

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	A 61/0141/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Planungsamt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.05.2005
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
<p><b>Bebauungsplan Nr. 871 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</li> <li>- Umweltbericht</li> <li>- Offenlagebeschluss</li> </ul>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.05.2005	B 2	Anhörung/Empfehlung	
09.06.2005	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf

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. 871 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Planungsausschuss

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. 871 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 871 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 -**

- 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**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.04.2004 die Verwaltung beauftragt, für den Bereich Neuenhofstraße / Fringsbenden 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.

Zwischenzeitlich hat die Firma SLS / Leclou ein städtisches Grundstück an der Neuenhofstraße für die Errichtung eines weiteren Autohauses angrenzend an den Bebauungsplan - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd - (Grundstück der Firma Jacobs) erworben. Da für diesen Bereich ebenfalls ein geringerer Untersuchungsbedarf besteht, als für den Bereich nördlich der Neuenhofstraße soll auch hier ein separater Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag unter der Bezeichnung - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2- entwickelt werden.

Das Autohaus mit drei Marken soll im westlichen Teil des Plangebietes angesiedelt werden. Für den östlichen Teil des Plangebietes, die privaten Grundstücke, liegt noch keine konkrete Planung vor. Im Rahmen einer Angebotsplanung soll hier die Ansiedlung von Handwerksbetrieben bzw. von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Das geplante Autohaus besteht aus zwei quadratischen Gebäudeabschnitten, die über ein seitlich eingerücktes Gebäudeteil miteinander verbunden sind.

Im nördlich an der Neuenhofstraße gelegenen Gebäudeteil befindet sich im Wesentlichen die Ausstellungshalle mit Bürotrakt. Im Verbindungsbau und dem sich anschließenden Baukörper sind die Werkstatt, Lagerräume und Sozialräume untergebracht. Weiterhin soll hier eine Hausmeisterwohnung eingerichtet werden.

Zusätzlich sind zwei Ausstellungsflächen für Gebrauchtfahrzeuge und Nutzfahrzeuge vorgesehen. Sie befinden sich zwischen dem geplanten Autohaus und dem östlichen Teil des Plangebietes.

Die Erschließung des Autohauses erfolgt über eine Zu- und eine Abfahrt direkt an der Neuenhofstraße. Sie befinden sich unmittelbar neben dem Baukörper des Autohauses. Die Umfahrten führen am Autohaus vorbei zu den sich im südlichen Grundstück anschließenden Stellplatzanlagen für den Kundenverkehr und die Belegschaft. Gleichzeitig schließen sie an die im östlichen Grundstück angelegten Ausstellungsflächen für Nutzfahrzeuge bzw. Gebrauchtfahrzeuge an.

Insgesamt sind für die Kunden, die Belegschaft und für Neufahrzeuge in der Ausstellung und Auslieferung ca. 170 PKW-Stellplätze vorgesehen.

#### Verkehr

Das geplante Autohaus löst zusätzliche Verkehre auf der Neuenhofstraße von ca. 322 PKW/d aus. Erwartet wird ein zusätzliches LKW-Aufkommen von 10 PKW / d, davon 2 zur Nachtzeit. Die Mehrbelastung wirkt sich zwar auf die das Plangebiet unmittelbar umgrenzenden Straßen und deren Verkehrsknotenpunkte aus, insgesamt führen sie jedoch nicht zu spürbaren Veränderungen. Im Verhältnis zu der heutigen tatsächlichen Belastung hat die zusätzliche Belastung durch die Nutzung in den Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Neuenhofstraße-Süd (Bebauungsplan Nr. 863) und Gewerbegebiet Neuenhofstraße-Süd, Teil 2 (Bebauungsplan Nr. 871) eine absolut untergeordnete Bedeutung. Die zusätzlichen Verkehre können noch vom Verkehrsnetz aufgenommen werden. Entlang der Neuenhofstraße soll die Verkehrsfläche wie im Bebauungsplan Neuenhofstraße Süd verbreitert werden, um im Bereich der Gewerbeflächen einen Längsparkstreifen anlegen zu können, so dass noch ein weiteres Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden kann.

#### Lärmbelästigung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes -Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 - soll das Wohngebäude Neuenhofstraße 70 als gegliedertes Gewerbegebiet überplant werden. Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind in Gewerbegebieten Wohngebäude mit einer schutzwürdigen Wohnnutzung nach DIN 4109 **nicht** zulässig, da sie nicht dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechen.

Das geplante Gewerbegebiet soll so gegliedert werden, dass alle Anlagen ausgeschlossen werden, die einen größeren Abstand von bis zu 100 m zu Wohngebieten erfordern. Das heißt, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Für das geplante Autohaus wurde zum Nachweis der Verträglichkeit ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Den Ergebnissen dieses Gutachtens zufolge ist künftig eine zulässige Lärmsituation an der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung Neuenhofstraße im Bestand gegeben.

Außerdem wurde für das Plangebiet die Immissionssituation durch den Verkehr untersucht. Dazu wurden die heutigen und die zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Verkehr zugrundegelegt. Da die Neuenhofstraße neben der Erschließungsfunktion des vorhandenen Gewerbegebietes Eilendorf-Süd auch die Verbindungsfunktion zwischen Außenring und Debyestraße übernimmt, besitzt sie ein hohes Verkehrsaufkommen. Dadurch wird das an der Neuenhofstraße vorhandene Wohngebäude Nr.

