

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0019/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 26.10.2004 Verfasser: Dez. III/ A61/20
A. Bebauungsplan Nr. 863 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd - B. Änderung Nr. 90 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Umweltbericht - Offenlagebeschluss	
Beratungsfolge:	TOP: __
Datum	Gremium
16.11.2004	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf
30.11.2004	Umweltausschuss
02.12.2004	Planungsausschuss

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zur Kenntnis.
Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 863 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd - in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf im Bereich südlich der Neuenhofstraße zu beschließen.
Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss die Änderung Nr. 90 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.**
- 2. Der Umweltausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis.**
- 3. Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zur Kenntnis.
Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 863 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd - in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf im Bereich südlich der Neuenhofstraße.
Außerdem beschließt er die Änderung Nr. 90 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.**

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.04.2004 die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan mit zwei Varianten zur Erschließung des Teils nördlich der Neuenhofstraße zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Gleichzeitig beschloss er, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf hat sich in ihrer Sitzung am 02.04.2004 diesem Beschluss angeschlossen mit den nachfolgenden Ergänzungen:

1. Alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen müssen im Bezirk umgesetzt werden.
2. Die Halfenstraße muss aus Richtung Eilendorf bis zur Vennbahntrasse als Fuß- und Radweg erhalten bleiben.
3. Die Planung soll auch die Einrichtung von Grundstücken zulassen, die auf den Bedarf kleinerer Handwerksbetriebe zugeschnitten sind.
4. Die vom Fachbereich Umwelt bei der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes für den Planbereich eingebrachten Anregungen sollen beachtet werden.

Die Firma Jacobs hat ein städtisches Grundstück an der Neuenhofstraße für die Errichtung von drei weiteren Autohäusern angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet Eilendorf Süd erworben. Da für diesen Bereich ein geringerer Untersuchungsbedarf besteht, soll hier ein separater Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag unter der Bezeichnung - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd - entwickelt werden.

Die Berichte über die Beteiligung der Bürger und der Behörden sowie die Abwägungsvorschläge betreffen daher nur das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 863 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd - sowie die Änderung Nr. 90 des Flächennutzungsplanes. Die Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und die Niederschrift über die Anhörungsveranstaltung wurden den Fraktionen gesondert zugeschickt. Sie sind Gegenstand der Beratung und können im Sitzungssaal vor der Sitzung eingesehen werden.

A. Bericht über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Die Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 11.05. bis 13.05.2004 mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele sowie den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Die Anhörung erfolgte am 12.05.2004.

Zur Anhörungsveranstaltung waren ca. 25 Bürgerinnen und Bürger erschienen. Es wurden 13 schriftliche Eingaben eingereicht.

Die mündlich geäußerten wie auch die schriftlichen Anregungen, die den Bereich des Autohauses und die Änderung Nr. 90 des Flächennutzungsplanes betreffen, lassen sich in folgende Themenbereiche zusammenfassen:

Anregungen zum Thema Bedarf an Gewerbeflächen

Die Bürger sprachen ihr Misstrauen gegenüber allen Planungen von Land und Bund aus. Das Wasserschutzgebiet wäre nur aufgehoben worden, um weitere Gewerbeflächen ausweisen zu können, für die es jedoch keinen Bedarf gäbe. Andere Flächen würden für Gewerbenutzungen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, wie z.B. die Grundstücke Zentis und Philips, Camp Hitfeld, Camp Pirotte und Avantis. In der Zieglerstraße würden zurzeit drei Betriebe leer stehen. Ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen wäre von daher nicht zu erkennen. Durch den Wegfall der Weideflächen wäre die Existenz einiger landwirtschaftlicher Betriebe bedroht. Es sollte deshalb auf das Gewerbegebiet verzichtet werden. Die knappen Haushaltsmittel sollten z.B. für Jugendarbeit, überfällige Sanierung von Straßen im Stadtzentrum, Unterstützung von Vereinen, etc. genutzt werden. Sollte dieses Gewerbegebiet dennoch realisiert werden, sollten den Gewerbebetrieben Auflagen bezüglich der Baukörperhöhen, Dichte etc. erteilt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist richtig, dass an anderen Stellen im Stadtgebiet Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die Grundstücke der Firmen Zentis und Philips werden zur Zeit vermarktet. Für Camp Hitfeld besteht wegen der schwierigen Erschließungssituation und der vorhandenen Altlasten noch kein abschließendes Nutzungskonzept. Die Flächen in den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet

Camp Pirotte“ und „Avantis“ sind für Autohäuser nicht geeignet, da sie dort planungsrechtlich nicht zulässig und wegen des großen Flächenbedarfs zum Teil nicht geeignet sind. Aus städtebaulicher Sicht wird von der Verwaltung die Fortführung der „Automeile“ entlang der Neuenhofstraße befürwortet. Sie ist ein geeigneter Standort für die Neuansiedlung von Autohäusern in Aachen, da hier die gewünschte konzentrierte Entwicklung von Autohandel und begleitendem Gewerbe möglich ist. Damit bietet die Entwicklung des Gewerbeflächenangebotes in der Neuenhofstraße eine wichtige Voraussetzung zur Entwicklung der städtischen Wirtschaft. Zudem wird die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes gestärkt. Vergleichbare Entwicklungen in anderen Städten haben dort zu einer guten städtebaulichen Entwicklung mit besonders hochwertigem Gewerbegebietscharakter geführt.

Das ein Bedarf für eine Erweiterung der „Automeile“ gegeben ist, zeigt sich auch darin, dass zwischenzeitlich weitere Anfragen für die Ansiedlung von Auto-Firmen und vergleichbaren Betrieben für die Neuenhofstraße der Verwaltung vorliegen. Allgemein haben im Jahr 2003 rund 90 Interessenten nach Gewerbeflächen beim Fachbereich Wirtschaftsförderung/Europäische Angelegenheiten nachgefragt. Im Vergleich zum Jahr zuvor hat sich die Nachfrage sogar leicht verbessert. Die geringfügige Steigerung verteilt sich -mit Ausnahme des Einzelhandels- auf alle Branchen gleichmäßig. Der zu verzeichnende leichte Rückgang im Einzelhandelsbereich ist auf die Einführung des Einzelhandels- Information- Systems (EIS) zurückzuführen. Hiermit können Interessenten im Internet umfassende Daten abfragen. Erheblich zurückgegangen sind Anfragen von Firmen aus den Bereichen EDV-Dienstleister sowie Forschung und Entwicklung. Das Handwerk dagegen ist neben der Gruppe der „klassischen Dienstleister“ bei der Suche nach Gewerbeflächen am stärksten vertreten gewesen. Diese Branchen benötigen in aller Regel kleinere bis mittlere Gewerbeflächen. Am meisten werden Grundstücke in einer Größenordnung von 1.000 - 2.000 m² benötigt. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Neuenhofstraße/Fringsbenden und Neuenhofstraße Süd soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden.

Auf die Ansiedlung von interessierten Unternehmern in bereits bestehenden Gewerbegebieten hat die Verwaltung keinen Einfluss. Die Kommune kann interessierten Betrieben nur insoweit Hilfestellung bieten, indem sie ihnen eigene Grundstücke anbietet bzw. zur Verfügung stellen oder wie hier das erforderliche Bauleitplanverfahren durchführen.

Zur Zeit sind alle im städtischen Besitz befindlichen landwirtschaftlichen Flächen verpachtet. Durch die Weltreiterspiele 2006 werden zusätzlich größere Flächen benötigt, so dass die Verwaltung zur Zeit nicht in der Lage ist, den betroffenen Landwirten Ersatzflächen anzubieten. Die Verwaltung wird jedoch versuchen, die Landwirte in naher Zukunft bei frei werdenden Flächen zu berücksichtigen. In wieweit die betroffenen Landwirte auf private Flächen zurückgreifen können, ist der Verwaltung nicht bekannt.

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Anregungen der Bürger Festsetzungen über die Art der Nutzung, aber auch über die Dichte und Höhe der Bebauung getroffen.

Anregungen zum Thema Verkehr

Bevor mit der Realisierung des Gewerbegebietes begonnen würde, müssten die verkehrlichen Probleme gelöst werden.

Die wichtigste Maßnahme wäre der neue Autobahnanschluss in Brand. Autolastzüge und anderer Gewerbeverkehr würde jetzt schon durch die Reinhardstraße fahren und die angrenzenden Wohngebiete belasten. Dies sollte insbesondere vor dem Hintergrund der in diesem Bereich liegenden Schulen und des Kindergartens unbedingt vermieden werden. Die verkehrlichen Auswirkungen wären bis Forst spürbar. Es sollten entsprechende

Schutzvorkehrungen für die Wohngebiete getroffen werden. Der Ausbau des Knotenpunktes Trierer Straße/Debyestraße wird deshalb für sinnvoll erachtet .

Wie aus den Planunterlagen ersichtlich sei, wäre auch eine rückwärtige Anbindung des Gewerbegebietes an die Sonnenscheinstraße geplant, was zu einer Mehrbelastung auch der Albert-Maas-Straße und der Engelbertstraße führen würde.

Es wird auf die bestehenden Beschlüsse der Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf für die Anlegung von Kreisverkehren in der Neuenhofstraße hingewiesen.

Die erforderlichen Verkehrsuntersuchungen sollten sehr sorgfältig durchgeführt werden, um Fehlplanungen, wie in der Vergangenheit im Bereich Reinhardstraße/Madrider Ring geschehen, zu vermeiden.

Weitere Querungshilfen über die Neuenhofstraße, insbesondere in Verlängerung der Reinhardstraße, wären dringend erforderlich um zum Naherholungsgebiet und zum Vennbahnweg gelangen zu können. Rollstuhlfahrer hätten zur Zeit keine Chance, die Straße zu queren.

Um den Parkdruck aus der Neuenhofstraße und den angrenzenden Straßen herauszunehmen, sollten die Gewerbebetriebe verpflichtet werden, ausreichende Parkplätze auf den eigenen Grundstücken anzulegen. Die Anlieferung der Autohäuser würde teilweise im öffentlichen Straßenraum erfolgen, was zu größeren Stauungen führen würde.

