stadt aachen

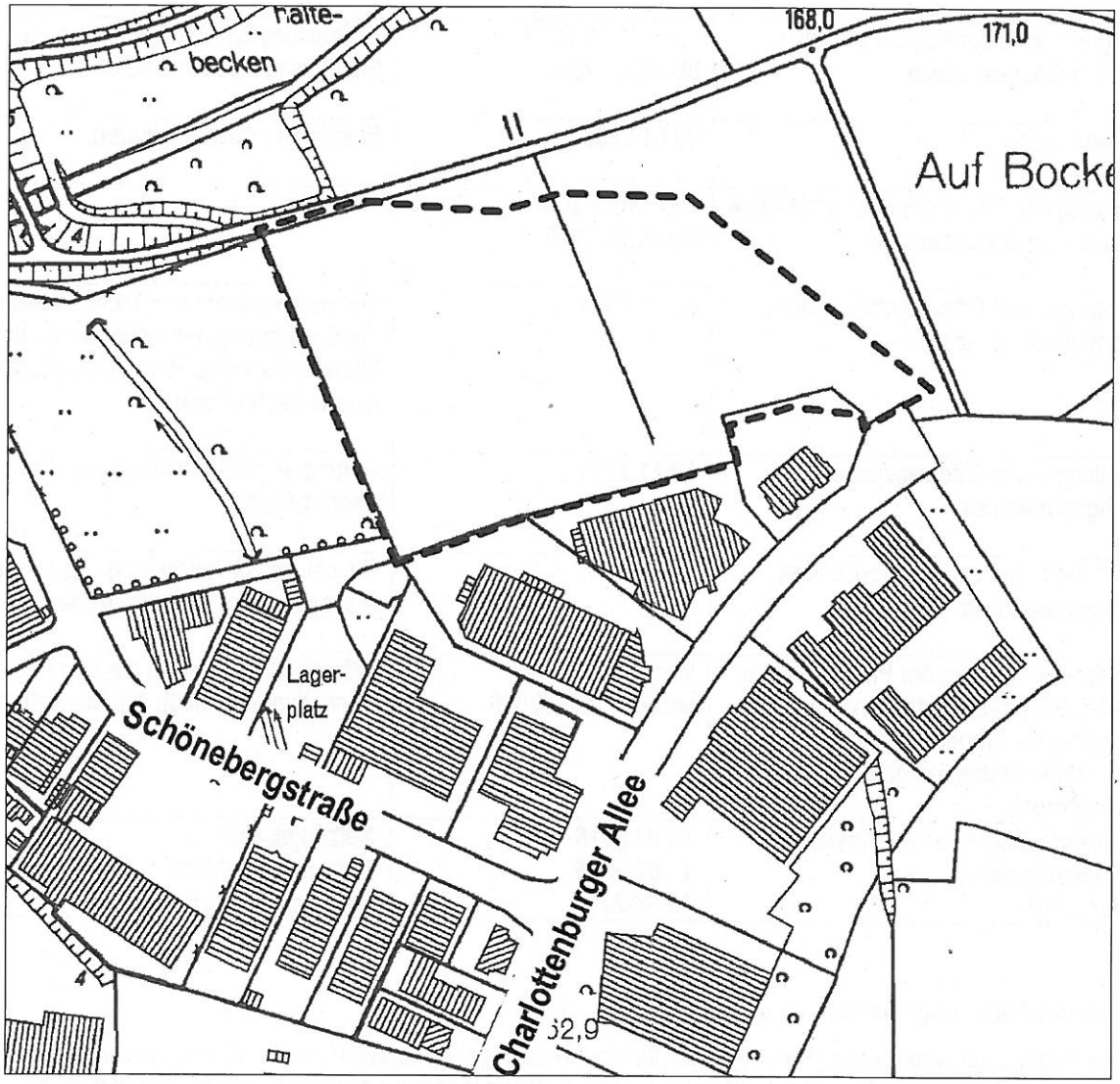
Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - -

