

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0060/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 22.12.2004 Verfasser: A 61/20 // Dez. III									
<b>Bebauungsplan Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd -          für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/          Walheim im Ortsteil Oberforstbach zwischen Monschauer Straße,          Nerscheider Weg, Hirzenrott und Pascalstraße          hier: Bericht über das Ergebnis der (erneuten) Offenlage          Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: 12</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> <td></td> </tr> <tr> <td>19.01.2005</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27.01.2005</td> <td>Planungsausschuss</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium		19.01.2005	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim		27.01.2005	Planungsausschuss	
Datum	Gremium									
19.01.2005	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim									
27.01.2005	Planungsausschuss									

### Beschlussvorschlag:

#### **Für die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim**

**Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten Offenlage zur Kenntnis.**

**Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Eingabe der Firma Reinckens sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.**

#### **Für den Planungsausschuss**

**Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten Offenlage zur Kenntnis.**

**Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Eingabe der Firma Reinckens sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.**

## **Erläuterungen:**

- I. Bisheriges Planverfahren**
- II. Anlass der zweiten Offenlage**
- III. Anlass der dritten, verkürzten Offenlage**
- IV Bericht über die Eingaben der Träger öffentlicher Belange**
- V. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

### **I. Bisheriges Planverfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom 6.11.1997 den Vorschlag der Verwaltung, für den Bereich des Gewerbegebietes Oberforstbach-Süd, zwischen Monschauer Straße, Pascalstraße und Nerscheider Weg den Bebauungsplan neu aufzustellen zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde der Bezirksvertretung Aachen Kornelimünster / Walheim in ihrer Sitzung am 10.12.1997 vorgestellt. Die Bezirksvertretung schloss sich dem Beschluss des Planungsausschusses an, den Bebauungsplan für diesen Bereich erneut aufzustellen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 16.6. bis 18.6.1998, parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In ihrer Sitzung vom 2.5.2001 hat die Bezirksvertretung dem Planungsausschuss die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - empfohlen. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.5.2001 die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - hat in der Zeit vom 5.9. bis 5.10.2001 im Planungsamt öffentlich ausgelegen. Die Bürgerinnen und Bürger haben in diesem Zeitraum keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange erfolgten zwei Eingaben.

Die Eingaben der Träger öffentlicher Belange wurden den Fraktionen gesondert zugeschickt.

### **II. Anlass der zweiten Offenlage**

In der weiteren Überarbeitung zeigte es sich, dass die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel so überarbeitet werden musste, dass nur der Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel festgesetzt werden sollte.

Es sollten zukünftig nur noch Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die über kein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment verfügen. Die Sortimentsbegrenzung wurde in Anlehnung an die Kölner Liste über Warengruppen des Warenverzeichnisses für Binnenhandelsstatistik - Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, gewählt. Dabei sollte zur Sicherung

der gewerblichen Nutzung die Geschoßfläche für jeglichen Einzelhandel auf maximal 1200 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

Ausgenommen werden von dieser Regelung sollte der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich zwischen der Werkstraße, dem Nerscheider Weg und Pontscheide / Hirzenrott und Pascalstraße. In diesem Bereich haben sich bereits Einzelhändler (Lebensmittel) angesiedelt. Um die Versorgung des Stadtteils Oberforstbach zu gewährleisten, sollte diese Nutzung dauerhaft gesichert werden.

Eine weitere Änderung einer Festsetzung zur Regelung von ausnahmsweise zulässigen Betrieben anderer Abstandsklassen erfolgte, um auch Betrieben anderer Abstandsklassen als der Nächsthöheren die Zulässigkeit im Plangebiet zu ermöglichen. Sie müssen jedoch den Nachweis erbringen, dass Emissionen so begrenzt werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden.

Weiterhin sollte der Geltungsbereich an der nördlichen Bebauungsplangrenze erweitert werden. Hier wird an der Pascalstraße eine weitere gewerbliche Baufläche geschaffen, die das Bebauungsplangebiet so ergänzt, dass die Grenzen der Bauflächen des Bebauungsplanes 799 - Pascalstraße - südwestlich der Pascalstraße fortgesetzt werden.

Der hier verlaufende Grünzug sollte als landschaftsprägendes Element im Bebauungsplan geschützt werden, er bildet den Abschluss des Gewerbegebietes nach Norden zur Landschaft hin.