Es müssten Verkehrsverbesserungen geschaffen und mehr Rücksicht auf die Wohnbevölkerung genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Seitens des Bundesministeriums für Verkehr wurde inzwischen einer weiteren Autobahnanschlußstelle zugestimmt, so dass sich mittel- bis langfristig durch eine weitere Anschlußstelle die bestehende Problematik am Knotenpunkt Debyestraße / Triererstraße / BAB Anschlußstelle entschärfen wird.

Zur Zeit wird für das Gewerbegebiet Eilendorf-Süd eine verkehrliche Gesamtbetrachtung durchgeführt. Dafür werden alle zusätzlich zu erwartenden Verkehre aus

- den Reserveflächen im Gewerbegebiet Eilendorf-Süd,
- dem Gewerbegebiet Erdbeerfeld,
- dem Gewerbegebiet Camp Pirotte,
- der neuen Nutzung im Bereich der ehemaligen Tennishalle und
- dem geplanten Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden

ermittelt. Durch diese Gesamtbetrachtung ist eine Neubewertung der einzelnen Verkehrsknotenpunkte möglich. Erst dann kann entschieden werden, welche Maßnahmen erforderlich sind und ob Kreisverkehre an den verschiedenen Knotenpunkten sinnvoll sind oder nicht. Gleichzeitig soll untersucht werden, an welchen Stellen zusätzliche Querungshilfen möglich sind. Es ist davon auszugehen, dass das geplante Autohaus nur geringfügig zusätzliche Fußgängerverkehre auslösen wird, so dass im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen für Querungshilfen vom Investor gefordert werden können.

Der Knoten Triererstraße / Debyestraße soll in 2005 als 1. Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme Triererstraße ausgebaut werden. Die Größe des Umbaus wird sich aus dem Ergebnis der Gesamtbetrachtung ergeben. Mit dem Umbau dieses Knotenpunktes wird eine erhebliche verkehrliche Entlastung des Gewerbebereiches Eilendorf Süd erreicht werden, so dass davon auszugehen ist, dass damit die Schleichverkehre durch die angrenzenden Wohngebiete entfallen werden.

Durch das geplante Autohaus ist mit 286 zusätzlichen Verkehrsbewegungen/Tag zu rechnen. Die Mehrbelastung wirkt sich zwar auf die das Plangebiet unmittelbar umgrenzenden Straßen und deren Verkehrsknotenpunkte aus, insgesamt führen sie jedoch nicht zu spürbaren Veränderungen. Die zusätzlichen Verkehre können noch vom Verkehrsnetz aufgenommen werden. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd“ sind von daher keine weiteren Untersuchungen und/oder Maßnahmen erforderlich. (S. hierzu auch Kapitel „Verkehr“ im Umweltbericht)

Die Anlieferung zu den geplanten Autohäusern soll direkt über die Neuenhofstraße oder gegebenenfalls über die rückwärtige Zufahrt der Firma Kohl in der Sonnenscheinstraße erfolgen. Die heutige Unterbrechung der Sonnenscheinstraße soll weiterhin beibehalten werden, so dass durch die Anlieferung keine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnstraßen zu befürchten ist. Der erforderliche Platz zum Abladen der LKW ist im Plangebiet vorhanden, so dass die Anlieferung nicht von auf der Neuenhofstraße stehenden LKW erfolgen wird. Die Zufahrten zum Plangebiet sollen eine ausreichende Breite erhalten, so dass die Zugänglichkeit gewährleistet ist.

Der Kundenverkehr zu den geplanten Ausstellungshallen und Werkstätten wird etwa 95 Fahrzeuge pro Tag ausmachen. Der Stellplatzbedarf ist geringer, da diese 95 Fahrzeuge über den gesamten Arbeitstag verteilt auftreten werden. Das Stellplatzangebot auf dem Grundstück soll so großzügig angelegt werden, dass nicht zu erwarten ist, dass Kunden der geplanten Autohäuser auf der Neuenhofstraße parken werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher nachzuweisen. Zusätzlich sollen entlang der Neuenhofstraße im Bereich der Gewerbeflächen beidseitig Längsparkstreifen angelegt werden, so dass noch ein weiteres Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum geschaffen wird.

Anregungen zum Thema Landschaft / Wasser

Es wird bedauert, dass durch die Planung eine der letzten Grünzonen im Stadtgebiet Aachen zu einem Gewerbegebiet umgestaltet würde, zumal im benachbarten Industriegebiet Gewerbeflächen freigefallen wären. Nach Ansicht der Anwohner sei keine ausreichende Pufferzone zur bestehenden Wohnbebauung vorhanden. Deshalb fordern sie einen ausreichend breiten Bereich der derzeit vorhandenen Wiese als grüne Schutzzone zu erhalten. Die Vennbahntrasse als Erholungs- und Freizeitachse würde ebenfalls in ihre Qualität gemindert. Das wertvolle Erholungsgebiet würde für ein Gewerbegebiet geopfert. Aus dem gesamten Stadtgebiet würden die Menschen hierher kommen, um sich hier von der Hektik der Stadt zu erholen.

Als Ausgleich für das Gewerbegebiet sollte für Eilendorf eine Parkfläche angelegt werden. Insgesamt sollten die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Eilendorf und Forst erfolgen. Es sollte seitens der Stadt darauf geachtet werden, dass die angelegten Ausgleichsmaßnahmen auch gepflegt würden und nicht, wie in der Schlackstraße bei Braun & Trienekens, verkommen.

Ein Anwohner ist sich sicher, beim Fällen einer Hecke auf seinem Grundstück nördlich der Neuenhofstraße Feldhamster gesehen zu haben. Auch würden hier zur Überraschung selbst von Naturfreunden seit einigen Monaten Habichte nisten.

Von Anwohnern wurde darauf hingewiesen, dass sich sowohl im Bereich des Gehweges der Neuenhofstraße als auch im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Brunnen befinden würden, die noch heute in Betrieb wären und gutes Wasser liefern würden. Durch die geplante

Verbreiterung der Neuenhofstraße würden sowohl die im heutigen Gehweg vorhandenen Brunnen als auch die vorhandenen Wohngebäude betroffen.
Wegen des reichhaltigen Wasservorkommens wird deshalb angeregt, die Trinkwassergewinnung an dieser Stelle wieder aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der westlich gelegene Bereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Madrider Ring ist im Gebietsentwicklungsplan als ‚Agrarbereich‘, überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt die Bereiche zu beiden Seiten des Rödgerbaches zum überwiegenden Teil bereits als „Grünfläche“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Nördlich der Neuenhofstraße sowie östlich der Kleingartenanlage „Sonnenscheinstraße“ sollen bisher als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellte Bereiche als „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Ein Teil dieser Flächen soll im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden“ als Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die vorhandenen Kleingartenanlagen sollen zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenen Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

Durch diese Maßnahmen wird der bereits vorhandene Grünzug als Pufferzone zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert.

Die Vennbahntrasse wird nicht durch die Planung berührt und bleibt in der derzeitigen Gestalt erhalten. Parallel zur Vennbahntrasse soll im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Grünzuges entsprechend der bereits im Bereich des Gewerbegebietes Eilendorf Süd vorhandenen ergänzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden“ sollen im Bereich der Gewerbegrundstücke entlang des Vennbahnweges Flächen für zusätzliche Anpflanzungen festgesetzt werden, so dass dieser Bereich als Erholungs- und Freizeitachse in seiner Qualität erhalten bleibt.

Als Ausgleich für den Eingriff werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes soll -soweit möglich- in unmittelbarer Nähe erfolgen, so dass dem Ziel des ortsnahen Ausgleiches entsprochen werden kann.

Für die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen auf den städtischen Grundstücken sind das städtische Umweltamt sowie der Aachener Stadtbetrieb zuständig. Es ist davon auszugehen, dass dadurch eine ausreichende Pflege der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet ist.

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurde vorgebracht, dass beim Entfernen einer Hecke auf Grünland Feldhamster aufgescheucht worden seien.

Da der Feldhamster eine nach Anhang IV der FFH – Richtlinie aufgeführte Art ist, unterliegt er dem Schutz nach Artikel 12 dieser Richtlinie. Hiernach ist das Zerstören der Lebensstätten dieser Art verboten. Die Ausnahmeregelungen nach Artikel 16 der FFH – Richtlinie sind eng begrenzt. Um eine solche Lebensstätte im Rahmen eines Bauvorhabens in Anspruch nehmen zu können, ist neben einer Baugenehmigung auch eine artenschutzrechtliche Befreiung unter diesen engen Rahmenbedingungen erforderlich.

Daher ist zunächst die Frage zu beantworten, ob überhaupt mit der Anwesenheit von Feldhamstern in dem fraglichen Gebiet zu rechnen ist.

1. Zur Ökologie des Feldhamsters

Feldhamster haben als Tiere der Ackerflächen sehr spezifische Ansprüche an ihren Lebensraum entwickelt. Sie benötigen zur Anlage ihres Baues spezifische Bodenbedingungen,

vorzugsweise lockere Lößlehmböden mit hohen Bodenzahlen (>75). Darüber hinaus sind als Nahrungsgrundlage bestimmte Feldfrüchte unerlässlich (vorzugsweise Getreide, aber auch Bohnen, Luzerne, o.ä.). Beide Anforderungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es handelt sich vor Ort um überwiegend Pseudogleye auf Löß oder auch gleyartige Parabraunerden. Die Bodenwerte liegen bei 52 bis maximal 60. Die Flächen werden ausschließlich als Grünland genutzt, was keine adäquate Nahrungsgrundlage für diese Art bietet.

