

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0511/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35050-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	01.08.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 - Rombachstraße / Wolferskaulwinkel - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
31.08.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung	
01.09.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 972 -Rombachstraße/Wolferskaulwinkel- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Darüber hinaus beschließt er gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel- in der vorgelegten Fassung.

## finanzielle Auswirkungen

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## Erläuterungen:

<b>1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens</b>	<b>Datum</b>	<b>Allris-Nr.</b>
- Programmberatung PLA:	14.01.2016	FB 61/0324/WP17
- Programmberatung Bezirk:	17.02.2016	FB 61/0324/WP17
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 04.04. bis 15.04.2016	
- Anhörungsveranstaltung	06.04.2016	
- Beteiligung der Behörden u. TöB	vom 08.04. bis 13.05.2016	

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Öffentlichkeit in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 04.04.2016 bis 15.04.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Am 06.04.2016 wurde eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt, um die Öffentlichkeit zu informieren und um Fragen und Anregungen aufzunehmen. Von dieser Möglichkeit haben ca. 30 Bürger und Bürgerinnen Gebrauch gemacht. Darüber hinaus hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich schriftlich zu den Planungen zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 3 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Es wurden 16 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Der Planungsausschuss hatte die Programmberatung ohne Diskussion einstimmig beschlossen. Die Bezirksvertretung hat sich bei dem Beschluss der Programmberatung intensiv mit der Stellplatzproblematik auseinandergesetzt und hatte die zu geringe Anzahl der Besucherstellplätze bemängelt.

## 2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Mit ca. 30 Bürgerinnen und Bürgern war die Informationsveranstaltung sehr gut besucht. Es gab eine rege Teilnahme und es wurden zahlreiche Fragen gestellt. Insbesondere zu folgenden Themen bestand Informationsbedarf bzw. wurde Kritik an der Planung vorgetragen:

- Es wird die Durchführung einer Umweltprüfung gefordert
- Nach der Schilderung von Anwohnern gibt es erhebliche Probleme mit schlecht abfließendem Oberflächenwasser. Durch die Realisierung des Bauvorhabens wird eine weitere Verschärfung befürchtet.
- Durch den Ziel- und Quellverkehr, ausgelöst durch das Vorhaben sowie die benachbarten Nutzungen Wohngebiet (B-Plan 943) und VennbahnCenter (VEP 953) werden erhebliche Beeinträchtigungen gegenüber dem derzeitigen Zustand befürchtet.
- Weiterhin wird befürchtet, dass sich das Vorhaben bezüglich seiner Form, der baulichen Dichte und Höhe nicht in das Ortsbild einfügen wird.
- Die Anzahl der geplanten Besucherstellplätze ist zu gering.

Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

Innerhalb der Eingabefrist sind drei schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Ein Nachbar hat einen Rechtsanwalt mit der Wahrung seiner Interessen beauftragt. In der Stellungnahme des Rechtsanwaltes wird das gewählte Verfahren zur Durchführung des Bebauungsplans infrage gestellt. Der Anwalt definiert das Plangrundstück als Außenbereich. Danach wäre ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unzulässig. Dies wird in der Stellungnahme der Verwaltung entkräftet, da das Plangrundstück als nahezu letztes Grundstück im Umfeld nicht mit einem Bebauungsplan überdeckt ist und die Frage einer Zulässigkeit gem. § 34 BauGB bereits vorher zu einem anderen Anlass bestätigt worden ist. Weiterhin wird bemängelt, dass das geplante Bauvolumen in der Umgebung beispiellos ist und zukünftig eine Gebäudewand von 60 m Länge und 14 m Höhe zu dem Grundstück der Mandanten entstehen wird, die –so befürchtet - die Privatsphäre auf dem unmittelbar angrenzenden Gartengrundstück einschränken wird. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass das Grundstück der Beschwerdeführer sehr tief geschnitten ist und ein Abstand zwischen den Wohnhäusern von mehr als 50 m besteht.

