

## Erläuterungsbericht

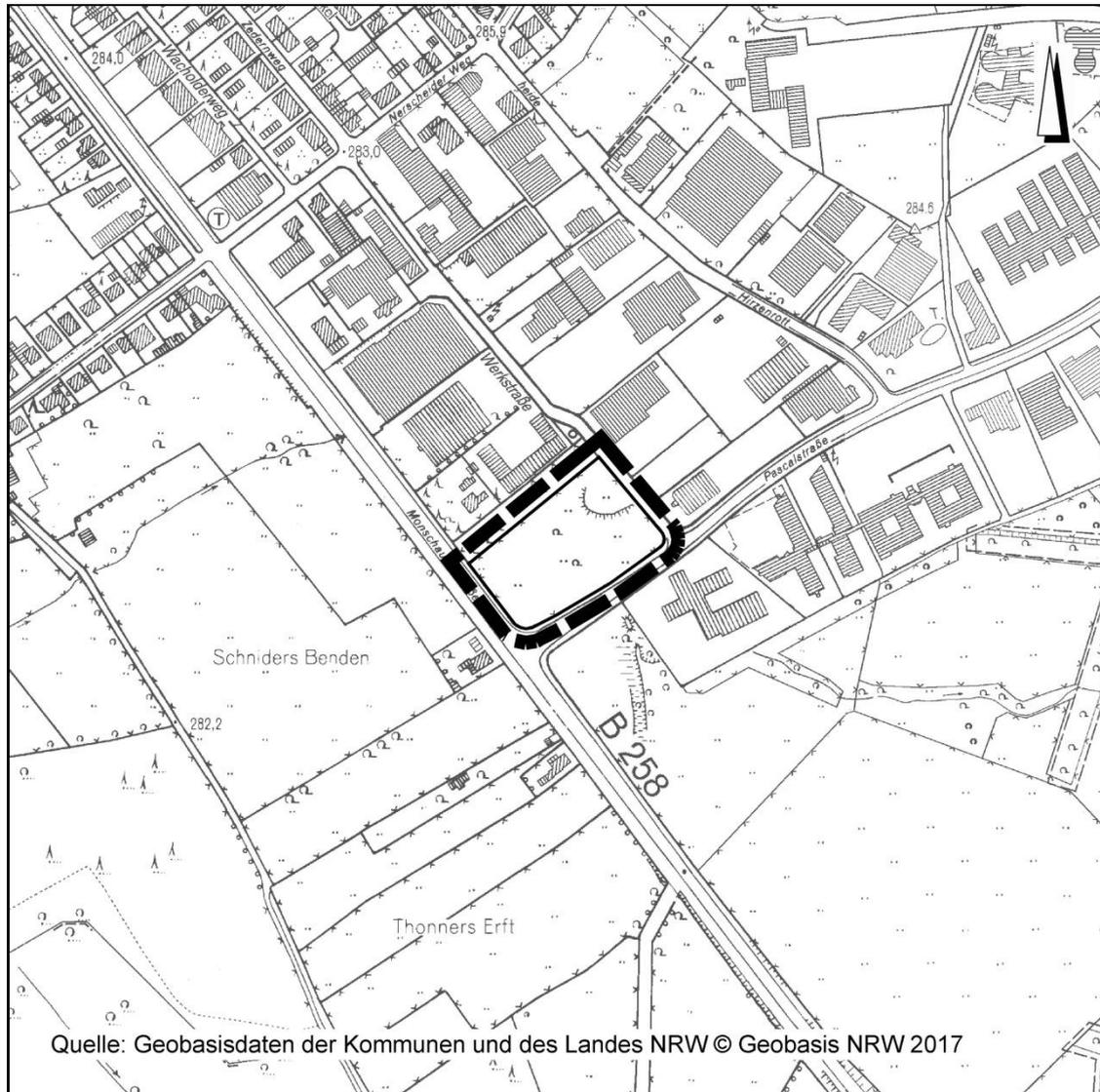
zum

### Bebauungsplan Nr. 980 - Pascalstraße / Monschauer Straße -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim

für den Planbereich zwischen Monschauer Straße, Pascalstraße und Werkstraße

(Stand 17.05.2017)



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Lage und Begrenzung des Plangebiets</b> .....	2
<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	2
<b>Bestandsituation und Umgebung</b> .....	4
<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	5
<b>Beschreibung der Planung</b> .....	5
<b>Auswirkungen auf die Umwelt nach Schutzgütern</b> .....	9
<b>Verfahren</b> .....	11
<b>Plandaten</b> .....	11

