

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	BA 4/0031/WP15
Federführende Dienststelle: Bezirksamt Aachen-Kornelimünster u. Walheim		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	11.10.2005
		Verfasser:	
<b>Mitteilungen der Verwaltung</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: 15</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
26.10.2005	B 4	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung nimmt die Mitteilungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## **Erläuterungen:**

### 1. Information zum Bebauungsplanverfahren Kornelimünster West, Schleckheimer Straße

Hierzu teilt der Fachbereich folgendes mit:

In der Sitzung am 11.05.2005 der Bezirksvertretung Kornelimünster Walheim wurde über die erste Offenlage des Bebauungsplanes 840, Kornelimünster West, Schleckheimer Straße beraten. Im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes wurde aus den Reihen der Bezirksvertreter eine Reihe von Fragen gestellt. Im Protokoll der Sitzung heißt es dazu:

*„Die Bezirksvertretung beschließt bei einer Stimmenthaltung die Verwaltung zu beauftragen, den Vorschlag der Grünen-BF zu prüfen, für das Bebauungsplangebiet ein nachhaltiges Energiekonzept hinsichtlich Nahwärmeversorgung und Solarenergie vorzusehen.“*

Es ist nunmehr vorgesehen, in der nächsten Sitzung der Bezirksvertretung die erneute Offenlage des in Rede stehenden Bebauungsplanes zu behandeln. Im Vorfeld haben wir deshalb in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, der Gewoge Aachen, die angesprochenen Aspekte sorgfältig behandelt. Ich bitte Sie, die folgenden Informationen hierzu den Fraktionen weiterzuleiten.

#### **a) Nahwärmeversorgung**

Im Rahmen der o. g. Sitzung wurde die Meinung vertreten, dass die Nahwärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk möglich sei und seitens der Kommune angeordnet werden könne.

Im Rahmen des Bebauungsplanes steht der Gemeinde u. a. die Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB zur Verfügung. Hierbei müssten dann Gebiete festgesetzt werden, in denen „zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen“. Als Beispiel einer Beschränkung könnte eine Festsetzung lauten:

*Im Geltungsbereich ... ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizungsanlagen, Öfen, Kaminen u. ä. für die Raumheizung und/ oder Warmwasserbereitung ... unzulässig. Dies gilt nicht für Blockheizkraftwerke. \*1*

Die Festsetzung bedingt, dass der Rahmen hierfür für ein größeres „Gebiet“ eines Gemeindeteils gilt, die Kommentierung spricht hier von „Stadtteilen“ oder „Ortslagen“. Grundvoraussetzung für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB ist dabei eine planerische Gesamtkonzeption der Gemeinde zur Luftreinhaltung. Der im Gesetz explizit genannte „Schutz vor schädlichen

*Umwelteinwirkungen* ist konkret zu erläutern (vgl. BverwG, Beschluss v. 16.12.1988 - 4 NB 1.88 - ZfBR 1989, 74). Grundlage hierfür sind allein in der konkreten Situation liegende spezielle städtebauliche Gründe im Plangebiet. `Pauschale, nicht belegte Behauptungen zur Immissionssituation, nicht durch Fakten abgesicherte Absichten, eine Situation zu verbessern oder Verschlechterungen zu verhindern, reichen zur Begründung ... nicht aus.`\*1 Spezielle Gründe (z. B. Kurgebiet, Frischluftschneise, luftaustauscharme Tallage o. ä.) liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Ermessen nicht vor. Das Gebiet Kornelimünster West kann als gut durchlüfteter Bereich außerhalb des Talkessels bezeichnet werden; `schädliche Umwelteinwirkungen` gem. ` 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB sind nicht zu erwarten. Die Realisierung eines Blockheizkraftwerkes kann - wie oben ausgeführt - aber selbst bei Vorliegen dieser `speziellen Gründe` durch diese Festsetzung nur erleichtert - nicht abschließend reglementiert - werden. Bei Abwägung aller relevanter Determinanten erscheint es deshalb nicht sinnvoll, diese Festsetzung im B-Plan Nr. 840 (bzw. Nr. 812/ 2. BA) weiter zu verfolgen.

