

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
25.11.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr. 321 - Viehaustraße - a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung b) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 321 c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 321 - Viehaustraße -</p>	

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 321 - Viehaustraße -
- c) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 321 - Viehaustraße - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt im Stadtteil Blumenrath zwischen der Poststraße/Viehaustraße/August Schmidt Straße und hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

Planerische Rahmenbedingung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des BP 321 W – Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan Nr. 321 im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er von den Darstellungen der FNP abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ein Gewerbegebiet vorhanden ist, entspricht die planerische Konzeption des BP 321, die Fläche als MI – Mischgebiet - zu entwickeln und somit eine „Pufferzone“ zwischen Gewerbe- und umgebender Wohnnutzung zu schaffen, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist daher nicht erforderlich, denn der Gesetzgeber räumt gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit ein, den FNP im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsplanes.

Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer des Planbereichs zwischen Poststraße/Viehaustraße/August Schmidt Straße haben für diesen ein Entwurfskonzept erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage wurde der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses an der August Schmidt Straße eingereicht. Da in Abstimmung mit der Städteregion Aachen der eingereichte Bauantrag nur im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung dieses Bereichs gesehen werden kann, besteht das Erfordernis zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, denn gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Beschluss zur Aufstellung des B-Planes wurde am 23.06.2010 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst.

Um etwaige Planungsunwägbarkeiten von vornherein zu begegnen, wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung mit verkürzter Frist (vom 18.10.2010 bis 29.10.2010) sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung am 21.10.2010 sowie durch Aushang der Planunterlagen innerhalb von 14 Tagen nach diesem Termin durchgeführt.

Bei Bebauungsplänen die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan (**Anlage 2**) mit der dazugehörigen Begründung (**Anlage 3**) ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Niederschrift der Bürgerversammlung am 21.10.2010 (**Anlage 4**)

1. Herr K., Alter Römerweg

Herr K. möchte wissen, wie die Entwässerung erfolgen soll bzw. ob Probleme bezüglich der Entwässerung bekannt seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwässerung ist im Plangebiet wie folgt vorgesehen: Das häusliche Abwasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Viehaustraße zuzuleiten.

Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Hierzu wurde im Rahmen der Planung ein Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser erstellt (siehe Anlage: Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Planungsbüro Dipl. Geologe Raimund Noppeney, 07.05.2010). Gemäß Ergebnis des Gutachtens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen und auch der sonstigen versiegelten Flächen des Baugebietes auf den Grundstücken grundsätzlich möglich. Bei der Bemessung der Anlagen ist ein 50-jähriges Regenereignis zu Grunde zu legen. Bei extremen Regenereignissen muss mit dem Fall gerechnet werden, dass die Versickerungsanlage überläuft. Es sind daher Vorkehrungen zu treffen, die verhindern, dass über die Rückstauenebene der Versickerungsanlage ansteigendes Wasser Gebäude, insbesondere Keller, beeinträchtigt. Dies muss durch sorgfältige Planung der Wasserführung (Geländemodellierung, Neigung/Gefälle, kleine Erdwälle u.ä.) gewährleistet werden. Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden an Gebäuden und Anlagen ausgehen, des weiteren sind Abstandsregelungen von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten einzuhalten, so dass eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke auszuschließen ist. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zu beachten (DWA 2005).

Die Herstellung einer Versickerungsanlage bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Bei ordnungsgemäßer Herstellung der Versickerungsanlagen sind keine Probleme hinsichtlich der Entwässerung zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Herr E., Heinrich-von-Stephan-Str.