## Lage und Begrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen - Kornelimünster / Walheim und liegt nördlich der Pascalstraße zwischen Monschauer Straße und Werkstraße. Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Gewerbestandortes Pascalstraße am Ortsrand von Oberforstbach. Das Plangebiet ist über die Monschauer Straße in Richtung Norden an das Aachener Zentrum, an die Autobahn 44 (Düsseldorf – Lüttich) und nach Süden in Richtung Eifel gut angebunden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2111 der Gemarkung Walheim, Flur 3 und weist eine Größe von rd. 9.300 qm auf und wird im Südwesten von der Monschauer Straße, im Südosten von der Pascalstraße, im Nordosten von der Werkstraße und im Nordwesten von der gewerblich genutzten Bebauung eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens begrenzt.

## Planungsrechtliche Situation

### Regionalplan

Der **Regionalplan** (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003, Stand 2015, stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und für den südlichen Teil Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Monschauer Straße, welche als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen ist.

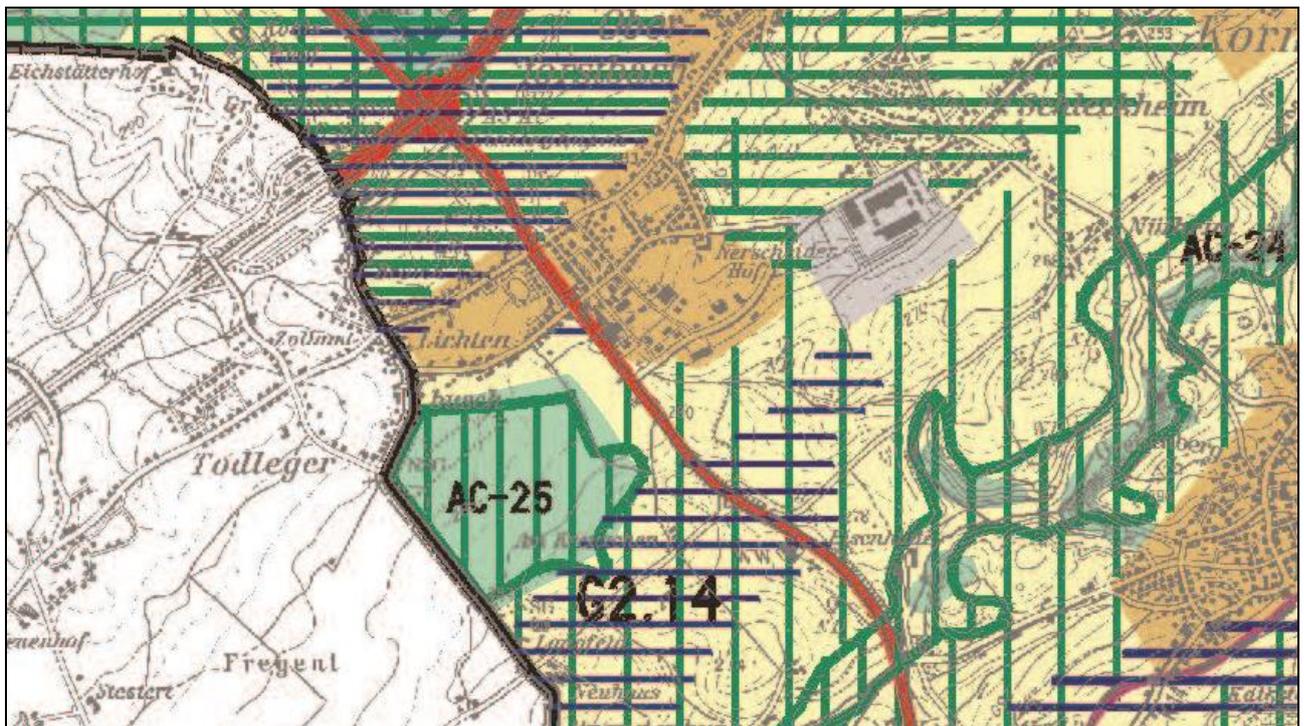


Abbildung 1: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen 2003, Ausschnitt Plangebiet,

Quelle: Internetseite der Bezirksregierung Köln ([www.bezreg-koeln.nrw.de](http://www.bezreg-koeln.nrw.de)), Stand 28.02.2017

### Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist Teil einer 'Gewerblichen Baufläche' des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1980. Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen stellt das Plangebiet ebenfalls als Gewerbliche Baufläche dar.

Das Vorhaben lässt sich aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980 entwickeln.