Zwei weitere Interessierte haben sich darüber beschwert, dass das Bezirksamt nicht zu den veröffentlichten Zeiten geöffnet war und größere Umstände erforderlich waren, um die ausgestellte Planung besuchen zu können. Die Fachverwaltung hat diese Beschwerde an das Bezirksamt weitergeleitet. Die Beschwerden wurde genutzt, um neue Öffnungszeiten der Bezirksämter zu Planauslagen einzuführen. Nach der Vereinbarung aller Bezirksamtsleiter wurden die Zeiten auf Mo – Fr. 8-12 Uhr, Mi zusätzlich 14 – 17:30 Uhr festgelegt. Die bisherigen Öffnungszeiten gehen auf eine Abstimmung sämtlicher Bezirksamtsleiter aus dem Jahre 2008 zurück. Danach galten die Zeiten von Mo – Fr. 8-15 Uhr, Mi 8-17:00 Uhr und Fr. 8-12 Uhr.

Die weiteren Kritikpunkte entsprechen im Wesentlichen den Bedenken, die in der Bürgeranhörung geäußert wurden. Sämtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung hierzu sind als Anlage beigefügt.

Der Forderung der Öffentlichkeit und der Politik nach mehr Besucherstellplätzen wurde entsprochen. Die Anzahl wurde von ursprünglich 3 geplanten auf 9 Besucherstellplätze erhöht. Zudem wird das Vorhaben über eine eigene Rückhaltung verfügen, um die Niederschlagswassermengen gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal abzugeben. Die sonstigen Anregungen haben zu keiner Anpassung der Planung geführt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Von den 16 Beteiligten Behörden haben zwei Stellungnahmen abgegeben. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf die verliehenen Bergwerksfelder der EBV GmbH hingewiesen und eine Beteiligung der Bergwerksgesellschaft empfohlen. In der öffentlichen Auslegung soll die EBV GmbH um Stellungnahme gebeten werden, ob und inwieweit der Bergbau Auswirkungen auf das Vorhaben hat. Bei den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanverfahren wurde die EBV GmbH ebenfalls beteiligt

und hatte keinerlei Einwände gegen die Planung. Das Risiko von Auswirkungen auf die Planung ist diesbezüglich als sehr gering einzustufen.

Die Polizei hat in ihrer Stellungnahme auf die vielfältigen Bauvorhaben in Brand hingewiesen und eine Koordinierung der Einzelmaßnahmen gefordert. Den entsprechenden Fachabteilungen wurde die Stellungnahme zugeleitet.

#### **4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Hochbauplanung wurde im Verlauf des Planverfahrens weiter konkretisiert und die Außenanlagen geplant. Die Anzahl der Besucherparkplätze wurde von 3 auf 9 erhöht. Je Wohneinheit ist ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen. Zusätzlich ist vorgesehen, ca. 130 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Nach dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (19.05.2015) soll der Baulandbeschluss bei der Grundstücksentwicklung nicht angewendet werden. Stattdessen sollen 30 % der Wohneinheiten den Voraussetzungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues entsprechen. In der Programmberatung wurde davon ausgegangen, dass die Obergrenzen der Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) eingehalten werden. Im Zuge der Planungskonkretisierung durch das Architekturbüro wurde festgestellt, dass zur Umsetzung des Vorhabens eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl notwendig ist. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht eine GRZ I von 0,5 und eine GRZ II von 0,7 vor. Die Überschreitung in diesem Ausmaß ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch unproblematisch. Die Hochbauplanung ist hinsichtlich der Grundrissplanung noch nicht vollends durchgeplant, so dass derzeit noch keine konkreten Aussagen zu der Lage der Balkone gemacht werden kann. Die Festsetzungen eröffnen die Möglichkeit einer allgemeinen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkone bis zu einem Maß von 2,00 m. Die Fassaden in Richtung der Rombachstraße und zu dem Innenhof werden von dieser Überschreitungsregel explizit ausgenommen, um einerseits die Straßenfassade des Gebäudes zur Rombachstraße – so wie in der vorliegenden Ansicht dargestellt – klar zu definieren und andererseits die Großzügigkeit des Innenhofes nicht einzuschränken. Bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages muss im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Definition der Außenbauteile erfolgen, die ggf. die Gebäudekubatur beeinflussen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan . 972 - Rombachstraße/Wolferskaulwinkel- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit keinen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Aachen verbunden. Sämtliche Kosten zur Umsetzung des Vorhabens, einschließlich der Aufwendungen für die geforderte Rückhaltung und Drosselung der Niederschlagswasser, gehen zulasten des Vorhabenträgers.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
7. Grundrisse und Ansichten des Vorhabens
8. Außenanlagenplan
9. Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
10. Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung
11. Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
12. Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung