

- öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Umweltausschuss	14.09.2011
Bau- und Planungsausschuss	27.09.2011
Hauptausschuss	06.10.2011
Rat	17.10.2011

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 14, Ortsteil Stockheim, „Westlicher Ortsrand“; hier:
a) Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) und § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)
b) Zustimmung zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und Beschluss zur Durchführung der Offenlage

I. Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 13.04.2010 den Aufstellungsbeschluss zum o. a. Bebauungsplan gefasst und einem ersten Entwurf zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung ermächtigt, die Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) und § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchzuführen.

Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau vom 20.08.2010 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung am 15.09.2010 im Rathaus Kreuzau stattgefunden. Unabhängig davon hat der Investor am 30.08.2010 in der Gaststätte „Zur Post“ ein Vorab-Informationsgespräch geführt, an dem auch ca. 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.07.2010 um Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen habe ich Sie im Rahmen einer Sachstandsinformation in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.03.2011 vorab informiert. Gleichzeitig habe ich darauf hingewiesen, dass zahlreiche Gutachten erforderlich sind. Diese liegen inzwischen vor, sodass nunmehr im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB über die eingegangenen Stellungnahmen abschließend entschieden werden kann.

Eine verkleinerte Ablichtung des Bebauungsplanentwurfes ist zu Ihrer Information beigelegt.

Der Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung selbstverständlich ausführlich erläutert.

1. Nachstehend führe ich Ihnen zunächst die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wie folgt auf:

- 1.1 Die Anbindung des Baugebietes sollte mittels Errichtung eines Kreisverkehrs in Höhe der Panzerstraße vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Eingabe entspricht einer Anregung des Straßenverkehrsamtes. Eine entsprechende Untersuchung wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens vorgenommen. Der überarbeitete Planentwurf sieht dies vor.

- 1.2 Der vorgesehene Spielplatz sollte zentraler angelegt werden.

Stellungnahme:

Der Anregung wurde gefolgt. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht einen neuen zentraler gelegenen Standort vor.

- 1.3 Der entlang des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg, der an der Panzerstraße beginnt, sollte erhalten bleiben, da er als beliebter Spazierweg genutzt wird.

Stellungnahme:

Dem Vorschlag wird gefolgt bzw. im Rahmen der Erschließung wird an der Plangebietsgrenze ein neuer Weg angelegt.

- 1.4 Für den durch das Plangebiet führenden Wanderweg soll adäquater Ersatz geschaffen werden.

Stellungnahme:

In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass unmittelbar an der Grenze zwischen dem gemeindeeigenen Grundstück und der bisherigen Zaunanlage ein Trampelpfad vorhanden ist. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um einen offiziell gekennzeichneten Eifelvereinsweg. Die Beibehaltung des Weges an der örtlich vorhandenen Stelle ist nicht möglich. Adäquater Ersatz ist jedoch vorhanden, da zukünftig die bisher asphaltierte Zufahrt ins Munitionsdepot hinein uneingeschränkt als Wanderweg genutzt werden kann.

- 1.5 Im Zuge der Realisierung des Plangebietes sollte ein asphaltierter kombinierter Geh-/Radweg zwischen der Panzerstraße und der Marienstraße angelegt werden.

Stellungnahme:

Diese Anregung ist nicht unmittelbar abwägungsrelevant, jedoch sollte im Zuge der Realisierung des Baugebietes der vorhandene nicht befestigte Geh- und Radweg entlang der Kreisbrandschutzzentrale asphaltiert werden.

- 1.6. Die ÖPNV-Anbindung an den Ortsteil Kreuzau müsste verbessert werden.

Stellungnahme:

Diese Anregung ist nicht unmittelbar abwägungsrelevant im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes. Dennoch sollten entsprechende Gespräche mit dem zuständigen Verkehrsträger geführt werden.

- 1.7 Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf bestehende Hangprobleme der tiefer liegenden Ackerflächen entlang des Reitersweges hingewiesen.

Stellungnahme:

Innerhalb des Baugebietes wird ein Regenwasserkanal verlegt. Das Regenwasser wird an zwei verschiedenen Stellen mittels Rückhaltebecken aufgefangen und entsprechend versickert. Die Lage des Plangebietes hat mit Sicherheit keinerlei Auswirkungen auf

gegebenenfalls bestehende Hangwasserprobleme der tiefer liegenden Ackerflächen entlang des Reitersweges.

- 1.8 Wurde bei der Grundsatzentscheidung, hier ein neues Baugebiet zu entwickeln, der demographische Wandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Ortslage Stockheim berücksichtigt?

Stellungnahme:

Auch dieser Punkt ist nicht unmittelbar abwägungsrelevant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Dennoch weise ich darauf hin, dass bei der seinerzeitigen Grundsatzentscheidung des Rates vom 17.05.2005, hier ein neues Baugebiet auszuweisen, über die grundsätzliche Notwendigkeit weiterer Bauflächen im Bereich des ASB Stockheim ausführlich diskutiert worden ist.

2. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

- 2.1 Der Landesbetrieb Straßenbau NRW fordert den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens L 327/Andreasstraße.

Stellungnahme:

Hierzu wurde durch das Büro „Verkehrskonzept“, Aachen, ein Gutachten erstellt. Die Leitungsfähigkeit des Knotens wurde nachgewiesen. Bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Landesbetrieb hat inzwischen dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens zugestimmt und erhebt keine weiteren Forderungen.

- 2.2 Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat darauf hingewiesen, dass seitens der Straßenbauverwaltung nicht geprüft wird, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 327 erforderlich sind und eventuell notwendige Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde Kreuzau gehen.

Stellungnahme:

Durch das Büro Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Aachen, wurde ein schalltechnisches Gutachten zu diesem Thema erstellt. Hiernach ist es erforderlich, einen Lärmschutzwall, alternativ Lärmschutzwall/-wandkombination, wie folgt zu errichten:

- entlang der L 327: 5 m Höhe,
- entlang der Andreasstraße: 5 m Höhe,
- entlang der Panzerstraße: 3 m Höhe.

Im Bebauungsplanentwurf sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen dargestellt.

- 2.3 Der Landrat -Straßenverkehrsamt- hat angeregt, die bisher im Planentwurf vorgesehene Zu- und Ausfahrt zur Andreasstraße hin lediglich als „Notzufahrt“ vorzusehen und das Baugebiet selbst mittels Kreisverkehr in Höhe der Panzerstraße zu erschließen (siehe auch Anregung aus der Bürgerbeteiligung).

Stellungnahme:

Das bereits erwähnte Verkehrsgutachten des Büros „Verkehrskonzept“, Aachen, hat auch diese Thematik untersucht. Hiernach wird ebenfalls empfohlen, das neue Baugebiet mittels Kreisverkehr im Bereich der Panzerstraße zu erschließen und die bisher vorgesehene Zu-

und Ausfahrt nur als Notzufahrt zu nutzen. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend überarbeitet.

- 2.4 Landrat - Immissionsschutz -
Diese Dienststelle hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Lärmschutzkonflikte bezüglich des in der Örtlichkeit noch vorhandenen Lkw-Bereitstellungsplatzes der Niederauer Mühle sowie auf den in nordöstlicher Richtung an der Panzerstraße angrenzenden Gewerbebetrieb hingewiesen.

Stellungnahme:

Eine Untersuchung des Lkw-Bereitstellungsplatzes der Niederauer Mühle hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Probleme ist nicht erforderlich, da dieser Bereitstellungsplatz spätestens zum 31.12.2011 gänzlich aufgegeben wird.

Bezüglich des angesprochenen Gewerbebetriebes wurde die Lärmsituation im Rahmen des bereits erwähnten schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH mit untersucht. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- 2.5 Landrat - Immissionsschutz-
Aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandenen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen wird eine Aussage zum Thema Luft und Staub im Rahmen des Umweltberichtes gefordert.

Stellungnahme:

Der inzwischen vorliegende Umweltbericht enthält entsprechende Aussagen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- 2.6 Landrat - Wasserwirtschaft-
Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung hat diese Dienststelle darauf hingewiesen, dass das zukünftige Niederschlagswasser nicht dem Gewässer „Panzergraben“ zugeleitet werden kann und von daher ein Entwässerungskonzept mit dem Nachweis der Versickerungsfähigkeit gefordert.

Stellungnahme:

Das entsprechende Gutachten liegt vor. Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes mittels Regenwasserkanalleitung gesammelt und an zwei verschiedenen Stellen in Rückhaltebecken aufgefangen und versickert. Die Versickerungsfähigkeit ist nachgewiesen.

- 2.7 Landrat - Bodenschutz -
Diese Dienststelle fordert aufgrund der vorherigen militärischen Nutzung eine Untersuchung zur Prüfung des Bodenbelastungsverdacht.

Stellungnahme:

Durch das Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann, Mönchengladbach, wurde eine entsprechende Untersuchung in Abstimmung mit der Fachbehörde des Kreises Düren durchgeführt. Das Gutachten liegt vor. Es wurden keine Böden mit bodenfremden Einlagerungen oder organoleptisch auffälligen Böden angetroffen.

Weitergehende Untersuchungen sind in Abstimmung mit dem Kreis Düren nicht erforderlich.

2.8 Landrat - Landschaftspflege und Naturschutz -

Seitens dieser Dienststelle wird eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung gefordert.