Die verbleibende Restfläche zwischen dem Gehölzzug und der Pascalstraße sollte als Ausgleichsfläche von Bebauung freigehalten werden. Zum Schutz dieser Flächen sollte hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt werden.

Der Ausgleich konnte jedoch nicht in vollem Umfang auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Lage bzw. die Kosten der weiteren Ausgleichsflächen sollten bis zum Satzungsbeschluss ermittelt werden.

Die Straßenbegrenzungslinie sollte im Erweiterungsbereich so versetzt werden, dass der Ausbaustandard der Pascalstraße bis zur Grünfläche entsprechend fortgesetzt werden kann. Ansonsten sollten die Festsetzungen den südlich anschließenden Baufeldern entsprechen.

Berücksichtigt werden musste jedoch, dass in diesem Erweiterungsbereich Flächen zum Ausgleich des Bebauungsplan Nr. 799 liegen, hier sieht der Landschaftspflegerische Begleitplan eine Heckenpflanzung zum Biotopverbund vor. Diese Flächen müssen nun um den Erweiterungsbereich herumgeführt werden und können an den vorhandenen Grünzug anschließen.

Um die oben genannten Punkte in das Bebauungsplanverfahren mit einfließen zu lassen, musste eine zweite Offenlage erfolgen. Sie fand statt in der Zeit vom 05.11.-06.12.2002.

## **II A. Eingabe Firma L. Reinckens GmbH, Werkstraße 25, 52076 Aachen**

In der o.g. Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 842 wird vom Einsender ausgeführt, dass für ihn nicht nachvollziehbar ist, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf einen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 842 beschränkt wird. Für den Einsender ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen ein Bebauungsplan mit gehobenem Einzelhandel zur Deckung der Nahversorgung nicht im gesamten Plangebiet und insbesondere nicht auf seinem Grundstück eine Genehmigung erhalten soll. Der Einsender bittet darum, bei der Änderung des Bebauungsplanes N. 842 keinen grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel in dem Teil des Plangebietes festzusetzen, in dem ein Entwurf die Einzelhandelsnutzung heute ausgeschlossen ist.

### Stellungnahme der Verwaltung

Hierzu wird auf den Punkt III A verwiesen, in dem ausführlich auf die Problematik, die vom Einsender in seiner Stellungnahme angesprochen wird, eingegangen wird.

Als Zusammenfassung sollen hier die wichtigsten Inhalte für den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel genannt werden:

- Die nur im geringen Maße in Aachen verfügbaren Flächen für Gewerbegebietsausweisungen werden für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe reserviert und der vorhandene High Tech Standort Pascalstraße weiter ausgebaut
- Es wird verhindert, dass sich Einkaufsströme zu nicht integrierten Standorten verlagern.
- Ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, wird durch diese Festsetzung verhindert.

Die Wahl des mit gekennzeichneten Bereiches, zwischen der Werkstraße, dem Nerscheider Weg und Pontsheide / Hirzenrott begründet sich mit einer schon bestehenden Ansiedlung von Einzelhändlern (Lebensmittel und Getränke). Sowohl von der Gesamtfläche dieses Bereiches, als auch von der zulässigen Gesamtbruttogeschossfläche von 4000 m<sup>2</sup> innerhalb dieses Bereiches wäre eine Ausdehnung der Fläche bis an die Monschauer Straße städtebaulich nicht zu begründen. Zusätzlich soll der Charakter eines High Tech Standort Pascalstraße weiter erhalten bleiben und sich auch sichtbar zur Monschauer Straße darstellen.

Die Verwaltung empfiehlt, aus den genannten Gründen die Eingabe zurückzuweisen.

## **III. Anlass der dritten, verkürzten Offenlage**

Durch neue Rechtsprechungen zum Ausschluss von Einzelhandel, insbesondere durch das Normenkontrollverfahren Kaiserbrunnen, war absehbar, dass die bisher vorgenommene Strukturierung des Bebauungsplanes und die Begründung der Festsetzungen überarbeitet werden musste. Das Ziel war die Aufstellung eines **rechtssicheren** Bebauungsplanes, der jedoch weiterhin die bisher vorhandenen städtebaulichen Ziele verfolgt. Aus diesen Gründen erfolgte die dritte, verkürzte Offenlage gemäß § 4 a Absatz 3 in der Zeit vom 16.08. bis 06.09.2004.

### **III. A Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd -**

Gemäß §1(5) i.V. m. (9) BauNVO sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher grundsätzlich nicht zulässig. Die nur im geringen Maße in Aachen verfügbaren Flächen für Gewerbegebietsausweisungen werden für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe reserviert und der vorhandene High Tech Standort Pascalstraße weiter ausgebaut . Es wird verhindert, dass die Einkaufsströme sich zu nicht integrierten Standorten verlagern, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten. Dadurch kann die Nahversorgung in den Wohnstandorten spürbar geschwächt werden. Diese Entwicklung kann die Lebensfähigkeit gewachsener Stadtkerne und Stadtteilzentren beeinträchtigen und in ihnen bestehende Wirtschaftsstrukturen schwächen sowie zentraler Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklung stören. Die Existenzbedingungen kleinerer, älterer, aber wohnungsnaher Läden werden weiterhin verschlechtert. Die Möglichkeit, moderne größere Läden am Ort des Einkaufsbedürfnis anzusiedeln wird erschwert.

Ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, wird durch diese Festsetzung verhindert, bestehende Betriebe haben Bestandsschutz.

Ausnahmsweise werden neuen Betrieben, die nur im Gewerbegebiet zulässig sind, der Verkauf ihrer Produkte ermöglicht. Weiterhin ist für Gewerbebetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, der Verkauf ihrer Produkte zulässig, wenn der Verkauf an Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen, des Betriebes stehen. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche maximal 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

Da bei größeren Betrieben der Anteil von 20 % immer noch zu erheblichen Verkaufsflächen führen kann, wird eine Begrenzung dieser Fläche auf maximal 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der mit gekennzeichnete Bereich bildet den Abschluss des Gewerbegebietes zur Monschauer Straße und den Eingang zur Pascalstraße. Hier sind Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Verbraucher nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen des Betriebes steht und die Verkaufsfläche maximal 50% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt. Hier wird eine entsprechend größere maximale Begrenzung dieser Fläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es ist hier angebracht an einer Haupteinfahrtsstraße Betriebe mit einem größeren Verkaufs- und Servicebereich zu berücksichtigen. Dabei werden ausschließlich Gewerbebetriebe zugelassen, die keine Relevanz zur Aachener Innenstadt aufweisen. Eine Sicherung der gewerblichen Nutzung begründet zusätzlich die Beschränkung der Geschoßfläche für jeglichen Einzelhandel auf maximal 1200 m<sup>2</sup>. Die Lage dieses Bereiches am Beginn des Gewerbegebietes an der Monschauer Straße ermöglicht eine gute

Erschließung für potentielle Einkäufer und damit eine Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen im östlichen Bereich des Gewerbegebietes.

In dem mit gekennzeichneten Bereich zwischen der Werkstraße, dem Nerscheider Weg und Pontsheide / Hirzenrott haben sich bereits Einzelhändler (Lebensmittel und Getränke) angesiedelt. Es besteht jedoch noch ein weiterer Bedarf für diese Einzelhändler in Oberforstbach. Um die Nahversorgung des Südraums, u.a. der Stadtteile Oberforstbach, Lichtenbusch und Schleckheim mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, wird diese Nutzung dauerhaft gesichert. Deshalb werden hier Einzelhandel mit dem Sortiment der Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren ( WB 00-13) und Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18) zulässig sein, verbunden mit der Auflage, dass innerhalb dieses Bereiches eine Gesamtbruttogeschossfläche von 4000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Mit der Festsetzung einer Begrenzung der Bruttogeschossfläche kann auch der gekennzeichnete Bereich erweitert und die großen, besser geeigneten Grundstücke mit einbezogen werden, ohne dass eine Aufweitung dieses Bereiches eine für Oberforstbach übermäßige Versorgung mit den o.g. Einzelhändlern mit sich ziehen würde.

Da viele Einzelhändler Waren außerhalb ihres festen Sortimentes anbieten, wird das Hauptsortiment (Lebensmittel, Drogerien) mit > 70 % festgesetzt. Auch hier soll eine Sicherung der gewerblichen Nutzung mit der Beschränkung der Geschoßfläche für den Einzelhandel im Regelfall auf maximal 1200 m<sup>2</sup> zusätzlich begründet werden.

Soweit die Einzelhandelbetriebe im Baugenehmigungsverfahren nachweisen können, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs 3 BauNVO nicht zu befürchten sind, kann diese Größe im Einzelfall auch überschritten werden. Hier hat der Antragsteller zu ermitteln, inwieweit der Einzelhandelsbetrieb tatsächlich der Nahversorgung der Stadtteile Oberforstbach, Lichtenbusch und Schleckheim dient oder ob zusätzliche zentrenrelevante Kaufkraft abgeschöpft wird (Tragfähigkeitsberechnung). Darüber hinaus sind vom Antragsteller die Auswirkungen seines Betriebes auf die Verkehrsentwicklung und die Lärmimmissionen zu ermitteln.

