

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0648/WP18-1
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 09.05.2023
		Verfasser/in: Dez III/ FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütscher Straße		
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.05.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 992 sowie den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat beschließt weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütscher Straße - gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Innerhalb der Festsetzung Nr. 1 – Art der baulichen Nutzung – wird die Zulässigkeit eines Blockheizkraftwerk herausgenommen.
- Ergänzung der Festsetzung Nr. 4.9: Innerhalb des W3 dürfen die überbaubaren Flächen durch Anlagen für Wärmepumpen überschritten werden.

Darüber hinaus beschließt er den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütscher Straße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Roermonder Straße und Grünfläche Rütscher Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 992 – Roermonder Straße / Rütcher Straße -

hier: Weitere Eingabe zur Offenlage

Mit Schreiben vom 03.05.2023 (Eingang per E-Mail am 04.05.2023) ist eine weitere Eingabe zum Bebauungsplanverfahren eingegangen. Das Schreiben ist der Tischvorlage beigelegt.

Der Eingabesteller, der sich bereits im Rahmen der Offenlage umfangreich geäußert hat, bekräftigt noch einmal seine Bedenken gegen das Vorhaben. Als unmittelbarer Nachbar sieht er sich durch die neue Planung erheblich eingeschränkt. Die in seiner Eingabe aufgeführten Themen entsprechen vollständig den Punkten, zu denen die Verwaltung bereits in ihrem Abwägungsvorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung genommen hat. Neu ist lediglich der Hinweis auf eine bestehende Baulast. Auf dieser Grundlage hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 27.04.2023 dem Rat der Stadt Aachen den Satzungsbeschluss empfohlen (siehe Vorlage FB 61/0641/WP18).

Auch wenn sich die Verwaltung in ihrem Abwägungsvorschlag schon ausführlich mit den Anregungen auseinandergesetzt hat, werden die einzelnen Themen des nun vorliegenden Schreibens zusammengefasst und nochmals hierzu Stellung genommen.

1. Einstufung als Gebiets mit „urbanem Charakter“

Nach Ansicht des Eingabestellers weist der Bereich an der Roermonder Straße keinen urbanen Charakter auf. Insofern bestehe keine Berechtigung die Abstandsfläche mit einem Wert von 0,2 festzusetzen. Dies bedeute eine Beeinträchtigung für die vorhandene Wohnbebauung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann vom Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgewichen werden. Das Plangebiet wurde als „Fläche für Wohnen“ (W) festgesetzt. Um Überschneidungen der Abstandsflächen der Tiefgarage mit der rückwärtigen Abstandsfläche des Vorderhauses zu vermeiden, wurde jedoch für das Vorderhaus an der Roermonder Straße die Möglichkeit zugelassen, die Abstandsflächen mit einem Wert von 0,2 H anzusetzen. Dieser Wert entspricht dem Wert eines Urbanen Gebietes. Da der Gebietscharakter im Bereich der Roermonder Straße eher einem Urbanen Gebiet als einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht, ist der Wert von 0,2 hier vertretbar. Gerade in diesem Bereich der Roermonder Straße in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ist aufgrund der hohen Dichte und der hier vorhandenen Nutzungsmischung ein urbaner Charakter vorhanden.

Im Rahmen des Abwägungsvorschlags zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte zudem eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Nachbarbebauung und den topografischen Verhältnissen. An der Roermonder Straße wird die bestehende Straßenfront aufgenommen, insofern ergeben sich hier keine unmittelbaren Verschattungen. Um im rückwärtigen Bereich die notwendigen Abstände zu gewährleisten, springt die Neubebauung im Übergang zum Haus Roermonder Straße 78 bis auf die angrenzende Gebäudetiefe des Hauses 78 zurück. Damit wird auch hier eine ausreichende Belichtung gewährleistet.

2. Unvollständigkeit der Unterlagen

Der Eingabesteller weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verschattung der Nachbargebäude nicht ausreichend betrachtet wurde und sich die vorliegenden Gutachten nur unzureichend mit der Lärmentwicklung sowie der Entlüftung und Entrauchung in Bezug auf die Tiefgarage auseinandergesetzt haben.

Weiterhin wurde eine „Freiflächenbaulast“ nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Verschattungsstudie in Bezug auf die Nachbarbebauung war nicht erforderlich, da aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen von einer ausreichenden Belichtung ausgegangen werden kann. Außerdem geht die Planung in vielfältiger Weise auf den Bestand des Hauses Roermonder Straße 78 ein, indem eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird und so der Rückbereich vor dem Straßenlärm der Roermonder Straße geschützt wird. Die rückwärtigen Baugrenzen springen zudem angrenzend an das Bestandsgebäude bis auf dessen Anbautiefe zurück, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Es wurde weiterhin ein Lärmgutachten erarbeitet, das sich mit den Emissionen der Tiefgarage auseinandersetzt.

Es besteht keine Freiflächenbaulast auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Unabhängig davon ist in dem gekennzeichneten Bereich keine oberirdische Bebauung geplant. Die hier im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die unterirdische Tiefgarage.

