

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0065/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 03.01.2005 Verfasser: A 61/20 // Dez. III
<p>I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 711 - Berliner Ring, Jülicher Straße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen der Jülicher Straße, dem Berliner Ring und dem Wurmbach</p> <p>hier: A) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB</p> <p>B) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <p>C) Umweltbericht</p> <p>D) Empfehlung zum Offenlagebeschluss</p>	
Beratungsfolge: TOP: __ Datum Gremium 19.01.2005 Bezirksvertretung Aachen-Mitte 27.01.2005 Planungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

1. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.
 Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 711 „Berliner Ring, Jülicher Straße“ in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Jülicher Straße, dem Berliner Ring und dem Wurmbach zu beschließen.

2. Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.
 Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 711 „Berliner Ring, Jülicher Straße“ in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Jülicher Straße, dem Berliner Ring und dem Wurmbach.

Erläuterungen:

Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

In seiner Sitzung vom 06.02.2003 wurde dem Planungsausschuss die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 711 - Berliner Ring, Jülicher Straße - vorgestellt. Der Ausschuss fasste daraufhin folgenden Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 711 - zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Er beschließt, hierzu die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Richtlinien des Rates, Ziffer III, 1 und 2, durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung vom 12.02.2003 diesem Beschluss angeschlossen.

Die Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 24.03. - 26.03.2003 stattgefunden.

Die Eingaben der Bürger, die Niederschrift über die Anhörungsveranstaltung sowie die Stellungnahmen der Behörden sind als Anhang beigefügt. Sie sind Gegenstand der Beratung und können im Sitzungssaal vor der Sitzung eingesehen werden.

Der Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 4.5.2004 das Projekt zur Kenntnis genommen.

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

Mit einer Ausstellung und einer Anhörungsveranstaltung wurden die Bürger an der Bauleitplanung beteiligt. Zu der Anhörungsveranstaltung sind 5 Bürger erschienen.

Die Fragen der Anwesenden bezogen sich zum einen auf die nach der Änderung des Bebauungsplanes noch möglichen Nutzungen, konkret für das Grundstück der Firma Tresorbau Stacke.

Kritisiert wurde außerdem, dass die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen wird.

Ebenfalls kritisiert wurde, dass an dem Eckgrundstück Berliner Ring/ Jülicher Straße (Firma Spedition Rüttcher) in Zukunft mindestens dreigeschossig gebaut werden müsse. Dies sei eine Benachteiligung, da damit voraussichtlich nur für Büronutzung eine Bebauung realisiert werden könne, diese aber derzeit schlecht zu vermarkten sei.

Die während der Veranstaltung angesprochenen Themen wurden von zwei der anwesenden Bürger auch als schriftliche Eingaben vorgebracht.

1. Architekturbüro Heins, i.A. von Herrn Udo Rüttcher, Boxgraben 63, 52064 Aachen
2. Firma Stacke Tresorbau, Jülicher Straße 390/392, 52070 Aachen.

zu 1: Architekturbüro Heins, i.A. von Herrn Udo Rüttcher, Boxgraben 63, 52064 Aachen
Wesentliche Inhalte:

Der Eingabesteller kritisiert die vorgesehene Festsetzung der Geschossigkeit an der Jülicher Straße von „mindestens III, maximal IV Geschossen“. Um auch in Zukunft die Möglichkeit zu haben, ein- bis dreigeschossig zu bauen, solle von dieser unflexiblen Festsetzung Abstand genommen werden. Anderenfalls sei es nicht möglich, die vorhandenen Gebäude zu erweitern oder zu verändern.

Der Eingabesteller kritisiert den Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet, weil die heutigen Flächen z.T. so genutzt werden, bzw. den Pächtern oder Mietern in langfristigen Verträgen die Nutzung offen gestellt wurde.

Kritisch hinterfragt wird die Ausdehnung der Bauflächen bis auf die heute als Stellplätze genutzten Bereiche des alten Berliner Ringes, weil diese u.a. von Fahrgemeinschaften als Sammelstelle genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Knotenpunkt Jülicher Straße, Berliner Ring ist einer der Knotenpunkte zwischen dem Außenring und einer Ausfahrtsstraße aus der Aachener Innenstadt. Diese Punkte sollen durch die bauliche Einfassung betont werden, was allerdings mit ein- oder zweigeschossigen Bauten nicht im gewünschten Maße gelingen kann, diese würden der städtebaulichen Situation nicht gerecht werden. Die Kreuzung Jülicher Straße, Prager Ring wird an zwei Seiten noch geprägt durch mehrgeschossige Randbebauung (Gebäude der Firma Fecken-Kirfel und Firma Stacke); diese räumliche Einfassung des Knotenpunktes soll mit drei- bis viergeschossiger Randbebauung ergänzt werden. Aus diesem Grund wird an der vorgesehenen Festsetzung der mindestens drei-, maximal viergeschossigen Bebauung festgehalten. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Erhöhung der Geschossezahlen von 1,6 auf 2,0 erhöht. Insgesamt wird damit die Ausnutzbarkeit des Grundstückes und der Wert deutlich erhöht.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 711 soll die Ansiedlung von Einzelhandel gesteuert werden.