Im Plangebiet galt für die Gewerbeflächen nördlich der Pascalstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit Ausnahme des Eckgrundstückes Monschauer Straße / Pascalstraße/Werkstraße. Hier und für die Gewerbeflächen südlich der Pascalstraße gilt eine GRZ von 0,6. Diese Festsetzungen sollen in der bisherigen Größenordnung erhalten bleiben. Dennoch wird die Größe der Fläche, die versiegelt werden darf, in Zukunft geringer sein, als dies jetzt der Fall ist. Nach der dann geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Gegensatz zum jetzt noch geltenden Ortsrecht mitzurechnen. Es soll daher festgesetzt werden, dass die zulässige GRZ von 0,6 durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten

werden darf. Durch diese Festsetzung kann für diese betroffenen Grundstücke die nach gültigen Recht maximale GRZ erreicht werden.

Für die Gebäude, die nördlich an die Pascalstraße grenzen, ist die GRZ von 0,8 auf 0,6 reduziert worden, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Pascalstraße in Bezug auf die südliche Bebauung zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,8 kann zusätzlich zu einer GRZ von 0,8 und einer bis zu dreigeschossigen Bauweise im Bereich südwestlich der Straße Hirzenrott bis zur Monschauer Straße differenzierter auf die Baumasse Einfluß genommen werden.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, Geschosszahl sowie der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Angleichung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 799 - Gewerbegebiet Pascalstraße - erfolgen:

Grundsätzlich wird eine mindestens zwei-, maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt, um dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Im Bereich der mit umgrenzten Fläche wird eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich sein, um auch die für das Sortiment der Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren ( WB 00-13) und Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18) herkömmlichen eingeschossigen Gebäude hier realisieren zu können.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine maximale Gebäudehöhe statt der bisher festgesetzten maximalen Wandhöhe festgesetzt. Sie beträgt an den Straßen innerhalb des Gewerbegebietes 12,5 m, zur Landschaft hin werden die vorhandenen Gebäudehöhen übernommen. Im Bereich des Eckgrundstückes Monschauer Straße/Pascalstraße/Werkstraße wird zur Markierung der Eingangssituation in das Gewerbegebiet eine mindestens zweigeschossige Bebauung mit einer minimalen Höhe von 286,5m über NN bis zu einer viergeschossigen Bebauung von 297,0 m über NN festgesetzt.

Im nördlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird für den bisher ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereich eine Ein- und Ausfahrt (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger) für eine ausreichende Erschließung des Grundstücks festgesetzt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist so gewählt, dass die in dem Gehölzzug sich befindenden Bäume wie Eichen, Feldahorn und Hainbuche geschützt bleiben.

Da für den Planbereich bereits Baurecht besteht, ist ein Ausgleich für den Eingriff (gemäß § 1a BauGB) bis auf die Erweiterungsfläche im Norden des Plangebietes nicht erforderlich.

Für die Erweiterungsfläche entsteht nach dem Eingriff ein Defizit von 1610 Wertepunkten.

Der Ausgleich dieses Defizits wird teilweise auf einer südlich des Plangebietes gelegenen Fläche (Teilbereich von Flurstück 2259) der Stadt Aachen und auf den Flurstücken Gem. Walheim, Flur 3, Flst. 353 ,2356, 2362, und 2363 durch eine Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche (Wertefaktor 0,4) in ein Feldgehölz / Heckenstruktur (Wertefaktor 0,6) vorgenommen. Der restliche

Ausgleich erfolgt durch Pflanzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Fläche von ca 6440 qm oder durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe von 75.000, 00 €.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11(1) Bau GB gesichert.

### **III.B Änderung Nr. 89 des Flächennutzungsplanes 1980**

Die teilweise neuen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 842 im Bereich südlich der Pascalstraße betreffen nur diesen und haben somit keinen Einfluss auf die Darstellungen und Abgrenzungen der v.g. FNP-Änderung. Somit brauchte sie auch nicht parallel zum Bebauungsplan-Verfahren ein zweites mal (verkürzt) mit offengelegt werden; außerhalb dieses Verfahrensschrittes wurde sie nur als Information ausgehängt.