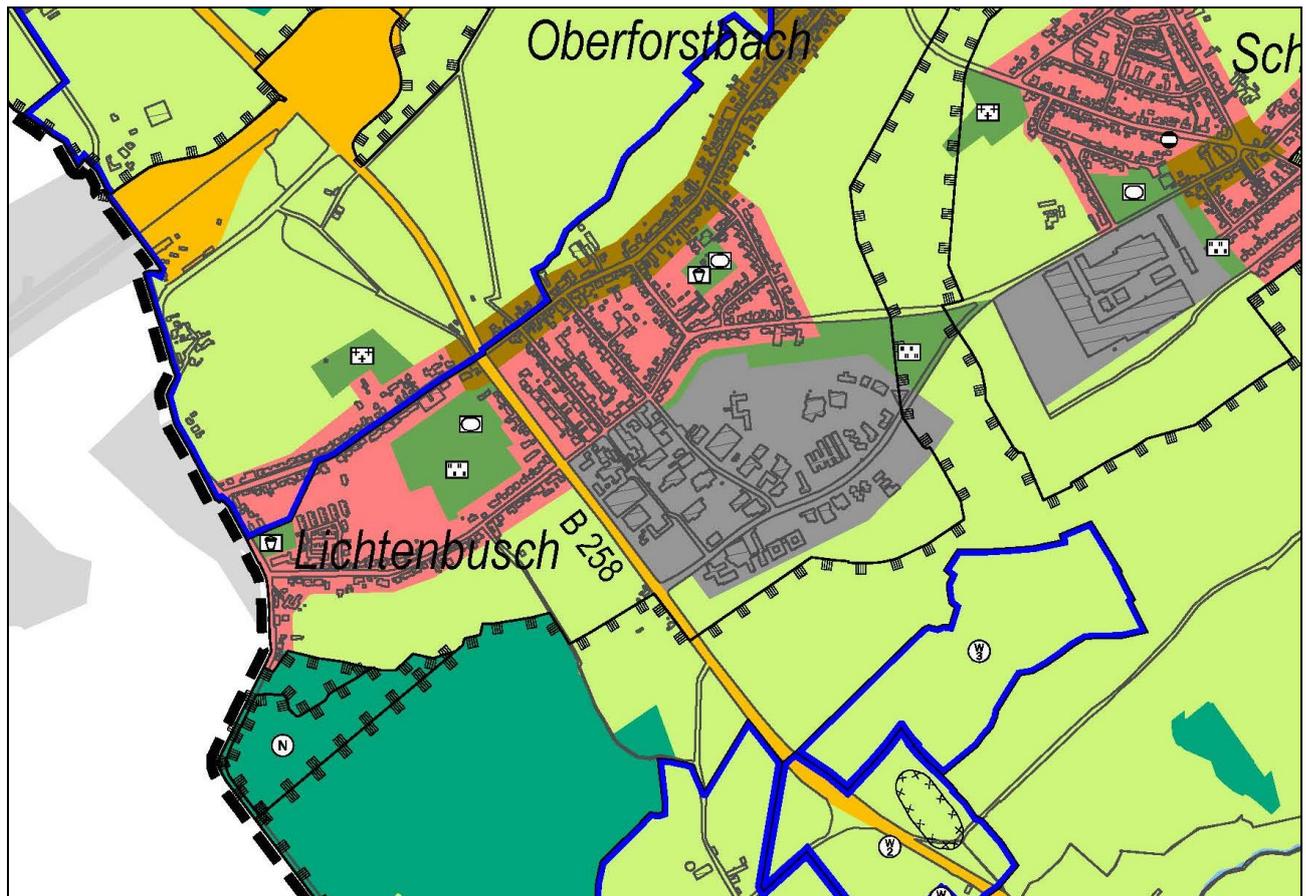


Abbildung 2: Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen zum Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen, Stand 26.05.2014

Quelle: BKR Aachen, Stand 26.05.2014

### **Bestehendes Planungsrecht – Bebauungsplan Nr. 842 'Oberforstbach-Süd'**

Für das Plangebiet besteht der seit dem 12.02.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 842 'Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd'. Im Folgenden werden die wesentlichen für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842 zusammengefasst:

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein gemäß Abstandserlass gegliedertes Gewerbegebiet fest. Das Plangebiet wurde entlang der Monschauer Straße in die Zone 1 (alle Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI sind nicht zulässig) und im Bereich der Werkstraße in die Zone 2 (alle Betriebsarten der Abstandsklassen I - V sind nicht zulässig) aufgeteilt. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) mit Überschreitungsmöglichkeiten durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Plangebiet betragen mindestens 286,5 m über NN zur städtebaulichen Betonung des Eingangsbereichs in das Gewerbegebiet und maximal 297,0 m über NN.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet mit mindestens zwei Vollgeschossen und maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

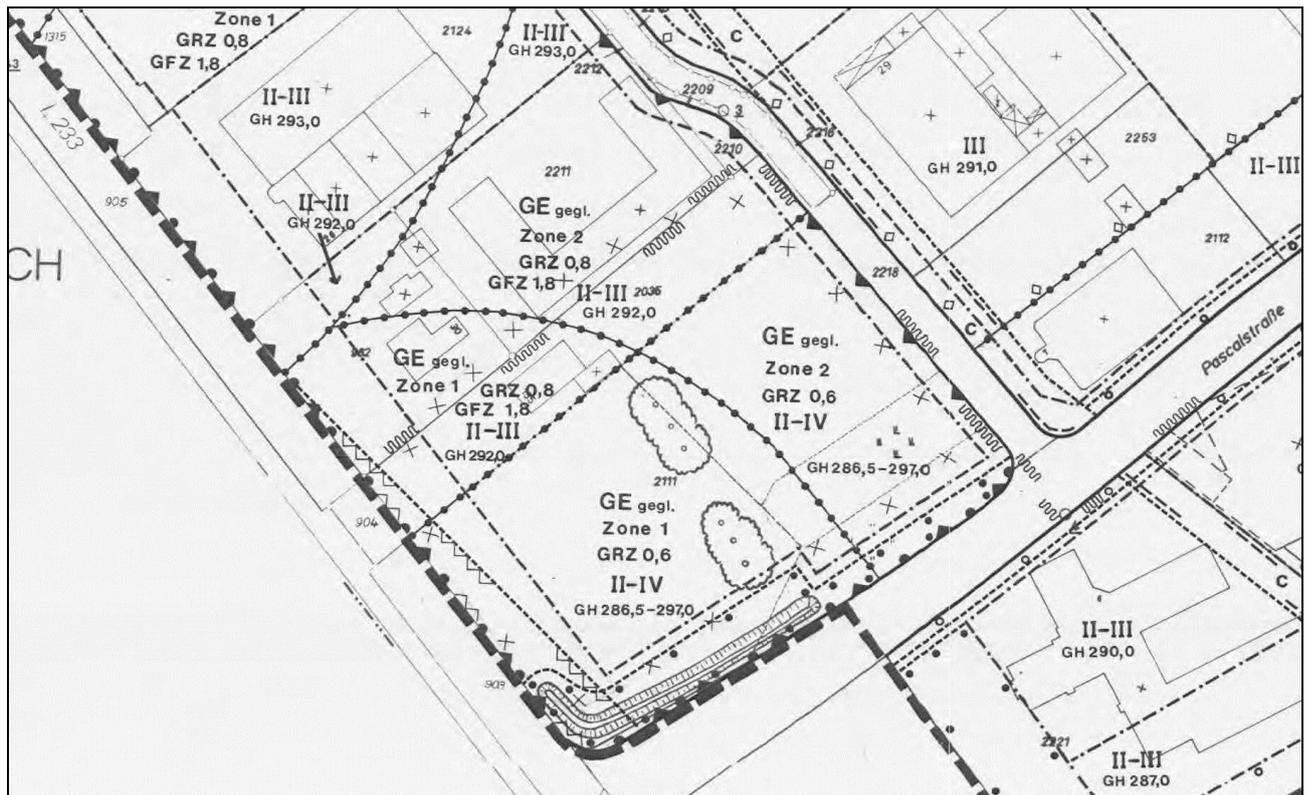


Abbildung 3: Bauungsplan Nr. 842 'Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd', rechtskräftig seit 12.02.2005

Quelle: Stadt Aachen, Stand 10.02.2017

Zur Erschließung der Grundstücke lässt der Bauungsplan je Grundstück zwei Zufahrten zu. Für den Abschnitt entlang der Monschauer Straße und an der Pascalstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrt zugelassen.

Die im Zentrum des Plangebietes vorhandenen zwei Baumgruppen sind als Bestandsbäume übernommen.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

### Bestandsituation und Umgebung

#### Bestand

Das Plangebiet stellt derzeit eine brach liegende Grünlandfläche mit zwei zentralen alten Baumgruppen sowie einem parallel zur Pascalstraße verlaufenden Graben (Vorfluter Schniders Benden) dar. Das Grundstück ist eingezäunt und ist nicht öffentlich zugänglich.

Entlang der Monschauer Straße findet sich straßenbegleitender Baumbewuchs.

