

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0646/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35050-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	28.02.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 -Rombachstraße / Wolferskaulwinkel- hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Empfehlung zum Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
29.03.2017	B-1	Anhörung/Empfehlung	
06.04.2017	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 Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

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

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens	Datum	Allris-Nr.
- 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	
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk:	31.08.2016	FB 61/0511/WP17
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss PLA:	01.09.2016	FB 61/0511/WP17
- öffentliche Auslegung	vom 04.10.2016 bis 04.11.2016	

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde in der Zeit zwischen dem 04.10. und 04.11.2016 durchgeführt. Sowohl der Öffentlichkeit als auch den Trägern öffentlicher Belange wurde in diesem Zeitraum die Planung im Internet als auch in der Planoffenlage für einen Monat zugänglich gemacht. Der Fachbereich Umwelt –Immissionsschutz- hat in seiner Stellungnahme empfohlen, die im Rechtsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile um jeweils einen Pegelbereich zu erhöhen. Die Notwendigkeit zur Erhöhung der Pegelbereiche folgt aus der Neufassung der DIN 4109, die im Juli 2016 veröffentlicht wurde. Hierbei wird bei Differenzen der Beurteilungspegel Tag/Nacht von weniger als 10 dB(A) wegen der erhöhten nächtlichen Störwirkung die Bemessung über den Nachtpegel inklusive Zuschlägen durchgeführt. Aufgrund der Änderungen im Rechtsplan und in den schriftlichen Festsetzungen ist eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

Vor dem Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Grundstück inklusive der Vorhabenplanung an einen neuen Vorhabenträger veräußert. Nach der öffentlichen Auslegung hatte der neue Vorhabenträger Bedenken hinsichtlich der geplanten Wohnungsgrößen und hat eine Verkleinerung der Wohnungsgrundrisse beantragt. Unter Beibehaltung der Gebäudehülle ist eine Verkleinerung der Grundrisse mit einer Erhöhung der Wohneinheiten (WE) verbunden. Waren ursprünglich 50 Wohneinheiten vorgesehen, werden nun 62 WE geplant. Begründet wird die Verkleinerung der Wohnungsgrößen mit den Grenzen einer Vermarktbarkeit im Stadtteil von Brand. Da eine Erhöhung der Wohnungsanzahl mit einer Erhöhung der notwendigen Stellplätze einhergeht und dies wiederum wesentlichen Einfluss auf die Schallimmissionen der Tiefgaragenrampe hat, musste in der Folge das Schallgutachten überarbeitet werden. Auch dieser Wandel der Planung bewirkt eine Änderung der Festsetzungen und bedingt eine erneute Offenlage der Planung. Der Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/WE wird beibehalten. In der Tiefgarage müssen 62 Stellplätze für die Bewohnerschaft vorgehalten werden. Auch die Anzahl der Besucherstellplätze wurde angepasst. Zu den 9 ebenerdigen Stellplätzen werden 2 zusätzliche Stellplätze für Besucher in der Tiefgarage vorgesehen. Das Stellplatzverhältnis wurde mit den Verwaltungsfachabteilungen einvernehmlich abgestimmt. Die Anzahl wird im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben. Zum

Jahreswechsel trat die Novelle der Sonderbauverordnung in Kraft, in der die Stellplatzbreiten in Tiefgaragen erhöht wurden. Als Folge dieser Novelle musste die Tiefgarage insgesamt vergrößert werden, um den Vorschriften zu genügen.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der Eingabefrist sind drei schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Ein Nachbar hat einen Rechtsanwalt mit der Wahrung seiner Interessen beauftragt. Im Wesentlichen werden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt.

Hierzu zählen insbesondere die Form, die Baumasse und die bauliche Höhe des Vorhabens, die den Nachbarn überdimensioniert erscheint. Weiterhin wird eine schadlose Ableitung der anfallenden Ab- und Oberflächenwasser angezweifelt. Durch die zusätzliche verkehrliche Belastung, verursacht durch das Vorhaben, wird eine Verkehrsüberlastung der ohnehin angespannten Situation erwartet. Die Stellplatzanzahl wird als zu gering betrachtet und ein Ausweichen auf öffentliche Verkehrsflächen und eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs befürchtet.

In der Stellungnahme des Rechtsanwaltes wird auf die im frühzeitigen Verfahren geäußerten Bedenken und die Unzumutbarkeit des Vorhabens durch die entstehende Gebäudefront von 60 m x 12 m – 14 m zur Gartenseite seiner Mandanten verwiesen. Zusätzlich wird auf die beträchtlichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Rombachstraße und deren mangelnde Berücksichtigung bei der Bauleitplanung hingewiesen.

Ein Anlieger sieht Handlungsbedarf, da seiner Ansicht nach formale Fehler im Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Öffnungszeiten aufgetreten seien. Die Umstände bei der Einsichtnahme der Bauleitplanung zur frühzeitigen Beteiligung bedauert die Verwaltung und hat zur Abhilfe einheitliche Öffnungszeiten in allen Bezirksverwaltungen eingeführt. Zu diesen Öffnungszeiten wird ein Einlass für die interessierte Öffentlichkeit garantiert.

Sämtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung hierzu sind als Anlage beigefügt.

Die Eingaben haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung der Planung haben lediglich die Untere Wasserbehörde und der Immissionsschutz Anregungen eingebracht. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde hat zu keiner Anpassung des Bebauungsplans geführt. Aufgrund der Stellungnahme des Immissionsschutzes musste das Schallschutzgutachten überarbeitet werden und der Rechtsplan sowie die schriftlichen Festsetzungen geändert werden. Dies macht u.a. die erneute öffentliche Auslegung der Planung erforderlich.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch die Verschärfung der Lärmpegelbereiche soll der potentiellen Bewohnerschaft ein besserer Schallschutz ermöglicht werden. Wegen der anzusetzenden nächtlichen Störwirkung wird die Bemessung über den Nachtpegel inkl. Zuschlägen bestimmt und die Außenbauteile der Fassade müssen einen höheren Schallschutz einhalten. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten kommt es zu einer höheren Frequenz der Tiefgaragenrampe. Das Schallgutachten hat hierzu eine Lärmschutzeinrichtung zur Eigensicherung an der Rampe gefordert. In dem Bebauungsplan soll dieser Forderung entsprochen und die Festsetzungen hierzu ergänzt werden.

Dem Planungsausschuss wurde am 08.12.2016 die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten als privates Bauvorhaben vorgestellt. Die beabsichtigte Erhöhung der Wohneinheiten stieß im Planungsausschuss überwiegend auf Zustimmung. Die Verwaltung wurde gebeten, das Verfahren auf Grundlage dieser Änderungen und die notwendige erneute Auslegung vorzubereiten.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 972 – Rombachstraße / Wolferskaulwinkel- in der vorliegenden Form erneut 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. Ansichten des Vorhabens
8. Außenanlagenplan
9. Grundrisse des Vorhabens
10. Visualisierung des Vorhabens
11. Stellungnahmen Behördenbeteiligung (Offenlage)
12. Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung (Offenlage)
13. Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)
14. Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)