im Stadtbezirk Aachen-Haaren

im zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal



Lage des Plangebietes

Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss	08.03.2007	Auftrag an die Verwaltung, die Planung zu überarbeiten;
Programmberatung Planungsausschuss	15.11.2007	Auftrag an die Verwaltung, einen Bebauungsplan zu erarbeiten und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen;
Programmberatung Bezirksvertretung Aachen-Haaren	19.12.2007	Schließt sich dem Beschluss des Planungsausschuss an;
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 21.01.2008 bis 08.02.2008	Ausstellung der Planunterlagen im Bezirksamt Aachen-Haaren ;
Bürgeranhörung	29.01.2008	Bezirksamt Aachen-Haaren;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch	vom 20.12.2007 bis 25.01.2008	
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Haaren	04.11.2015	Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren lehnt die Erweiterung des Baugebietes über die alten Festsetzungen des Gewerbegebietes hinaus nachdrücklich ab;
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Planungsausschuss	19.11.2015	Auftrag an die Verwaltung, die Planung zu überarbeiten;
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Planungsausschuss	10.12.2015	Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes;
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch	Vom 18.01.2016 bis zum 19.02.2016	Öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Verwaltungsgebäude Am Marschiertor
Bezirksvertretung Aachen- Haaren *Planungsausschuss* *Rat der Stadt*	*16.03.2016* *17.03.2016* *06.04.2016*	*Satzungsbeschluss* *Satzungsbeschluss* *Satzungsbeschluss*

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet schaffen um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können. Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, das sich in die vorhandene Gewerbegebietsstruktur einfügt und die gewerbliche Nutzung in dem Bereich arrondiert. Daher soll das Gewerbegebiet (GE) gemäß Abstandsliste festgesetzt und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden. Die besondere Lage zum Landschaftsraum und zum Haarbachtal soll durch Festsetzungen einer Anpflanzfläche, der maximalen Gebäudehöhen und von Dachbegrünung berücksichtigt werden.
Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan in dem Bereich geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

3.1. Beurteilung der Umweltbelange

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

- Schutzgut Mensch
- Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgüter Luft und Klima/Energie
- Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom bis vom 21.01.2008 bis zum 08.02.2008 in Form einer Ausstellung der Planung im Bezirksamt Haaren, Alt-Haarener Straße stattgefunden.
Die Bürgeranhörung fand am 29.01.2008 statt. Hierzu sind allerdings keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.
Vom 18.01.2016 bis 19.02.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung der Planung im Verwaltungsgebäude Am Marschiertor.
Der BUND hat Bedenken gegen die Inanspruchnahme der Fläche, die im sensiblen Landschaftsraum des Haarbachtales liegt und fordert eine Reduzierung der Bebauung.
Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf die besondere Lage im Landschaftsraum des Haarbachtals. Um die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu minimieren, wird 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. 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 be-grenzt werden. 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.
Ein potentieller Erwerber der Fläche regt während der öffentlichen Auslegung an, die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe zu ändern. Da diese Änderung aus umweltrechtlicher Sicht keine relevante Verschlechterung darstellt, wird diese Festsetzung im Bebauungsplan vereinfacht zusammen mit dem Satzungsbeschluss geändert .

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Sachverhalte zu der Planung vorgetragen. Der Landschaftsverband Rheinland wies darauf hin, dass das Plangebiet in den Niederungen des Haarbachs liegt. In den Ablagerungen des Haarbachs können sich archäologische Relikte befinden. Daher sollen Erdarbeiten von der Stadtarchäologie begleitet werden. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt, da die Stadtarchäologie Aachen Reste der spätmittelalterlichen Landwehr auf dem Grundstück vermutete. Dabei wurden zahlreiche Funde geborgen, bei denen es sich überwiegend um Keramik, Glas und Eisenobjekte handelt, und aufgrund ihrer Beschaffenheit als typische Ackerstreu zu werten sind. Im Nordwesten des Grundstücks wurde eine ca. 6,0 x 4,5m große, rundlich-ovale Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht steht jedoch einer Bebauung nichts im Wege. Der Bereich der Materialentnahmegrube ist bei einer Bebauung vorab archäologisch zu untersuchen bzw. vor einer Zerstörung auszugraben. Die Notwendigkeit der rechtzeitigen Unterrichtung der Unteren Denkmalbehörde vor den Erdarbeiten wird als Hinweis in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

6. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Nr. 722 setzt für diesen Bereich teilweise Gewerbegebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen fest. Dieser Bebauungsplan wurde nie realisiert und es besteht auch kein Bedarf mehr für eine Tennisanlage an dieser Stelle. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 722 mit dem Bebauungsplan Nr. 922 -

Charlottenburger Allee/Elleter Feld- überplant. Damit wird das vorhandene Gewerbegebiet an der Charlottenburger Allee arrondiert und dem Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Aachen entgegengewirkt.

7. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 06.04.2016 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am 06.04.2016 den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - der Stadt Aachen 1980 beschlossen hat.

Aachen, den 07.04.2016

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Siegel der Stadt Aachen
61-1