einem Versiegelungsgrad von 80%, aufzunehmen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit der STAWAG abzustimmen.

Es besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgrachtstraße vom Wasserverband Eifel-Rur in den Haarbach einzuleiten. Um diese Möglichkeit planungsrechtlich zu sichern, soll am nördlichen Plangebietsrand ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Versorgungsflächen für Regenklärbecken (Lamellenklärer) festgesetzt werden.

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

Die konkrete Planung muss mit der STAWAG und dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt werden.

5.2.5 Schutzgüter Luft und Klima/Energie

Es geht um Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Energie- und Wärmeversorgung für die zukünftige Bebauung von Bedeutung (Energieträger, eingesetzte Technik, regenerativer Energien etc.)

5.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Lt. Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen 2001 herrscht im Plangebiet am Rande des Haarbachtales Freilandklima vor. Die Tagesgänge von Strahlung, Temperatur und Feuchte sind stark ausgeprägt. Es herrschen Windoffenheit und eine intensive Kalt- und Frischluftproduktion. Das klimatische Potential der Freiflächen insbesondere des Grünlandes mit Gehölzstrukturen in den Bachtälern ist besonders hoch einzustufen. Daher sind der Erhalt des klimawirksamen Ausgleichsraums der Freiflächen sowie die Minimierung von Strömungshindernissen geboten.

Nach den neueren Untersuchungen zu den Klimawandelfolgen ist davon auszugehen, dass die Innenstädte und stark verdichtete Siedlungsräume einer stärkeren Aufheizung in den Sommermonaten unterliegen werden als bisher. Die von Überhitzung betroffene Fläche wird sich insgesamt vergrößern, so dass ein „Vorsorgebereich Stadtklima" zu definieren ist, der auch Teile des Stadtbezirks Haaren umfasst. Für diese Bereiche sind die vorhandenen Lüftungsbahnen von großer Bedeutung, da über sie die Frischluftzufuhr und damit ein Luftaustausch und Abkühleffekt erfolgen. Um darüber hinaus Aufheizeffekten entgegen zu wirken, werden Begrünungsmaßnahmen immer wichtiger. Dies trifft den zu schützenden Siedlungsbestand und die Bebauung im Einflussbereich der Bachtäler gleichermaßen.

5.2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Heranrücken mehrgeschossiger Gebäude an den engeren Talraum des Haarbaches wird der klimawirksame Ausgleichsraum der Freiflächen zwar verkleinert, behält jedoch bei einem Abstand von 50 m zum Nirmer Weg eine ausreichende Breite, um als Frischluftbahn für den Siedlungsbereich zu dienen.
Durch großvolumige Gebäude und ebenerdige Parkplatzflächen entstehende Aufheizeffekte können bei Umsetzung einer Dachbegrünung und entsprechender Begrünungsmaßnahmen gemindert werden.

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

Zur Vermeidung bzw. zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Einhaltung des unbebauten Abstandes von 50 m zum Nirmer Weg
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10 Meter
- Eine Abstaffelung der Gebäudehöhen zum Haarbachtal hin
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Parkplatzbegrünung mit kleinkronigen Bäumen

5.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)

Themenfelder des Schutzgutes Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft, Landschaftsbild, Landschaftszerschneidung, Zersiedelung, naturnahe Landschaftsräume

5.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt von der vorhandenen gewerblichen Nutzung, den ausgeräumten Ackerflächen und dem Bach begleitenden Gehölzbestand entlang des Haarbaches sowie den Straßenführungen der Charlottenburger Allee und der Schönebergstraße und dem durch Spaziergänger genutzten Wirtschaftsweg. Besonders negativ macht sich die nördlich des Plangebietes in Hochlage, unter anderem in Form einer Brücke über das Haarbachtal, verlaufende BAB A544 durch Ihre Lärm- und Lichtemissionen bemerkbar.

5.2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird sich durch die Neubaumaßnahmen nachteilig verändern, jedoch geringer als dies in der Ausgangsplanung des Bebauungsplanes vorgegeben wurde. Die geplante Tennisanlage wies lediglich einen Grünflächenanteil von ca. 300 qm auf, die Grünfläche der aktuellen Planung ist ca. 2.065 qm groß. Weiterhin hätte eine Tennisanlage, sowohl aufgrund ihrer baulichen Aufbauten (Tennishalle, Clubhaus, Spielfelder), als auch aufgrund der emissionsbelasteten Nutzung (Lärm während des Spielbetriebs), ein erhebliches Störpotential u.a. des Landschaftsbildes und der Naherholung in diesem Umfeld dargestellt. Die jetzt geplante nördliche Grünzone des Bebauungsplanes wird aufgrund der Anpflanzung von ortsüblichen Gebüschen und Sträuchern eine wesentliche Funktion zur visuellen Abschirmung des Gewerbegebietes leisten.