#### Umgebung

Das Gewerbegebiet Pascalstraße ist überwiegend bebaut und dient als Standort für zahlreiche Technologie- und High-Tech-Unternehmen mit einem guten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Über die Monschauer Straße ist in wenigen Minuten der Autobahnanschluss Aachen-Lichtenbusch zu erreichen. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Bushaltestelle 'Pascalstraße' mit den Buslinien 11, 36, 55 und 70 gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Weiter nördlich befindet sich das ehemals als Hotel genutzte viergeschossige Gebäude 'Schweizer Hof', welches derzeit zur Unterbringung von Flüchtlingen zwischengenutzt wird. Östlich der Werkstraße befinden sich zwei eingeschossige

Discounter. Die direkt nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung weist eine überwiegende 1-2 geschossige Bebauung mit Hallen und anderen großformatigen Gebäudekörpern auf. Hierbei treten Gebäudelängen von bis zu 90 m Länge auf. Die südlich der Pascalstraße befindlichen Bürokomplexe weisen überwiegend eine zwei- teilweise auch dreigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Der Bebauungsplan Nr. 842 ermöglicht im vorderen Teil der Grundstücke südlich der Pascalstraße Gebäudehöhen von rd. 12 m bzw. 13 m. Im rückwärtigen Bereich sind die Gebäudeteile zur Landschaft teilweise etwas niedriger. Nördlich und westlich sind Gebäudehöhen bis 291 m ü. NN bzw. 292 m ü. NN zulässig. Dies entspricht Gebäudehöhen von bis zu 14 m.

### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Dieser plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Bürogebäuden mit Ausstellungsflächen, eine Betriebsarztpraxis sowie einen Backshop und einem zugehörigen Parkhaus als Erweiterungsstandort seines vorhandenen Betriebs, der bereits in der Pascalstraße ansässig ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben soll ein Bebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da das geplante Vorhaben hinsichtlich einiger Festsetzungen nicht dem vorhandenen Planungsrecht (BP 842) entspricht.

Ziel der Planung ist weiterhin das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 842 formulierte Ziel der Umsetzung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort.

Folgende Abweichungen bestehen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 842:

- Abweichung von der Anzahl der Vollgeschosse für eine 6-geschossige Eckbebauung an der Monschauer Straße / Pascalstraße (max. 4 Vollgeschosse zulässig)
- Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 297,0 über NN mit dem sechsgeschossigen Eckgebäude um 3 m (geplante Gebäudehöhe von 300 m über NN)
- Geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Bereich Werkstraße / Pascalstraße (BA I) und im Bereich Pascalstraße/Monschauer Straße (BA V)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient darüber hinaus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an diesem besonderen Standort, der von Richtung Süden aus, den Beginn des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Aachen-Oberforstbach darstellt und den Eingangsbereich in das Gewerbegebiet Pascalstraße von der Monschauer Straße markiert.

### **Beschreibung der Planung**

Nördlich der Pascalstraße zwischen Monschauer Straße und Werkstraße ist die Ansiedlung eines Unternehmens für Ingenieurdienstleistungen vorgesehen. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist durch ein Architekturbüro eine Hochbauplanung (Stand 17.05.2017) erstellt worden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung der vorhandenen gewerblich-genutzten Bebauung in Richtung Südwesten vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 842 setzt hier bereits eine gewerbliche Nutzung fest. Insofern entspricht das Vorhaben der gewünschten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle. Jedoch weicht das Vorhaben geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842 ab, so dass hier ein Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens aufgestellt werden soll.



Abbildung 4: Hochbauplanung (Ansicht von Süden auf das Vorhaben)  
Quelle: Architekturbüro Nellessen Brasse und Partner (nbp), Stand 17.05.2017