Stellungnahme:

Durch das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Fehr wurde über die Dauer eines Jahres eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen. Durch das Landschaftsbüro Reepel, Düren, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Das Ergebnis beider Gutachten wird in der Sitzung vorgestellt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Realisierung des Planes nicht am Artenschutz scheitert und geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

Da die von den Fachbehörden geforderten Gutachten allesamt erstellt wurden, die Ergebnisse in den Planentwurf einfließen bzw. die Gutachten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden, bedarf es in diesem Verfahrensschritt keiner besonderen Beschlussfassung mehr. Ob und inwieweit im Rahmen der nun anstehenden Offenlage noch eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Landrats -Landschaftspflege- und Naturschutz- eingeht, bleibt abzuwarten. Hierüber muss alsdann vor dem Satzungsbeschluss entschieden werden.

3. Änderungen gegenüber dem bisherigen Planentwurf

Aufgrund der durchgeführten Verfahren haben sich, wie ja bereits meinen Ausführungen zu entnehmen ist, verschiedene Änderungen des bisherigen Planentwurfes ergeben, die ich nachstehend nochmals wie folgt zusammenfasse:

1. Die bisherige Zu- und Ausfahrt aus dem Baugebiet zwischen der L 327 und der Panzerstraße dient zukünftig nur noch als Notausfahrt.
2. Das Baugebiet wird nunmehr mittels Kreisverkehr in Höhe der Panzerstraße an die Andreasstraße angebunden.
3. Der Standort des vorgesehenen Spielplatzes wird verlegt.
4. Der örtlich vorhandene Wirtschaftsweg, der an der Panzerstraße abzweigt und parallel zum Plangebiet verläuft, bleibt erhalten bzw. wird neu angelegt.
5. Entlang der L 327, der Andreasstraße und der Panzerstraße wird ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand in 5 bzw. 3 m Höhe errichtet.
6. Auf Wunsch des Vorhabenträgers soll die bisher unabhängig von der Grundstücksgröße maximal festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von 140 qm entsprechend den zukünftigen Grundstücksgrößen unterschiedlich festgesetzt werden, und zwar wie folgt:

im WA 1-Gebiet:	160 qm,
im WA 2-Gebiet:	200 qm,
im WA 3-Gebiet:	250 qm,
im WA 4-Gebiet wie bisher:	140 qm.

Unabhängig von der maximal überbaubaren Grundfläche soll die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück auf 2 Wohneinheiten begrenzt werden.

Ich halte diesen Wunsch aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen städtebaulich für vertretbar.

Ich schlage Ihnen vor, dem Bebauungsplanentwurf in der nunmehr vorliegenden Form unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen gemäß Ziffer 1 bis 6 zuzustimmen und die

Verwaltung zu ermächtigen, die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen.

II. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Aufgrund des bestehenden städtebaulichen Vertrages werden sämtliche Planungskosten vom Vorhabenträger übernommen.

III. Beschlussvorschlag:

1. Über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen und abwägungsrelevanten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:
 - 1.1. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt mittels der Errichtung eines Kreisverkehrs in Höhe der Panzerstraße.
 - 1.2. Der vorgesehene Spielplatz wird an einer zentraleren Stelle angelegt.
 - 1.3. Der entlang des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg, der an der Panzerstraße beginnt, bleibt erhalten bzw. wird am Rande des Plangebietes neu angelegt.
 - 1.4. Für den durch das Plangebiet führenden Wanderweg wird innerhalb des Plangebietes kein Ersatz geschaffen, da adäquater Ersatz in unmittelbarer Nähe über die bisher vorhandene Zufahrt ins ehemalige Munitionsdepot vorhanden ist.
 - 1.5. Dem Vorschlag zur Anlegung eines asphaltierten kombinierten Geh- und Radweges zwischen der Panzerstraße und der Marienstraße wird gefolgt.
 - 1.6. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem zuständigen Verkehrsträger über eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an den Ortsteil Kreuzau zu verhandeln.
 - 1.7. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird der neu zu verlegenden Regenwasserkanalisation zugeführt und in Rückhaltebecken gesammelt und versickert. Auswirkungen auf bestehende Hangwasserprobleme der tiefer liegenden Ackerflächen entlang des Reitersweges sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.
 - 1.8. Die Grundsatzentscheidung, an dieser Stelle ein neues Baugebiet zu entwickeln, wurde bereits durch Ratsbeschluss vom 17.05.2005 getroffen.
2. Die im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in der Sitzungsvorlage berücksichtigt.
3. Dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wird unter Berücksichtigung der in der Sitzungsvorlage aufgeführten Änderungen gemäß Ziffer 1 - 6 zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____

Ja: _____

Nein: _____

Enthaltungen: _____

- Ramm -
Anlage