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

- Ausweisung eines Pflanzstreifens mit Baumfestsetzung zur freien Landschaft hin

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hierunter fällt die Betrachtung von Baudenkmälern, Bodendenkmälern, Kulturhistorischem, Regionaltypischem, sowie Zeugniswert, Alter, Wert/Ausprägung von Sachgütern.

5.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Denkmäler sind Sachen, die für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse bedeutend sind, sofern für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Lt. Denkmalschutzgesetz NW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen und im Rahmen des Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Aufgrund der Vermutung, dass die spätmittelalterliche Aachener Landwehr im Bereich des Plangebietes verläuft, wurden bodendenkmalpflegerische Untersuchungen durch die Stadtarchäologie Aachen als Aktivität des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, im November 2009 vorgenommen. Es konnten jedoch keinerlei Reste der spätmittelalterlichen Landwehr nachgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Landwehr in diesem Abschnitt wohl weiter südlich verlaufen muss.
Im Nordwesten der Sondage (Flurstück 119) wurde eine ca. 6 x 4,5 m große, rundlich-ovale Erdverfärbung angetroffen. Größe und eher amorphe Form deuten darauf hin, dass es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte. Sowohl beim Baggeraushub als auch bei der Geländebegehung des Flurstücks 119 wurden zahlreiche Funde geborgen. Neben mindestens einem neolithischen Feuersteinartefakt handelt es sich dabei überwiegend um Keramik, Glas und Einsenobjekte. Es wurden keinerlei Fundkonzentrationen festgestellt. Der Grad der Erhaltung (überwiegend kleinteilig und abgerollt) deutet darauf hin, dass es sich um die typische „Ackerstreu" agrarisch genutzter Flächen handelt. Interessant ist dabei, dass die anthropogene Nutzung des Areals bereits im 11./12. Jahrhundert einsetzt haben muss.

5.2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht steht einer Bebauung nichts im Wege. Einzig der Bereich der Materialentnahmegrube müsste bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

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

Untersuchung der Materialentnahmegrube und ggf. Sicherung von Fundstücken.

5.3 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Mögliche Wechselwirkungen werden mit der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

5.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung
Die durch den BP 922 vorgesehene Planung stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, dieser fällt jedoch etwas geringer als der bereits durch den BP 722 Zulässige aus.

Statt einer näher an das Haarbachtal rückende Tennisanlage mit einem hohen Störpotential kann durch das Anlegen eines Grünstreifens ein größerer Abstand vom Haarbachtal gewahrt werden, was auch zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen wird. Grünordnerische Festsetzungen und ihre Umsetzung sowie eine dringend zu empfehlende bodenkundliche Baubegleitung ermöglichen eine Abfederung des erheblichen Eingriffs. Dies alles darf dennoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass für den Naturhaushalt wertvolle Flächen verloren gehen. Im Hinblick auf den Klimaschutz und die erwarteten Klimawandelfolgen verschlechtert grundsätzlich jeder Eingriff in die Lüftungsbahnen nicht nur das Kleinklima vor Ort sondern auch die der umgebenden Siedlungsbereiche. Durch das Freihalten einer ausreichenden Breite der Lüftungsbahn (50 Meter ab Nirmer Weg) kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden.

b) Nullvariante
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 722 ist bereits heute eine Versiegelung der Fläche möglich. Wenn diese Festsetzungen zur Umsetzung kommen, entsteht ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt, der in Teilen nicht ausgleichbar ist, da schützenswerte Böden irreversibel verloren gehen sowie die für die Klimafunktionen bedeutsame Feifläche verkleinert wird. Darüber hinaus wird in das Landschaftsbild durch die Sicht auf voluminöse Gewerbebauten eingegriffen. Durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen ließen sich negative Auswirkungen zwar kompensieren, sind bei der Aufstellung des BP 722 jedoch weitgehend nicht zum Tragen gekommen. Bei Nichtdurchführung der Planung sowohl nach BP 722 als auch nach BP 922 wäre eine Option für die Freihaltung des Landschaftsraums für den Naturhaushalt offen.

c) Alternativplanung
Es wurden keine weiteren Alternativen geprüft.