Herr E. fragt nach, was denn geschehen würde, wenn die Anwohner ihr anfallendes Regenwasser in den Kanal einführen würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundlage der unter Punkt 1. beschriebenen Entwässerungskonzeption ist die gesetzliche Vorgabe gem. § 51a Landeswassergesetz, bei einer Neubebauung das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Versickerungseignung ist in diesem Fall gutachterlich geprüft und möglich (siehe hierzu Stellungnahme der Verwaltung zu 2.) Somit würde bei einer Einleitung in den Kanal gegen diese gesetzliche Vorgabe verstoßen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt und ist somit ausschlaggebend für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

3. Herr K., Alter Römerweg

Herr K. bittet um genauere Informationen zu den festgesetzten Höhen im Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei den festgesetzten Höhen handelt es sich um maximale Gebäudehöhen von 9,50 m bzw. 10,50 m, gemessen ab der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

Da im Bebauungsplan die Dachform aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung und Dachlandschaft in der Umgebung sowie der städtebaulichen Zielsetzung (Mischgebiet) nicht weiter eingeschränkt ist, ist der obere Bezugspunkt bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes. Da eine II-Geschossigkeit festgesetzt ist, sind überdimensionierte Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis

4. Herr E., Heinrich-von-Stephan-Str.

Herr E. möchte wissen, ob bei den Planungen auch ein Bürgersteig berücksichtigt wurde. Zurzeit werde der dortige Busverkehr immer wieder durch parkende LKW behindert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die noch herzustellenden Gehwege entlang der Post- und Viehaustraße befinden sich außerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Auch angesichts des zukünftigen Euregiobahnhaltepunktes ist die Herstellung der Gehwege im Zuge der Baugebietsentwicklung angezeigt und der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zur Gehwegherstellung im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. anschließender Grundstücksvermarktung avisiert.

In der nordöstlichen Plangebietsecke (Ecke Post-/Viehaustraße) wird im Zuge der Planung der Tatsache Rechnung getragen, dass beim Einbiegevorgang der Busse in die Viehaustraße heute die Gegenfahrbahn der Poststraße benutzt wird. Um künftig ein reibungsloseres Einbiegen zu gewährleisten, wird an der nordöstlichen Plangebietsecke daher ein kleiner Teilbereich des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die an die Stadt übertragen werden soll. Insofern können hier Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit verbessert werden.

Die Ursache der monierten Verkehrsproblematik liegt im wesentlichen nicht im Bereich des hiesigen Bauleitplanverfahrens, sondern in nicht ordnungsgemäßem Verkehrsverhalten der LKW zum angrenzenden Gewerbegebiet August-Schmidt-Straße. Diesbezügliche Hinweise werden an das Ordnungsamt weitergegeben.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

5. Herr D., Albert Schweizer Str.

Herr E. berichtet, dass an dieser Stelle immer wieder erhöhtes Verkehrsaufkommen zu beobachten sei. Er befürchtet, dass sich dies durch eine neue Bebauung noch verschlimmere.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundlage des Bebauungsplanes ist ein Konzept einer gemischten Bebauung mit ca. 7 - 10 Gebäuden mit entsprechendem Teil an Wohnnutzung. Der Bebauungsplan legt die Anzahl der Gebäude bzw. die Anzahl der Grundstücke nicht konkret fest, da dies Gegenstand des späteren Planvollzugs ist. Nutzungen mit wesentlichen, störenden Mehrverkehren bewegen sich aber nicht innerhalb des üblichen Zulassungsrahmens eines Mischgebietes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes in integrierter Ortslage sowie der an die Mischgebietsausweisung zu stellenden Anforderungen ist insgesamt nicht von nennenswerten Mehrverkehren auszugehen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

6. Herr Z., Aachener Str.

Herr Z. bittet um Erläuterung, was die Formulierung „nicht störendes Gewerbe“ beinhaltet.

Stellungnahme der Verwaltung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei kommt es auf den Störgrad der Betriebe an, der im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsicht geprüft wird. Zulässige Betriebe könnten demnach sein: z.B. kleinere Handwerksbetriebe oder sonstige Betriebe ohne störenden Maschinenlärm (z.B. Druckereigewerbe, Bekleidungs-gewerbe, Polstereien, Metzgerei), Lagerhallen ohne wesentlich störenden Kfz-Verkehr, Arztpraxen, Versicherungen, Rechtsanwaltbüros o.ä..

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

7. Herr L., Paul-Gerhardt-Str.

Herr L. möchte wissen, wo die Besucher dieser möglichen Kleingewerbeflächen bzw. die Anwohner parken sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Diese sind im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend darzulegen und Genehmigungsvoraussetzung für das jeweilige Vorhaben.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

8. Herr Z., Aachener Str.

Herr Z. möchte wissen, ob die Möglichkeit besteht, in dem Baugebiet einen Spielplatz zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der zugrunde liegenden Nutzungskonzeption ist kein Spielplatz erforderlich. Auch das zuständige Jugendamt der Stadt Alsdorf hat keinen Bedarf für diesen Bereich geltend gemacht.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

9. Frau E., Heinrich-von-Stephan-Str.

Frau E. weist noch einmal auf die Verkehrsproblematik an dieser Stelle hin und fragt nach, ob die Möglichkeit bestehe, die August-Schmidt-Straße zur anderen Seite hin zu öffnen, so dass der LKW-Verkehr in eine Richtung abfließen könne - eventuell durch eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Aachener Straße.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ursache dieser von den Anwohnern empfundenen Verkehrsproblematik liegt nicht im Bereich des Bauleitplanverfahrens, sondern sei laut Aussage der Anwohner in wartenden LKW zum angrenzenden Gewerbegebiet August-Schmidt-Straße (Sackgasse mit Wendeanlage) begründet. Eine Weiterführung dieser Gewerbeerschließung bis zur

Aachener Straße scheidet jedoch an der örtlichen Bestandssituation mit bestehender Bahntrasse (künftig reaktivierter Haltepunkt Euregiobahn) und umgebenden Gebäuden. Eine Änderung der Verkehrsführung ist insofern nicht möglich.

Die Ursache der monierten Verkehrsproblematik liegt wohl insbesondere in einem nicht ordnungsgemäßen Verkehrsverhalten der LKW zum angrenzenden Gewerbegebiet August-Schmidt-Straße. Diesbezügliche Hinweise werden an das Ordnungsamt weitergegeben (s.o.).

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

1. ASEAG Aachen, Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik, Schreiben vom 19.10.2010 (Anlage 5)

Damit künftig der Linienbusverkehr ohne die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn von der Poststraße nach rechts in die Viehaustraße abbiegen kann, sollte die nordöstliche Plangebietsecke an den Schleppkurvenverlauf von Gelenkbussen angepasst und als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV wird durch die auf der Post-/Viehaustraße verkehrenden AVV-Buslinien AL 1, 11 und der Bushaltestelle Montanstraße zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Blumenrath, Schaufenberg, Alsdorf, Broicher Siedlung, Broichweiden und Aachen bzw. Mariadorf und Hoengen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits im Vorentwurf wurde an der nordöstlichen Plangebietsecke der Abbiegevorgang eines Busses berücksichtigt und entsprechend eine entsprechende Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass künftig die Voraussetzungen für einen Abbiegevorgang ohne Behinderung der entgegenkommenden Fahrzeuge auf der Poststraße geschaffen werden können.

Die Anregung ist insofern bereits berücksichtigt und die nordöstlichen Plangebietsecke an den Schleppkurvenverlauf von Gelenkbussen angepasst.

Die Informationen zu den bestehenden Busverbindungen werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt, die Nahverkehrssituation wird durch den künftigen Haltepunkt der Euregiobahn zudem noch weiter optimiert.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, die Belange der ASEAG wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

2. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 22.10.2010 (Anlage 6)

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle, Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“. Eigentümerin dieses Feldes ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, auch die o.g. Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses noch nicht erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Informationen zu möglichen Bodenbewegung durch den Grubenwasseranstieg werden als Hinweis in den Textteil zur Planzeichnung ergänzt. Die Begründung wird ebenfalls entsprechend ergänzt.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle, Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, in der nach dem Gesetz eine frühzeitige Behördenbeteiligung nicht erforderlich ist. Die Verwaltung hat im hiesigen Fall dennoch eine frühzeitige Behördenbeteiligung vorgeschaltet, um die wesentlichen Planungskonflikte bereits im Vorfeld klären zu können. Aus diesem Grund wurde zunächst nur die Bergaufsicht beteiligt, im Rahmen der Offenlage wird ebenfalls der EBV beteiligt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung wie folgt Rechnung zu tragen:

- Aufnahme eines Hinweises zu möglichen Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg
- Ergänzung der Begründung zu der bergbaulichen Vorgeschichte

3. EWV – Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 26.10.2010 (Anlage 7)

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass entsprechend der Richtlinien bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen sind.

Die Bestandspläne Strom und Gas sind beigelegt. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aussagen betreffen die anschließende Detailplanung / den Planvollzug und sind nicht bebauungsplanrelevant.

Der Versorgungsträger wird rechtzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch Bauherren/ Architekten und Planern beteiligt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

4. enwor Energie- und Wasser vor Ort, Schreiben vom 25.10.2010 (Anlage 8)

Es wird ein Bestandsplan der Trinkwasserleitungen übergeben mit der Bitte, die Leitungen bei den Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.

Sollten bei der späteren Realisierung der Baumaßnahmen Versorgungsanlagen Wasser umgelegt bzw. gesichert werden müssen, so richtet sich die damit verbundene Kostenfrage nach dem gültigen Konzessionsvertrag.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aussagen betreffen die anschließende Detailplanung / den Planvollzug und sind nicht bebauungsplanrelevant.

Der Versorgungsträger wird rechtzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch Bauherren/ Architekten und Planern beteiligt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

5. StädteRegion Aachen, Schreiben vom 10.11.2010 (Anlage 9)

Gegen die genannte Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

a.) Wasserwirtschaft:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen gemäß den Planunterlagen versickert werden. Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund sind im Rahmen der Bauanträge wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

b.) Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen das Planvorhaben – Bebauungsplan Nr. 321 – Viehaustraße – Bedenken erhoben.

Begründung:

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes unmittelbar angrenzend an ein vorhandenes, nicht ausgewiesenes Gewerbegebiet.

In der gutachterlichen Stellungnahme vom 14.10.2010 kommt die ACCON Köln GmbH zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte im geplanten Mischgebiet eingehalten werden.

Dieses Ergebnis basiert im Wesentlichen auf der durchgeführten Geräuschkontingentierung in Anlehnung an DIN 45691 für das vorhandene Gewerbeareal.

Durch den Bebauungsplan Nr. 321 mit seinen derzeitigen Grenzen bestehe jedoch nicht die Möglichkeit der Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen. Die möglicherweise resultierenden Konsequenzen „Windhundprinzip zur Erlangung hoher Immissionsanteile“ beschreibt der Gutachter im Kapitel 3.2 seines Gutachtens.

Zur Wahrung der Interessen aller Gewerbetreibenden sowie zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung im MI-Gebiet, wird eine umfassende Planung durch Einbeziehung des Gewerbegebietes (Flächen GE 1-5 des Gutachtens) empfohlen. Hierdurch könnten künftige Konflikte gezielter vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu a.) Wasserwirtschaft

Die Erforderlichkeit der wasserrechtlichen Erlaubnis wird gemäß Anregung der Unteren Wasserbehörde in den textl. Festsetzungen sowie der Begründung ergänzt:

Die Herstellung einer Versickerungsanlage bedarf einer behördlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG. Die Erlaubnis ist frühzeitig (im Rahmen der Bauanträge) bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Zu b.) Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet, in dem die Lärmbelastung durch die angrenzende Gewerbenutzung auf das Plangebiet untersucht wurde.

Der Gutachter hat zur Einschätzung der Gewerbelärmsituation bedingt durch das angrenzende Gewerbegebiet die zu erwartenden Immissionspegel an der möglichen geplanten Bebauung prognostiziert. Hierbei sollte vorrangig festgestellt werden, welche Geräuschemissionen unter den gegenwärtigen Bedingungen auf die geplante Bebauung einwirken werden.

Die Ergebnisse der Messungen und Berechnungen zeigen, dass im Plangebiet zurzeit die Richtwerte der TA Lärm von 60 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts für ein Mischgebiet weit unterschritten werden. Somit ist aus heutiger Sicht das verträgliche Nebeneinander von Gewerbebetrieben und geplantem Mischgebiet aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes möglich. Dieses Ergebnis basiert zunächst nicht auf der durchgeführten Geräuschkontingentierung für das vorhandene Gewerbeareal. Da für das angrenzende Gewerbegebiet heute kein Bebauungsplan besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB), müssen zurzeit alle Bauvorhaben in dem Gewerbegebiet nach § 34 BauGB einzeln geregelt werden. Bei einer Nutzungsänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind dabei u.a. die Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu prüfen. Da unabhängig vom hier diskutierten Planungsgebiet unmittelbar Wohnnutzungen angrenzen, werden auch heute schon u.a. diese lärmempfindlichen Nutzungen die Zulässigkeit der Betriebe bestimmen. Dabei muss auch bereits heute im Falle von Neugenehmigungen eine Geräuschkontingentierung vorgenommen werden, d.h. stets die Gesamtsituation der gewerblichen Nutzung berücksichtigt werden. Jeder einzelne Betrieb darf nur so hohe Geräusche emittieren, dass in der Summe mit den übrigen Betrieben keine Richtwertüberschreitungen auftreten.

Da aus heutiger Sicht das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe- und Mischnutzung möglich ist, wird daher weiterhin an der geplanten Mischnutzung als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohnnutzung festgehalten. Im Übrigen besteht dieser Puffer auch zur anderen Seite des Gewerbeareals, jenseits der Bahntrasse (BP Nr. 209).

Darüber hinaus wurde aber in einem 2. Schritt durch den Gutachter auch ein möglicher Entwicklungsspielraum des angrenzenden Gewerbegebietes unter akustischen Gesichtspunkten geprüft. Hier war es Ziel der Stadt Alsdorf, eine Einschätzung zu erlangen, in welcher Weise die GE-Flächen auch anderwärtig genutzt werden können bzw. welche Entwicklungsspielräume bestehen und ob hier eventuell die heranrückende MI-Nutzung einschränkend wirkt und daraufhin präventive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden würden.

Aus diesem Grund wurde analog zu einem Bauleitplanverfahren für bestehende Gewerbeareale eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Hierbei zeigt sich, dass Restriktionen für das bestehende Gewerbegebiet letztlich aus den im Flächennutzungsplan mit Wohnbauflächen ausgewiesenen Gebieten herrühren und nur wenig durch das Plangebiet bestimmt werden. Insgesamt werden jedoch auf allen Gewerbeflächen die zulässigen Geräuschemissionen noch nicht ausgeschöpft, so dass noch Entwicklungsspielraum besteht.

Das Gewerbegebiet ist heute weitgehend entwickelt. Da zum jetzigen Zeitpunkt ein Nebeneinander von Gewerbe und Mischnutzung möglich ist und konkret keine Nutzungsänderungen im Gewerbeareal anstehen, wird von einer Überplanung des Gewerbeareals abgesehen.

Erst wenn sich innerhalb des Gewerbeareals eine Änderung oder Planungsabsicht abzeichnet, besteht aus Sicht der Stadt Alsdorf die Notwendigkeit einer Bauleitplanung.

Diese Notwendigkeit ist aber nicht durch das auf eigentümergeleitete betriebene Bauleitplanverfahren BP 321 begründet.

Beschlussvorschlag

Zu a.) Wasserwirtschaft:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung Rechnung zu tragen und die textl. Festsetzungen sowie die Begründung zum Thema Entwässerung entsprechend zu ergänzen.

Zu b.) Immissionsschutz:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bedenken zum Thema Immissionsschutz nicht zu folgen. Auf die Ausführungen der Verwaltung wird verwiesen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr.321 - Viehaustraße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Planungskosten (externes Planungsbüro) inkl. Fachgutachten (Lärmschutzgutachten zum Nachweis der Gebietsverträglichkeit der an das Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbebauung, geotechnische Planung zur Versickerung von Niederschlagswasser) sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Entwicklung der Fläche wird eine weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Anlage/n:

- 1) Plangebiet Geltungsbereich
- 2) Bebauungsplanentwurf mit textl. Festsetzungen
- 3) Entwurf der Begründung
- 4) Niederschrift Bürgerversammlung
- 5) Schreiben ASEAG
- 6) Schreiben Bezirksregierung Arnsberg
- 7) Schreiben EWW
- 8) Schreiben Envor
- 9) Schreiben Städteregion
- 10) Anlagen Gutachten