

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0026/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 05.11.2009 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III						
<b>Bebauungsplan Nr. 884 - Debyestraße / Trierer Straße -          Änderung Nr. 110 des Flächennutzungsplanes 1980</b> <b>A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit          gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden          gemäß § 4 (1) BauGB</b> <b>C. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>03.12.2009</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	03.12.2009	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
03.12.2009	PLA	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

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. 884 - Debyestraße / Trierer Straße - in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 110 des Flächennutzungsplanes 1980 - Debyestraße / Trierer Straße - öffentlich auszulegen.

## **Erläuterungen:**

### **Bisheriges Planverfahren**

Der Planungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 21.04.2005 für den Bereich nordwestlich der Autobahn einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Zur Sicherung des regionalen Grünzuges wurde es erforderlich den Verfahrensbereich um Flächen südlich der Autobahn zu erweitern.

In seiner Sitzung am 22.06.06 hat der Planungsausschuss daraufhin die Verwaltung beauftragt, für das Bauvorhaben -Debyestraße / Trierer Straße- einschließlich der Flächen südlich der Autobahn einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan 1980 entsprechend zu ändern.

Gleichzeitig beschloss er 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 23.08.06 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen für das Bauvorhaben -Debyestraße / Trierer Straße- einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan 1980 entsprechend zu ändern. Des weiteren hat sie aus bezirklicher Sicht beschlossen, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. 3 (1) BauGB und den Richtlinien des Rates, Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen.

Darüber hinaus hat sie dem Fachausschuss empfohlen, bei dem zu erwartenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor folgendes aufzunehmen:

1. Die Erschließung für das geplante Autohaus auf der Ecke Debyestraße/Trierer Straße ist nicht über die Trierer Straße zu leiten.
2. Aus Richtung Brand in die Debyestraße soll eine zusätzliche Aufstellfläche für 5 - 7 Fahrzeuge geschaffen werden, spätestens bei Abbruch der dort noch stehenden Wohnhäuser.
3. Das Autohaus und der OBI-Markt sind zeitgleich zu erstellen.

Der Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.09.2009 über den Umweltbericht beraten und dem Planungsausschuss die Integration des Berichtes in die Begründung zum Bebauungsplan unter Beachtung der darin aufgeführten Hinweise zu den Themen Natur und Landschaft und Immissionsschutz empfohlen. Außerdem hat er dem Planungsausschuss empfohlen, diese Belange durch Aufnahme von entsprechenden Vereinbarungen in den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

### **Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Für das seinerzeit geplante Autohaus gibt es keinen Investor. Eine Folgenutzung liegt der Verwaltung bisher noch nicht vor. Deshalb soll im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, das an der Trierer Straße eine bis zu IV-geschossige Bebauung mit einem ca. II-geschossigen Basisbau zulässt. Damit kann die Ecke Trierer Straße / Debyestraße durch ein höher geschossiges Gebäude

städtebaulich betont werden. Die Erschließung dieses Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Debyestraße.

Beim Umbau des Knotenpunktes Trierer Straße / Debyestraße wurden entsprechende Aufstellflächen für Rechtsabbieger in die Debyestraße berücksichtigt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 17.07. bis 11.08.2006 stattgefunden. Es waren 12 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Seitens der Bürger wurden zu folgenden Themen Fragen gestellt:

- Standort für den Bau- und Heimwerkermarkt
- Höhe der Gebäude
- zusätzliches Verkehrsaufkommen und
- Verfahrensbereich und Verfahrensablauf

### **Beteiligung der Behörden**

Parallel wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Von den Beteiligten wurden 11 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 Umweltprüfung**

Die Beurteilung der Ein- und Auswirkungen der Planung hat ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der Realisierung der Planung auf Grundlage des Bebauungsplanes negative Umweltauswirkungen verbleiben werden, die insgesamt jedoch als nicht erheblich eingestuft werden. Durch notwendige kompensatorische Maßnahmen können die negativen Auswirkungen zum Teil gemindert werden, so dass das Planvorhaben letztendlich toleriert werden kann.

Als besondere Herausforderung stellen sich die Themenkomplexe Natur und Landschaft sowie der Immissionsschutz (Luft und Lärm) im Bereich der Trierer Straße sowie Debyestraße dar.

#### Natur- und Landschaft:

Der zur Realisierung erforderliche großflächige Landschaftsverbrauch führt zu enormen Kompensations- bzw. Ausgleichserfordernissen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass laut dem vom Investor beauftragten landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büro Raskin ein Kompensationsbedarf von 11.505 Wertepunkten entsteht, der sich aus 7.111 Punkten für das eigentliche Sondergebiet und 4.394 Wertepunkten für das Gewerbegebiet zusammensetzt. Hiernach ergibt ein Ausgleichsbetrag in Höhe von insgesamt 575.250,00 €, der durch Zahlung an die Stadt „abzulösen“ ist.