5.5 Grundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt. Dem Umweltbericht liegen die Fachstellungnahmen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen zugrunde. **Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.** Weiterhin wird die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege im Umweltbericht berücksichtigt.
Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der AAachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)@, der eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Landschaftsgesetz NRW ist.
Grundvoraussetzung einer sachgerechten Anwendung der bodenschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine systematische Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden. Der Stadt Aachen liegen Bodenfunktionskarten im Maßstab 1:5.000 für die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Außenbereich vor. Zur Erstellung der Bodenfunktionskarten (2009) diente die DGK5Bo (Bodenschätzkarte), hierbei wurden deren Bodeneinheiten in die moderne bodenkundliche Nomenklatur übersetzt und die Ableitung der Bodenfunktionen bzw. die Einstufung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte weitgehend auf den Methoden des Geologischen Dienstes NRW.
Die Lärmabschätzung erfolgte unter Zuhilfenahme des Lärmberechnungsprogramm IMMI 6.0.
Zur Beurteilung der Klimatischen Situation wird das „Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen" herangezogen.

5.6 Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung sowie der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen. Sobald unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen bekannt werden, wird ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.
Im vorliegenden Fall ist eine bodenkundliche Baubegleitung angezeigt. Diese bodenkundliche Baubegleitung dient der Einhaltung und Umsetzung relevanter Auflagen und Maßgaben sowie der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens während der Abwicklung der gesamten Baumaßnahmen.

5.7 Zusammenfassung

Für das Plangebiet besteht bereits ein Baurecht aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 722, der neben Gewerbeflächen eine Tennisanlage vorsieht. Auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 922 ist das Hauptziel ein Gewerbegebiet zu sichern, das darüber hinaus jedoch eingegrünt werden soll, um es zur freien Landschaft hin abzuschirmen. Außerdem soll die über das Haarbachtal verlaufende Frischluftbahn in ihrer Wirkung angemessen berücksichtigt werden. Bei Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

Bisher wurde die Fläche weitgehend landwirtschaftlich als intensiv bearbeitete Ackerbaufläche genutzt. Sie liegt in keinem umweltrelevanten besonders ausgewiesenen Schutzgebiet (wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete pp).
Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass aus Vorsorgegründen lärmtechnische Maßnahmen zu ergreifen sind.
Der Artenschutz ist nicht betroffen; es lassen sich bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Maßnahmen insbesondere zur Förderung von Mauerseglern und Fledermäusen realisieren.
Während hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine besonders wertvollen Flächen verloren gehen, trifft dies beim Bodenschutz nicht zu. Hier sind schützenswerte bis besonders schützenswerte Böden von der Planung betroffen. Im Bereich zukünftig versiegelter oder bebauter Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen. Aufgrund des bestehenden Baurechts ist dieser Eingriff bereits heute zulässig.
Aus Sicht des Gewässerschutzes liegen keine Fließgewässer im Bereich des Plangebietes. Aufgrund der anstehenden Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in sehr geringem Umfange möglich.
Auswirkungen auf die bestehende Hochwassergefahr im Unterlauf der Wurm ergibt sich gemäß Berechnung des WVER durch eine Bebauung des Grundstückes nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser direkt in das Hochwasserrückhaltebecken Kahlgracht eingeleitet wird. Daher werden entsprechende Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen.
Im Planbereich herrscht im Zusammenhang mit dem Haarbachtal Freilandklima vor, das wesentlich zur Frischluftversorgung der Siedlungsbereiche beiträgt. Dieser Freiraum wird zwar um den Bereich des Plangebietes verkleinert, jedoch wird die Funktion der Lüftungsbahn durch eine ausreichende Breite (50 Meter Abstand zum Nirmer Weg) sichergestellt. Des Weiteren werden die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die Geländehöhen begrenzt.
Darüber hinaus wird den baulich bedingten Aufheizeffekten durch Begrünungsmaßnahmen (teilweise Dachbegrünung der Hochbauten, Baumpflanzungen im Stellplatzbereich) entgegen gewirkt.
Durch die vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kompensiert werden. Dabei ist die Frischluftbahn zu berücksichtigen, um neuen Konflikten vorzubeugen.
Aufgrund einer archäologischen Untersuchung wurde zwar die in diesem Bereich vermutete Aachener Landwehr nicht jedoch sog. „Ackerstreu", d.h. Reste von Gegenständen aus früherer Besiedelung sowie eine ausgebeutete Lehmgrube gefunden. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist der Bereich der Materialentnahmegrube bei einer Bebauung vorab archäologisch weiter zu untersuchen um weitere Fundstücke vor Zerstörung bewahren zu können.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltauswirkungen

Die Planung hat negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima, die nur teilweise durch geeignete Maßnahmen vermindert werden können.
Der schützenswerte Boden wird durch Baumaßnahmen tiefgreifend verändert bzw. zerstört. Daher soll während der Baumaßnahmen, beginnend bei der Errichtung der Erschließungsanlagen (Kanal und Straßenbau) eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen, um den sachgerechten Umgang mit dem Boden, der sachgerechten Wiederherstellung sicherzustellen. Die Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Baumaßnahmen soll im Kaufvertrag geregelt werden.

Um die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu minimieren, soll die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 50,0m zum Nirmer Weg hin und in östlicher Richtung um weitere 25,0m vom Nirmer Weg hin festgesetzt werden. Damit beträgt der Abstand zwischen Bebauung mit Hochbauten vom Nirmer Weg aus zwischen 50,0 und 75,0m. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Lüftungsbahn des Haarbachtales sichergestellt.

Zum Schutz des Haarbachtales sollen darüber hinaus die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die Geländehöhen begrenzt werden. Die Begrenzungen der Gebäudehöhen folgen der Topografie in Ost-West-Richtung und staffeln sich auch von Norden nach Süden hin ab, so dass im nördlichen Plangebiet höhere Gebäude zulässig sind als im südlichen Bereich, der in direkter Nähe zum sensiblen Bachtal hin liegt. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen sollen die Strömungshindernisse verringert werden.
Den baulich bedingten Aufheizseffekten soll durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. dem Pflanzstreifen, den Baumpflanzungen auf den Stellplatzfläche und der Dachbegrünung entgegengewirkt werden.

6.2. Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld- wird der Bebauungsplan Nr. 722 - Elleter Feld III - überplant. Es besteht derzeit Planungsrecht für ein Gewerbegebiet und für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen, die nicht realisiert wurden und für die es aber keinen Bedarf mehr gibt.

Der Bebauungsplan Nr. 922 schafft Planungsrecht für ein Gewerbegebiet, das sich in die vorhandene gewerbliche Umgebung einfügt und auf die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Stadt Aachen reagiert. Da die Umgebung bereits geprägt ist von einer gewerblichen Nutzung, führt der Bebauungsplan zu einer Arrondierung des vorhandenen Gewerbestandortes.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 922 wird der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen im Bereich des Geltungsbereiches geändert (Parallelverfahren). Die Darstellung Grünfläche wird in die Darstellung „Gewerbliche Fläche" geändert.

Fazit
Mit dem Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken Rechnung getragen werden, da die Flächenreserven, die sowohl auf städtischem, wie privatem Grund vorhanden sind, nicht ausreichen. Es werden Grundstücke, insbesondere für IT-Unternehmen gesucht, die nicht in Gewerbegebieten mit einer anderen Nutzungsstruktur angesiedelt werden können. Auch wenn die Umsetzung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf die im Plangebiet betroffenen Schutzgüter, wie Boden, Luft und Klima hat, wird dem Bedarf einer gewerblichen Entwicklung und Sicherung der Arbeitsplätze durch Ansiedlung von Betrieben der Vorrang gegeben und die negativen Auswirkungen auf die Umwelt mit geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Diese Maßnahmen betreffen die Beschränkung der baulichen Entwicklung mit Hochbauten durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche, die Begrenzung der Gebäudehöhen und die Pflanzmaßnahmen. Zusätzlich soll im Kaufvertrag geregelt werden, dass eine bodenkundliche Baubegleitung mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgen soll.

7. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten, da sämtliche Erschließungsmaßnahmen als private Maßnahmen erfolgen sollen. Regelungen hierzu werden beim Verkauf der städtischen Flächen getroffen.

8. Plandaten

Plangebiet	**23.840 m²**
Gewerbegebiet davon Pflanzfläche	22.517 m² 2.049 m²
Fläche für die Landwirtschaft	1.043 m²
Versorgungsfläche Abwasser	280 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 06.04.2016 den Bebauungsplan Nr. 922 Flächennutzungsplanes - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - als Satzung beschlossen hat.
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 07.04.2016

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Siegel der Stadt Aachen
61-1