Die Gemeindeordnung NRW sieht darüber hinaus in ` 9 (Anschlusszwang für Fernwärme) die Möglichkeit vor, Regelungen über einen sog. `kommunalen Anschlusszwang` als separate Satzung (unabhängig vom Bebauungsplan) zu beschließen. Den Bauherren würde dabei für den Geltungsbereich die Wahlfreiheit der Energieversorgung entzogen. Eine solche Regelung wurde bisher im Gemeindegebiet Aachen noch nicht beschlossen. Die Bindungen für einen privaten Bauherren erscheinen hierbei relativ einschränkend, zumindest in einem `normalen` Bebauungsplanverfahren (im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Gegensatz zu einem Siedlungsgebiet z. B. mit Thema `Solarsiedlung` o. ä.). Die Festschreibung einer Nahwärmeversorgung wird seitens der Verwaltung nicht für praktikabel erachtet.

Selbstverständlich ist jedoch die Realisierung eines Blockheizkraftwerkes auch ohne einen Benutzungszwang auf freiwilliger Basis denkbar. Im Rahmen eines früheren Planungsstandes war die Nahwärmeversorgung vom Vorhabenträger (VT) durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) geplant. In jenem Planungsstand war damals vorgesehen, dass der Eigentümer der Grundstücke als Vorhabenträger für die Realisierung eines großen Teils der Gebäude fungiert. Im Rahmen der Baurealisierung wäre dabei ggf. eine effiziente Ausnutzung des BHKW gegeben gewesen. Demgegenüber ist es nunmehr aber so, dass der VT in erster Linie nur noch als Erschließungsträger agiert. Die Baugrundstücke sollen zu einem großen Teil offenbar an private Bauherren verkauft werden. Nach Ansicht des VT (Erschließungsträgers) ist es aber dabei verkaufshinderlich, falls im Grundstückskaufvertrag Regelungen zur Wärmeversorgung vorgeschrieben (Anschlusszwang s. o.) wären. Der Vorhabenträger lehnt deshalb eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ab.

Unabhängig davon wurde die STAWAG als potentieller Anbieter einer solchen Leistung seitens des VT hierzu angefragt. Die Stadt Aachen würde eine solche privatrechtliche Lösung ohne hoheitliche Regelungen (und damit ohne 100%-ige Anschlussdichte) grundsätzlich begrüßen.

Die Rentabilität eines BHKW orientiert sich für einen potentiellen Betreiber in erster Linie an dem Verhältnis zu Aufwand und Nutzen. Der Aufwand besteht zum einen in der längerfristigen Vorhaltung der Infrastruktur (u. a. Leitungssysteme, Energieerzeugungsmodule, Gebäude/Heizzentrale), wobei durch die schrittweise Realisierung des Gebietes die potentiell anschließbaren Wohneinheiten nur längerfristig erreichbar wären. Zum anderen besteht ohne Anschlusszwang für den Betreiber das zusätzliche Risiko, dass ein Teil dieser WE - trotz Infrastruktur-Vorhaltung - gar keinen Anschluss beantragt.

Es ist festzustellen, dass ` aufgrund der hohen Kosten für den Bau eines Nahwärmenetzes, bei den derzeitigen Randbedingungen keine Aussicht auf wirtschaftlichen Betrieb besteht (Schreiben der STAWAG an die Gewoge vom 14.07.2005). ` Wesentlicher Unterschied zur Wärmeversorgung im Innenstadtbereich ist zum einen die deutlich geringere Wärmedichte (beheizbare Wohnfläche pro Gesamtfläche des Gebietes), zum anderen die spezifisch geringere Heizleistung bei modernen, gut gedämmten Wohnhäusern. Eine weitere Verfolgung dieser alternativen Wärmeversorgung erscheint deshalb bei den derzeitigen Rahmenbedingungen hier nicht sinnvoll.

## **b) Solarenergie**

Darüber hinaus wurde der Wunsch geäußert, in Kornelimünster West die Solarenergienutzung stärker in die Planung einzubeziehen.