2. Untersuchungen zum Feldhamstervorkommen in Aachen

Im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet AVANTIS wurden historische Fundortangaben über Hamsterfunde in Aachen ausgewertet und eine flächendeckende Feldhamsterkartierung durchgeführt. Zum einen liegen keine Angaben über historische Feldhamsterfunde aus dem Plangebiet vor. Zum anderen wurde die Fläche, da die Rahmenbedingungen der Fläche für ein Feldhamstervorkommen nach übereinstimmender Fachmeinung ungeeignet sind, auch nicht bei der flächendeckenden Untersuchung berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist **nicht** davon auszugehen, dass im Plangebiet ein Feldhamstervorkommen existiert.

Bezüglich der gesichteten Habichte liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, dass dort ein Lebensraum (inkl. Brutstätte) von Habichten ist. Seitens des Fachbereichs Umwelt wird das im weiteren Verlauf des Planverfahrens beobachtet werden. Selbst wenn dort Habicht leben sollten, ist deren Aufenthalt- und Jagdrevier derart groß, dass der Verlust dieser Teilfläche toleriert werden könnte. Ausweichmöglichkeiten Richtung Eilendorf und Brand sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Bezüglich einer Wiederaufnahme des Wasserwerkes Katharinenstraße haben die Stadtwerke als Träger folgendes mitgeteilt:

Die Wassergewinnungsanlage ist 1994 stillgelegt worden, weil sie für die Trinkwasserversorgung der Stadt Aachen nicht mehr gebraucht wird. Das Wasservorkommen, ein karbonischer Grundwasserleiter, ist relativ begrenzt und außerdem anthropogenen Einflüssen ausgesetzt. Dem Entsprechend wurde auch die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung durch die Obere Wasserschutzbehörde außer Kraft gesetzt. Im Einzugsgebiet der Gewinnungsanlage würden sich einige Grundwassermessstellen (Pegel) befinden, die für die Grundwasserbeobachtungen weiterhin benötigt würden und somit zu schützen seien. Die Grundwassermessstellen befinden sich außerhalb des Planbereiches und werden somit von der Planung nicht berührt.

Die von den Anwohnern angesprochenen vorhandenen Hausbrunnen befinden sich außerhalb des Plangebietes Gewerbegebiet Neuenhofstraße-Süd im Grundwasseraufstrom.

Verunreinigungen des durch die Brunnen gewonnenen Wassers infolge der im Plangebiet Gewerbegebiet Neuenhofstraße-Süd vorgesehenen Nutzungen sind daher grundsätzlich nicht zu befürchten. Laut Aussage des städtischen Gesundheitsamtes wurden bei der Stadt keine Hausbrunnen bzw. Gebrauchsbrunnen angezeigt noch wurden welche genehmigt. Von daher ist eine Berücksichtigung der Brunnen bei der weiteren Planung nicht zwingend erforderlich.

Die Befürchtung der Anwohner der Neuenhofstraße, dass durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um beidseitige Längsparkstreifen ihre Wohnhäuser betroffen werden, trifft nicht zu. Durch die Verbreiterung werden lediglich die Grundstücksflächen vor den vorhandenen Wohngebäuden angeschnitten. Sollten die Eigentümer nicht bereit sein, diese Flächen für den Ausbau zur Verfügung zu stellen, wird die Verbreiterung der Verkehrsfläche an diesen Stellen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Anregungen zum Thema Klima

Die jetzt noch offene grüne Senke des Rödgerbachs sei eine hochwirksame wichtige Luftschneise. Dieser bodennahe Luftzug sei nicht nur für Schönforst wichtig, sondern auch für das Industriegebiet „Rothe Erde“, mit seinem bereits heute schon hoch problematischen sensiblen Zustand. Jede zusätzliche Einschränkung des Luftaustausches und jede zusätzliche Luftbelastung würde hier zwangsläufig zu schwerwiegenden Auswirkungen führen. Deshalb müsste die Erhaltung der Rödgerbachsenke in ihrer Funktion als Luftschneise zum obersten Gebot erklärt werden, dem alle anderen Überlegungen unterzuordnen seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Klimatische Funktion des Gebietes

Das Planungsgebiet mit benachbarten Frei-/Grünflächen wird nach den Ergebnissen des gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen (2000) als „Kaltlufteinzugsgebiet mit besonderer Bedeutung“ beurteilt. Wegen der dortigen positiven klimatischen und auch lufthygienischen Eigenschaften mit meßbarer Wirkung auf benachbarte bebaute Räume wird dieser Fläche die Klimafunktion „Belüftungsbahn“ zugesprochen. Insofern sollte aus klimatisch-lufthygienischen Gründen eine deutliche Umnutzung der Flächen zum erweiterten Gewerbegebiet (22 ha) sehr vorsichtig realisiert werden.

Klimaökologische Bewertung des Plangebietes

Es ist sicherlich richtig, dass durch die großflächige Gewerbegebietserweiterung die bisherige positive Klimawirksamkeit (kaltluftbildende Flächen mit Abfluß) nicht nur der Fläche selbst entzogen, sondern auch diese Wirksamkeit (Abkühlung überwärmter Siedlungsbereiche und Frischluftversorgung während austauscharmer Wetterlagen) auf bebaute Gebiete (Forst, Rothe Erde) deutlich vermindert wird. D.h. etwa 1/4 der Kaltluftproduktionsflächen im relevanten Grünzonenbereich Rothe Erde / Eilendorf-Süd gehen verloren. Die noch bestehende klimatische Grünschnisenfunktion ist daher stark betroffen. Es verbleibt jedoch eine Restzone bis zum Madrider Ring / Rödgerbach, die als Grünzone (Freiraum mit Agrarnutzung) weiterhin genutzt wird. (s. auch Stellungnahme der Verwaltung zum Thema Landschaft)
Eine Umnutzung in die Kategorie Gewerbe (GE) mit intensiver flächiger Bebauung (hoher Versiegelungsgrad) ist daher laut Klimagutachten zu vermeiden. Die klimaökologisch begründeten Bebauungsgrenzen sind entsprechend streng einzuhalten.

geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Im Bereich des Gewerbegebietes:

Der Verlust klimatologisch hochwertiger Freiflächen soll durch Maßnahmen im Bebauungsplangebiet zumindest zum Teil kompensiert werden. Deshalb sollen die folgenden klimawirksamen Festsetzungen getroffen werden:

- Begrenzung der GRZ auf 0,6,
- Dachbegrünung,
- intensives Straßen- und Wegebegleitgrün,
- Versickerung, z.B. Rasengitterpflaster auf Stellplatzflächen.

Außerhalb des Gewerbegebietes:

Planungsrechtliche Sicherung der klimatologisch und lufthygienisch relevanten Grünschnise für die verbliebenen Bereiche entlang des Rödgerbachtals. Die vorhandenen Dauergartenanlagen „Reinhardstraße“ und „Sonnenscheinstraße“ sollen zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenen Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Der übrige Teil der Flächen entlang des Rödgerbaches soll im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden“ als Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Somit kann eine funktionale Anbindung an die höher gelegenen, ebenfalls stadtklimatologisch wirksamen Flächen westlich des Brander Wald erhalten und gesichert werden (Kaltluftentstehungsflächen mit Abflußrichtung Eilendorf / Rothe Erde).

Anregungen zu weiteren Einzelthemen

1. Die Bewohner bzw. Eigentümer der Häuser 45 + 48 und 90 + 92 wollten wissen, was zukünftig mit ihren Häusern geschehen wird. Durch das geplante Gewerbegebiet würde der Wert der Wohnhäuser sinken.
Mit dem Heranrücken des Gewerbes an die vorhandene Wohnbebauung könnte es zu erheblichen Lärmbelastigungen kommen. Ein entsprechender Lärmschutz wäre sicher zustellen.
Es wurde nach dem Baubeginn des Gewerbegebietes gefragt.
2. Es wurde die Frage nach der Übernahme der Kosten für die notwendigen Gutachten gestellt.
3. Es war von Interesse, ob der Kanal in der Neuenhofstraße in der Lage ist, die Abwässer aus dem geplanten Gewerbegebiet aufzunehmen.
4. Einige Bürger hatten gehört, dass in der Neuenhofstraße eine Gasleitung der RWE verlegt werden sollte.
5. Zum Abschluss wurde angeregt, die Niederschrift über den Anhörungstermin zu den anderen Unterlagen ins Internet zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.: Die Grundstücke der Häuser 90 und 92 liegen im Plangebiet des Gewerbegebietes Neuenhofstraße-Süd. Sie gehören zu den Flächen, die dem Investor von der Stadt vertraglich zugesichert wurden. Die Häuser müssen daher vor Realisierung der geplanten Maßnahmen abgerissen werden. Die GeWoGe, als Verwalterin, wird den Bewohnern Ersatzwohnraum anbieten bzw. bei der Suche nach einer neuen Wohnung zu unterstützen und eine Zweckentfremdungsgenehmigung für die Häuser einholen.

Die übrigen Wohnhäuser an der Neuenhofstraße, die in Privatbesitz sind, befinden sich außerhalb des Plangebietes und genießen Bestandschutz. Durch das geplante Gewerbegebiet wird sich ggf. die Wohnqualität aufgrund der Veränderung des Landschaftsbildes verschlechtern. Der Wert des Grundstückes wird jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber heute steigen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die an der Neuenhofstraße gelegenen einzelnen Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen und sind von daher schutzbedürftig im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB). Diese Gebäude sind dem Schutzstatus eines MI-Gebietes gleichzusetzen. Die Wohngebiete an der Reinhardstraße und Sonnenscheinstraße sind im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen dem Wohngebiet an der Reinhardstraße und dem Plangebiet befinden sich Kleingartenanlagen, die nach den Aussagen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) lediglich ein Lärm-Immissionswert von 60 dB(A) für tagsüber einzuhalten sind. Diese Festlegung setzt jedoch voraus, dass in dem Kleingartengelände baurechtlich keine Wohnnutzungen genehmigt worden sind. Um Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung auszuschließen, soll das Gewerbegebiet entsprechend dem Abstandserlaß für das Land

Nordrhein-Westfalen gegliedert und zusätzlich ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt werden. Die Einhaltung der festgesetzten Immissionswerte ist auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung erzeugen.

Mit den Baumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Neuenhofstraße-Süd soll unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Dies wird voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2005 sein.

- Zu 2.: Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Neuenhofstraße-Süd werden die Kosten für die erforderlichen Planungen und Gutachten durch die Günther Jacobs KG übernommen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes Neuenhofstraße Süd erfolgen können, werden von der Günther Jacobs KG getragen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen, sind im Grundstückspreis enthalten gewesen und damit bereits bezahlt. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Gesamtplanung des Gewerbegebietes Neuenhofstraße Fringsbenden von der Stadt Aachen angelegt.
- Zu 3.: Die in der Neuenhofstraße liegende Kanalisation wurde 1985 als Trennsystem erstellt und ist vorflutmäßig an die ARA-Soers angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal wird voraussichtlich das anfallende Schmutzwasser des gesamten Planbereiches aufnehmen können. Der Regenwasserkanal wird jedoch nur noch für das Plangebiet Neuenhofstraße Süd (Autohaus Jacobs) Kapazitäten frei haben. Deshalb wird für das gesamte Plangebiet zur Zeit ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Firma Jacobs hat in einer entwässerungstechnischen Untersuchung eine Zwischenlösung nachgewiesen, so dass die entwässerungstechnische Erschließung für das Plangebiet Neuenhofstraße Süd gesichert ist. (s. hierzu auch Kapitel „Entwässerung“ im Umweltbericht.
- Zu 4.. Es ist richtig, dass es vor einigen Jahren eine Anfrage für die Verlegung einer weiteren Gasleitung gegeben hat. Diese Gasleitung ist aber nicht verlegt worden. Zur Zeit befindet sich in der Neuenhofstraße nur eine Hauptversorgungsleitung der STAWAG.
- Zu 5.. Dem Wunsch der Bürger wurde entsprochen. Die Niederschrift über die Bürgerbeteiligung wurde zu den anderen Unterlagen auf der Homepage der Stadt Aachen ins Internet gestellt.

B. Bericht über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Es wurden 14 Behörden und Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Davon haben 9 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die keine uneingeschränkte Zustimmung zur Planung des Gewerbegebietes beinhalten.

1. Polizeipräsident Aachen, Verkehrsinspektion

Es wird als wünschenswert angesehen, wenn eine weitere Anbindung an die Debyestraße über die Kaubenden- und Kellerhausstraße geschaffen werden könnte. Die Sonnenscheinstraße sollte auf alle Fälle unterbrochen bleiben, um einen erhöhten Verkehr in diesem Wohngebiet zu unterbinden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anbindung über die Kaubenden- und Kellerhausstraße an die Debyestraße wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens -Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden- untersucht werden.

Eine Öffnung der Sonnenscheinstraße ist nicht vorgesehen. Die Unterbrechung der Sonnenscheinstraße ist durch die Festsetzung einer -Öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)- im Bebauungsplan Nr.613 -Gewerbegebiet Gut Weide- gesichert.

2. Straßenverkehrsbehörde der Stadt Aachen

Es wird angeregt auf beiden Seiten der Neuenhofstraße einen Parkstreifen anzulegen, da der Parkdruck in der Neuenhofstraße sehr groß sei.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Verwaltung ein Antrag aus der Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf vorliegen würde, wonach eine Querungshilfe für ältere und körperbehinderte Fußgänger über die Neuenhofstraße in Höhe der Kreuzung Sonnenscheinstraße gefordert würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Neuenhofstraße soll entsprechend dem Teilabschnitt Debyestraße/ Sonnenscheinstraße aufgeweitet und beidseitig mit einem Längsparkstreifen versehen werden. Die dafür erforderlichen Flächen werden im Gewerbegebiet Neuenhofstraße-Süd berücksichtigt.

Zur Zeit wird eine verkehrliche Gesamtbetrachtung des Gewerbegebietes Eilendorf-Süd durchgeführt, durch die eine Neubewertung der einzelnen Knotenpunkte möglich wird. Gleichzeitig soll untersucht werden, an welchen Stellen zusätzliche Querungshilfen sinnvoll und möglich sind.

Wie zuvor in der Stellungnahme der Verwaltung zum Thema Verkehr beschrieben, ist davon auszugehen, dass das geplante Autohaus nur geringfügig zusätzliche Fußgängerverkehre auslösen wird, so dass im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

3. Industrie- und Handelskammer Aachen

Die Erweiterung des Gewerbebestandes wird generell für sinnvoll erachtet. Ungelöst sei allerdings die vorhandene Verkehrsproblematik am Knotenpunkt Neuenhofstraße / Debyestraße, die sich durch das geplante Gewerbegebiet noch verstärken würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Knoten Triererstraße / Debyestraße soll in 2005 als 1. Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme Triererstraße ausgebaut werden. Um die Größe des Umbaus bestimmen zu können, wird wie zuvor erwähnt zur Zeit eine Gesamtbetrachtung des Gewerbegebietes Eilendorf-Süd durchgeführt. Mit dem Umbau des Knotenpunktes wird eine erhebliche verkehrliche Entlastung des Gewerbebereiches Eilendorf Süd erreicht.

4. Einzelhandelsverband Aachen - Düren e.V.

Die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen würde begrüßt. Gleichzeitig wurde darum gebeten, mit der üblichen Ausnahme bei Produktionsstätten, den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Für das Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd ist ein Autohaus geplant, deshalb soll hier der Verkauf von Kraftfahrzeugen und deren Zubehör zulässig sein. Ansonsten sollen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden.

5. Staatliches Umweltamt Aachen

Das Staatliche Umweltamt nimmt zu der Planung wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

In immissionsschutzrechtlicher Sicht würden grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Um die bestehende Wohnbebauung an der Neuenhofstraße ausreichend vor erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen schützen zu können, dürften in diesem Bereich nur Gewerbegebiete zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit würden nur Betriebe zugelassen sein, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Die im Planentwurf vorgesehenen Schutzabstände zu den südlich gelegenen Kleingartenanlagen würden nach den Bestimmungen der TA Lärm ausreichend bemessen sein, da nach den Aussagen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) lediglich ein Lärm-Immissionswert von 60 dB(A) für tagsüber einzuhalten wäre, wenn in dem Kleingartengelände baurechtlich keine Wohnnutzungen genehmigt worden wären.

In der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sei für Kleingärten- und Parkanlagen allerdings ein Lärm-Immissionswert von 55 dB(A) festgelegt worden.

Falls die Planung diesen niedrigen Immissionswert zugrunde gelegt werden würde, seien schalltechnische Untersuchungen erforderlich.

Im Übrigen könnte das Plangebiet wie vorgesehen nach dem Abstandserlass gegliedert werden.

Altlasten und Bodenschutz

Aus altlastentechnischer Sicht würden keine Bedenken bestehen, da sich nach den vorliegenden Unterlagen im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen befinden würden. Da dem StUA die Unterlagen zur Erhebung von Altlasten nur teilweise vorliegen würden, würde es für erforderlich gehalten, eine ergänzende Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen durchzuführen.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen das geplante Entwässerungskonzept würden grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wenn die nachfolgenden Bedingungen berücksichtigt bzw. eingehalten würden.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen sei als stark verschmutzt einzustufen und vor Einleitung ins Gewässer zu sammeln und einer Regenwasserbehandlung zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sei als gering verschmutzt einzustufen und könnte dem Gewässer ohne Vorbehandlung zugeführt werden. Voraussetzung hierfür sei jedoch, dass im Bebauungsplan festgesetzt würde, dass großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink Blei als äußere Dachhaut unzulässig seien, da das Regenwasser von diesen Flächen als stark mit Schwermetallen belastet einzustufen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

zu: Immissionsschutz

Um Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung auszuschließen, soll das Gebiet entsprechend dem Abstandserlaß für das Land Nordrhein-Westfalen gegliedert und zusätzlich ein flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes keine

unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und der Kleingartenanlagen erzeugen.

zu: Altlasten und Bodenschutz

Nach den Unterlagen der Stadt Aachen zur Erhebung von Altlastenverdachtsflächen befinden sich im Plangebiet keine Altlasten. Eine ergänzende Abstimmung zwischen dem Staatlichen Umweltamt und dem Umweltamt der Stadt Aachen wird erfolgen.

zu: Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Zur Zeit wird für das gesamte Plangebiet in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Umweltamt ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Firma Jacobs hat in einer entwässerungstechnischen Untersuchung eine Zwischenlösung nachgewiesen. Bei der Entwässerungsplanung werden die vorgegebenen Bedingungen des STUA berücksichtigt bzw. eingehalten. In die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde eine Regelung über die Zulässigkeit von großflächigen Metalleindeckungen aufgenommen.

6. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Innerhalb des Plangebietes, Neuenhofstraße 45, würde sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes befinden, die im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Neben den Gebäuden für die Unterstellung von Maschinen und Futtermitteln würde die Hofstelle auch die Stallungen für den Viehbestand (Ammenkühe, Pferde, Schweine, Schafe und Kleinvieh) beherbergen. Eine Überplanung würde zu einer Existenzvernichtung des Nebenerwerbsbetriebes führen. Darüber hinaus sei infolge der Emissionen der Hofstelle ein Konflikt zwischen der Landwirtschaft und z.B. Büroflächen nicht auszuschließen. Die Immissionsproblemlage würde sich auch bei zwei weiteren landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben (Auf dem Juch 22 und Halfenstraße 51) nördlich des Plangebietes darstellen. Beide Betriebe würden eine geruchsintensive, umfangreiche Rindviehhaltung mit Güllewirtschaft betreiben. Um auch hier zukünftige Konflikte auszuschließen, sei eine gutachterliche Ermittlung des erforderlichen Abstandes unerlässlich.

Die Halfenstraße müsste auch zukünftig dem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr, wie bisher zur Verfügung stehen.

Da bei Realisierung der Planung wichtige, durch Viehtrieb erreichbare hofnahe Grünlandflächen verloren gingen, sollten, soweit es sich um städtische Flächen handeln würde, Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich seien, würden keine Bedenken bestehen, sofern diese Flächen der öffentlichen Hand oder der Bauträger realisiert würden bzw. mit den Grundstückseigentümern eine vertragliche Regelung getroffen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beiden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe Auf dem Juch 22 und Halfenstraße 51 befinden sich in einem Abstand von 400 - 480 m nördlich des geplanten Autohauses.