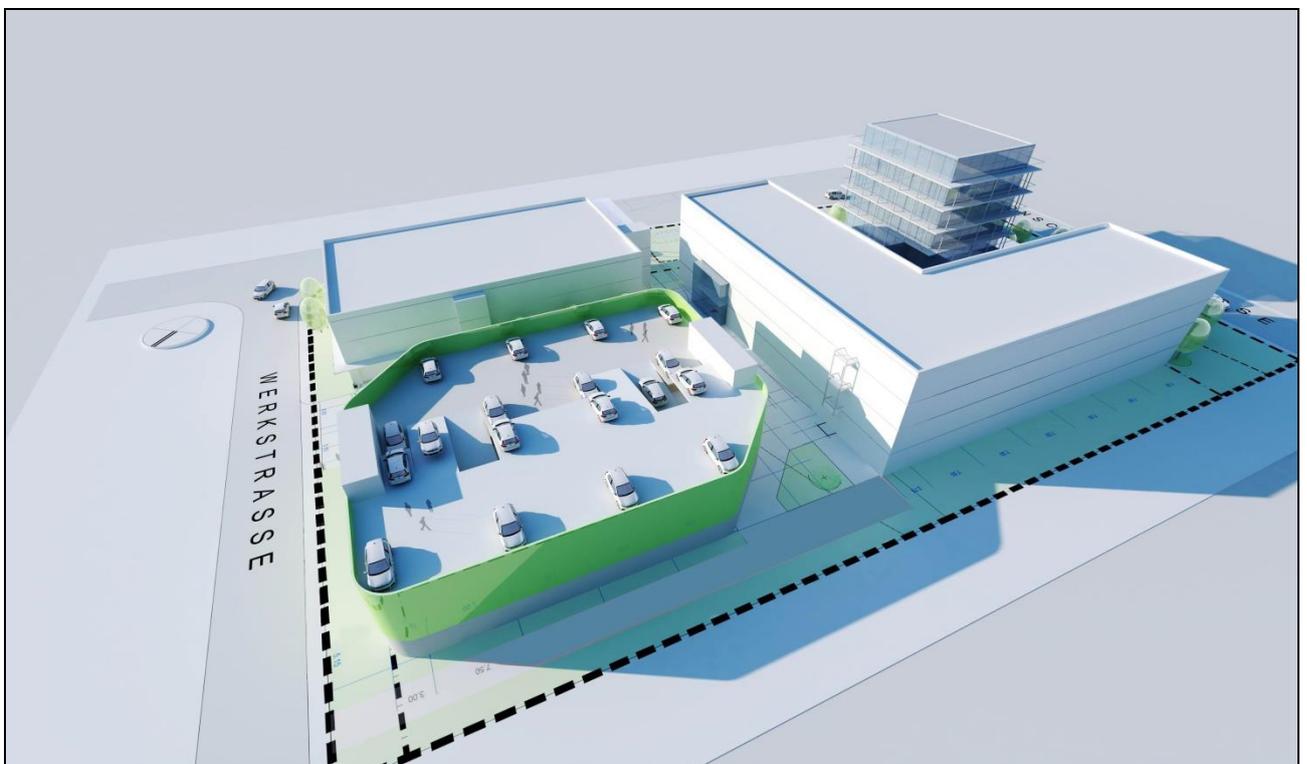


Abbildung 5: Hochbauplanung (Blick von Norden auf das Vorhaben)  
Quelle: Architekturbüro Nellessen Brasse und Partner (nbp), Stand 17.05.2017

Die Planung sieht die Errichtung eines Bürogebäude-Komplexes in Form von zwei kompakten Bürogebäuden mit u.a. einer Arztpraxis, Ausstellungsräumen und einem Backshop im Erdgeschoss sowie einem fünfgeschossigen Parkhaus vor.

Die Erschließung soll von der Werkstraße über eine zentrale Hauptzufahrt erfolgen. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll eine weitere optionale Nebenausfahrt für LKW vorgesehen werden.



Abbildung 6: Lageplan und Abgrenzung der Bauabschnitte, Stand 17.05.2017

Quelle: Architekturbüro Nellessen Brasse und Partner (nbp), Stand 17.05.2017

Das Vorhaben soll in verschiedenen Bauabschnitten umgesetzt werden. Vorerst soll der erste Bauabschnitt 'Bebauung entlang der Werkstraße ohne Parkhaus' umgesetzt werden. Dieses Gebäude umfasst Büro-, Lager- und Ausstellungsflächen sowie eine Betriebsarztpraxis im Obergeschoss und einen Backshop mit Terrasse im Erdgeschoss. Der Bebauungsplan soll Planungsrecht für alle Bauabschnitte (1.-5. BA) und damit Flächen für einen langfristigen Erweiterungsbedarf des Unternehmens und erforderliche rd. 220-300 Stellplätze sichern. Das Grundstück wird über einen zentralen Boulevard von der Werkstraße erschlossen. Dieser dient als Zugang zum 1. Bauabschnitt wie auch der Erschließung des Parkhauses und der zukünftigen Bauabschnitte 3-5. Die erforderlichen Stellplätze werden in Gänze im Parkhaus inkl. der erforderlichen Behindertenstellplätze und der Stellplätze für den Backshop untergebracht. Das Parkhaus wird als natürlich belüftetes Gebäude errichtet, welches zur Nachtzeit nur temporär genutzt werden soll.

### Grün- und Freiflächen

Im weiteren Verfahren wird ein Grün- und Freiflächenplan erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt werden. Bereits jetzt steht fest, dass entlang der Monschauer Straße und im südlichen Teil des Plangebiets entlang der Pascalstraße Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung vorgesehen werden. Innerhalb des Plangebietes verläuft, von Südwesten kommend, auf einer Länge von gut 70 Metern, teilweise verrohrt, der Vorfluter Schniders Benden, parallel zur Pascalstraße. Dieser verläuft in Richtung Südosten unterhalb der Pascalstraße hindurch in Richtung Iterbach. Das Fließgewässer wird auf dem Grundstück erhalten und entsprechend begrünt. Eine Prüfung zum Hochwasserschutz sowie die Einleitung von Dachflächenwasser erfolgt im weiteren Verfahren.

Entlang der Monschauer Straße soll nach Fertigstellung des gesamten Gebäudeensembles eine Eingrünung erfolgen.

### **Erschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich des Plangebiets verlaufende Werkstraße über eine zentrale Hauptzufahrt, die in den zentral zwischen Parkhaus und Bürogebäude (1. BA) verlaufenden Boulevard mündet. Nördlich des Parkhauses entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine optionale LKW-Ausfahrt vorgesehen. An der Pascalstraße werden eine fußläufige Verbindung und eine abgepollerte Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge hergestellt.

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt werden und die bestehende Gliederung nach Abstandserlass NRW beibehalten werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäudegrundfläche aller Bauabschnitte beträgt rd. 4.100 qm zzgl. weiterer versiegelter Flächen (Stellplätze, Zufahrten sowie Hof- und Terrassenflächen) mit rd. 1.750 qm. Daraus resultiert eine Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,63.

Das Konzept sieht eine unterschiedliche Anzahl an Geschossen vor, welche sich von 6 Geschossen im Eckbereich Monschauer Straße / Pascalstraße bis auf vier Geschosse entlang der Werkstraße und zwei Geschosse im Bereich der Verbindungsbauwerke herabstuft.

### **Städtebauliche Kennzahlen**

Die Grundstücksfläche beträgt rd. 9.350 qm, während die Grundfläche der Gebäudekörper rd. 4.100 qm aufweisen. Versiegelte Wege-, Hof- und Terrassenflächen umfassen weitere 1.750 qm. Grün- und Freiflächen weisen eine Größe von rd. 3.500 qm auf.

### **Jugend- und Familienfreundlichkeit**

Das geplante Vorhaben stellt eine gewerbliche Nutzung dar, so dass besondere Einrichtungen zur Jugend- und Familienfreundlichkeit nicht vorgesehen sind.

## **Auswirkungen auf die Umwelt nach Schutzgütern**

### **Schutzgut Mensch / Gesundheit des Menschen**

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere im Hinblick auf die Aspekte Nutzungen, Immissionsschutz (Lärm) und Erholungseignung zu betrachten.

#### Nutzungen

Das derzeit ungenutzte Plangebiet soll für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

#### Erholungseignung

Das Gelände ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und hat keine Bedeutung für Wohnumfeld und Naherholung der umgebenden Siedlungsbereiche.

#### Lärm

Zu Beurteilung der Lärmsituation sind folgende Emissionsquellen im näheren Umfeld zu betrachten:

Verkehrslärm nach DIN 18005 / RLS-90. Maßgebliche Lärmquellen sind der Straßenverkehrslärm der Monschauer Straße und der Pascalstraße. Diese wirken mit  $L_{DEN}$ -Werten zwischen 60 bis 70 dB(A) und  $L_{NIGHT}$ -Werten von 50 bis 60 dB(A) auf das Plangebiet ein.

Zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die durch die Errichtung des Parkhauses entstehenden auf die Umgebung einwirkenden Lärmemissionen werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt**

#### Biotope

Das Plangebiet ist mit zeitweise brachliegenden, zum jetzigen Zeitpunkt gemähten, grasreichen Ruderalfluren bewachsen. Im Zentrum befindet sich eine Reihe alter Baumweiden. Am südwestlichen Rand und in der Fläche verläuft der grabenartige Vorfluter Schniders Benden.

Entlang der Monschauer Straße stockt straßenbegleitender Baumbewuchs.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans und weist keine Schutzgebiete auf.

Das Plangebiet ist Bestandteil des landesweiten Biotopverbundkorridors 'Talzüge des Kornelimünster Vennvorlandes' (VB-K-5202-006) mit besonderer Bedeutung.

Das südlich angrenzende feuchte Grünlandtälchen südlich der Pascalstraße ist Teil des landesweiten Biotopkatasters 'Rammelsbruch und Hockerlinie' (BK-5202-030).

