

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0884/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	29.07.2008
		Verfasser:	FB 61/20
<p><b>Bebauungsplan Nr. 902 - Niederforstbach / Innerer Bahnbogen - hier:</b></p> <p><b>A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b></p> <p><b>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b></p> <p><b>C. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b></p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.08.2008	B-1	Anhörung/Empfehlung	
28.08.2008	PLA	Entscheidung	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Unterhaltungskosten für die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Bäume werden mit 2.100 €/jährlich veranschlagt.

**Beschlussvorschlag:**

Die **Bezirksvertretung Aachen-Brand** nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Desweiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 902 -Niederforstbach/ Innerer Bahnbogen - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 902 - Niederforstbach / Innerer Bahnbogen- in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, für das Bauvorhaben -Niederforstbach / Innerer Bahnbogen - unter Berücksichtigung der in der Diskussion vorgetragenen Anregungen (im weiteren Verfahren die Wendehammer im nördlichen Planbereich nochmals zu überarbeiten, um hier einen möglichst großen Abstand zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Heckenstrukturen zu halten) einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten.

Gleichzeitig hat er beschlossen, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat sich in ihrer Sitzung am 07.02.07 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen, für das Bauvorhaben -Niederforstbach / Innerer Bahnbogen - einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten. Desweiteren hat sie aus bezirklicher Sicht beschlossen, für die Variante C mit Erweiterung nach Nordwesten bis zur Münsterstraße (entsprechend Verlängerung aus Variante D) und für die Variante D, die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB und den Richtlinien des Rates, Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 19.03. bis 21.03.2007 stattgefunden. Es waren ca.50 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Seitens der Bürger wurden folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Planungsanlass / Bedarf
- Bebauung
- Erschließung / Parken
- Umweltbelange
- Verfahren / Kosten / Grundstücksregulierung

## **Beteiligung der Behörden**

Parallel wurden 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Von den Beteiligten wurden 5 Stellungnahmen eingereicht, die keine uneingeschränkte Zustimmung enthielten.

Die Niederschrift über den Anhörungstermin, die schriftlichen Eingaben der Bürger und der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

## **Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden**

Aufgrund von Bürgereingaben, Verhandlungen des Vorhabenträgers mit betroffenen Grundstückseigentümern, Kartierung des vorhandenen Bewuchses und Ergebnissen der

durchgeführten erforderlichen Gutachten soll der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes auf den Bereich zwischen dem "Laubengang" und dem neuen Wohngebiet "An der Vennbahn" beschränkt werden. Gestärkt wird diese Vorgehensweise durch die ermittelten Lärmemissionen der A 44 und der Geruchsbelastungen, verursacht durch den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

#### Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der von dem landwirtschaftlichen Betrieb Grieff ausgehenden Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten des Betriebes wurde vom TÜV Nord im Dezember 2007 eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt. Diese Prognose wurde für den Ist- und Planungszustand mit dem in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) genannten Rechenverfahren AUSTAL 2000 G und unter Berücksichtigung der aktuellen Empfehlungen des Landesumweltamtes NRW durchgeführt.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Wohngrundstücke aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus resultierenden Immissionen wie Gerüche und Lärm landwirtschaftlicher Maschinen vorbelastet sind. Im äußersten Westen des Plangebietes wird eine Überschreitung des Immissionswertes nach der Geruchsimmissions-Richtlinie NRW angezeigt, d.h., dass dieser Bereich nicht für eine Wohnnutzung (Wohngrundstück) genutzt werden sollte. Die in der Planung vorgesehene Nutzung als Spielplatz wird von seiten der Verwaltung als tolerabel angesehen, da von einem nur kurzzeitigen Aufenthalt aufgrund weiterer Spielmöglichkeiten im Freien in den Hausgärten ausgegangen wird. Eine räumliche Ausdehnung des bisherigen Plangebietes nach Westen/Nordwesten innerhalb und außerhalb des Bahnbogens ist aus Sicht der Verwaltung jedoch strikt abzulehnen.

Der vorhandene landwirtschaftlichen Betrieb wird durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt werden.

#### Lärmimmissionen

Desweiteren kommt das zur Überprüfung der Lärmimmissionen durch die A44 durchgeführte Lärmgutachten zu dem Ergebnis, dass von einem diffusen Umweltgeräusch im gesamten Plangebiet auszugehen ist. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb der Gebäude können jedoch mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zur Tagzeit ausgeschlossen werden. Bei den Geräuschen aus der Autobahn handelt es sich um permanente Einwirkungen, die je nach Wetterlage mehr oder weniger wahrgenommen oder gar als störend empfunden werden können.

Zur Nachtzeit muss hingegen im nordwestlichen Teil des Plangebietes mit Überschreitungen des Orientierungswertes um 1 bis 3 dB (A) gerechnet werden und damit diese Grundstücke durch Immissionen belastet sind, die oberhalb der Grenzwerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ liegen. Von daher werden an den Gebäuden südöstlich vom "Laubengang" passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Deshalb soll der Bereich nördlich des "Laubenganges" bis zur Münsterstraße (Flurstücke 164, 660, 589, 168 und 170) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert werden.

### “Laubengang”

Um den angrenzenden “Laubengang” wegen seiner landschaftsprägenden Wirkung in seiner heutigen Form als Fuß- und Radweg erhalten zu können, soll er nicht zur Erschließung des Plangebietes sowohl in verkehrstechnischer als auch in abwassertechnischer Hinsicht herangezogen werden. Der Weg soll als Fuß- und Radweg in das Plangebiet einbezogen werden, um über festgesetzte Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern den heutigen Charakter zu sichern.