Der vorhandene Ansiedlungsdruck in diesem Bereich läßt negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und des naheliegenden Stadtteilzentrums an der Jülicher Straße sowie im Ortsteil Haaren befürchten. Das Gebiet gehört zum Versorgungsbereich „Jülicher Straße 2“ zwischen der Talbotstraße und dem Berliner Ring (Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen, Juni 2004).

Bis vor zwei Jahren zeigte sich der Bereich als Streulage mit einzelnen Geschäften, mit Wegzug der Lebensmitteldiscounter aus der eigentlichen integrierten Lage des Einkaufsbereiches „Jülicher Straße 1“ zwischen Hansemannplatz und Nordbahnhof wurden am Rande des Plangebietes zwei Märkte neu errichtet und liegen in fußläufiger Erreichbarkeit, wenn auch nur für die wenigen Bewohner des Feldchen, Kirschbäumchen, Kanonenwiese etc., die ehemals unterversorgt waren sowie für geringe Teile der Haarener Bevölkerung. Neben der geringen Anzahl an Geschäften verfügt die Versorgungslage „Jülicher Straße 2“ über einen Verkaufsflächen-Überhang im Verhältnis zu den ansässigen Einwohnern, d.h., die Kaufkraft wird wesentlich durch Kunden von außerhalb gebunden. Die Nahversorgung liegt in diesem Bereich durch das Verkaufsflächenangebot bereits über dem Durchschnitt.

Die Verlängerung der Jülicher Straße führt in den Ortsteil Haaren. Haaren ist gut mit Vollversorgern und sonstigen Läden des täglichen Bedarfs ausgestattet. Darüber hinaus sind durch die Ansiedlungen der Lebensmitteldiscounter an der Jülicher Straße räumlich nah, allerdings autoorientiert bereits zwei ergänzende Angebote zu erreichen. Die Nahversorgung in Haaren liegt über dem Durchschnitt

Es besteht allerdings die Gefahr, dass die Einkaufsströme zu nicht integrierten Standorten verlagert werden, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten. Diese Entwicklung kann die Lebensfähigkeit gewachsener Stadtkerne und Stadtteilzentren beeinträchtigen und die

dort bestehenden Wirtschaftsstrukturen schwächen sowie zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklung stören. Dadurch kann die Nahversorgung in den Wohnstandorten spürbar geschwächt werden. Die Existenzbedingungen kleinerer, älterer, aber wohnungsnaher Läden werden weiter verschlechtert. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten mit den Gütern des täglichen Bedarfs in Wohnstandorten ist gefährdet.

Weitere negative Auswirkungen sind die möglichen Einflüsse des Einzelhandels auf den Gewerbestandort. Es ist zu erwarten, dass Einzelhandelsunternehmen aufgrund der höheren Gewinnerwartung und wegen ihres hohen Flächenbedarfs bei gleichzeitig niedriger Arbeitsplatzdichte gewerbliche Nutzungen verdrängen können. Die Lagegunst des Plangebietes am Außenring in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Aachen - Rothe Erde würde somit verschwendet.

Ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, soll durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

Typisch für Einzelhandelsbetriebe sind die zu den Erschließungsstraßen orientierten großen Parkplatzflächen. Diese würden das Erscheinungsbild des Kreuzungsbereiches jedoch negativ beeinflussen. Durch den Ausschluss von Einzelhandel soll dies verhindert werden.

Der heute bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb (Getränkemarkt) genießt im Rahmen seiner genehmigten Größe Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz ist bezogen auf die Nutzung und die Größe des Betriebes, nicht aber auf die Person des Mieters, so dass auch im Falle des Mieterwechsels der Bestandsschutz weiter besteht. Eine Vergrößerung der Einzelhandelsflächen wird jedoch ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind dagegen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur entsprechender Güter steht und die Verkaufsfläche nicht größer als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes ist. Die Größe der Verkaufsfläche darf 200 m² nicht überschreiten.