3. Tiefgarageneinfahrt

Aus Sicht des Eingabestellers wird durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt die angrenzende Bebauung erheblich insbesondere durch Lärmimmissionen beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tiefgaragenzufahrt wurde zur Offenlage auf Veranlassung des Planungsausschusses an den nordwestlichen Rand des Plangebietes verlagert. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Bauausführung der Tiefgarage und deren Zufahrt derart herzustellen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Weiterhin wurde ein Gutachten erarbeitet, das den Nachweis erbringt, dass die Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten und sogar um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum werden ebenfalls auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

Die Ausführung der Tiefgaragenzufahrt gemäß Gutachten wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

4. Abstandsflächen

Der Eingabesteller ist der Ansicht, dass die festgesetzten Abstandsflächen eine massive Beeinträchtigung des Nachbarhauses bedeuten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Tiefgaragenzufahrt in einem eingegrenzten Bereich bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 183,2 m über NHN die notwendigen Abstandsflächen unterschreiten darf. Da die tatsächliche heutige Geländehöhe hier bei ca. 182,6 m über NHN liegt, würde diese Höhe um ca. 60 cm durch die Tiefgaragenzufahrt überschritten werden. Die Geländehöhe hinter dem Grundstück des Hauses Roermonder Straße 78 liegt heute im Mittel bei ca. 183,12 m über NHN. Das Gelände würde von hier in ca. 4,50 m Entfernung auf 184,22 m über NHN ansteigen. Der Höhenunterschied beträgt ca. 1,10 m, das Neigungsverhältnis ca. 24 %. Diese Höhendifferenz bedeutet keinesfalls eine erhebliche Beeinträchtigung durch eine mangelnde Belichtung und durch eine daraus resultierende Verschattung.

5. Kaminzug

Es wird befürchtet, dass durch die Höhe der geplanten Gebäude, die den First des Nachbarhauses überragen, die Abgase des angrenzenden Kamins nicht mehr ordnungsgemäß abgeführt werden können und die Gebäudehöhe zu einer weiteren Verschattung führt.

Stellungnahme der Verwaltung:

In diesem Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 200,9 m über NHN zulässig. Dieser Wert überschreitet die Firsthöhe des Hauses Roermonder Straße 78 um ca. 2,45 m. Die festgesetzte Höhe entspricht in etwa der Höhe des Hauses 60 südöstlich des Bunkerweges. Das zukünftige Gebäude überragt den Kamin des Hauses 78. Allerdings grenzt dieser nicht unmittelbar an das Nachbargebäude, sondern befindet sich in einem Abstand entsprechend der Stärke der Brandwand. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Kaminaustritts sind Verwirbelungen nicht zu befürchten.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und des Abrückens im rückwärtigen Bereich, ist mit einer weiteren Verschattung nicht zu rechnen.

6. Heizkraftwerk

Es werden fehlende Angaben zum Heizkraftwerk bemängelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ursprünglich war im Plangebiet ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk vorgesehen. Aus aktuellem Anlass hat der Vorhabenträger entschieden, statt einer Gasversorgung eine Energieversorgung durch Wärmepumpen vorzusehen. Vor Satzungsbeschluss wurde der Bebauungsplan entsprechend angepasst, sodass sich die Bedenken erübrigen haben.

7. Alternativen / Lösungsmöglichkeiten

Es wird vorgeschlagen, die Tiefgaragenzufahrt wieder zu verlagern, entweder in die Mitte des Neubaus oder in die ursprüngliche Lage im Bereich der Grundstückszufahrt am Bunkerweg.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge des Offenlagebeschlusses wurde eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und eine Verbesserung

des Radwegeanschlusses angeregt. Durch den Ausbau des Bunkerweges soll eine neue attraktive und großzügige Rad- / Fußwegverbindung geschaffen werden. Dies erfordert im Südwesten eine sichere und geregelte Führung der Radfahrer*innen und Fußgänger*innen über den Knotenpunkt Roermonder Straße / Kühlwetterstraße ohne Beeinträchtigung von ein- und ausfahrenden PKW's aus einer privaten Tiefgarage.

Im Rahmen der Verlegung der Tiefgaragenzufahrt wurden unterschiedliche Varianten geprüft und bewertet. Eine Zufahrt in der Mitte des Gebäudekomplexes Haus 5 / Haus 6 wurde dabei als nicht praktikabel beurteilt, weil in diesem Fall eine Überquerung der eingehausten Tiefgaragenzufahrt mit der notwendigen Feuerwehrezufahrt im rückwärtigen Bereich aufgrund der dann erforderlichen Steigungsverhältnisse nicht realisierbar wäre. Die gewählte Variante ist somit neben der südöstlichen Zufahrt die einzige Variante, die hochbaulich umsetzbar ist. Da die südöstliche Zufahrt aus den oben genannten Gründen nicht weiterverfolgt werden kann, verbleibt lediglich die in der Plangrundlage dargestellte und festgesetzte Variante.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung in allen Punkten zurückzuweisen

Anlage/n:

1. Eingabe vom 03.05.2023