70 bereits heute zur Straßenfront teilweise mit Lärmpegel über 70/60 dB(A) Tag/Nacht, die rückwärtigen Gebäudeteile mit 60 dB(A) tagsüber belastet. Durch die Verkehrszunahme aufgrund des geplanten Gewerbegebietes ist mit einem sehr geringen Anstieg (< 0,5 dB(A)) der Lärmbelastung zu rechnen.

Für das Wohngebäude Neuenhofstraße 70 besteht nach der zur Zeit gültigen Rechtslage kein Anspruch auf Lärmschutz. Lediglich aufgrund der aktuellen Rechtsprechung kann für die betroffenen Fassadenbereiche ein Anspruch auf Lärmschutz abgeleitet werden. Wegen des direkten Angrenzens des Wohngebäudes an die Neuenhofstraße ist das Anlegen eines aktiven Lärmschutzes nicht möglich; von daher kämen allenfalls passive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Zuschusses für den Einbau von Lärmschutzfenster in Betracht. Das erforderliche Schalldämmmaß bzw. der technische Aufwand zur Schalldämmung der Außenbauteile ergibt sich aus DIN 4109. Die schutzbedürftigen Wohnräume sind im Einzelfall festzustellen. Der Zuschuss für die ermittelten Fensterflächen von ca. 8 m<sup>2</sup> würde ca. 3.500,- € betragen.

Durch die textlichen Festsetzungen wird das geplante Gewerbegebiet in der Nutzung so stark eingeschränkt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die vom Emissionsverhalten nicht wesentlich von den Betrieben abweichen, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten. Auch die zusätzlichen Lärmimmissionen, die durch das geplante Gewerbegebiet am vorhandenen Wohngebäude Neuenhofstraße 70 auftreten könnten, werden für vertretbar gehalten, da einerseits durch die textlichen Festsetzungen kein stark emittierendes Gewerbe zugelassen wird und andererseits aufgrund des heutigen Straßenverkehraufkommens auf der Neuenhofstraße bereits Lärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht an dem v.g. Wohnhaus auftreten und damit der gewerbliche Lärm sowohl tagsüber als auch nachts größtenteils durch den Verkehrslärm (Fremdgeräusche) überdeckt wird.

Die zusätzliche Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels wie im angrenzenden Bebauungsplan -Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd- ist hier nicht erforderlich, da die Lage der zukünftigen Nutzungen im Bereich des Autohauses und damit der Emissionsquellen konkreter sind, um die lärmtechnischen Auswirkungen auf die im Einwirkungsbereich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen.

(Siehe hierzu auch Begründung und Umweltbericht)

#### Geruchsbelästigung

Auf der nordöstlich gelegenen Seite der Neuenhofstraße befindet sich eine Hofstelle (Neuenhofstraße 45), in Form einer Nebenerwerbsbetriebs, die wegen der direkten Nachbarschaft (< 100 m Abstand) zum Gewerbegebiet immissionsseitig nicht abgesichert beurteilt werden kann. Aufgrund ihrer Größe fällt sie nach VDI 3473 unter die Bagatellgrenze. Da sowohl die Hofstelle als auch die dortige Wohnbebauung jahrzehntelang vorhanden sind und bisher keine Beschwerden über Geruchsmissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung vorgetragen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Tierhaltung so betrieben wird, dass die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung nicht erheblich durch Geruchsmissionen belastigt wird. Nach

Auffassung der Verwaltung wird man den Beschäftigten des geplanten Gewerbegebietes keinen höheren Schutzanspruch zukommen lassen müssen, als den dort bereits seit Jahren Wohnenden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des geringen Tierbestandes und der Haltungsform es nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen und damit zu Konflikten im geplanten Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 kommen wird.

Da das Plangebiet als vorbelastet angesehen werden muß, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine weiteren Geruchsemittenten zulässig sind. Außerdem soll die Zulässigkeit von Betrieben für die Ver- und Bearbeitung von Lebensmitteln sowie vergleichbare Betriebe ausgeschlossen werden.

(Siehe hierzu auch Begründung und Umweltbericht)

#### Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. (Siehe Anlagen)

#### **Zusammenfassung / Empfehlung zur Offenlage**

Die Planung fügt sich in die Gesamtplanung ein und entspricht der in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weitere Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, was nach Auffassung der Verwaltung hingenommen werden sollte, um hier zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Über die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Behörden wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 - sowie im Verfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes beraten. Die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangen sind, sind soweit möglich in die planerischen Überlegungen einbezogen worden. Eingaben, die ausschließlich den zur Planung anstehenden Teil 2 betreffen, waren nicht eingegangen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Bebauungsplan Nr. 871 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 - in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

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

- 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 871 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße Süd, Teil 2 -
- 2 Schriftliche Festsetzungen
- 3 Begründung mit Umweltbericht
- 4 Luftbild
- 5 Entwurf Autohaus Leclou