Der Betrieb Auf dem Juch 22 unterhält z.Z. insgesamt 115 Milchkühe, davon 65 Großvieheinheiten. Es findet im Sommerhalbjahr keine Stallhaltung (außer Jungvieh) statt. Zur Futtermittellieferung werden pro Jahr in der Nähe der Hofstelle zwei bis drei größere Silagemieten, u.a. auch mit geruchsintensiver Grassilage, angelegt. Die Rindergülle wird von Zeit zu Zeit auch auf den Flächen im geplanten GE-Gebiet ausgefahren und verursacht dort je nach Witterung starke Geruchsbelastungen über mehrere Tage.

Der Hof würde durch die Planung etwa 35 Morgen (8,75 ha) Grünland verlieren, was nach Auskunft des Landwirtes so ohne weiteres nicht ausgeglichen werden könnte.

Der Haupterwerb würde dadurch gefährdet.

Der Betrieb Halfenstraße 51 unterhält z.Z. 120 Milchkühe incl. Jungvieh. In guten Jahren werden bis zu 150 Rinder gehalten. Der Viehtrieb zu den Flächen jenseits der Neuenhofstraße Richtung Rödgerbachtal erfolgt wie beim Betrieb Auf dem Juch 22 nur am Wochenende. Geruchsquellen sind ein unterirdischer Gülletank (mit zeitweise geruchsintensivem Aufrühren an 5 bis 6 Tagen pro Jahr) und mehrere hofnahe Silagemieten (auch Grassilage) sowie der Viehtrieb.

Der Landwirt würde durch die Planung 4,5 ha (18 Morgen) Pachtgrünland verlieren. Der Betrieb wäre jedoch nicht gefährdet.

Die Hofstelle Neuenhofstraße 45 befindet sich ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes und besteht aus diversen Nutztierarten (70 Schafe, Ziegen, Schweine, Geflügel, mehreren Kühen, Ponys, etc.). Der größte Teil der Fläche etwa 10 Morgen sind gepachtet. Zufuttern wird u.a. mit eingeschweißten Futterballen, die meistens ein geringes Geruchspotential aufweisen. Der Stallmist /Misthaufen ist eher als deutliche Geruchsquellen auszumachen. Teilweise wird der Mist auf angrenzenden Flächen aufgebracht.

Aufgrund des großen Abstandes zwischen den Hofstellen und dem Autohaus und der in unserer Region vorherrschenden Windrichtung aus west- bis südwestlicher Richtung wird es nach Auffassung der Verwaltung nicht zu Geruchsbelästigungen und damit zu Konflikten im geplanten Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd kommen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden durch die Planung nicht berührt. Die Halfenstraße soll auch zukünftig im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges für den landwirtschaftlichen Anliegerverkehr, wie bisher, zur Verfügung stehen.

Die Stadt Aachen ist zur Zeit nicht in der Lage, den betroffenen Landwirten Ersatzflächen anzubieten, da alle im städtischen Besitz befindlichen landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet verpachtet sind. Durch die Weltreiterspiele 2006 werden zusätzlich größere Flächen benötigt. Die Verwaltung wird jedoch versuchen, die Landwirte in naher Zukunft bei frei werdenden Flächen zu berücksichtigen. In wie weit private Flächen zur Verpachtung zur Verfügung stehen, kann von seiten der Verwaltung nicht gesagt werden.

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen sowohl auf dem Gewerbegrundstück, als auch auf den städtischen Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Rödgerbach bzw. der Kleingartenanlage erfolgen.

7. BUND

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes würden erhebliche Bedenken bestehen. Die Bedenken würden im Kern aus der Abwägung zwischen den Flächenbelangen des KFZ-Gewerbes und denen der Naherholung bzw. der Erhaltung der Funktion des Naturhaushaltes bestehen. Eine Teilbebauung in dem Bereich, der für das Autohaus Jacobs vorgesehen sei, wäre denkbar, da diese Gemarkung im Gebietsentwicklungsplan bereits als „Bereich für gewerbliche Nutzung“ dargestellt sei und aus Gründen der Naherholung und des Naturschutzes weniger kritisch und daher noch zu vertreten sei.

1. „Städtebauliche und planungsrechtliche Situation“:

Der BUND würden den Naherholungswert der Fläche, insbesondere der zwischen dem Vennbahnweg, der Neuenhofstraße und dem Rödgerbach für unterbewertet halten. Da Ausgleichsmaßnahmen in der Regel unter diesem Aspekt nur schwer zu bewerten seien und noch schwieriger adäquat auszugleichen vermögen, wird empfohlen, die Planung entsprechend zu verkleinern.

2. „Anlass der Planung“

Es wird empfohlen auf bereits versiegelte und geeignete Flächen zurück zu greifen. Als geeignet angesehen werden das Gewerbegebiet an der Nordstraße in Verbindung mit dem Gewerbegebiet Erdbeerfeld. Die Aufgabe des Wasserschutzgebietes wird nicht für einen ausreichenden Grund angesehen, das Gebiet in Anbetracht vorhandener Alternativen zu bebauen.

3. „Ziel und Zweck der Planung“

Die Landschaftsästhetik und die Naherholung würde entgegen der zu entwickelnden Automeile als ein höherwertiges Kulturgut eingestuft.

4. „Umweltbelange“

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und eines Zurückdrängens von Zersiedlung (Flächenverbrauchs) würde von weiterem Versiegeln im geplanten Bereich abgeraten. Sollte es trotz der geäußerten Bedenken zu einer Baumaßnahme kommen, sollte als Ausgleichsfläche eine zu entsiegelnde Fläche in Erwägung gezogen werden.

5. „Begleitende Fachplanungen“

Hierzu würde ein Schreiben direkt an den Fachbereich Umwelt geschickt.

6. „Auswirkungen der Planung“

Die abgekoppelte Planung für das Autohaus Jacobs würde für angebracht gehalten, wenn damit ein Verzicht auf die weitergehende Planung verbunden würde.

Des Weiteren wird empfohlen, die Bürgerbeteiligung nicht mehr vor oder in den Sommerferien durchzuführen, mindestens 6 Wochen vorher bekannt zugeben und nicht vor 18.30 Uhr einzuberufen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der seit Mai 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den gesamten Bereich entlang der Neuenhofstraße zwischen dem Gewerbegebiet Eilendorf-Süd und den zwei vorhandenen Feldwegen neben den Häusern 45 und 48 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar und nicht nur, wie vom BUND angenommen, die Fläche für das Autohaus. Der anschließende Bereich bis zum Madrider Ring ist als „allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll nur für den im GEP dargestellten „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ angepasst werden. Parallel dazu sollen daraus 2 Bebauungspläne für Gewerbegebiete (Nr. 860 -Neuenhofstraße / Fringsbenden- und Nr. 863 -Neuenhofstraße Süd-) entwickelt werden.

zu 1.:

Nur ein Teil der Ausgleichsflächen wird sich im Nahbereich der Neuenhofstraße befinden; derzeit werden noch Flächen im näherem Umfeld gesucht, die sich für eine ökologische Aufwertung oder Extensivierung eignen.

zu 2. und 6.:

Der Bedarf für eine Erweiterung der „Automeile“ ist gegeben. Dies zeigt sich u.a. darin, dass zwischenzeitlich weitere Anfragen für Grundstücke an der Neuenhofstraße bei der Stadt vorliegen. Die Gewerbegebiete „Camp Pirotte“ und „Erdbeerfeld“ schließen Einzelhandel generell aus. Diese Flächen sollen insbesondere kleineren und mittleren Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorbehalten bleiben.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dem Wunsch des BUND nicht entsprochen werden sollte, lediglich für die Autohäuser der Günter Jacobs KG den Bebauungsplan Neuenhofstraße Süd aufzustellen und auf die Entwicklung der angrenzenden Flächen zu einem Gewerbegebiet zu verzichten.

zu 3.:

Zugegebenermaßen ist das Thema Landschaftsbild in der Grün- und Freiraumplanung ein besonders schwieriges Kapitel, weil in hohem Maße von persönlichen Vorlieben geprägt. Im Zusammenhang mit den Planungen an der Neuenhofstraße wird Wert darauf gelegt, dass die Grünflächen entlang des Rödgerbaches weiterentwickelt und dauerhaft gesichert werden und somit langfristig für eine wohnungsnaher Naherholung sorgen können.

Natürlich sind größere Naherholungsflächen immer von Vorteil, unter Abwägung der wirtschaftlichen Erfordernisse wurde an dieser Stelle jedoch die jetzt planungsrechtlich zu entwickelnde Fläche festgelegt.

zu 4.:

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und eines Zurückdrängens von Zersiedlung (Flächenverbrauchs) soll für die Gewerbegebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Außerdem soll festgesetzt werden, mindestens 35 % der Grundstücksfläche entweder als Grünfläche freizuhalten oder im Falle der Versiegelung bzw. Teilversiegelung mit versickerungsfähigem Material und einem 20%igen Fugenanteil anzulegen und/oder als extensiv begrünte Dachfläche herzustellen.

zu 5.:

Der BUND wurde darüber informiert, dass aufgrund der nach dem Baugesetzbuch herzustellenden Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage alle Gutachten und fachtechnischen Stellungnahmen ausgelegt werden und damit zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen. Die Träger öffentlicher Belange werden über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung schriftlich informiert.

Die Bürgerbeteiligung wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und den Richtlinien des Rates zur Bürgerbeteiligung durchgeführt. Es fällt nicht in die Zuständigkeit des BUND, Vorgaben für die Durchführung der Bürgerbeteiligung zu machen.

8. Kampfmittelräumdienst

Der Bereich der Baumaßnahme würde im ehemaligen Kampfgebiet liegen. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder würde keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln ergeben. Es sei jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden seien. Mit den Bauarbeiten könnte begonnen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sei aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Fund umgehend zu melden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung wird den Hinweis des Kampfmittelräumdienstes in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufnehmen.

9. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sei nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet Siedlungs- und Bestattungspplätze der Vorgeschichte und der römischen Zeit erhalten haben. Beim Wegebau sowie bei Aufsammlungen in den Jahren 1930/1940 wäre im Bereich westlich der Zieglerstraße ein Faustkeil sowie jungsteinzeitliche Feuerstein-Artefakte und römische Scherben gefunden worden.

Bislang seien im Plangebiet keine systematische Erhebung der Bodendenkmäler durchgeführt worden. Mithin würden derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung stehen. Klarheit könnte nur eine archäologische Prospektion (zerstörungsfreie Ermittlung des Ist-Bestandes an Bodendenkmälern) liefern. Es würde im Ermessen der Verwaltung liegen, eine Untersuchung zu beauftragen.

Zusätzlich wurde auf die §§ 15 und 16 DschG verwiesen mit der Bitte, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Auffassung der Verwaltung sollte hier auf eine kostenintensive archäologische Prospektion verzichtet werden. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

10. Wasserverband Eifel-Rur

Im Planbereich würde eine Teilfläche des durch den Wasserverband Eifel-Rur betriebenen Hochwasserrückhaltebeckens Rödgerbach liegen.

Weiterhin würde der Rödgerbach die westliche Abgrenzung des Plangebietes bilden. Gemäß der „blauen Richtlinie“ sollte das Gewässer mit einem Mindestabstand von 5,0 m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um eine Entwicklung der Gewässeraue zu ermöglichen. Da der Rödgerbach in diesem Bereich ein trapezförmiges Regelprofil aufweisen würde, wird seitens des Wasserverbandes vorgeschlagen, Ausgleichsmaßnahmen für die anstehende Bebauung in der Bachaue selbst vorzunehmen und dem Gewässer hierdurch mehr Raum zur Verfügung zu stellen. So könnte beispielweise durch Gewässeraufweitungen und oder Initialbepflanzungen dem Rödgerbach ein naturnäheres Profil gegeben werden.

Neue Einleitungen von Niederschlagswasser in den Rödgerbach dürften nicht über das natürlich anfallende Maß hinausgehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die einzuhaltenden Schutzabstände entlang des Rödgerbaches und die Freihaltung der Teilflächen des Hochwasserrückhaltebeckens von jeglicher Bebauung wird bei der Flächen-nutzungsplanänderung insofern berücksichtigt, als dass die bisher dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ entlang der Rödgerbaches in „Grünfläche“ geändert wird.

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, der aus der Gesamtplanung herausgelöst wurde, grenzt nicht unmittelbar an den Rödgerbach an. Von daher wird die Bachaue nicht berührt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet selber ausgeglichen werden können, sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden durch die Stadt Aachen erfolgen. Die Stadt Aachen wird die Ausgleichsmaßnahmen sowie neue Einleitungen von Niederschlagswasser in den Rödgerbach zu gegebener Zeit in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur vornehmen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Damit werden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 a BauGB im Sinne der im Juli 2004 in Kraft getretenen Novelle berücksichtigt.

Gemäß § 2a BauGB (Novelle 2004) ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Zusätzlich hat eine Erklärung zum Umweltbericht zu erfolgen. In dieser werden die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bauleitplan berücksichtigt

werden, dargestellt, mögliche Alternativen untersucht und hinsichtlich ihrer Umsetzung bewertet.

1. Plangebiet

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Aachen im Stadtteil Eilendorf und ist Teil der Gesamtplanung des Gewerbegebietes Neuenhofstraße / Fringsbenden. Der Bebauungsplan - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd- grenzt nordöstlich unmittelbar an die Neuenhofstraße in Fortführung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Eilendorf Süd und umfasst eine Fläche von rund 26.000 m².

Nordwestlich, westlich und südwestlich wird das Gebiet von Weideland umrandet, wobei ein Teil der nordwestlichen Plangebietsgrenze von 4 mehrkronigen Pappeln mit einem Kronendurchmesser von ca. 20 m und diversen Nadelhölzern abgegrenzt wird. Im Südosten des Gebietes befindet sich neben verschiedenen Bürogebäuden das unversiegelte Gelände eines Parkplatzes.

Das Gelände fällt in Richtung Rödgerbach um ca. 4 m ab.

Die Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich als Wiesen- und Weideflächen genutzt. An der Neuenhofstraße befinden sich 3 Wohngebäude (ein- und zweigeschossig) mit zugeordneten Nebenanlagen.

Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Autohauses für drei Automarken mit Verkaufs- und Werkstätten, sowie Verkaufsräume für Gebrauchtwagen und einem Ersatzteil-Logistik-Center zu schaffen.

Das bereits existierende Gewerbegebiet entlang der Neuenhofstraße weist heute schon eine starke Konzentration von verschiedenen Autohäusern und Zulieferern auf. Aus städtebaulicher Sicht betrachtet, ist die Fortführung dieser „Automeile“ entlang der Neuenhofstraße sinnvoll und damit für die Neuansiedlung eines weiteren Autohauses in Aachen der geeignete Standort. Gleichzeitig soll auch die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes verstärkt werden.

Die Realisierung der Maßnahme bewirkt die sofortige Schaffung von ca. 25 - 35 Arbeitsplätzen. Erfahrungen des Investors zeigen, dass innerhalb von 3 Jahren sogar die Schaffung von zusätzlichen 40 Arbeitsplätzen möglich ist.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt unmittelbar über die Neuenhofstraße. Über die Neuenhofstraße und die Debyestraße ist das Gebiet an die Trierer Straße und damit an die A 44 Aachen-Düsseldorf angebunden. Außerdem befindet sich in der Nähe der Madrider Ring, dem als Umgehungsstraße von Aachen für die Maßnahme eine wichtige Bedeutung zukommt.

Vorgesehen ist eine Erschließung des Grundstückes über eine Zu- und Abfahrt direkt an der Neuenhofstraße. Durch das geplante Autohaus ist mit 286 zusätzlichen Verkehrsbewegungen/Tag zu rechnen. Der Anteil an LKW-Bewegungen wird 16 pro Tag, davon 2 - 4 zur Nachtzeit betragen. Es wird geprüft, ob eine zusätzliche Erschließung des rückwärtigen Geländes über die Sonnenscheinstraße erfolgen kann.

2. Boden / Altlasten

Ist-Zustand

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im ehemaligen Wasserschutzgebiet Katharinenstraße.

Bodenaufbau

Die Oberseite des gewachsenen Bodens, bestehend aus einer 0,5 – 1,9 m dicken Lößlehm-Schicht, ist nur mäßig belastbar. Es handelt sich um sehr stark frost-, wasser- und erosionsempfindlichen Baugrund, der schwach durchlässig ist. Die darunter liegende Tonschicht, die Oberseite des Kalksteingebirges ist bereits mit angewitterten Kalkstein- und Dolomitenbruchstücken durchsetzt. Die charakteristische rote Färbung des Bodens gab auch dem angrenzenden Stadtteil „Rothe Erde“ seinen Namen. Es ist nicht auszuschließen, dass örtlich Auftragungen der sehr stark zerklüfteten Felsoberseite des Kalksteingebirges bis dicht unter die Geländeoberfläche reichen können.

Aus den erfolgten Baugrunderkundungen und Erfahrungswerten des beauftragten Fachplaners kann von einer völlig regellosen Felsoberseite ausgegangen werden.

Altlasten/Schädliche Bodenveränderungen

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Es wird davon ausgegangen, dass in dem Plangebiet keine Bodenbelastungen vorliegen. Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen können, ist der Fachbereich Umwelt zu informieren.

Grundwasser

Das Grundwasser steht bei ca. 3 m unter Geländeoberfläche an. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den gegebenen ungünstigen hydrologischen Verhältnissen in nennenswerten Umfang kaum und nur bei entsprechender Vorreinigung des zu versickernden Wassers möglich. Dies wird auch durch die Versickerungspotentialkarte für dieses Gebiet bestätigt.

Oberflächengewässer

Westlich verläuft der Rödgerbach in einer Entfernung von 150 Metern. Das Gewässer führt in Trockenzeiten wenig Wasser. Im Bereich der Kleingartenanlage befinden sich Bachschwinden, wodurch das Wasser direkt in die Kalkformationen eingespeist wird.

Erläuterung der Planung

Da im Planungsgebiet keine Tiefgeschosse und Abgrabungen geplant sind, müssen keine Maßnahmen zum Schutz des Grundgebirges bzw. des Grundwassers getroffen werden.

Für die Fläche ergibt sich insgesamt ein maximaler Versiegelungsgrad von 80 % der vorhandenen Fläche. Festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 0,8 durch die Anlage von Stellplätzen und Umfahrten.

Beurteilung und Abwägung

Zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffes in den Boden, sind im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden (versickerungsfähige Materialien bei den Stellplatzanlagen, externer Ausgleich)

Insgesamt führt die geplante Maßnahme zu einem Eingriff in den Boden. Als Ausgleich für den Eingriff werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Kompensation erfolgt überwiegend außerhalb des Plangebietes, jedoch -soweit möglich- in unmittelbarer Nähe, so dass dem Ziel des ortnahen Ausgleiches entsprochen wird.

3. Schutzgut Mensch – Immissionsschutz Lärm

1 Ist-Zustand

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungs-

werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend. Die notwendigen Schallschutzanforderungen an das Planvorhaben ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Neuenhofstraße, der Sonnenscheinstraße und der Reinhardstraße. Die Neuenhofstraße besitzt nach dem Verkehrsmodell der Stadt Aachen ein Verkehrsaufkommen von rd. 17.500 KFZ/24 h. Der LKW-Anteil ist nicht bekannt.