Die Lagegunst des Plangebietes soll solchen Gewerbe- und Handwerksbetrieben zugute kommen, die aufgrund ihrer Emissionen integrierte Standorte aufgeben müssen. Die Ausnahmeregelung geht davon aus, dass bei diesen Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstelle nur von untergeordneter Bedeutung ist. Um dies auch in einem einheitlichen Rahmen zu gewährleisten, wird die Größe der Verkaufsfläche dabei auf 20% der Geschoßfläche begrenzt, maximal jedoch 200 qm.

Da bei größeren Betrieben der Anteil von 20 % immer noch zu erheblichen Verkaufsflächen führen kann, wird eine Begrenzung dieser Fläche auf maximal 200 qm festgesetzt.

Die Fläche für Gemeinbedarf soll, da der Bedarf für ein Parkhaus für Park-and-Ride nicht mehr besteht, in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Anlage von Park-and-Ride-Plätzen oder von Sammelparkplätzen für Fahrgemeinschaften grundsätzlich sinnvoll. Dies betraf ursprünglich auch diesen Standort. Die Politik hat sich allerdings gegen die Fortführung von Park-and-Ride-Konzepten ausgesprochen, weshalb ein derartiges Konzept nicht weiter verfolgt wird. Eine entsprechende Nutzung bzw. Nutzung als Sammelparkplatz für Fahrgemeinschaften hat sich entsprechend reduziert. So wurde bei einer am 12.03.2002 durchgeführten Parkerhebung festgestellt, dass überwiegend Besucher der dort ansässigen Firma ihr Fahrzeug auf dem Parkplatz abstellen. Eine Nutzung als Park-and-Ride-

Platz oder als Sammelstelle für Fahrgemeinschaften war zum damaligen Zeitpunkt bereits nicht mehr erkennbar.

Zu 2. Firma Stacke Tresorbau, Jülicher Straße 390/392, 52070 Aachen

Wesentliche Inhalte:

Der Eingabesteller kritisiert den beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandel im gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung, weil damit u.U. beim Mieterwechsel der nachfolgende Mieter kein Einzelhandelsunternehmen mehr betreiben könne.

Befürchtet wird darüber hinaus, dass bei der Firmenübergabe an einen Nachfolger in Zukunft die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt werden und das Grundstück abgewertet sei. Nicht nachvollziehbar für den Eingabesteller sind die erwähnten verkehrlichen Nachteile durch die Einzelhandelsnutzung.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Ausschluss des Einzelhandels gilt das unter 1. Geschriebene. Für bestehende Nutzungen gilt der Bestandsschutz, der sich auch auf einen möglichen Mieterwechsel erstreckt. Erst bei einer Nutzungsänderung wird eine neue Genehmigung erforderlich, für die geprüft wird, ob die neue Nutzung nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht. Die Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten beziehen sich ausschließlich auf die Einzelhandelsnutzung, alle anderen gewerblichen Nutzungen, die vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren, sind auch in Zukunft zulässig.

Die angesprochenen verkehrlichen Nachteile beziehen sich auf die Anordnung der Parkplätze bei Einzelhandelsbetrieben. Die Kreuzung Berliner Ring/Prager Ring - Jülicher Straße wird an zwei Seiten noch geprägt durch mehrgeschossige Randbebauung (Gebäude der Firma Fecken-Kirfel und Firma Stacke); die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung mit den typischen vorgelagerten Stellplatzflächen im Kreuzungsbereich entspricht nicht dem beabsichtigten städtebaulichen Erscheinungsbild für die Jülicher Straße und den Außenring.

B) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Es wurden 9 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon hat der BUND eine Stellungnahme abgegeben, die keine uneingeschränkte Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet.

Wesentliche Inhalte:

Die Umwidmung des Park & Ride-Parkplatzes in Gewerbegebiet wird abgelehnt.

Es wird angeregt, die Brücke über die Wurm abzureißen, den alten Berliner Ring im südöstlichen Bereich abzureißen und den Bereich zu renaturieren. Das so entstehende Biotop habe dann eine Verbindung zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet Gut Kalkofen.

Vertretbar sei der bauliche Lückenschluss an der Jülicher Straße bis zur rückwärtigen Bauflucht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Umwidmung des Park&Ride-Platzes wurde in der Stellungnahme zur ersten Bürgereingabe eingegangen. Da der Bedarf nicht besteht, ist es auch nicht beabsichtigt, die bislang für eine derartige Nutzung festgesetzte Fläche weiter vorzuhalten. Die Umwandlung in Gewerbegebiet ermöglicht es, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerstädtisch bereits erschlossene Gewerbegrundstücke anzubieten.

