

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0749/WP17 Status: öffentlich AZ: 35050-2014 Datum: 01.08.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 -Rombachstraße / Wolferskaulwinkel-</b> <b>hier:</b> - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Beschluss erneuter Änderungen gemäß § 4a (3) - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.09.2017</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>05.10.2017</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	05.10.2017	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
13.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
05.10.2017	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

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

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. Weiterhin empfiehlt sie den Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie den Bebauungsplan Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

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, zurückzuweisen. Weiterhin empfiehlt er den Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie den Bebauungsplan Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

<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:

### 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	
- erneuter Offenlagebeschluss Bezirk	29.03.2017	FB 61/0646/WP17
- erneuter Offenlagebeschluss PLA	06.04.2017	FB 61/0646/WP17
- erneute öffentliche Auslegung	vom 08.05. bis 09.06.2017	

### 2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Anlässlich der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich ausschließlich der Rechtsanwalt der Eigentümer, Ringstraße 39, gemeldet und eine Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme werden die Bedenken der ersten Stellungnahmen wie die Beeinträchtigung der Wohnqualität (Außenwohnbereich) und die ortsuntypische Massivität des Bauvorhabens wiederholt. Aufgrund des Abstandes von ca. 60 m zwischen der Terrasse der Nachbarn und dem Bauvorhaben sieht die Verwaltung hierin eine zumutbare Betroffenheit und schlägt vor das Vorhaben wie vorgesehen planungsrechtlich zu sichern. Auch die Bedenken bezüglich der unterstellten ortsuntypischen Bauweise des Vorhabens kann angesichts der örtlichen Situation und dem dringenden Wohnbedarf bei der Abwägung nicht überzeugen.

Nach Ablauf der Eingabefrist (04.10.2016 bis 04.11.2016) der I. Offenlage, ist am 20.11.2016 eine weitere Stellungnahme eines Anliegers der Ringstraße eingegangen. Aufgrund des verspäteten Eingangs nach Redaktionsschluss und aufgrund bereits eingegangener inhaltsähnlicher Bedenken des Einwenders, wurde die Stellungnahme nicht in den Abwägungsvorschlag der Verwaltung (allris FB 61/0646/WP17) aufgenommen. Zum Zeitpunkt des Eingangs des Schreibens war absehbar, dass eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wurde. Um dennoch die vorgetragenen Argumente des Anliegers gebührend zu berücksichtigen hat sich die Verwaltung entschlossen, die Stellungnahme in die Abwägung der II. öffentlichen Auslegung aufzunehmen.

Den Anlieger beschäftigen insbesondere die hoch anstehende Grundwassersituation und die mutmaßlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass eine Vorsorge hinsichtlich des auf das Vorhabengrundstück fallenden Niederschlagswassers und die damit verbundene verbindliche Herstellung eines privaten Niederschlagswasserrückhaltebeckens auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden soll. Eine konkrete Regelung zum Umgang mit dem hoch anstehenden Grundwasser ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sondern wird

im Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Wasserbehörde geprüft und ggf. durch Auflagen sanktioniert.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB**

Parallel wurden 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Vier Behörden- bzw. Träger öffentlicher Belange davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Von den Eingaben haben drei Stellungnahmen einen Einfluss auf die Bauleitplanung und wurden in den Abwägungsvorgang aufgenommen.

Sowohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW als auch der Landschaftsverband, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, haben Stellungnahmen abgegeben, die als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Bauleitplanung berücksichtigt oder werden bei der Vorhabenumsetzung beachtet.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

### **4. Empfehlung zur erneuten Änderung**

Während der erneuten Offenlage wurde die Hochbauplanung durch das beauftragte Architekturbüro konkretisiert. Beim Abgleich mit dem Stand der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ersichtlich, dass die Konkretisierung in der Konsequenz zu einer Überschreitung der getroffenen Festsetzungen führt. Die Anpassung des Vorhabens bezieht sich zum einen auf unverbindliche Planinhalte, wie die Neuplatzierung der Pflanzbeete im Innenhof, die Anlage unterirdischer Luftschächte für die Tiefgarage und zum anderen auf Festsetzungen des Bebauungsplans, die eines Änderungsbeschlusses bedürfen. So beabsichtigt der Vorhabenträger das III. Obergeschoss des nordwestlichen Flügels um ca. 0,80 m auf der gesamten Länge zu verbreitern. Die Verbreiterung des Geschosses führt zu einer Überschreitung der bislang festgesetzten Baugrenze. Die Überschreitung in der beabsichtigten Größenordnung ist nicht genehmigungsfähig und bedeutet in der Konsequenz eine Änderung des Rechtsplans. Weitere Änderungen sind bei der Höhe der Lärmschutzwand an der Tiefgaragenzufahrt um 0,30 m und bei dem nördlichen Hofausgang vorgesehen. Ursprünglich war an dieser Stelle ein breiter Ausgang vorgesehen, in dem nun ein Gebäudeteil für Freiberufler vorgesehen werden soll.

Die Änderungen sind untergeordnet und die Grundzüge der Planung nicht betroffen, so dass ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden kann, bei dem ausschließlich die betroffenen Öffentlichkeit als auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden sollen. Eine Prüfung der betroffenen Belange ergab eine derartige Geringfügigkeit sowohl für die betroffene Öffentlichkeit als auch der Behörden, dass von einer Beteiligung abgesehen

werden kann. Einzig der südöstliche Nachbar wurde wegen der Erhöhung der Lärmschutzwand beteiligt, da die Lärmschutzwand unmittelbar dem Grundstück des Nachbarn gegenüberliegt und einen Abstand von ca. 9.00 m zum Nachbargebäude aufweist. Der Nachbar hat eine Stellungnahme abgegeben in der er sich mit der geringfügigen Erhöhung einverstanden erklärt. Die Gebäude der übrigen Nachbarn liegen  $\geq 60.00$  m vom Neubauvorhaben entfernt und werden durch die Geringfügigkeit der Änderungen in ihren Belangen nicht berührt, so dass auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden kann. Eine erneute Beteiligung mit einer Beschränkung auf die geänderten Teile hätte in der Sache keine neuen Erkenntnisse ergeben. Die Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind in der Anlage 15 dargestellt.

## **5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Durch den Wechsel des Vorhabenträgers während des Planverfahrens und Änderungen der Vorhabenplanung hat sich das Bauleitplanverfahren hingezogen und wurden zwei öffentliche Auslegungen notwendig. Leider hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans nach der zweiten öffentlichen Auslegung erneut geändert werden müssen. Da die Änderungen jedoch marginalen Einfluss auf die Gesamtplanung haben und die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, empfiehlt die Verwaltung den Änderungsbeschluss mit dem Satzungsbeschluss zu fassen.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit keinen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Aachen verbunden. Sämtliche Kosten der 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. Rechtsplan
4. Schriftlichen Festsetzungen
5. Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Schnitt und Ansichten des Vorhabens
8. Außenanlagenplan
9. Grundrisse des Vorhabens
10. Visualisierung des Vorhabens
11. Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
12. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
13. Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
14. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
15. Darstellung der Änderungen zum Satzungsbeschluss