

Erläuterungsbericht

zum

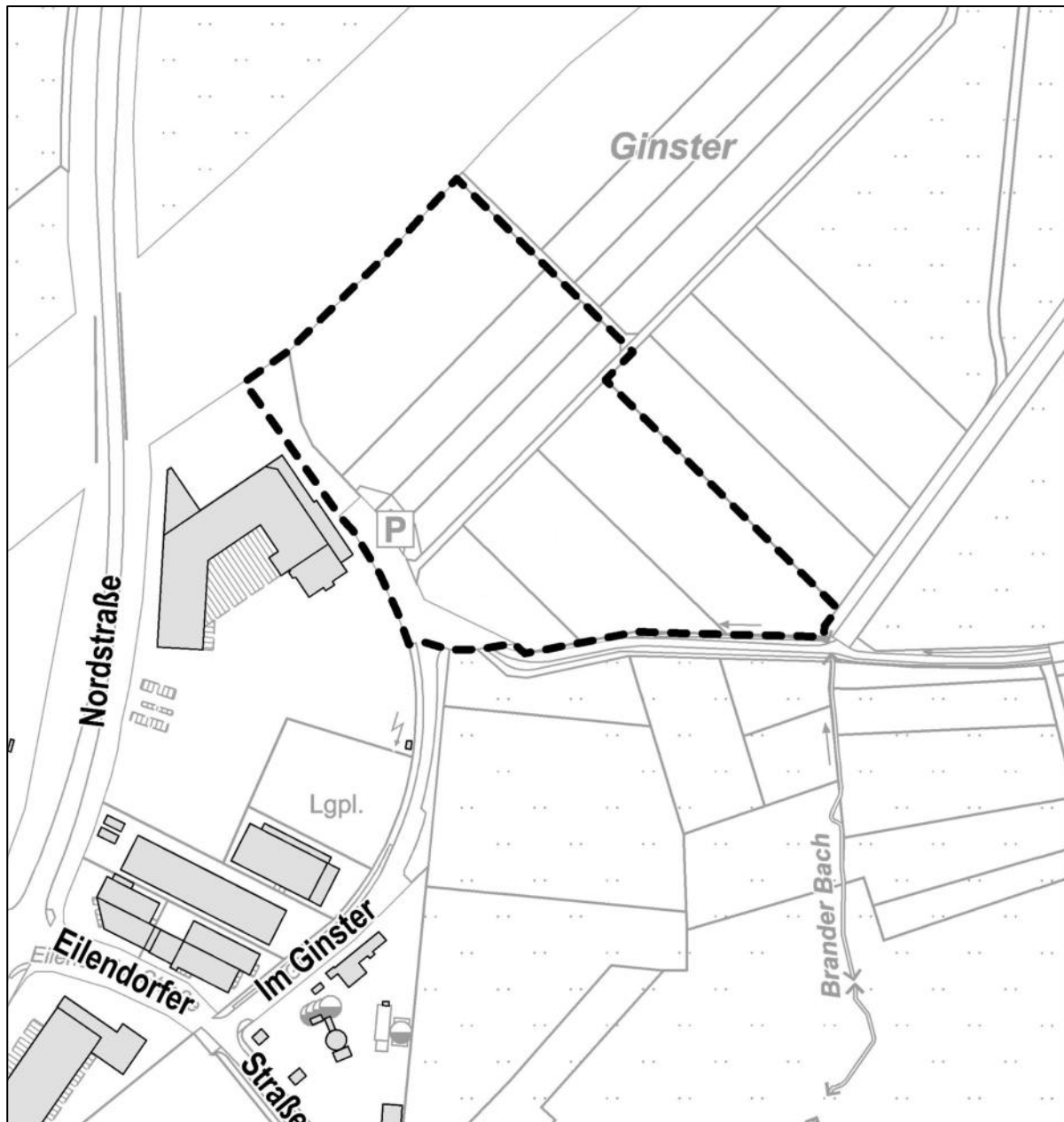
Bebauungsplan Nr. 976

- Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Im Ginster, Autobahn 44 und Sebastianusweg

zur frühzeitigen Beteiligung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	4
1.3	Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“	4
1.4	Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.5	Landschaftsplan.....	5
1.6	Bestehendes Planungsrecht	5
2.	Anlass der Planung	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Erschließung	6
3.2	Städtebauliches Konzept	7
3.3	Freiraumkonzept.....	7
4.	Umweltbelange	8
4.1	Boden/Altlasten.....	8
4.2	Wasser.....	8
4.3	Landschaft	8
4.4	Artenschutz.....	8
4.5	Klima/Lufthygiene	8
4.6	Lärmschutz und Erholung	8
5.	Weitere erforderliche Untersuchungen	9
6.	Plandaten	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Brand angrenzend an das Gewerbegebiet an der Straße Im Ginster. Es wird begrenzt durch die Autobahn 44 (Aachen – Lüttich) im Nordwesten, den Brander Bach im Nordosten, den Sebastianusweg im Süden sowie die Straße Im Ginster im Westen. Es hat von der Straße Im Ginster eine Tiefe von etwa 150 m und eine Größe von etwa 3,4 ha.

Das Gebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es fällt parallel zum östlich verlaufenden Brander Bach von Westen nach Osten ab. Der höchste Punkt liegt mit 235 m im Südwesten des Plangebiets an der Straße Im Ginster. Der äußerste Norden des Plangebiets liegt auf etwa 230 m, der äußerste Osten auf etwa 227 m.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die gut ausgebaute Straße Im Ginster an. Von dort aus besteht über die Nordstraße und die Debyestraße Anschluss an die Autobahnauffahrt Aachen-Brand der A 44. Derzeit ist ca. 300 m nordöstlich des Plangebiets eine weitere Autobahnanschlussstelle in Planung, die die Anbindung des Plangebiets an das Autobahnnetz deutlich verbessern würde. Das Planfeststellungsverfahren hat jedoch noch nicht begonnen. Mit einem Baubeginn ist frühestens im Jahr 2025 zu rechnen.

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Sebastianusweg, einem asphaltierten Weg für die Landwirtschaft. Dieser gabelt sich im weiteren Verlauf und führt nach Nordosten weiter Richtung Stolberg und nach Osten in den Brander Wald. Der Weg stellt eine beliebte Radwegverbindung zwischen Brand und Stolberg dar. Bei den übrigen Wegen im und am Plangebiet handelt es sich um unbefestigte landwirtschaftliche Wege.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist nur wenig Baumbestand vorhanden. Innerhalb des Plangebiets wird der Sebastianusweg begleitet von – teils größeren – Laubbäumen. Darüber hinaus finden sich nur vereinzelte Bäume.

Im Gebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft parallel zum Sebastianusweg der Brander Bach. Nach ca. 350 m knickt der Bach nach Nordwesten ab, unterquert die Autobahn und mündet wenig später in den Haarbach.

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung etwa 70 bis 80 m nördlich des Sebastianusweg von einer Hochspannungsfreileitung (110 kV) durchquert. Einer der Masten befindet sich im Plangebiet. Unterhalb der Leitung ist eine Bebauung nicht möglich.

Im Erdboden verlaufen zwei Wasserleitungen, die aus südwestlicher und aus südöstlicher Richtung kommen, sich am Rand des Plangebiets treffen und im weiteren Verlauf die Autobahn unterqueren. Ein 10 m breiter Schutzstreifen entlang der Leitungen kann nicht bebaut werden. Ebenso können in diesem Bereich keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden. Auch die Nutzung als Lagerflächen ist nur eingeschränkt möglich.

Darüber hinaus befindet sich ein Abschnitt eines neuen Starkstromkabels (320 kV) vom Tagebau Hambach nach Belgien („Alegro“) im Plangebiet. Das Kabel verläuft parallel zur A 44 und wurde 2019 verlegt. Ein ebenfalls 10 m breiter Schutzstreifen entlang des Kabels kann nicht bebaut oder bepflanzt werden.

2018 wurde nördlich angrenzend an das Plangebiet ein Mobilfunkmast der Deutschen Telekom errichtet.

Im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich unter anderem Betriebe zur Herstellung und zum Vertrieb von Baumaterialien (Beton, Holz etc.) und von Metallwaren, eine Kfz-Werkstatt und ein Reifenhändler. Die Grundstücke sind geprägt von großen Lagerflächen für Baustoffe mit asphaltierten Lkw-Rangier- und Abstellflächen sowie von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, überwiegend Lagerhallen. Auf den beiden Grundstücken, auf denen Beton gemischt wird, befindet sich je ein ca. 20 m hoher Mischturm.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die Planung widerspricht somit nicht den Darstellungen des Regionalplans

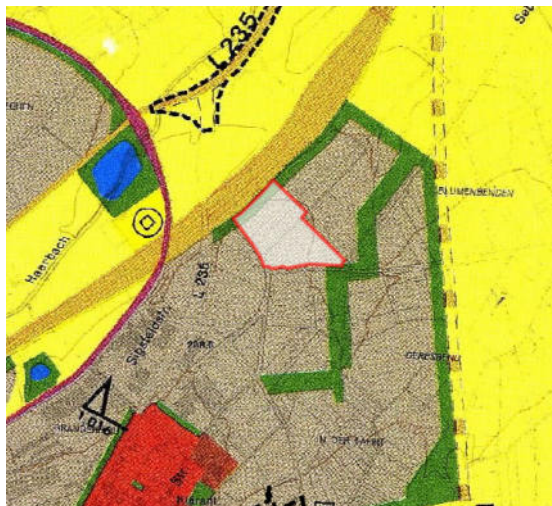
1.3 Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Er soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wird folgender Handlungsbedarf gesehen:

Der Bereich entlang der Nordstraße ist im Hinblick auf einen innovativen Wirtschaftsstandort als bestehendes Gewerbegebiet zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Der dargelegte Bereich für die Erweiterung liegt im als „Baulandentwicklung in Planung“ dargestellten Bereich, für eine potenzielle Prüfung für neue Gewerbeflächen, als Flächenreserve für Gewerbe und gemischte Entwicklung. Unter dem Gesichtspunkt der Stärkung internationaler und regionaler Verbindungen sieht der Masterplan nordöstlich des Plangebiets die Planung einer weiteren Anschlussstelle vor und der damit verbundenen Optimierung der Anbindung der umliegenden Bereiche an das überörtliche Netz.

Der Masterplan hält fest, dass u.a. bei zukünftigen Planungen die geringen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen sind, sowie der Erhalt von schutzwürdigen Böden. Zum verstärkten Ausbau erneuerbarer Energien wird angeregt, Potenziale der Photovoltaik an Autobahnen zu nutzen.

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)



FNP rechtswirksam



FNP Planung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) 1980 stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. In der Anbauverbotszone entlang der A 44 (40m-Linie) stellt er „Grünfläche“ dar, was den Zielen des Bebauungsplans in diesem Teilbereich widerspricht.

Der aktuelle Entwurf des neuen FNP (Stand Öffentliche Auslegung) stellt für das gesamte Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur einen Teilbereich der im FNP-Entwurf vorgesehenen gewerblichen Baufläche. Der übrige Teil dient bei Bedarf als Reservefläche für eine zukünftige Entwicklung. Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Signatur für eine stadtklimatische Belüftungsbahn. Dies ist bei der weiteren Planung mit Blick auf Höhe und Stellung der Gebäude möglichst zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des FNP 1980 wäre ein Änderungsverfahren für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen für den nördlichen Bereich erforderlich. Die vorgesehene Planung entspricht jedoch den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen neuen FNP. Da mit einem baldigen Beschluss des neuen FNP zu rechnen ist, wird von einem parallelen Änderungsverfahren des aktuellen FNP 1980 abgesehen.

1.5 Landschaftsplan

Der aktuell geltende Landschaftsplan 1988 stellt für das Plangebiet „Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gem. FNP geplanten Nutzung durch Bebauungspläne“ dar. In der Festsetzungskarte ist der gesamte Planbereich als Bereich mit „besonderem **Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern**“ festgesetzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textliche Darstellungen sowie Festsetzungen mit Erläuterungsbericht). Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 Satz Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) außer Kraft treten.

1.6 Bestehendes Planungsrecht

Für einen Teilbereich des Plangebiets (Flurstücke 158, 158, 160 angrenzend an den Wendehammer am Ende der Straße Im Ginster) wurde 2017 ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 967 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand statt vom 20.03.2017 bis 31.03.2017. Ziel der Planung war, hier im Vorgriff auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets dringend benötigte Lagerflächen für den

benachbarten Baustoffhandel zu ermöglichen. Die Ziele der Planung sollen nun im Rahmen der großflächigeren Erweiterung des Gewerbegebiets umgesetzt werden.

2. Anlass der Planung

Bereits im Flächennutzungsplan (FNP) 1980 ist das Plangebiet Teil einer großen Gewerbe-Erweiterungsfläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung wurden jedoch bis heute nicht geschaffen. Im Rahmen der Neuauflage des FNP wurde die Gewerbefläche erneut auf ihre Eignung untersucht. Ein Teilbereich der ursprünglichen Fläche ist im aktuellen Entwurf für den neuen FNP weiterhin als gewerbliche Fläche dargestellt.

Aufgrund einer stetig hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet und der Tatsache, dass das Angebot an bebaubaren Flächen aktuell weitgehend erschöpft ist, soll dieser Teilbereich nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertieft untersucht werden mit dem Ziel, hier eine gewerbliche Bebauung bzw. Lagerflächen zu ermöglichen. So liegt bereits seit einigen Jahren der Wunsch eines benachbarten Baustoffhandels vor, sein Betriebsgelände zu erweitern.

Da sich das Plangebiet im baulichen Außenbereich befindet, ist zur Ermöglichung einer Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Bereits seit vielen Jahren besteht eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet, die weit über das Angebot hinausgehen. Daher sind viele Betriebe gezwungen, ihre Betriebe in benachbarten Kommunen anzusiedeln. Die Erfahrungen aus anderen, strukturell ähnlichen Gewerbegebieten (z.B. Gewerbepark Brand / ehem. Camp Pirotte) zeigen, dass innerhalb kurzer Zeit mit einer Bebauung der entstandenen Gewerbegrundstücke zu rechnen ist.

Die Lage des Plangebiets ist für ein Gewerbegebiet gut geeignet, weil es sich an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet anschließt und keine schutzwürdigen Wohngebiete in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind. Der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Bereich soll entsprechend dem aktuellen Entwurf des neuen Flächennutzungsplans nur teilweise entwickelt werden. Der südliche, näher zur Wohnbebauung an der Eilendorfer Straße gelegene Teilbereich entfällt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden und den vorhandenen Naturraum zu erhalten.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll der Bebauungsplan unter anderem die Lage, Breite und Aufteilung der Erschließungsstraßen, die überbaubaren Flächen und die Bereiche mit Pflanzgeboten für die Eingrünung des Gebiets festsetzen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zu den zulässigen Betriebsarten und zur Höhe der Gebäude getroffen werden.

Da es sich um einen Standort im Außenbereich handelt, kann das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch nicht angewendet werden. Es soll ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Eine Kooperation mit privaten Vorhabenträgern erfolgt nicht. Derzeit ist nur ein Teil der Grundstücke im Plangebiet in städtischem Eigentum.

3.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende öffentliche Straße Im Ginster gut erreichbar. Über die Nordstraße und die Debyestraße besteht Anschluss an die Autobahn 44 (Anschlussstelle Brand). Eine Durchfahrt durch die Nordstraße in Richtung Brand ist für Lkw nicht erlaubt, um die angrenzenden Wohngebiete nicht zu belasten. Nördlich des Plangebiets ist der Bau einer Umgehungsstraße für Eilendorf mit einem weiteren Autobahnanschluss geplant.

Die Planung sieht vor, dass das Plangebiet durch eine neue Straße erschlossen wird, die etwa auf Höhe der Einmündung des Sebastianusweg in die Straße Im Ginster beginnt und parallel zur Autobahn 44 verläuft. Der Verlauf der Straße ergibt sich aus der Lage einer dort liegenden Wasserleitung. Da die Leitungstrasse nicht mit Gebäuden bebaut werden kann, wohl aber eine Überbauung mit einer Straße möglich ist, macht es Sinn, sie für die Erschließung zu nutzen. Darüber hinaus ist eine Vernetzung mit der angrenzenden Landschaft über eine Fuß- und Radwegverbindung geplant, so dass das gesamte Plangebiet durchquert werden kann, und auch die Mitarbeiter der Betriebe auf kurzen Wegen die offene Landschaft erreichen können. Der bestehende Sebastianusweg soll einschließlich der begleitenden Bäume und Sträucher unverändert bleiben und keine Erschließungsfunktion erhalten.

Die geplante Straße weist einen Querschnitt von 11,00 m (7,00 m Fahrbahn plus einseitigem Parken und Gehweg) auf. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für Pkw und Lkw werden im Straßenraum angeordnet.

Das Plangebiet ist durch die gut 300 m entfernte Bushaltestelle „Hermann-Löns-Straße“ in der Eilendorfer Straße an den ÖPNV angebunden. Von hier aus bestehen werktags im 15-Minuten-Takt Direktverbindungen ins Stadtzentrum und nach Brand.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteilige gewerbliche Bebauung vor, da sich das Plangebiet aufgrund der Größe eher für Betriebe mit geringerem Flächenbedarf eignet. Da die Flächenpotenziale im nahegelegenen Gewerbepark Brand weitgehend erschöpft sind, kann das Plangebiet eine sinnvolle Ergänzung des Flächenangebots für Betriebe der dortigen Größe darstellen. Die im Vorentwurf dargestellten Grundstücksgrenzen und Gebäude verstehen sich als Vorschläge für eine mögliche Aufteilung und Bebauung. Die Größe und die Zuschnitte der Grundstücke sowie die Größe der Gebäude sind jedoch variabel und hängen von den Bedürfnissen und Anforderungen der künftigen Betriebe ab. Die zahlreichen vorhandenen Leitungstrassen erschweren allerdings die Bebauung und stehen einer freien Aufteilung der Grundstücke entgegen.

Das Plangebiet unterliegt Beschränkungen (unter- und oberirdische Leitungstrassen, Autobahn, ehemalige Hausmülldeponie) die sich auch auf die Bebauung auswirken. So ist der Bereich unmittelbar an der Autobahn nicht bebaubar (Anbauverbotszone). Auch die Leitungstrassen dürfen innerhalb der Schutzstreifen nicht mit Gebäuden bebaut werden. Die Grundstücksaufteilung und die Anordnung der Gebäude wurden daher im Vorentwurf so gewählt, dass trotz dieser Beschränkungen noch gut nutzbare Grundstückszuschnitte entstehen und eine sinnvolle bauliche Nutzung möglich ist. Trotzdem sind einige Grundstücke aufgrund der Gegebenheiten nur eingeschränkt baulich nutzbar.

Um vor dem Hintergrund des geringen Angebots an Gewerbeflächen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute bauliche Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen, ist geplant, im Plangebiet auch Mindesthöhen für eine Bebauung festzusetzen. Die Festsetzung soll gestaffelt erfolgen, um das Landschaftsbild nicht durch hohe Gebäude am Plangebietsrand zu beeinträchtigen und zur Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange. Die Konkretisierung der Höhenstaffelung erfolgt im weiteren Verfahren.

Nähere Untersuchungen im weiteren Verfahren werden ergeben, welche Betriebsarten im Gebiet zugelassen werden können. Erheblich emittierende Betriebe sollen nicht zulässig sein. Die Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsleiter ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

3.3 Freiraumkonzept

Die vorhandenen Bäume und Sträucher entlang des Sebastianuswegs sollen erhalten bleiben. Da sich darüber hinaus nur sehr wenig Baumbestand im Plangebiet befindet, ist diesbezüglich der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bebauung gering.

Es soll ein 10 m breiter Pflanzstreifen am Gebietsrand festgesetzt werden, damit das Landschaftsbild durch die Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Am südlichen Rand des Plangebiets ist diese Eingrünung durch den Baumbestand entlang des Sebastianusweg bereits vorhanden. Die Autobahn 44 besitzt entlang des Plangebiets beidseitig eine durchgehende Bepflanzung. Hierdurch ist das Plangebiet aus Richtung Eilendorf bereits jetzt kaum sichtbar.

4. Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist im weiteren Verfahren durch die Stadt Aachen ein Umweltbericht zu erstellen. Folgende Erkenntnisse liegen bereits jetzt vor:

4.1 Boden/Altlasten

Hinsichtlich des allgemeinen vorsorgenden Bodenschutzes liegen hier Böden mit mittlerer Bedeutung vor, kleinflächig auch Böden mit hoher Bedeutung. Ggf. kommen Ausgleichsmaßnahmen zum Tragen.