Das Baugesetzbuch räumt unter ` 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB seit kurzem (seit 2004) eine Festsetzung von Gebieten ein, bei denen bei der ` Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien ... getroffen werden müssen. In diesem Fall könnten bauliche Maßnahmen gefordert werden, die das Gebäude für den Einsatz von Solarenergie ertüchtigt. Inwieweit auch die Nutzung der Solarenergie selbst (oder anderer regenerativer Energien) per B-Plan möglich ist, ist bislang nicht abschließend rechtlich geklärt. Als Festsetzungsbeispiele kommen nach derzeitigem Stand insoweit, neben zwingender Firstrichtung und optimierter Dachneigung (die ja bereits bisher schon auf anderer Grundlage festsetzbar waren), insbesondere zunächst haustechnische Einrichtungen (z. B. Leerrohre, Kabelführungen) in Frage.

Durch diese Regelung könnte im Plangebiet der Einsatz regenerative Energieformen tatsächlich gefördert werden: Die Grundlage einer solchen Festsetzung müsste dabei allerdings - wie bei jeder B-Plan-Festsetzung - städtebaulicher Natur und gebietsbezogen sein: Allgemeine umweltschützende Ziele der Gemeinde genügen offenbar nicht. ` Die Gemeinde muss also darlegen, dass sich die entsprechende Festsetzung im konkreten Fall aus Besonderheiten des jeweiligen Baugebietes rechtfertigt. Über die genauen kommunalen Handlungsspielräume im Zusammenhang mit ` 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB soll ein von den Städten Heidelberg, München und Frankfurt in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten Aufschluss geben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden der Stadt Aachen zeitnah zur Verfügung gestellt.

Der Vorhabenträger erläuterte in der damaligen Sitzung der Bezirksvertretung, dass die Energieeffizienz einer solchen Solaranlage in Abhängigkeit zur Sonneneinstrahlung stünde. Hierzu ist festzustellen, dass die Ausrichtung der Baufenster im Siedlungsgebiet von der optimalen Südorientierung bis rd. 40 bis 50° abweichen. Bei der vorgesehenen Dachneigung bis 30° DN würde sich dabei eine Effizienzreduzierung von 5 - 10 % ergeben, je nach Betriebsausrichtung (Sommer-/ Winterbetrieb) und Energienutzung (Heizung-, Brauchwasser-, Stromerzeugung). Insoweit können die Energiegewinne aus einer solchen Solaranlage auch dann noch akzeptable Nutzungswerte liefern, wenn ihre Ausrichtung nicht direkt nach Süden orientiert ist. Die städtebaulich begründete Ausrichtung der Gebäudestellung (Firstrichtung, Dachneigung, Baufenster) bedingt hier, dass die Effizienz und damit die Rentabilität der Anlage jedoch entsprechend abnimmt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan mit einer diesbezüglichen Bindungswirkung für die zukünftigen Bauherren drängt sich hier deshalb nicht auf. Jedem Bauherren steht ungeachtet einer solchen Festsetzung im B-plan (bzw. vertragliche Regelung z. B. im Grundstückskaufvertrag), die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien offen. Die Verwaltung hält dabei auch grundsätzlich die Umsetzung baulicher Maßnahmen für den Einsatz der Solarenergie - z. B. der Einbau von geeigneten Leerrohren, Kabelführungen zur späteren Nachrüstung von solarthermischen- bzw. Photovoltaikanlagen in den Gebäuden - für sinnvoll und vertretbar. Es stellt sich dabei aber die Frage, ob das Bebauungsplanverfahren die richtige Ebene für solche einschränkende und bindende Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen ist.

### **c) Sonstiges (Regenwassernutzung)**

Im Rahmen der o. g. Sitzung wurde darüber hinaus auch Bezug genommen auf die Schriftliche Festsetzung Nr. 1.6.1 bezüglich der Dachbegrünung. Es wurde dabei gemutmaßt, dass die Festsetzung einer Dachbegrünung die Möglichkeiten einer Regenwassernutzung einschränken könnte.