Der Abriß der Wurmbrücke ist nicht möglich, weil zum einen über diese Brücke die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt. Zum anderen führt

die Verbindung zwischen dem wurmbegleitenden Radweg und der Jülicher Straße über diese Brücke. Der Abriss der Brücke würde den Radweg unterbrechen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

C) Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen Umweltbelange ermittelt, beschreibt und bewertet und in einem Umweltbericht zusammenfasst. Darüber hinaus enthält der Umweltbericht eine Darstellung über die Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden sowie ergänzende Angaben (technische Verfahren, Überwachungsmaßnahmen, Zusammenfassung).

Schutzgut Mensch

In dem Bebauungsplanverfahren wird auf den Aspekt Lärm als erheblicher Faktor eingegangen. Da grundsätzlich in der Lärmbewältigung das Verursacherprinzip gilt und bei den Neufestsetzungen in die bisherige Gliederung der Gewerbestruktur nicht eingegriffen wird, wird die Betrachtung ausschließlich auf den Verkehrslärm beschränkt.

Das Verkehrsaufkommen des Berliner Ringes beträgt lt. Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Aachen rd. 28.000 KFZ/24h mit ca. 9 % LKW-Anteilen und das der Jülicher Straße rd. 20.000 KFZ/h mit 6 % LKW-Anteilen. An der Seite des Berliner Ringes werden die geplanten Baugrenzen tagsüber mit 71 dB(A) beschallt (Nordseite). Mit zunehmender Entfernung vom Berliner Ring sinkt die Lärmbelastung auf 61 dB(A) (Südseite).

Auf der Grundlage der §§ 1, 1a und 9 Baugesetzbuch (BauGB) wird folgende Lärmschutzmaßnahme aus Umweltsicht gefordert:

- Für die Büronutzung ist zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse für die Gebäudefassaden im Nord-, West- und im Ostbereich des Plangebietes ein $R_{w,res}$ (resultierendes Schalldämm-Maß nach DIN 4109) von mind. 30 dB sicherzustellen.

Es wird empfohlen, bei höherwertigen Nutzungen (z. B. wissenschaftliche Arbeitsräume oder ärztliche Behandlungsräume) für die Gebäudefassaden, die sich in direkter Sichtverbindung zu den Straßen befinden nach der DIN 4109 ein $R_{w,res}$ von mind. 41 dB einzuhalten.

Die Lärmschutzmaßnahme für gewerbliche Nutzungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt. In die Begründung wird die Empfehlung aufgenommen für höherwertigen Nutzungen ein $R_{w,res}$ von mind. 41 dB einzuhalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die als Fläche für den Gemeinbedarf (P & R- Parkhaus) ausgewiesene Fläche hat sich zu einer üppigen Brache entwickelt.

Durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf (P & R - Parkhaus) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 711 ist Planungsrecht geschaffen worden, das eine rechtmäßige Versiegelung der Fläche zugelassen hat. Dies erfolgte auch mit der Begründung, dass die Fläche in der Vergangenheit schon bebaut gewesen war.

Ein Ausgleich und Ersatz ist deshalb weiterhin nicht zu fordern. Es sind daher keine Maßnahmen gem. §§ 1, 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Schutzgut Boden

Bei der derzeitigen gewerblichen Nutzung handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die keine umweltgefährdenden Stoffe einsetzen. Ein Teilbereich der ehemaligen L 260 dient derzeit als Parkplatzfläche.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen, die in der Vergangenheit mehreren gewerblichen Nutzungen unterlagen.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen auf, dass für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann, so dass diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich sind.

Der Altlastenverdacht konnte auf den durch Gebäude versiegelten Flächen weitgehend ausgeräumt werden. Da hier keine baulichen Veränderungen geplant sind, ist es vertretbar, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen zu verzichten. Derartige Untersuchungen werden ggf. erst im Zuge künftiger baulicher Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Die bestehende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastet ist, ist nicht mehr erforderlich.

Schutzgut Wasser

Grundwasser/Versickerung/Einbinden von Fundamenten oder Kellergeschossen

Obwohl bei Realisierung des Bebauungsplanes mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit einer Verringerung der Versickerungsrate im Plangebiet zu rechnen ist, ist die Grundwasserneubildung hier jedoch kaum betroffen, da aufgrund des geologischen Aufbaus des Bodens der gesamte Bereich nur in geringem Maße zur Grundwasserneubildung beiträgt. Es sind somit keine Versickerungsmaßnahmen zwingend erforderlich, um eine Minderung auszugleichen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers können hervorgerufen werden, wenn Kellergeschosse und Fundamente errichtet werden, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden. Hier sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich, da der Flurabstand mit ca. einem Meter sehr gering ist. Eine hydraulische Beeinflussung des Grundwassers in Form von Aufstau, Absenkung oder Ablenkung im Bereich der Bauwerksfundamente ist wegen der Bodencharakteristik nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer/Beseitigung von Niederschlagswasser/Hochwasserschutz

Das Baugebiet ist bereits zu ca. 72 % bebaut und versiegelt. Entsprechend der zukünftig maximal zulässigen Bebauung und Versiegelung wird sich der Versiegelungsgrad nur noch um höchstens 6 % erhöhen.

Aufgrund der im Kanalnetz der Stadt Aachen bereits vorhandenen und geplanten Kanalrückhaltungen wirkt sich diese minimale Erhöhung nicht nennenswert aus.

Abwasser/Abwassertechnische Erschließung/Beseitigung von Niederschlagswasser

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser des bebauten und des unbebauten Bereiches kann mengenmäßig und technisch problemlos in die Mischkanalisation eingeleitet werden.

Da der technische und wirtschaftliche Aufwand für die zusätzliche Erstellung der Einleitung ins Gewässer mit Rückhaltung und Drosselorgan unverhältnismäßig ist, kann aufgrund § 51 a LWG Absatz 4 darauf verzichtet werden. Darüber hinaus besteht keine gesicherte Möglichkeit, das Niederschlagswasser in die Wurm direkt einzuleiten, da Fremdparzellen gequert werden müssen.

Ergebnis der Umweltprüfung

Für die durch die Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen betroffene Fläche konnte der Verdacht auf Bodenbelastungen entkräftet werden, so dass die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind aufgehoben werden kann.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz ist nicht erforderlich. Allerdings sind sowohl Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen als auch wasserrechtliche Forderungen im oben beschriebenen Maße zu berücksichtigen.

Die Lärmschutzmaßnahmen sowie die wasserrechtlichen Maßnahmen sind in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

D) Empfehlung zum Offenlagebeschluss

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 711 - Berliner Ring, Jülicher Straße - wird das Ziel verfolgt, die Einzelhandelsnutzung an diesem Kreuzungsbereich auszuschließen. Darüber hinaus soll die bislang für ein Park-and-Ride-Parkhaus festgesetzte Fläche in Gewerbegebietsfläche umgewandelt werden.

Der alte Berliner Ring ist nicht mehr in der festgesetzten Breite als Verkehrsfläche erforderlich, so dass zu beiden Seiten Verkehrsflächen in Baugebiete umgeändert werden sollen. An der Südgrenze soll der Bereich zwischen der Plangebietsgrenze und dem ausgebauten Gehweg in Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet umgewandelt. An der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche soll diese teilweise in Gewerbegebietsfläche geändert werden. Damit können die nicht benötigten Bereich der Verkehrsfläche an die Eigentümer der Nachbargrundstücke verkauft werden.

Die Straßenverkehrsfläche soll eine Gesamtbreite von 14,3 m behalten; abzüglich des Gehweges, des Grünstreifens und des Radweges an der Südseite würde eine Fahrbahnbreite von 7,0 m verbleiben, so dass sich auch Lkw problemlos begegnen können. Zur städtebaulichen Gestaltung des Kreuzungspunktes soll für die Randbebauung der Jülicher Straße zwingend eine III- bis IV-geschossige Bebauung festgesetzt werden und in den übrigen Bereichen die Geschosshöhe von maximal II auf III erhöht werden. Damit und mit der Erhöhung der Geschosshöhe auf 2,0 wird die Ausnutzbarkeit und damit der Wert der Grundstücke erhöht.

Die im Umweltbericht genannten Schutzmaßnahmen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt

Die Verwaltung empfiehlt, die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen nicht zu berücksichtigen und die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 711 - Berliner Ring, Jülicher Straße - zu beschließen.

Anlage/n:

Schriftliche Eingaben der Bürger und Träger öffentlicher Belange
Niederschrift zu der Anhörungsveranstaltung
Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
Entwurf der Begründung
Tabellarische Zusammenfassung des Umweltbericht