### **III. C Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen**

Ein Änderungsverfahren zum Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen ist nicht erforderlich, da für den o.g. Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die für diesen Bereich bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanverfahrens widersprechen, treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 842 gemäß § 29 Abs. 4 LG außer Kraft.

### **IV. Bericht über die Eingaben der Träger öffentlicher Belange**

Zur öffentlichen Auslegung wurden 14 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 3 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die keine uneingeschränkte Zustimmung zur Planung beinhaltet und der Vorlage als Anlage beigefügt ist:

1. Staatliches Umweltamt Aachen
2. Industrie- und Handelskammer Aachen
3. Handwerkskammer Aachen

### Zusammenfassung der Eingabe des Staatlichen Umweltamtes

Immissionsschutzrechtliche Belange:

Das Staatliche Umweltamt hält die Ausnahmeregelung Nach I. 2 der schriftlichen Festsetzungen für problematisch. Sollte es sich um ein atypisches Erscheinungsbild einer/s ausnahmsweise zugelassenen Anlage/Betriebes handeln so sollte in den schriftlichen Festsetzungen noch darauf hingewiesen werden.

Grundwasser:

Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 1 - 3 m unter Flur. Ein entsprechender Hinweis sollte in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wurde in Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt ergänzt.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Tiefe des Grundwassers ist den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beigefügt.

### Zusammenfassung der Eingabe der Industrie- und Handelskammer Aachen

Die Industrie- und Handelskammer Aachen regt weiterhin an, die in der Zone 0 des Gewerbegebietes liegenden Gewerbebetriebe, die auf Grund ihrer Betriebsgenehmigung Bestandsschutz genießen, namentlich im Bebauungsplan aufzuführen und gemäß §1 Abs. 10 BauNVO für allgemein zulässig zu erklären.

Die starke Einschränkung der Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke im Bereich der Zone 0 mit einem Ausschluss aller Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII würde sich als Investitionshindernis zeigen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Zone 0 des Gewerbegebietes grenzt unmittelbar an die zu schützende Wohnbebauung am Nerscheider Weg an. Aus diesem Grund sind in dieser Zone nur Betriebe zulässig, von denen keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsmissionen auf die benachbarten schutzwürdigen Bauflächen einwirken.

Dabei sind Anlagen der höheren Abstandsklassen der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlagen durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen so weit begrenzt werden, dass in den zu schützenden Nachbargebieten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermieden werden.

Bereits bestehende Betriebe genießen in dieser Zone Bestandsschutz, da bereits bei der Ansiedelung der Betriebe die Nachbarverträglichkeit geprüft wurde. Zukünftige Erweiterungen bzw. bauliche Veränderungen dieser Anlagen werden in jedem Fall immissionsschutzrechtlich überprüft, unabhängig davon, ob diese Betriebe namentlich im Bebauungsplan aufgeführt sind oder nicht.

Gutachten sind dabei nur dann erforderlich, wenn diese baulichen Veränderungen oder Erweiterungen immissionsschutzrechtlich relevant sind.

Demnach stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzumutbare Härte für die bestehenden Betriebe in der Zone 0 dar, es besteht keine Notwendigkeit diese Betriebe als allgemein zulässig festzusetzen.

Die Verwaltung schlägt vor, aus vorgenannten Gründen die Bedenken der IHK zurückzuweisen.

#### Zusammenfassung der Eingabe der Handwerkskammer Aachen

Ebenso wie die Industrie- und Handelskammer Aachen bemängelt die Handwerkskammer Aachen die getroffenen Festsetzungen für Betriebe in der Zone 0 am Nerscheider Weg.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Hier sei auf die Stellungnahme für die Eingabe der Industrie- und Handelskammer Aachen verwiesen.

### **V. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Zu der Offenlage sind keine Eingaben von Bürgern gemacht worden.

Eine Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde in der Planung mit einer Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt die weiteren Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - als Satzung zu beschließen.

Die Änderung Nr. 89 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen wurde bereits in der Sitzung des Rates am 08.12.2004 beschlossen und zwischenzeitlich der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt.

#### **Anlage/n:**

Eingabe der Fa. J. Reinckens GmbH  
Eingabe des Staatlichen Umweltamtes  
Eingabe der Industrie- und Handelskammer Aachen  
Eingabe der Handwerkskammer Aachen  
Begründung  
Schriftliche Festsetzungen  
Bebauungsplan