4.2 Wasser

Im Gebiet steht das Grundwasser sehr oberflächennah an, was bei der Planung zu berücksichtigen ist, insbesondere auch wegen der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers (Ein- und Auswirkungen). Der am Rande des Plangebietes verlaufende begradigte Bachlauf ist durch entsprechende Abstände gegenüber der gewerblichen Nutzung zu schützen.

4.3 Landschaft

Die durch Grünlandnutzung sowie Ackernutzung geprägte Landschaft im Plangebiet ist in Teilen Bestandteil des Biotopkatasters NRW, es verlaufen im Randbereich auch schützenswerte Gehölzstrukturen, die erhalten werden sollten. Die Fläche hat auch Biotopverbundfunktionen in einem landesweit registrierten Verbundkorridor. Das FFH-Schutzgebiet Brander Wald liegt ca. 900m entfernt; es wird nach bisherigem Erkenntnisstand nicht davon ausgegangen dass hier Beeinträchtigungen entstehen werden. Das Landschaftsbild würde durch die gepl. Bebauung voraussichtlich deutlich verändert werden sowie die Blickbeziehungen in der Kulturlandschaft deutlich negativ beeinflussen.

4.4 Artenschutz

Wegen der relativen Nähe von Fledermausrevieren und einem Steinkauzvorkommen südlich des Plangebietes sind aller Voraussicht nach Artenschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren zu beauftragen. Je nach Art der gewählten Betriebsarten könnte ein Einfluss auf das FFH-Gebiet Brand erfolgen; dies ist zu prüfen.

4.5 Klima/Lufthygiene

Aus den Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Gesamtstädtischen Gutachten zu Klima und Klimawandelanpassung in Aachen ist hervor gegangen, dass über den Bereich des Plangebietes (in etwa parallel zur Eilendorfer Straße) ein nachweisbarer Kaltluftstrom (Signatur Belüftungsbahn im in Aufstellung begriffenen FNP) aus dem Raum südöstlich Brand bis weit Richtung Innenstadt strömt. Die Verkleinerung des ursprünglich avisierten Plangebietes hat hierauf schon Rücksicht genommen.

Bei der Weiterentwicklung des Plangebietes sollte den zu erwartenden negativen Effekten (Erwärmung, Behinderung des Kaltluftstroms) entgegengewirkt werden mit angemessener Gebäudehöhe, Gebäudestellung und -ausrichtung, definierten Gebäudeabständen, Dachbegrünung und Durchgrünung des Plangebietes. Wegen der zuvor beschriebenen Bedeutung als Belüftungsbahn sollte an dieser Stelle auf stark emittierendes Gewerbe verzichtet werden.

4.6 Lärmschutz und Erholung

Die Nähe zur Autobahn bedingt eine nicht geringe Vorbelastung mit Verkehrslärm; dieser ist bei der Planung zu berücksichtigen. Ebenso gibt es eine Lärmauswirkung des neuen Gewerbegebietes in den Freiraum, der auch der Naherholung dient; auch hier sollten mögliche negative Auswirkungen vermieden werden. In diesem Zusammenhang sollten auch die vorhandenen Fußwegeverbindungen im Gebiet und durch das Gebiet erhalten bleiben.

5. Weitere erforderliche Untersuchungen

Aus historischen Luftbildern und anderen historischen Unterlagen geht hervor, dass während des Zweiten Weltkriegs in Teilen des Plangebiets vermehrte Bodenkämpfe und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Um das Risiko für das Auffinden von Kampfmitteln im Boden zu verringern, muss daher für etwa zwei Drittel des Plangebiets eine Untersuchung (Testsondierung) auf Kampfmittel erfolgen.

Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstelle aus der Vorgeschichte (Jungsteinzeit). Es ist daher davon auszugehen, dass alle Bauvorhaben im Bereich der Fundstätte archäologisch begleitet werden müssten. Zur Herstellung der Planungssicherheit und zur Vermeidung von Verzögerungen im Bauablauf ist daher die Durchführung einer Voruntersuchung zu erwägen.