Der Umfang der Festsetzung zur Dachbegründung ist auf Garagen und eingeschossige Flachdächer begrenzt. Die Festsetzung wurde zur Verbesserung der Gestaltung von einsehbaren flachen und flachgeneigten Dächern, zur Verbesserung des Mikroklimas und als Eingriffsausgleich nach § 1a BauGB erarbeitet. Positiver Effekt ist dabei auch eine verzögerte Wasserabgabe bei Starkregen.

Eine stärkere Beeinträchtigung der Möglichkeit für die einzelnen Bauherren, eine Regenwassernutzungsanlage zu installieren kann aufgrund des geringen Einzugsbereichs nicht erkannt werden. Dennoch wird vorgeschlagen, die schriftliche Festsetzung mit einer entsprechenden Ausnahmeregelung zu erweitern.

#### **d) Sonstiges (Grundschule)**

Es wurde in der o. g. Sitzung auch die Frage bezüglich eines Neubaus der Grundschule Kornelimünster beraten. Die Verwaltung wurde aufgefordert, die Kosten für einen Neubau und die Kosten für eine Sanierung der alten Schule einer Abwägung zuzuführen. Die Anfrage wurde an das Schulamt weitergeleitet. Derzeit werden dort die relevanten Aspekte zusammengetragen und geprüft. Es wird hierzu weitere Informationen an die Politik geben.

#### **e) Sonstiges ( Grundstück im Bereich Benediktiner Weg 13 und 15, Fl. Nr. 902)**

In der Sitzung wurde auch auf das Grundstück im Bereich Benediktiner Weg 13 und 15 eingegangen.

Vorbehaltlich einer planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung auf dem o. g. Grundstück wäre eine Zuwegung z. B. über den Planweg J denkbar. Bei einem Abstand des Gebäudes von einer öffentlichen Straße (hier Planstraße A) unter 50 m könnte dadurch die erforderliche Erschließung nachgewiesen werden. Voraussetzung dieser Erschließung ist dabei die Verlängerung des Planweges J. Der Vorhabenträger ist derzeit dabei, mit dem Grundstückseigentümer die Voraussetzungen auf privater Basis zu regeln.

Es ist festzustellen, dass die Erschließung des Grundstücks (Flurstück 902) dann über das neue Plangebiet erfolgt. Der Vorhabenträger ist zu einer Regelung bereit unter der Maßgabe, dass es eine privatrechtliche Regelung bezüglich der Grundstücksererschließungskosten in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen nach § 123 f BauGB gibt.

Eine ähnliche Situation finden wir im Kontext des WA 9 im Bereich des Flurstücks 768 vor. Auch hier könnte man - immer unter der Maßgabe der planungsrechtlichen Zulässigkeit - ggf. eine Erschließung über die Planstraße H realisieren. Auch hier müsste der Grundstückseigentümer anteilige Erschließungskosten erbringen, die Regelung würde jedoch privatrechtlich erfolgen. Eine öffentlich-rechtliche Regelung wird es hier nicht geben.

Lit.

\*1 Prof. Dr. Schwier, Bebauungsplanfestsetzungen, Beck-Vlg. 2002

\*2 Planen mit der Sonne, Arbeitshilfen für den Städtebau, Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein- Westfalen, 1998

\*3 BauGB-Novelle 2004, Dr. Bröll u. a., Weka-Verlag, Kissing 2005

#### 2. Sondersitzung wegen Haushaltsplanberatungen 2006

In Absprache mit Herrn Bezirksvorsteher Büchel wird in o.a. Angelegenheit am Mittwoch, dem 23.11.2005, 17:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Bezirksamtes eine Sondersitzung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim stattfinden.

3. Sitzungsplan für die Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim im Jahr 2006

In Ansprache mit Herrn Bezirksvorsteher Büchel wurden für das Jahr 2006 jeweils mittwochs, 17:00 Uhr folgende Termine festgelegt:

15.02., 26.04., 21.06., 13.09., 25.10. und 06.12.2006

4. Vennbahnstraße, Abpollerung hinter der Kurve

Antrag der Fraktion der Grünen in der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim vom 10.11.2004

In o.a. Angelegenheit fand am 30.08.2005 ein Ortstermin statt.

