

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0413/WP17 Status: öffentlich AZ: 35015-2010 Datum: 11.03.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 943 - Rombachstraße/Vennbahnweg - und Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 - Rombachstraße/Vennbahnweg - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans - Empfehlung zum Änderungs- und Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.04.2016</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>21.04.2016</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	20.04.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung	21.04.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
20.04.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung								
21.04.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- gemäß § 4a (3) BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Entnahme der Festsetzung der Bauweise: Hausgruppen
- Entfall der Festsetzung der Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- gemäß § 4a (3) BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Entnahme der Festsetzung der Bauweise: Hausgruppen
- Entfall der Festsetzung der Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 943 - Rombachstraße/Vennbahnweg- gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 zum Bebauungsplan (Allris FB61/0602/WP15)
- Programmberatung PLA: 14.06.2012 zum Bebauungsplan nach § 13a BauGB incl. Berichtigung FNP (allris FB61/0681/WP16)
- Programmberatung Bezirk: 04.07.2012 zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB incl. Berichtigung FNP (allris FB61/0681/WP16)

Für den o.g. Bebauungsplan sowie die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.08. bis zum 31.08.2012, Anhörungstermin 28.08.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 20.08. bis zum 24.09.2012
- Beschluss der öffentlichen Auslegung Bezirk: 02.09.2015 (allris FB61/0232/WP17)
- Beschluss der öffentlichen Auslegung PLA: 22.10.2015 (allris FB61/0232/WP17)
- Öffentliche Auslegung der Planung vom 07.12.2015 bis 08.01.2016
- Beteiligung der Behörden vom 07.12.2015 bis 08.01.2016

Hinweis: Im Verlauf wurde die Verfahrensart von § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auf zwei eigenständige Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 943 und VEP 953) und zwei Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes 1980 aufgeteilt. Der Geltungsbereich der Änderungen wurde aufgrund der Bearbeitung angepasst und entsprechend der Inhalte und Planungsschwerpunkte aufgeteilt:

- FNP-Änderung Nr. 129 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 – Zielsetzung Sondergebiet (VEP 953)
- FNP-Änderung Nr. 136 und Bebauungsplan Nr. 943 – Zielsetzung Wohnen (B-Plan Nr. 943)

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

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 07.12.2015 bis 08.01.2016. Von der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme haben insgesamt 19 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht. Die unmittelbar benachbarten Anwohner der Gebäude Heussstraße 41-43 haben in vier Stellungnahmen ihre Sorgen über die Bauleitplanung zum Ausdruck gebracht. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlagen beigefügt. Die eingereichten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind ähnlich bis gleichlautend, so dass sich die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu gleichfalls wiederholen.

Folgende Themen bereiten den Anwohnern Sorgen:

- Verkehr/Lärm/Schallschutz
Infolge der Umsetzung des Wohngebietes werden Lärmimmissionen für die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude befürchtet. Die Anwohner führen aus, dass passive

Lärmschutzmaßnahmen, wie bei der Neubebauung festgesetzt, bei den Bestandsgebäuden nicht umsetzbar sind. Hierzu stellt die Verwaltung klar, dass sich die passiven Lärmschutzmaßnahmen ausschließlich auf die Lärmimmissionen aus den vorhandenen Verkehrsanlagen (Rombachstraße, Heussstraße und A 44) beziehen. Diese Lärmimmissionen bestanden schon zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäude Heussstraße 41-43 und mussten bei der Ausführung berücksichtigt werden. Weder der Forderung nach einer Schallschutzwand zu den Wohngärten, noch der Forderung nach Pollern zur Vermeidung von ruhendem Verkehr im Stichweg 3, soll aufgrund der Verhältnismäßigkeit entsprochen werden. Der direkte Zugang zur Heussstraße aus dem Plangebiet ist ausschließlich Fußgängern und dem Radverkehr vorbehalten, insoweit entspricht die Planung der Anwohnerforderung. Welche konkrete Verkehrsregelung angeordnet wird, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

- Bauweise/Klima

Der Bebauungsplan setzt entlang der Rombachstraße ein durchgezogenes Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) fest. Hier besteht die Sorge, dass ein weitgehend geschlossener Baukörper entstehen kann, der eine Durchlüftung des Baugebietes behindern könnte. Die städtischen Grundstücke sollen jedoch analog des städtebaulichen Konzeptes mit vier Mehrfamilienhäusern bebaut und entsprechend vermarktet werden. Aus Gründen der Flexibilität der Vermarktung wurde keine parzellenscharfe Abgrenzung der Baufenster gewählt. Die Anwohner befürchten eine Belastung durch Immissionen der Heizungsanlagen und wünschen einen Anschluss an das Nahwärmenetz. Die Auswahl der zur Verfügung gestellten Energieversorgung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird durch den zuständigen Versorgungsbetrieb (STAWAG) nach eingehender Prüfung bereitgestellt. Modernen Heizungsanlagen werden eine ausreichende Effektivität und verträgliche Schadstoffemission unterstellt, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die umliegende Wohnnutzung zu befürchten ist.

Durch die Bauleitplanung wird eine Nutzung ermöglicht, bei deren Umsetzung eine Versiegelung des Bodens erfolgen wird. Die Anwohner haben Sorge, dass sich dadurch die schon heute vorhandene Überflutung durch Oberflächenwasser verschärft. Grundsätzlich werden alle Oberflächenwasser der versiegelten Flächen aufgefangen und schadlos abgeleitet. Eine Verschärfung der heutigen Situation ist nicht zu erwarten, so dass auch der Einsatz versickerungsoffener Beläge nicht notwendig erscheint.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2)) BauGB

Parallel wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, davon haben 4 eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Stellungnahmen der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

Die Industrie- und Handelskammer Aachen IHK geht in ihrer Stellungnahme auf Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels ein. Diese Stellungnahme hat mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 943 nichts zu tun und kann infolge dessen nicht berücksichtigt werden.

Die von der Unteren Wasserbehörde aufgelisteten Vorbehalte sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens auszuräumen. Handlungsbedarf für das Bauleitplanverfahren besteht somit nicht.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in einer Stellungnahme auf die Altablagerung AA 9914 und die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan hingewiesen. Die bekannte und in der Örtlichkeit eingezäunte Altlastfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 943. Eine Kennzeichnungs- und Sanierungspflicht besteht somit nicht.

Der Landesbetrieb Straßen NRW weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass keine Ansprüche bezüglich eines aktiven bzw. passiven Schallschutzes der hinzukommenden Wohnnutzungen gegenüber dem Straßenbaulastträger, der Bundesstraße und der Autobahn A44 bestehen. Die Festsetzung der Lärmpegelbereich dient u.a. dem Schutz gegen die Lärmimmissionen der vorgenannten Fernstraßen. Die Pflicht zum Schutz vor diesen Lärmimmissionen, obliegt den einzelnen Grundstückserwerbern, da sie als nachrückende Nutzung in einen bereits Lärm belasteten Bereich vorrücken.

4. Vereinfachte Änderung der Bauleitplanung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Bislang wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, entlang der Stichwege im Inneren des Plangebietes ausschließlich Einfamilienhäuser als Hausgruppen festzusetzen. Zur Klarstellung wurde zusätzlich festgesetzt, dass bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude erstellt werden dürfen. Durch die allgemeine Verschärfung der Wohnungsmarktsituation und der Forderung nach kostengünstigen Wohnungen, schlägt die Verwaltung vor, die drei überbaubaren Grundstücksflächen im Zentrum des Plangebietes (WA₂) hinsichtlich einer alternativen Zulässigkeit auch von Geschosswohnungsbau zu ändern.

Zur Umsetzung schlägt die Verwaltung vor:

- Entnahme der Hausgruppenfestsetzung im WA₂,
- Entnahme der Begrenzung auf 2 Wo je Wohngebäude,
in Rechtsplan, schriftlichen Festsetzungen und der Begründung.

Durch die vorgeschlagene vereinfachte Änderung der Bauleitplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Weder die Geschossigkeit noch die überbaubaren Grundstücksflächen werden verändert. Die Kubatur der Gebäude bleibt –gegenüber der Ursprungsfassung- gleich. Die Änderung der Planung ermöglicht ein breiteres Nutzungsspektrum des zentralen Bereiches. Nach dieser Öffnung der Festsetzung kann die Stadt Aachen als Eigentümerin der Flächen auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes besser reagieren und entweder in Richtung einer Einfamilienhaus- oder einer

Geschosswohnbebauung vermarkten. Entsprechend der derzeitigen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum erscheint diese vereinfachte Änderung des laufenden Bebauungsplans sinnvoll, um beispielsweise öffentlich geförderten Wohnungsbau in benötigter Geschossbauweise zu erstellen.

Als Auswirkung erhöht sich allenfalls die Anzahl der Wohneinheiten. Die Differenz lässt sich jedoch nicht konkret bestimmen. Eine wesentliche Erhöhung ist ausgeschlossen, da die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen nur eine begrenzte Anzahl zusätzlicher notwendiger Stellplätze zulässt. Bei der Kalkulation der Planungsauswirkungen wurde bei der ursprünglichen Planung ein Ansatz von zwei WE je Einfamilienhaus berücksichtigt. Da die Breite der Einfamilienhäuser im Rechtsplan nicht definiert wurde, sind die Wohneinheiten bei der Ursprungsplanung zahlenmäßig nicht bestimmbar. Es war jedoch von mindestens 28 Wohneinheiten –analog des städtebaulichen Konzeptes- auszugehen. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, braucht entsprechend der Definition des § 4a Abs. 3 BauGB nur die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit beteiligt werden. Aufgrund der marginalen Änderung und der örtlichen Gegebenheiten ist eine Betroffenheit der Öffentlichkeit nicht auszumachen, so dass eine Beteiligung entfallen kann.

5. Ökologischer Ausgleich

Aufgrund mangelnder Ausgleichsvorhaben in Brand bzw. im Aachener Südraum, soll der ökologische Ausgleich auf den Pachtflächen des „Kleinen Hofes“ in Laurensberg umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um ein Ausgleichsflächenprojekt der Stadt Aachen, in dem eine Umstellung von konventionellem auf ökologischen Landbau erfolgt.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 943 –Rombachstraße/Vennbahweg- einschließlich der Änderungen als Satzung zu beschließen.

7. Empfehlung zum Änderungsbeschluss des FNP

Die zu den Planungen vorgetragenen Sachverhalte während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beziehen sich im Wesentlichen auf die Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung und konkreten Bebauung. Für das FNP-Änderungsverfahren erfolgt keine Anpassung der Planung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen –Rombachstraße/Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan (B-Plan Nr. 943)
2. Luftbild (B-Plan Nr. 943)
3. Rechtsplanes (B-Plan Nr. 943)
4. Schriftlichen Festsetzungen (B-Plan Nr. 943)
5. Begründung (B-Plan Nr. 943)
6. Zusammenfassende Erklärung (B-Plan Nr. 943)
7. Übersichtsplan (FNP-Änderung 136)
8. Luftbild (FNP-Änderung 136)
9. Verfahrensplan (FNP-Änderung 136)
10. Begründung und Umweltbericht (FNP-Änderung 136)
11. Zusammenfassende Erklärung (FNP-Änderung 136)
12. Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung
13. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
14. Stellungnahmen Behörden
15. Abwägungsvorschlag Behörden
16. Baumbilanzierungsplan (B-Plan Nr. 943)
17. Grünmaßnahmenplan (B-Plan Nr. 943)