An der Neuenhofstraße befinden sich z.Zt. Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen und daher schutzbedürftig sind im Sinne des BauGB.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Neuenhofstraße ist lärmtechnisch wie ein Mischgebiet (MI) zu schützen (Wohnen im Außenbereich). Die Wohngebiete an der Reinhardstraße und Sonnenscheinstraße sind im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Zwischen dem Wohngebiet an der Reinhardstraße und dem Plangebiet befinden sich die Kleingartenanlagen „Sonnenscheinstraße“ und „Reinhardstraße“. Der Kleingartenanlagenbereich unterliegt tagsüber den Schutzbestimmungen entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes. Nach den Aussagen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) ist lediglich ein Lärm-Immissionswert von 60 dB(A) für tagsüber einzuhalten, wenn in dem Kleingartengelände baurechtlich keine Wohnnutzungen genehmigt worden wären.

Erläuterung der Planung

Die Planung bewirkt Einflüsse auf den Menschen durch gewerbliche und verkehrsbedingt Emissionen. Durch die Emittenten im Plangebiet werden lärmtechnisch künftig im Besonderen das Wohnhaus Neuenhofstraße 70, das Wohnhaus Neuenhofstraße 109 sowie die Büronutzungen in den nach Südosten angrenzenden Gewerbebetrieben Neuenhofstraße 110 - 116 beaufschlagt.

Zur Verminderung bzw. Eingrenzung dieser Emissionen sollen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Gliederung des Plangebietes auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBI.NW.1998, S. 744) in GE 1 und GE 2.
Nicht zulässig sein sollen Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII bzw. der Abstandsklassen I bis VI und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.
Ausnahmsweise sollen Betriebsarten und Anlagen der nächst niedrigen Abstandsklasse und im Falle der mit (*)gekennzeichneten Anlagen und Betriebsraten der übernächsten Abstandsklasse zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigung oder sonstige Gefahren auf die Umgebung vermieden werden .
- Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels
In einem schallschutztechnischen Gutachten, das Bestandteil des Umweltverträglichkeitsnachweises ist, wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel ermittelt. Darüber soll zusätzlich ein ausreichender Schutz der Umgebung vor Emissionen sichergestellt werden.
- Im Gewerbegebiet sollen ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig sein. Zum Schutz der Bewohner sollen in den planungsrechtlichen Festsetzungen Maximalwerte für auftretende Lärmimmissionen festgelegt werden.

Die Einhaltung dieser festgesetzten Maßnahmen muß im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Das bedeutet u.a., dass für die konkrete Planung zusätzlich zu dem vorgelegten Schallschutzgutachten ein weiterer Nachweis gefordert werden kann.

Beurteilung und Abwägung

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend dem Abstandserlass sowie durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels werden die Immissionen auf die umgebenden Wohnbebauung begrenzt und die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten.

Die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten werden damit eingehalten. Die Anwohner und die Nutzer der Kleingartenanlage werden ausreichend geschützt.

Alternativ könnte auf die Änderung der landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerblich genutzte Fläche (Autohaus) verzichtet werden. Die Fortführung der bereits vorhandenen „Automeile“ erweist sich jedoch aufgrund der vorhandenen Standortqualitäten als sinnvoll, da weiterer Bedarf an entsprechenden Gewerbeflächen besteht.

4. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Ist-Zustand

Nordwestlich, westlich und südwestlich wird das Gebiet von Weideland umgrenzt, wobei ein Teil der nordwestlichen Plangebietsgrenze von 4 Laubbäumen mit einem Kronendurchmesser von ca. 20 m und diversen Nadelhölzern abgegrenzt wird. Im Südosten des Gebietes befindet sich neben verschiedenen Bürogebäuden das unversiegelte Gelände eines Parkplatzes.

Der Landschaftsplan setzt für einen Teilbereich des Plangebietes den Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern fest.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen 1980 ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Erläuterung der Planung

Von der Planung sind zum größten Teil Weideflächen und untergeordnet Wohnbebauung mit Gartenland betroffen.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 können bis zu 60% der vorhandenen Flächen überbaut werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf zusätzlich durch Stellplätze und Umfahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Von der Planungsmaßnahme sind neben Weideflächen diverse Baum- und Strauchbestände betroffen.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigte Maßnahme hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Maßnahmen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind. Die im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchgeführte Bilanzierung der ökologischen Werte hat ergeben, dass durch die vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen der Eingriff -wegen des hohen Versiegelungsgrades der Fläche- nur in sehr geringem Umfang im Bebauungsplangebiet kompensiert werden kann. Der fehlende Ausgleich wird -soweit möglich- in der Nähe des Plangebietes erfolgen.

Beurteilung und Abwägung

Zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffes sind im Bebauungsplan planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen worden. (GRZ von 0,6, Dachbegrünung, Stellplätze in versickerungsfähigem Material, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Insgesamt führt die geplante Maßnahmen zu einem Eingriff in die Landschaft. Da die Funktionalität der Autohäuser gewährleistet bleiben muss, kann der Eingriff in seinem Umfang nicht eingeschränkt werden. Alternativ könnte auf den Bau der Autohäuser verzichtet werden.

Dies stünde jedoch der allgemeinen Zielsetzung, hier eine Erweiterung der vorhandenen Automeile zu entwickeln, entgegen. Als Ausgleich für den Eingriff werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Kompensation erfolgt überwiegend außerhalb des Plangebietes, jedoch -soweit möglich- in unmittelbarer Nähe, so dass dem Ziel des ortsnahen Ausgleiches entsprochen wird; z.T. wird es auch Ausgleichsmaßnahmen im Aachener Wald geben, weil aller Voraussicht nach nicht genügend Flächen im Nahbereich zur Verfügung stehen.

5. Schutzgut Wasser

Ist-Zustand

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd“ muss entwässerungstechnisch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden“ betrachtet werden, da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd“ ein Teilbereich der Gesamtplanung ist.

Die Plangebiete befinden sich im Einzugsgebiet des Hochwasserrückhaltebeckens Rödgerbach. Es liegt an der abwassertechnisch erschlossenen Neuenhofstraße, die im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Soers liegt und im Trennsystem entwässert. Das Kanalnetz reicht bis unmittelbar an das Plangebiet heran.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten in ein Oberflächengewässer ist nur dann genehmigungsfähig, wenn eine Vorreinigung des Wassers erfolgt. Dachflächenwasser darf ohne Vorreinigung eingeleitet werden.

Das Plangebiet mit dem naheliegenden Rödgerbach gehört zum Einzugsgebiet des Haarbaches. Aufgrund der vorliegenden Hochwassersituation dürfen Wassermengen, die über das jetzige Maß hinausgehen, nur dann direkt oder indirekt über die Kanalisation in den Rödgerbach eingeleitet werden, wenn die anfallenden Niederschlagswässer nach Rückhaltung gedrosselt werden.

Erläuterung der Planung

Niederschlagswasser

Bei der Wahl der Art der Entwässerung des Niederschlagswassers ist der § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aus hydrogeologischer Sicht ist eine gezielte Versickerung in nennenswertem Umfang nicht möglich.

Um dem § 51 a Landeswassergesetz zu entsprechen, soll das Dachflächenwasser in den Rödgerbach eingeleitet werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) Neuenhofstraße eingeleitet werden, welche an das Becken Rödgerbach angeschlossen ist und im Einzugsgebiet des RHB Kahlgracht liegt. Um zu gewährleisten, dass das Becken Rödgerbach nicht überbelastet wird, soll in einem städtebaulichen Vertrag eine maximale Einleitmenge in die Kanalisation (und damit in das Becken) festgelegt werden. Im Rahmen der Nachrechnungen bzw. Nachweise des Beckens für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden wird dann eine Lösung für das Gesamtgebiet angestrebt. Die Begrenzung auf die Einleitmenge im städtebaulichen Vertrag soll zeitlich befristet werden bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden. Damit ist die Gleichbehandlung innerhalb beider Bebauungspläne sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Der vorhandene Schmutzwasserkanal besitzt noch ausreichende Kapazität, um das voraussichtlich anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet der Firma Jacobs aufzunehmen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers in die städtische Kanalisation ist jeweils eine Einleitungsgenehmigung der Stadt erforderlich.

Anforderungen an die Einleitung

Da die Einleitung insbesondere des Hofflächenwassers nur in Verbindung mit einem Regenklärbecken möglich ist, das auf dem Gelände der Günter Jacobs GbR von dieser errichtet und betrieben werden muss, wird für diese Einleitung eine Indirekteinleitererlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für die Niederschlagswassermengen, die als genutztes Brauchwasser der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.

Becken Rödgerbach

Für das Becken Rödgerbach wurde in der Bemessung ein erforderliches Volumen von 4.600 m³ ermittelt. Das tatsächliche Volumen beträgt, da in dem Erdbecken die vorhandene Topographie genutzt wurde, 9.437 m³. Daher ist eine Überlastung in jedem Falle auszuschließen, wenn die Grundlagen der Bemessung eingehalten werden.

Beurteilung und Abwägung

In den vorhandenen wasserundurchlässigen Verwitterungsschichten sammelt sich das versickernde Niederschlagswasser zunächst und kann unvermittelt in den vereinzelt Kalksteinaufragungen, welche bis in die oberen Schichten hineinragen, versickern. Zu niederschlagsreichen Jahreszeiten wirkt die Staunässe als hydrostatisch drückendes Wasser, während sie in „trockenen“ Jahresabschnitten zeitweise gar nicht vorhanden ist.

Die bei den Baugrunderkundungen festgestellten schwer- bzw. undurchlässigen Böden machen das punktuelle Versickern von größeren Niederschlagsmengen über Versickerungsrigolen oder Versickerungsbecken unmöglich. In niederschlagsreichen Jahreszeiten ist der Boden teilweise so wassergesättigt, dass er kein Wasser mehr aufnehmen kann, so dass dieses bei Starkregenereignissen sogar oberflächlich abläuft.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in aufragende Kalksteinbänke, die als Trinkwasserleiter dienen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Insgesamt besteht keine Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den gegebenen ungünstigen hydrologischen Verhältnissen in nennenswertem Umfang kaum und nur bei entsprechender Vorreinigung des zu versickernden Wassers möglich. Dies wird auch durch die Versickerungspotentialkarte für dieses Gebiet bestätigt.