Die Finanzmittel werden gezielt für Projekte und Maßnahmen zur dauerhaften Aufwertung der Landschaft eingesetzt. Im Durchführungsvertrag ist der Ausgleichsbetrag verbindlich festzuschreiben.

### Immissionsschutz:

Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen herrschen bereits heute kritische Belastungssituationen vor. Schon heute werden die geltenden Grenzwerte überschritten. Durch den geplanten Bau kommt es zu einer weiteren Verschärfung der Problematik.

Für beide Themenfelder soll eine einvernehmliche Lösung im Rahmen der anstehenden Luftreinhalte- bzw. Lärminderungspläne gefunden werden. Seitens des Investors ist für die Minderungsmaßnahmen ein entsprechender Kostenbeitrag zu leisten. Detaillierte Regelungen sollen im Durchführungsvertrag getroffen werden.

### Lärmschutz:

Die Lärmbelastung an der Trierer Straße liegt bereits heute oberhalb der nach der Rechtsprechung festgelegten Höchstgrenze von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht und erfordert aus Sicht der Lärminderungsplanung schon heute Lärmpegel senkende Maßnahmen. Statt dessen wird sich die Belastungssituation durch die Verkehrserzeugung der Baugebiete weiter erhöhen. Bereits bei Pegel über 60 dB(A) treten physiologische Reaktionen auf und eine gesundheitliche Gefährdung ist nicht auszuschließen.

Das "Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm" (BImSchG § 47a-f) erfordert seit 2007 den Einstieg in die Lärmaktionsplanung. Das heißt, die zuständige Gemeinde, hier die Stadt Aachen, muss ab 2007 Vorschläge und Strategien erarbeiten, wie die Lärmprobleme sukzessive gelöst und die Anzahl der lärmbelasteten Anwohner reduziert werden kann. Welche Maßnahmen im Einzelnen umgesetzt werden und wann diese zum Tragen kommen, ist zur Zeit noch offen. Ziel der Lärmaktionspläne ist darüber hinaus, insbesondere ruhige Wohngebiete gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen ( § 47d).

Die durch das Bauvorhaben ausgelösten verkehrsbedingten Emissionen auf Wohnbereiche außerhalb des Plangebietes können nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden ausgeglichen werden.

Zur Sicherstellung der Durchführung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen wird verwaltungsseitig eine Bürgschaft seitens des Investors über eine noch zu ermittelnde Summe favorisiert (wie z. B. beim Projekt Aachen-Arkaden oder Kaiserplatzgalerie).

Die Verwaltung und Durchführung der erforderlichen Lärmsanierung ist – soweit nicht anders vereinbart – organisatorisch dem Investor zuzuordnen.

### Luftreinhaltung:

Die EU-Richtlinie zur Luftreinhaltung verpflichtet die Städte mit hoher Luftbelastung zur Aufstellung von Luftreinhalteplänen. Die Stadt Aachen muss vorschlagen, wie und wo die Luftbelastung an den relevanten Hauptverkehrsstraßen (vgl. Darstellungen zum Luftreinhalteplan) gesenkt werden kann. Ein geeigneter Maßnahmenplan wird durch die Fachverwaltung zur Zeit erarbeitet.

Seitens des Fachbereiches Umwelt wird vorgeschlagen, den Vorhabenträger als Verursacher der verschärften lufthygienischen Belastungen in diesem bereits kritisch vorbelasteten Stadtbereich in die Minderungsstrategien der Stadt einzubinden. Nach den bisherigen Abstimmungen mit dem Investor wird angestrebt, dass dieser durch Bereitstellung von Finanzmitteln einen finanziellen Beitrag in Höhe von 50.000,00 € zur Lösung der Luftreinhalteproblematik leistet.

Die zweckgebundene Verwendung der Mittel wird seitens der Fachverwaltung sichergestellt und dem Investor belegt.

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

### Zusammenfassung

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes wurde um die zur Sicherung des regionalen Grünzuges erforderlichen Flächen südlich der Autobahn erweitert. Damit wurde seitens der Bezirksregierung grundsätzlich die Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Mit der Angleichung des Verfahrensbereichs der Änderung Nr. 110 des Flächennutzungsplanes 1980 an den des Bebauungsplanes Nr. 884 wird dies gewährleistet.

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 vorgetragenen Anregungen und Einwendungen konnten zum überwiegenden Teil berücksichtigt bzw. ausgeräumt werden.

### Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt daher den Bebauungsplan Nr. 884 - Debyestraße / Trierer Straße - in der vorgelegten Fassung aufzustellen und öffentlich auszulegen. Außerdem empfiehlt sie den Flächennutzungsplan 1980 zu ändern und die Änderung Nr. 110 öffentlich auszulegen.

### **Anlage/n:**

- 1 - Abwägungsvorschlag Behörden
- 2 - Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
- 3 - Entwurf der Rechtsfassung zum Bebauungsplan Nr. 884
- 4 - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
- 5 - Schriftliche Festsetzungen
- 6 - Änderung Nr.110 des Flächennutzungsplanes 1980
- 7 - Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 110 des Flächennutzungsplanes 1980