#### Baumbestand / Baumschutzsatzung

Der alte Baumbestand im Zentrum des Plangebietes fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Daher ist eine Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung zu beantragen. Es muss im weiteren Verfahren geprüft werden, ob durch die Planung Bäume auf den Nachbargrundstücken betroffen sind

#### Schutzgut Landschaft

Das nicht zugängliche Plangebiet wird derzeit als Grünlandfläche im Ortseingang von Oberforstbach wahrgenommen. Gliedernd wirken sich die alten Gehölzbestände (Weiden) im Zentrum des Plangebietes aus.

Das nördliche Umfeld ist mit großvolumigen Gebäuden und Parkplätzen von Einzelhandel und Gewerbe städtisch bzw. gewerblich geprägt. Nach Süden und Westen schließt sich die strukturreiche und als Landschaftsschutzgebiet geschützte Grünlandlandschaft des Münsterländchens teilweise mit Feuchtgrünland und Quellbereichen an.

## **Schutzgut Wasser**

### Grundwasser

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet sind mit einem Grundwasserflurabstand zwischen 0,5 m bis 1,5 m sehr gering. Aktuell befinden sich keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet. Das Plangebiet liegt aber in der geplanten WSZ II B des Trinkwasserschutzgebietes Brandenburg.

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft der Vorfluter Schniders Benden dessen Quellbereich in den Grünlandflächen westlich der Monschauer Straße liegt. Entlang dieses Fließgewässers sind beidseitig jeweils ein Streifen von mindestens fünf Metern (ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Die Randstreifen dienen der Entwicklung des Gewässers, der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und sind Bebauungsplans als Fläche zur 'Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' gemäß § 9 Abs. 20 BauGB festzusetzen. Sie umfassen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt.

### Entwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Dachflächen) soll in den Vorfluter Schniders Benden eingeleitet werden. Weitere Klärungen hierzu erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

## **Schutzgüter Luft und Klima / Energie**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Art der Belüftung des geplanten Parkhauses zu untersuchen. Derzeit sieht die Planung ein offenes, natürlich belüftetes Gebäude vor.

### Luft

Vorbelastungen durch Emissionen aus den umgebenden Verkehrswegen (Straße und Schiene) sind anzunehmen (Stickstoffdioxide und Feinstaub).

Für das Stadtgebiet besteht ein Luftreinhalteplan (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN Entwurf Stand 2015). Zur Verringerung der Schadstoffimmissionen wurde eine Umweltzone innerhalb des Aachener Außenrings eingerichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Zone.

### Klima

Gewerbeklima an der Grenze zum Freilandklima. Angrenzendes Freiland hat als Kaltlufteinzugsgebiet eine besondere Bedeutung.

## **Schutzgut Boden**

### Relief

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Der grabenartig verlaufende Vorfluter Schniders Benden liegt im Einschnitt. Im Bereich der Weidengruppen im Zentrum treten zwei Senken auf. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine wallartige Aufschüttung.

### Boden

Die Bodenkarte (1:5000) weist im Plangebiet grundwasserbeeinflusste Gleyböden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials (Stufe 5) aus. Aufgrund der vorliegenden Ablagerung treten voraussichtlich keine natürlichen Böden mehr auf.

### Altlasten

Das Grundstück wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft (Altablagerung Nr. 9314). Eine orientierende Untersuchung hat stattgefunden. Vom Investor ist eine Bodensanierung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmale oder denkmalwerte Gebäude sind auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Auch befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler auf der Fläche. Der als Bau- und Bodendenkmal ausgewiesene Westwall (AA 039c) liegt in rd. 200m Entfernung. Durch die Lage in einer archäologischen Hochverdachtsfläche sind Bodendenkmale nicht auszuschließen.

### **Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan gemäß § 11 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' und kann ohne Umweltprüfung / Umweltbericht durchgeführt werden. Darüber hinaus kann auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und damit auf die Kompensation möglicher vorhabenbedingter Eingriffe verzichtet werden. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind jedoch trotzdem in die Abwägung der berührten Belange einzubeziehen. Die städtebauliche Begründung wird ein Kapitel zu den von der Planung berührten Umweltbelangen und deren Auswirkungen enthalten.

Mit dem Eigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen werden in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

### **Plandaten**

Größe des Plangebiets	rd. 9.350 qm
Gewerbegebiet	rd. 9.350 qm
Gebäudegrundfläche	rd. 4.100 qm
Versiegelte Fläche	rd. 1.750 qm
Grün-, Frei- und Rückhalteflächen	rd. 3.500 qm

BKR Aachen, im Mai 2017