Aufgrund dessen werden die anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser soweit wie ohne eine Gefährdung der Allgemeinheit möglich ist, in den Rödgerbach eingeleitet. Damit wird § 51 a Landeswassergesetz entsprochen.

Eine gemeinschaftliche Einleitung der anfallenden Niederschlagswasser des Plangebietes zusammen mit den angrenzenden Grundstücken wird zur Zeit geprüft.

Wegen der noch nicht abgeschlossenen Abstimmung mit der umgebenden städtischen Planung können zur Offenlage noch nicht alle Entwässerungsmaßnahmen abschließend dargelegt werden.

6. Schutzgut Luft und Stadtklima

Ist-Zustand

Das Planungsgebiet mit benachbarten Frei-/Grünflächen wird nach den Ergebnissen des gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen (2000) als „Kaltlufteinzugsgebiet mit besonderer Bedeutung“ beurteilt. Wegen der dortigen positiven klimatischen und auch lufthygienischen

Eigenschaften mit meßbarer Wirkung auf benachbarte bebaute Räume wird dieser Fläche die Klimafunktion „Belüftungsbahn“ zugesprochen. Insofern sollte aus klimatisch-lufthygienischen Gründen eine deutliche Umnutzung der Flächen zum erweiterten Gewerbegebiet (22 ha) sehr vorsichtig realisiert werden.

Klimaökologische Bewertung des Plangebietes

Durch die großflächige Gewerbegebietserweiterung wird die bisherige positive Klimawirksamkeit (kaltluftbildende Flächen mit Abfluß) nicht nur der Fläche selbst entzogen, sondern auch diese Wirksamkeit (Abkühlung überwärmter Siedlungsbereiche und Frischluftversorgung während austauscharmer Wetterlagen) auf bebaute Gebiete (Forst, Rothe Erde) deutlich vermindert wird. D.h. etwa 1/4 der Kaltluftproduktionsflächen im relevanten Grünzonenbereich Rothe Erde / Eilendorf-Süd gehen verloren. Die noch bestehende klimatische Grünschnesenfunktion ist daher stark betroffen. Es verbleibt jedoch eine Restzone bis zum Madrider Ring / Rödgerbach, die als Grünzone (Freiraum mit Agrarnutzung) weiterhin genutzt wird.

Eine Umnutzung in die Kategorie Gewerbe (GE) mit intensiver flächiger Bebauung (hoher Versiegelungsgrad) ist daher laut Klimagutachten zu vermeiden. Die klimaökologisch begründeten Bebauungsgrenzen sind entsprechend streng einzuhalten.

Geruchsbelästigungen

Im Umfeld der Planung sind derzeit 2 landwirtschaftliche Betriebe im Vollerwerb sowie ein Nebenerwerbsbetrieb aktiv. Dabei handelt es sich überwiegend um Höfe mit Milchviehhaltung bzw. gemischtem Tierbestand. Die Entfernungen zum Plangebiet sind zwischen 400-500 m; aufgrund des großen Abstandes zwischen den Hofstellen und dem Autohaus und der in unserer Region vorherrschenden Windrichtung aus west- bis südwestlicher Richtung wird es nach Auffassung der Verwaltung nicht zu Geruchsbelästigungen und damit zu Konflikten im geplanten Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd kommen.

Erläuterung der Planung

Das Plangebiet Neuenhofstraße-Süd liegt außerhalb des freizuhaltenden Bereiches.

Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhen als maximale Höhen über NN festgesetzt. Dabei orientieren sich die Höhenmaße an den vorhandenen östlich gelegenen Bürogebäuden, wobei das Bürogebäude Neuenhofstraße Nr. 110 eine Gebäudehöhe von 14,50 m aufweist.

Aufgrund der gleichmäßig von Osten nach Westen abfallenden Topografie wurde das Plangebiet in zwei Zonen eingeteilt, um den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung zu entsprechen.

Beurteilung und Abwägung

Durch die geplante Bebauung werden die örtlich klimatischen Verhältnisse dahingehend beeinflusst, dass die vorhandene Klimaschneise und damit die Frischluftzufuhr zur Innenstadt verringert wird.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Neuenhofstraße / Fringsbenden wird eine Fläche entlang des Rödgerbaches freigehalten, welche die notwendige Belüftungsfunktion für die Bereiche Schönforst /Rothe Erde übernimmt.

Zur Kompensation der verloren gehenden Flächen werden Maßnahmen, wie Dachbegrünung, Stellplätze in versickerungsfähigem Material sowie flächige Begrünungen für das Plangebiet festgesetzt.

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ist-Zustand

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich derzeit nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich 3 Wohngebäude mit Nebenanlagen, die sich teilweise noch in einem guten Zustand befinden und heute noch bewohnt werden. Sie sind nicht denkmalgeschützt.

Erläuterung, Beurteilung und Abwägung

Da die Gebäude der zukünftigen Nutzung des Grundstückes mit Autohäusern entgegenstehen, ist ein Abbruch der Häuser vorgesehen. Die Stadt ist Eigentümerin der Wohnhäuser. Die Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft (GeWoGe) als Verwalterin, ist beauftragt, den Bewohnern Ersatzwohnraum anzubieten bzw. bei der Suche nach einer neuen Wohnung zu unterstützen sowie eine Zweckentfremdungsgenehmigung für die Häuser einzuholen.

Alternativvorschläge sind nicht erforderlich.

Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden geeignete Maßnahmen gefunden um diese entsprechend zu vermindern oder auszugleichen.

Die im Umweltbericht genannten Rahmenbedingungen und Forderungen werden überwiegend/weitgehend bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die vom Umweltamt zur Aufstellung des GEP ermittelten umweltrelevanten Belange für die Nachfolgenutzung des Wasserschutzgebietes Katharinenstraße werden sowohl bei der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd- berücksichtigt. Lediglich auf das seinerzeit angedachte Abdichten der Bachschwinden soll verzichtet werden, da nach heutigen Beurteilungskriterien im vorliegenden Fall von Maßnahmen, die einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt darstellen, abzusehen ist, weil eine Trinkwasserentnahme aus diesem Gebiet nicht mehr erfolgen wird.

D) Zusammenfassung / Empfehlung zur Offenlage

Die Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangen sind, sind soweit möglich wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

- Über die Art der Nutzung, aber auch über die Dichte und Höhe der Bebauung werden im Bebauungsplan entsprechend den Anregungen der Bürger Festsetzungen getroffen.
- Auf der Grundlage einer verkehrlichen Gesamtbetrachtung des Gewerbegebietes Eilendorf Süd soll der Knoten Triererstraße / Debyestraße in 2005 als 1. Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme Triererstraße ausgebaut werden.
Im Rahmen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Neuenhofstraße Fringsbenden soll untersucht werden, ob Kreisverkehre an den verschiedenen Knotenpunkten sinnvoll sind oder nicht. Gleichzeitig soll untersucht werden, an welchen Stellen zusätzliche Querungshilfen möglich sind.
Das Stellplatzangebot auf dem Grundstück soll so großzügig angelegt werden, dass nicht zu erwarten ist, dass Kunden der geplanten Autohäuser auf der Neuenhofstraße parken werden. Zusätzlich sollen entlang der Neuenhofstraße im Bereich der Gewerbeflächen beidseitig Längsparkstreifen angelegt werden, so dass noch ein weiteres Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum geschaffen wird.

- Der bereits vorhandene Grünzug zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet wird im Rahmen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden als Pufferzone planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Kleingartenanlagen sollen zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenen Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.
Parallel zur Vennbahntrasse soll im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Grünzuges entsprechend der bereits im Bereich des Gewerbegebietes Eilendorf Süd vorhandenen ergänzt werden. Die Vennbahntrasse wird nicht durch die Planung des Gewerbegebietes Neuenhofstraße Süd berührt. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden“ sollen im Bereich der Gewerbegrundstücke entlang des Vennbahnweges Flächen für zusätzliche Anpflanzungen festgesetzt werden, so dass dieser Bereich als Erholungs- und Freizeitachse in seiner Qualität erhalten bleibt.
- Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen zur Hälfte in den Stadtbezirken Eilendorf und Forst ausgeglichen werden. Der übrige Teil im Aachener Wald.
- Um Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung auszuschließen, soll das Gewerbegebiet entsprechend dem Abstandserlaß für das Land Nordrhein-Westfalen gegliedert und zusätzlich ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt werden.
- Die Häuser Neuenhofstraße 90 und 92 müssen vor Realisierung der geplanten Maßnahmen abgerissen werden. Die GeWoGe, als Verwalterin, wird den Bewohnern Ersatzwohnraum anbieten bzw. bei der Suche nach einer neuen Wohnung zu unterstützen und eine Zweckentfremdungsgenehmigung für die Häuser einholen.
- Für das gesamte Plangebiet wird in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Umweltamt ein Entwässerungskonzept erstellt. Bei der Entwässerungsplanung werden die vorgegebenen Bedingungen des STUA berücksichtigt bzw. eingehalten. In die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde eine Regelung über die Zulässigkeit von großflächigen Metalleindeckungen aufgenommen.
- Die Stadt Aachen ist zur Zeit nicht in der Lage, den betroffenen Landwirten Ersatzflächen anzubieten, da alle im städtischen Besitz befindlichen landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet verpachtet sind. Die Verwaltung wird jedoch versuchen, die Landwirte in naher Zukunft bei frei werdenden Flächen zu berücksichtigen.
- Die Verwaltung wird die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes und des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufnehmen.

Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 863 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd - in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

Außerdem empfiehlt die Verwaltung den Flächennutzungsplan 1980 entsprechend zu ändern und diese Änderung ebenfalls öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

Niederschrift über die Bürgeranhörung
 Bürgereingaben, Teil 1
 Bürgereingaben, Teil 2
 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
 Bebauungsplan
 Begründung zum Bebauungsplan
 Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
 Änderung Nr. 90 des FNP
 Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung