

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0648/WP18-1
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		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 Tiefgaragenezufahrt die angrenzende Bebauung erheblich insbesondere durch Lärmimmissionen beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tiefgaragenezufahrt 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 Tiefgaragenezufahrt 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

Rechtsanwaltskanzlei

Stadt Aachen
z. Hdn. der Oberbürgermeisterin
Frau Sibylle Keupen
52058 Aachen

./. Bebauungsplan Nr. 992

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Mittwoch, 3. Mai 2023

Betrifft: Ratssitzung vom 10.05.2023 (Rat/28/WP18) Tagesordnungspunkt 10

*Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 992, Roermonder Straße/Rütscher Straße
Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung; AZ: 260/35013/2018*

Betroffenheit: Eigentümer *des Gebäude Roermonder Str. 78,
52072 Aachen, unmittelbar betroffen als Nachbarn*

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Keupen,
sehr geehrte Mitglieder:innen des Stadtrates,
sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeige ich Ihnen, weiterhin anwaltliche Bevollmächtigung versichernd, die rechtliche Interessenvertretung zunächst von mir selbst als Miteigentümer des Gebäudes Roermonder Straße 78 und ebenso in Vertretung des weiteren Miteigentümers, Herrn _____, an.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben wir die bisherige Bauleitplanung über das Online Format der Stadt Aachen zur Kenntnis genommen und mit beigefügten Schreiben vom 09.06.2022 Stellung bezogen.

Es bestehen weiterhin folgenden Einwendungen:

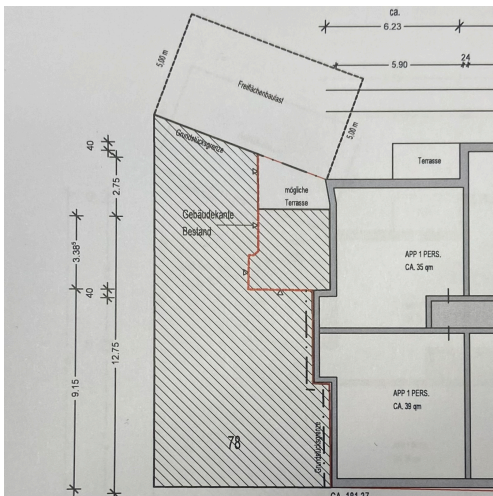
1. Einstufung des Gebiets vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 992, Roermonder Straße/Rütscher Straße als „urbaner Charakter“

Dieser Bereich, weist von der Historie und bezogen auf die bisherige Nutzung keinen urbanen Charakter auf. Die Festsetzung dient dem Zweck eine erhebliche Verdichtung bei geringen Abstandsflächen unter dem Faktor 0,2 herbeizuführen.

Dies beeinträchtigt - massiv - die vorhandene, bestandskräftige Wohnbebauung.

2. Unvollständigkeit der vorliegenden Unterlagen

- Beschattungsmodelle bezogen auf die vorhandene Bebauung fehlen
- Das Haus Roermonder Str. 78 ist das einzige Bestandsgebäude, an welches unmittelbar ein direkter Anbau durch neue Gebäude erfolgt, so dass auch eine direkte und unmittelbare Betroffenheit besteht, welche nicht untersucht wurde.
- Baulasten, Flächenbaulasten werden nicht berücksichtigt.



Der gesamte Bebauungsplan befasst sich mit dieser Einzelproblematik nicht

welches erneut ausdrücklich gerügt wird.

- Fehlendes bzw. **unvollständiges Lärmgutachten** bezogen auf die neu zu erstellende Tiefgarage

Es wurden - nach den bereits eingeräumten Mängeln - keine Angaben/Erhebungen und gutachterliche Bewertung zu **der neu zu planenden Entlüftung oder ggf. Entrauchung** der Tiefgarage bei einem Brand vollzogen.

Eine Entlüftung/Entrauchung der Tiefgarage mit Ausrichtung auf die reine Wohnbebauung der Roermonderstraße - im Bestand -

mit den dort vornehmlich liegenden Schlafbereichen ist strikt abzulehnen.

3. Tiefgarageneinfahrt

Soweit die Unterzeichner zuvor an der Planung durch den Bauträger beteiligt waren, wurde stets dargelegt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht durch das Gebäude führt, sondern über die ehemalige Zufahrt des Autohauses Gohr, mithin unmittelbar neben dem Gebäude Roermonder Straße 60.

Die Neuplanung der Garagenzufahrt führt zu erheblichen, noch darzustellenden Beeinträchtigungen des Hauses, bzw. der Mieter des Gebäudes Roermonder Straße 78.

Insofern verweisen wir zunächst

auf die Bebauungsplanbegründung,
Ziffer 7.3 „Schädliche Einwirkung durch Tiefgaragen“

Dort ist ausgeführt, dass die Tiefgarage und deren Zufahrt derart herzustellen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft **ausgeschlossen** sind.

Es handelt sich um **eine Sollvorschrift**.

Die Positionierung der Tiefgarage und die Einfahrt ist unmittelbar an der Gebäudegrenze des Hauses Roermonder Str. 78 gelegen, in Höhe des Schlafzimmers der EG-Wohnung ist nicht akzeptabel.

Ferner wird auf die dortige prekäre Verkehrssituation hingewiesen, bei einer gefahrenträchtigen Ein-/Ausfahrt in die Roermonder Straße, welche bei hohem Verkehrsaufkommen dazu führen wird, dass ein- und ausfahrende Fahrzeuge

sich stets konflikträchtig mit Fußgängern, Fahrradfahrern, dem Linienbusverkehr der dort liegend Bushaltestelle etc., begegnen.

Es darf sich nicht die gleiche permanente Gefährdungslage ergeben, wie bei der Ausfahrt aus dem Parkhaus der Justizzentrums Aachen. (Ausfahrt ohne Sichtachse nach links und rechts)

(Lichtbild der Ausfahrt aus dem Justizzentrum Aachen)



Unser Haus Roermonder Straße 78

ist mithin massivst durch vermeidbare neue Lärmquellen vorderseitig, seitlich und rückwärtig - nicht vertretbar - beeinträchtigt.

Eine weitere erhebliche Beeinträchtigung besteht auch durch die veränderte Positionierung der Bushaltestelle.

Ferner ist mit massiven Belastungen durch die neuen Lüftungsanlagen der Tiefgarage zu rechnen und bezogen auf das geplante Heizkraftwerk in direkter Nachbarschaft.

4. Abstandsflächen

Die Unterzeichner nehmen Bezug auf den Entwurf zur Begründung zur Offenlage in der Fassung vom 08.04.2022, hier auf die Ziffer 4.3, Ziffer 3 und Ziffer 5.

Die Unterzeichner

widersprechen ausdrücklich einer in der Beschlussfassung vorgesehenen **Unterschreitung** der gesetzlich vorgesehenen Abstandsflächen bei massiver Beeinträchtigung des Eigentums der Unterzeichner.

Die dahingehende Beschlussfassung wird **als rechtswidrig angesehen**.

Dies bedeutet, für unsere Wohnung im Erdgeschoss, welche sich schon bereits im Hochparterre befindet, dass diese

zur Souterrainwohnung wird, bei einer erheblichen Beeinträchtigung des Eigentums/der Mieter durch mangelnde Belichtung, Beschattung und unmittelbaren erhöhten Einblick in die Wohnräumlichkeiten.

Auch dies ist in keinster Weise akzeptabel und beeinträchtigt das Eigentum massiv, welches hierdurch entwertet wird.

5. Kaminzug

Ausweislich der bisherigen Planung weist das Gebäude Nr. 5 im Rahmen des Fassadenschnitts eine Höhe von 200,67 MHN auf.

Mithin übersteigt das Flachdach deutlich den First unseres Gebäudes und auch deutlich den unmittelbar an der Hauswand/Grenzwand **gelegenen Kamin unserer Zentralheizung**.

Letzteres wird als unzulässig und gefährdend angesehen, da Abgase nicht mehr ordnungsgemäß abgeführt werden, Verwirbelungen entstehen und sonst frei abgeführte Abgase können in Wohnräumlichkeiten eindringen.

Verstoß gegen die einschlägigen Immissionsschutzgesetze.

Darüberhinaus führt die deutlich zu hohe Fassadenwand zu einer weiteren Beschattung des Gebäudes.

6. Heizkraftwerk

Es fehlen jegliche Angaben zu dem Heizkraftwerk, sei es bezogen auf Lärmgutachten und einzuhaltende Abstandsflächen.

7. Alternativen/Lösungsmöglichkeiten

- Veränderung der Lage der Tiefgarage

Die Tiefgarageneinfahrt ist nach unserer Einschätzung entweder in der Mitte des Gebäudekomplexes, mithin im Haus 4 zu platzieren oder unmittelbar, wie ursprünglich geplant, in der ehemaligen Zufahrt des Ford Autohauses Gohr.

Dies folgt folgender Argumentation:

- Soweit die Tiefgarage im Haus 4 platziert wird, ist nur von der eigenen Betroffenheit der Mieter und Eigentümer des neu erstellten Gebäudes auszugehen und die Nachbarschaft, so auch wir, sind von weiteren Beeinträchtigungen befreit.

Voraussetzung ist jedoch, dass die Tiefgarageneinfahrt auch im rückwärtigen Bereich des neu erstellten Hauses - **unterirdisch** - ohne weitere Öffnung der Zufahrt erfolgt.

Hierdurch werden bezogen auf den rückwärtigen Bereich, vermeidbar

weitere Emissionen durch Lärm und Abgase unterbunden.

- Die Position der Einfahrt in das neue Baugebiet bzw. in die Tiefgarage über die ehemalige Einfahrt des Hauses Gohr ist jedoch deutlichst zu präferieren.



Ausweislich des nochmals eingefügten Schaubilds ist hier eine ohnehin bereits erhebliche nicht zu beseitigende Lärmbelastung durch den Straßenlärm vorhanden, als auch sonstige Emissionen, ausgelöst durch den Kraftverkehr.

Ein zusätzlicher Verkehrsstrom durch die Hausbewohner würde hier bezogen auf Lärm und Emissionen eine keine messbare Rolle spielen.

Im Rahmen einer weiteren Betrachtung dürfte auch eine Beeinträchtigung der jeweiligen Anwohner/Anlieger hier minimal sein.

Auf der **rechten Seite** befindet sich das Haus Roermonder Straße 60, wobei im Erdgeschoss der Sexshop Orion ansässig ist. Hier ist auch während der Geschäftszeiten keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Soweit erkennbar ist in dem neuen Gebäude - erdgeschossig - ein Begegnungsraum geplant und kein Wohnraum, sodass auch hier eine Beeinträchtigung nahezu nicht besteht.

Ebenfalls kann die Einfahrt in die Roermonder Straße, wie seit Jahrzehnten praktiziert, vollzogen werden.

Dies z.B. mit einer bedarfsgerechten Ampelschaltung, bezogen auf die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge des Wohngebietes, mittels einer Induktionsschleife.

Ungeachtet der dargestellten Möglichkeit ist auch ohne separate Ampelanlage eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt möglich.

Über die vorhandenen Ampelanlagen und die bisherige Schaltung, ist eine Ein- und Ausfahrt sogar von der Kühlwetterstraße aus, ohne jeglichen Konflikt möglich, bis auf ggf. querenden Fußgängerverkehr, welcher in diesem Bereich als gering einzuschätzen ist.

Je nach Neugestaltung der Einfahrt mit einer Bedarfschaltung, wäre auch ein Abbiegen nach Links und Rechts, als auch ein gerades Passieren der Kreuzung möglich.

Ebenso wird hierdurch auch ein äußerst konflikträchtiger Verkehrsbereich entschärft, durch eine deutlich weitere Entfernung zu der neu geplanten Bushaltestelle.

Soweit auf dem Bendplatz Großveranstaltungen stattfinden, mit einer erheblichen Freqüentierung der Bushaltestelle, wird ein konflikträchtiger Verkehrsbereich deutlich entzerrt.

Ebenso wird eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit der Tiefgarage aus Nutzersicht gewährleistet.

- Die derzeitige Position der Einfahrt ist nach dem Grundsatz „rechts rein und links raus“ führt dazu, dass sich die Nutzer - aktuell - in einer Einbahnstraßensituation befinden, mit erheblichen Nachteilen, Gefährdungen und zu prognostizierenden Verkehrsverstößen

Ungeachtet unserer Einwendungen sind wir gerne bereit als direkter und allein unmittelbar betroffener Nachbar konstruktive Lösungsvorschlag zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

RA