Der Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2008 über den Umweltbericht zum Bebauungsplan beraten und empfohlen, bedeutende Maßnahmen des Naturschutzes (z.B. Erhalt des Laubenganges) auf öffentlichen Flächen zu sichern.

Die den Laubengang bildenden Hecken befinden sich auf der südlichen Seite des Weges überwiegend auf städtischer und auf der nördlichen Seite überwiegend auf privater Fläche.

Aus fachlicher Sicht ist eine Sicherung der Heckenstruktur nur möglich, wenn sich der gesamte Laubengang mit seinem Bewuchs auf städtischem Grund befindet, da es keinem Eigentümer verboten ist (und auch rechtlich nicht verboten werden kann), die Hecke auf seinem Grundstück “auf den Stock zu setzen”. Dies würde jedoch zum Verlust der Wirkung als “Laubengang” führen.

Insofern wäre die dauerhafte Sicherung des Laubenganges und die Überführung in städtisches Eigentum an die Bereitschaft der Nachbarn gebunden, der Stadt an dieser Stelle entgegen zu kommen. Da jedoch die ehemals angedachte Bebauung auf den Grundstücken nördlich des Laubenganges nicht mehr weiter verfolgt werden soll und der Eigentümer des angrenzenden Grundstückes bereits mehrfach versucht hat, trotzdem ein Baurecht zu erlangen, muss davon ausgegangen werden, dass eine gütliche Einigung nicht zustande kommen wird.

Eine entsprechende Ausweitung einer öffentlichen Fläche auf das Grundstück des Nachbarn würde dazu führen, dass dieser einerseits die Möglichkeit der Normenkontrolle in Anspruch nehmen könnte, andererseits möglicherweise enteignet werden müsste, damit die Stadt Aachen in den Besitz dieser Grundstücke kommt. Vor dem Hintergrund des Charakters des Laubenganges und des Fehlens harter Naturschutzfakten, die eine Enteignung rechtfertigen könnten, wird ein solcher Prozess ausgesprochen kritisch gesehen und in Zweifel gezogen, dass er erfolgreich zu Ende geführt werden könnte.

Vor dem Hintergrund dieser Fakten kann aus Sicht des Fachbereiches Umwelt das Ziel nicht erreicht werden, den Laubengang durch die Ausweitung der Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) auf den kompletten Vegetationsbestand im Sinne der politischen Beschlüsse dauerhaft zu sichern.

### Erschließung

Da der Eigentümer des Flurstückes 527, welches als Zufahrtsmöglichkeit zwischen den Häusern Münsterstraße 301 und 307 vorgesehen war, nicht bereit ist dieses Flurstück zu veräußern, soll aufgrund fehlender weiterer Erschließungsmöglichkeiten die Anbindung des Wohngebietes an das

übergeordnete Straßennetz ausschließlich über die heute bereits bestehende Verbindung zwischen Münsterstraße und Pützgasse erfolgen. Dadurch wird die Durchlässigkeit für den Kfz-Verkehr eingeschränkt. Es musste innerhalb des Wohngebietes eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Zur Sicherung vorhandener Grünstrukturen wurde deshalb die Haupteerschließung Richtung Nordosten verschoben. Gleichzeitig wurde der Spielplatz aus dem südöstlichen Teilbereich in den nordwestlichen Bereich zwischen Erschließungsstraße und Vennbahnweg verlegt. Die Verlegung der Erschließungsstraße führte dazu, dass die angrenzenden zukünftigen Grundstücke rechtwinklig zur Verkehrsstraße liegen und damit besser nutzbar sind.

#### Zusammenfassung und Empfehlung

Die im Plangebiet vorgesehene Bauweise und Dichte entspricht der Bebauung entlang der Münsterstraße. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um die Nutzgärten der Bebauung an der Münsterstraße und um einzelne Weiden- und obstwiesenähnliche Wiesenflächen.

Da sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage ‚Eicher Stollen‘ befindet und der überwiegende Teil des Plangebietes nach Neuordnung der Wasserschutzgebietszonen voraussichtlich in der Wasserschutzzone II A liegen wird, sollen schon jetzt entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Um dem Bereich des heutigen Getränkehandels an der Münsterstraße/Vennbahnweg als Ortseingang von Niederforstbach ein entsprechendes Gesicht verleihen zu können, empfiehlt die Verwaltung für diesen Bereich ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchzuführen, welches gleichzeitig die Fläche bis zum „Laubengang“ einschließt. Der „Laubengang“ soll wegen seiner landschaftsprägenden Wirkung in seiner heutigen Form als Fuß- und Radweg erhalten bleiben.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat bereits in ihrer Sitzung am 13.02.2008 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche städtebauliche Lösung für den Bereich vom Laubengang bis zur Münsterstraße in einem zweiten Abschnitt möglich ist.

Die durch die Planung verursachten negativen Einwirkungen auf die Umgebung und den Naturhaushalt werden durch entsprechende Maßnahmen reduziert bzw. ausgeglichen. Erhebliche negative Auswirkungen für die Umwelt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die von den betroffenen Grundstückseigentümern und Behörden vorgetragene Anregungen und Einwendungen konnten zum überwiegenden Teil berücksichtigt bzw. ausgeräumt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Bebauungsplan Nr. 902 -Niederforstbach / Innerer Bahnbogen - in der vorgelegten Fassung aufzustellen und öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

- 1 - Abwägungsvorschlag Behörden
- 2 - Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
- 3 - Begründung mit Umweltbericht
- 4 - Schriftliche Festsetzungen
- 5 - Entwurf der Rechtsfassung zum Bebauungsplan Nr. 902
- 6 - Städtebauliches Konzept (Ergebnis Beteiligung Öffentlichkeit u. Behörden)