Vor Ort wurden die Nachteile einer Abpollerung erörtert (zukünftig Begegnungsverkehr, Probleme der Erreichbarkeit der hinter der Abpollerung liegenden Häuser, in den Gehweg Prämienstraße hineinragende Fahrzeugteile wegen zugebauter Eckbereiche). Andererseits wurde festgestellt, dass durch die Verlängerung des Vennbahnweges bis zur B 258 Schleidener Straße und die Schaffung eines Spazierweges vom Seniorenzentrum bis zum Bahnhofsgebäude das Radfahrer- und Fußgängeraufkommen in der Vennbahnstraße in Richtung Prämienstraße deutlich zugenommen habe. Diese kämen in der unübersichtlichen Innenkurve den Autofahrern entgegen, die ihrerseits im Wissen um die Einbahnstraße die Kurve recht eng nehmen würden.

Nach Abwägung aller Aspekte wurde der Vorschlag der Verwaltung angenommen, den entgegen der Einbahnstraße freigegebenen Radfahrer im Innenkurvenbereich durch einen 1,20 m breiten Schutzstreifen zu sichern und gleichzeitig zu versuchen, das zwischen der Innenkurve und dem Zeichen 267 StVO in Höhe des Neubaus fehlende Fußgängerangebot durch Befestigung des Bankettes mit einer Asphaltdecke oder zumindest einer wassergebundenen Decke zukünftig zu verbessern.

Der Betriebshof des Fachbereichs Verkehr und Tiefbau wurde somit angewiesen, gemäß § 45 StVO in der Innenkurve der Vennbahnstraße zwischen der Zufahrt zum Garagenhof und der ersten Garagenzufahrt hinter der Kurve (Haus 3 c) einen Schutzstreifen in einer Breite von 1,20 m abzumarkieren und an beiden Enden für die Fahrradfahrer jeweils ein Sinnbild „Fahrrad“ so einzumarkieren, dass es auch von den Autofahrern in Richtung Prämienstraße und vor der Kurve schon gesehen werden kann.

5. Projekt „Bürgerbus Schmithof/Sief

Die ASEAG hat mitgeteilt, dass dieses Projekt für den Ortsteil Schmithof/Sief aus mangelndem Interesse der Bevölkerung vorerst eingestellt worden ist.

6. Schadstoffbelastete Tennenspielfelder

hier: Sanierung bzw. Umwandlung in Kunstrasen des Tennenspielfeldes

Mit beigefügtem Schreiben wurde u.a. DJK SG Nütheim-Schleckheim bezüglich des Sportplatzes Nerscheider Weg zum weiteren Verfahren angeschrieben.

7. Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im historischen Ortskern

Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 31.08.2005

Aufgrund des Beschlusses fand zusammen mit dem Fachbereich Verkehr und Tiefbau sowie einem Vertreter der Firma Decaux eine Absprache vor Ort bezüglich der Umsetzung der o.a. Toilettenanlage statt. Dabei wurde von der Firma Decaux der von der Bezirksvertretung beschlossene Standort auf dem derzeit nicht befestigten Teilstück im Eingangsbereich der Klauserstraße/Abteigarten als zu weit vom historischen Ortskern angesehen. Der Mitarbeiter der Firma Decaux machte daraufhin den Vorschlag, diese Toilettenanlage in den vorderen Teil der Straße Abteigarten auf dem öffentlichen Parkstreifen in Höhe des Wehrs an der Inde aufzustellen. Der Fachbereich Verkehr und Tiefbau attestierte dass alle notwendigen Anschlüsse vorhanden sind. Da die Firma Decaux auf eine zügige Umsetzung der Maßnahme drängt und die entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, konnte mit der Entscheidung über den Alternativvorschlag nicht bis zur Sitzung der Bezirksvertretung am 26.10.2005 gewartet werden. Deshalb wurde Kontakt mit den Sprechern der Fraktionen und den in der Bezirksvertretung vertretenen Parteien aufgenommen, um abzuklären, ob die Bezirksvertreter diesem Alternativvorschlag der Firma Decaux zustimmen können. Übereinstimmend wurde erklärt, dass man dieser Alternative zustimmen kann, sodass mit den Vorbereitungen zur Umsetzung der Toilettenanlage unverzüglich begonnen werden kann.