

|  |         |                     |                      |
|--|---------|---------------------|----------------------|
| <b>Vorlage</b>   |         | Vorlage-Nr:         | FB 61/0373/WP17      |
| Federführende Dienststelle:  |         | Status:             | öffentlich           |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen   |         | AZ:                 | 35014-2012           |
| Beteiligte Dienststelle/n:   |         | Datum:              | 01.02.2016           |
|  |         | Verfasser:          | Dez. III / FB 61/200 |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 -Wildbacher Mühle-<br/>hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b> |         |                     |                      |
| Beratungsfolge:  |         | TOP: __             |                      |
| Datum  | Gremium | Kompetenz           |                      |
| 09.03.2016   | B 5     | Anhörung/Empfehlung |                      |
| 17.03.2016   | PLA     | Entscheidung        |                      |

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg 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. 967 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.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 967 in der vorgelegten Fassung.

## finanzielle Auswirkungen Erschließung

### PSP-Element (investiv)

### PSP-Element (konsumtiv)

| <b>Investive<br/>Auswirkungen</b>              | Ansatz<br>2015      | Fortgeschriebe-<br>ner Ansatz<br>2015 | Ansatz<br>2016 ff.  | Fortgeschriebe-<br>ner Ansatz<br>2016 ff. | Gesamt-<br>bedarf (alt) | Gesamt-<br>bedarf<br>(neu) |
|--|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---|-------------------------|----------------------------|
| Einzahlungen                                   | 0                   | 0                                     | 0                   | 0   | 0                       | 0                          |
| Auszahlungen                                   | 0                   | 0                                     | 0                   | 0   | 0                       | 0                          |
| Ergebnis                                       | 0                   | 0                                     | 0                   | 0   | 0                       | 0                          |
| <b>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</b> | <i>0</i>            |                                       | <i>0</i>            |   |                         |                            |
|  | Deckung ist gegeben |                                       | Deckung ist gegeben |   |                         |                            |

| <b>konsumtive<br/>Auswirkungen</b>             | Ansatz<br>2015      | Fortgeschriebe-<br>ner Ansatz<br>2015 | Ansatz<br>2016 ff.  | Fortgeschriebe-<br>ner Ansatz<br>2016 ff. | Folgekos-<br>ten (alt) | Folgekos-<br>ten (neu) |
|--|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---|------------------------|------------------------|
| Ertrag   | 0                   | 0                                     | 0                   | 0   | 0                      | 0                      |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0                   | 0                                     | 0                   | 0   | 0                      | 0                      |
| Abschreibungen                                 | 0                   | 0                                     | 0                   | 0   | 0                      | 0                      |
| Ergebnis                                       | 0                   | 0                                     | 0                   | 0   | 0                      | 0                      |
| <b>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</b> | <i>0</i>            |                                       | <i>0</i>            |   |                        |                        |
|  | Deckung ist gegeben |                                       | Deckung ist gegeben |   |                        |                        |

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens/Beschlusslage**

- Programmberatung PLA: 06.11.2014
- Programmberatung Bezirk: 17.12.2014
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.02.2015 bis zum 20.02.2015
- frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 26.02.2015 bis zum 02.04.2015

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

In der Zeit vom 09.02.2015 bis 20.02.2015 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 14 Behörden an der Planung beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Zur Klarstellung wurden jedoch zwei Hinweise (Kampfmittel und Erlaubnisfeld "Rheinland" von Wintershall) in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 11 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Die Planung für das Vorhaben wurde ursprünglich ausgearbeitet auf der Basis der in 2012 gültigen Quotenregelung von 20 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau. In Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnen, sollen zwei Wohnungen im Erdgeschoss des Hauses 2 entsprechend den Wohnraumförderbestimmungen NRW geplant und gebaut werden.

### **2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Alle Stellungnahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern aus dem direkten Umfeld (Wildbacher Mühle) abgegeben. Insbesondere wurden Besorgnisse zu den folgenden Themen vorgetragen.

#### Verkehr

Es wird befürchtet, dass die Verkehre der zusätzlichen Wohnnutzungen die bestehenden Verkehrswege der komplexen Wohnanlage überlasten. Insbesondere durch den zusätzlichen ruhenden Verkehr werden erhebliche Belastungen erwartet. Hierzu wird ausgeführt, dass in der vorgesehenen Tiefgarage 22 Stellplätze für die geplanten 13 Wohnungen entstehen werden. Mit den zur Verfügung stehenden Stellplätzen soll auch der Besucherbedarf abgedeckt werden, so dass von einer Verschärfung der bestehenden Situation nicht auszugehen ist. Nach Einschätzung der zuständigen Fachabteilung führt der zusätzliche Anwohnerverkehr nicht zu einer Überlastung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

### Belastungen durch Baustelle

Durch die Baustelle werden erhebliche Belastungen und Gefährdungen im Spielstraßenbereich erwartet. Die Baustellenabwicklung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten für Baumaterial kann auf Veranlassung der Straßenverkehrsbehörde im Durchführungsvertrag geregelt werden. Grundsätzlich kann der Baustellenverkehr über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen problemlos abgewickelt werden. Eventuelle Schäden an den Verkehrsanlagen gehen zulasten des Vorhabenträgers.

### Einfügen der Gebäude in das Umfeld / Höhenentwicklung

Die Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern wird grundsätzlich kritisiert, da die Anwohnerzahl hierdurch erheblich erhöht wird und die geplanten Baukörper die benachbarten Grundstücke verschatten. Hierzu wird durch die Verwaltung ausgeführt, dass sich die geplanten Mehrfamilienhäuser in das Wohngebiet einpassen und die Nachverdichtung des brachliegenden und schon gegenwärtig versiegelten Grundstücks sinnvoll ist. Zur Einhaltung der Abstandsflächen wurden die Gebäudekörper von den benachbarten Grundstücken abgerückt. Dadurch ergeben sich ein größerer Abstand und eine Verringerung der Verschattung des Grundstücks. Da das Baugrundstück im Süden der Gebäude Nr. 99 – 113 liegt, ist zu bestimmten Zeiten mit einer Verschattung der Grundstücke zu rechnen. Die Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum werden höher bewertet als die Verschattung von Teilen der Grundstücksflächen.

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

Bedenken gegen die Planung wurden durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht geäußert. Zur Klarstellung wurden jedoch Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Kampfmitteln und bezüglich des Erlaubnisfeldes "Rheinland" zur Auffindung von Kohlenwasserstoff durch das Unternehmen Wintershall aufgenommen. Die Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel-Rur beinhaltet die grundsätzliche Freigabe einer Entwässerung der unbelasteten Niederschlagswässer unmittelbar in den Wildbach. Dieser Stellungnahme wird durch eine Berücksichtigung in der Entwässerungskonzeption entsprochen.

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

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Das Planverfahren löst keine finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Aachen aus. Sämtliche Aufwendungen bezüglich der Planung und Durchführung der Maßnahme gehen zulasten des Vorhabenträgers.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Hochbauentwurfsplanung
8. Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
9. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
10. Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
11. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung