

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0648/WP17 Status: öffentlich AZ: 35014-2012 Datum: 02.03.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200						
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 -Wildbacher Mühle-          hier: Antrag auf Sachstandsbericht Bündnis 90/Die Grünen vom          31.01.2017</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>29.03.2017</td> <td>B 5</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	29.03.2017	B 5	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz					
29.03.2017	B 5	Kenntnisnahme					

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg vom 31.01.2017 als erledigt zu betrachten.

## **Erläuterungen:**

**hier: Sachstandsbericht Bauvorhaben „Wildbacher Mühle“**

### **1. Sachstand**

Der Rat der Stadt Aachen hat am 29.06.2016 den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967 –Wildbacher Mühle- gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.07.2016 trat der Bebauungsplan in Kraft. Am 12.12.2016 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung des Gebäudekomplexes erteilt und am 13.12.2016 der Abbruch des Betonbeckens genehmigt.

### **2. Höhe der baulichen Anlagen / Verschattung**

Die Frage nach der Höhe der baulichen Anlagen und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke wurde bereits im Bauleitplanverfahren im Zuge der Abwägung einer Stellungnahme der Öffentlichkeit behandelt. Die Höhensituation stellt sich wie folgt dar. Der Rand des ehemaligen Fischteiches hat eine Höhe von ca. 164,65 m ü. NHN. Die vorgesehene Bebauung soll eine Firsthöhe von ca. 177,01 m ü. NHN erreichen. Der Bebauungsplan gestattet eine maximale Firsthöhe von 177,50 m. Die Höhe der Gebäude ist durch die gewählte Bauform sehr indifferent. Die maximale Firsthöhe wird ausschließlich durch die drei Pultdächer erreicht. Die Höhen der Treppenhäuser sind niedriger. Die Differenz zwischen dem Beckenrand und der höchsten Firsterhebung liegt somit bei rund 12,45 m.

Der Baukörper hält einen Abstand von 3 – 5 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ein. Die geforderten Abstandsflächen der Bauordnung NRW für Wohngebäude werden eingehalten. Damit ist die geforderte Belichtung, Belüftung und Besonnung der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung ausreichend berücksichtigt. Durch den Neubau entsteht natürlich eine neue Nachbarschaft, die bislang durch einen ebenerdigen Fischteich geprägt war. Der neue Gebäudekörper wird zu einer gewissen Verschattung der nördlichen Gärten führen. Gerade aber die Besonnung von Westen, also und den Nachmittags- und Abendstunden wird nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Besonnung und Belichtung und auch der Sozialabstand werden über die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß der Bauordnung NRW für Wohngebäude gewährleistet. Die geplante Bebauung fügt sich bezüglich der Höhengestaltung, der Abstände der Gebäude untereinander sowie der Nutzungsart harmonisch in die umgebende Bebauung ein, so dass kein Anlass zur Sorge einer Unverträglichkeit besteht.

### **3. Bodenbelastung**

Auch hierzu gab es im Bauleitplanverfahren Bedenken der Nachbarn. Der Sachverhalt wurde in der Abwägung dargestellt und behandelt. Aktuell kann folgender Sachstand mitgeteilt werden. Die gesamte Siedlung Wildbacher Mühle wurde in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Tuchfabrik und Färberei Casteel (bis 1968) errichtet. Das Vorhabengrundstück ist Teil der ehemaligen Betriebsgrundstücke und wird unter der der Altstandortnummer AS 2798 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde

geführt. Zur Untersuchung der Bodenbelastung wurde während des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger ein Gutachten beauftragt. Das Büro Dieler & Partner hat 2012 zwei Sondierungen im Umfeld der ehemaligen Fischteiche niedergebracht (Baugrundgutachten). In einer Rammkernsondierung wurde bis 2,40 Tiefe Auffüllungsmaterial mit Bodenaushub und Bauschuttresten angetroffen. Da die vorliegenden Informationen und Ergebnisse für eine Bewertung der Altlastensituation nicht ausreichend waren, wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung gefordert und durchgeführt. Dazu wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Berichte vorgelegt:

- Geotechnischer Bericht orientierende Altlastenuntersuchung und Bewertung des Baugrubenaushubs hinsichtlich Verwertung/Entsorgung (Dieler & Partner, 09.07.2014)
- Entnahme und Untersuchung von Oberflächenmischproben auf dem Flurstück 832 (Kramm Ingenieure GmbH & Co KG, 14.03.2016).

Die Auswertung der Ergebnisse und Analytik der Bodenuntersuchungen für den Teilbereich waren unauffällig. Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser können für diesen Teilbereich ausgeschlossen werden. Da unter den Becken der ehemaligen Färberei bzw. Forellenteichen aus technischen Gründen keine Untersuchungen möglich waren, hatte der Gutachter eine gutachterliche Begleitung beim Abriss der Becken empfohlen. Die Forderung nach einer gutachterlichen Begleitung des Abrisses wurde als verpflichtende Nebenbestimmung in die Abbruchgenehmigung (FB63/305-04598-2016 vom 13.12.2016) und in die Baugenehmigung (FB 63-305-03391-2016 vom 12.12.2016) aufgenommen. Gemäß Stellungnahme der bauleitenden Architektin vom 07.02.2017 wurden die Abrissarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt. Ein Ergebnis der Beprobung liegt der Bodenschutzbehörde aktuell noch nicht vor.

Auch hierzu besteht kein Anlass zur Sorge. Selbst wenn widererwartend belastete Bodenmaterialien unter dem Beckenboden vorhanden sein sollten, haben der Gutachter und der Vorhabenträger eine Hinweis- und Beseitigungspflicht. Die Nebenbestimmungen der Abbruch- bzw. Baugenehmigung enthalten umfangreiche bodenschutz- und abfallrechtliche Auflagen. Der Gutachter muss nachweisen, dass von dem auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Die bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind alle ordnungsgemäß zu entsorgen und der Nachweis dazu ist dem Fachbereich Umwelt vorzulegen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist dem Fachbereich Umwelt ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der gesamten Maßnahme entsprechend den Vorgaben aus dem Abbruch- bzw. Baugenehmigungsvorhaben vorzulegen. Insoweit wurde im Rahmen der Bauleitplanung und des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens alles unternommen, um eine mögliche Gefährdung für Mensch und Umwelt auszuschließen.

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

Antrag auf Sachstandsbericht Bündnis 90/Die Grünen vom 31.01.2017