

Vorlage		Vorlage-Nr:	A 61/0127/WP15
Federführende Dienststelle: Planungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:	
Fachbereich Umwelt		Datum:	31.03.2005
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 865 -Soerser Weg- hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.04.2005	B 5	Kenntnisnahme	
21.04.2005	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4a(3) in Anwendung des § 13(2) BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Änderung der Firsthöhe des Baufensters Soerser Weg 61 von 175,80m üNN auf 177,00m üNN
- Wegfall von Punkt 2.2 der schriftlichen Festsetzungen:
„Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen von 0,5m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.“

und die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 865 - Soerser Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4a (3) in Anwendung des § 13(2) BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Änderung der Firsthöhe des Baufensters Soerser Weg 61 von 175,80m üNN auf 177,00m üNN
- Wegfall von Punkt 2.2 der schriftlichen Festsetzungen:
„Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen von 0,5m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.“

und die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahme der Trägers öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 865 - Soerser Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat in ihrer Sitzung am 04.11.2004 dem Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 865 -Soerser Weg- mit folgendem Beschluss empfohlen:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nahm den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht einstimmig zur Kenntnis. Aus bezirklicher Sicht empfahl sie dem Planungsausschuss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 865 – Soerser Weg – für den Planbereich Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen Soerser Weg und Soerser Winkel zu beschließen und die Geschossflächenzahl sowie First- und Traufhöhen reduziert festzulegen.

Daraufhin hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.12.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 865 -Soerser Weg- in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen Soerser Weg und Soerser Winkel. Die First- und Traufhöhen sind dabei entsprechend der vorgestellten Variante „eingeschossige Bauweise mit Dachausbau“ festzusetzen.

A) Bericht über das Ergebnis der Offenlage

Die öffentliche Auslegung der Pläne erfolgte in der Zeit vom 24.01.2005 bis zum 25.02.2005.

Stellungnahmen der Bürger

Zur Offenlage sind der Verwaltung 7 Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen. Mehrfach erhobene Bedenken betreffen die festgesetzte Höhe für die Gebäude des hinteren Baufensters, sowie eine fehlende Festsetzung für eine eingeschossige Bauweise. Auch ein zu geringer Abstand der Planung zur westlichen Grundstücksgrenze wurde mehrfach bemängelt.

Die Schreiben sind als Anlage beigefügt.

1. Stellungnahme von Frauke und Ralf Boese, Soerser Winkel 27a, 52070 Aachen mit Schreiben vom 17.02.2005

Herr und Frau Boese weisen auf die fehlende Festsetzung der im Planungsausschuss beschlossenen eingeschossigen Bauweise hin. Sie sprechen sich gegen die schriftliche Festsetzung einer Genehmigung in Ausnahmefällen, die eine Abweichung der Gebäudehöhe um 0,5m enthält, aus. Die Maße der im Planungsausschuss am 1.12.2004 vorgestellten eingeschossigen Variante sollen exakt übernommen werden und keine Differenzen aufweisen.

Um die festgesetzten Höhen nachvollziehen zu können, ist die Angabe der Bodenhöhe in m ü.NN erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhen einer eingeschossigen Bauweise wurden im hinteren Baufenster des Bebauungsplanes mit einer Firsthöhe von 175,20m üNN und einer Traufhöhe von 171,00m üNN übernommen. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist nicht die Geschossigkeit der Gebäude im hinteren Baufenster festgesetzt.

Es wäre eine zweigeschossige Bebauung dann möglich, wenn First- und Traufhöhe eingehalten würden, das Erdgeschoss sich nicht an der vorhandenen Geländehöhe orientieren, sondern tiefer beginnen würde oder das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss mittels Gauben ausgebaut würde. Maßgeblich war hier die städtebauliche Einfügung in die Umgebung, welche durch eine Festsetzung der Höhen für ein eingeschossiges Gebäude erreicht wurde.

Die in den schriftlichen Festsetzungen unter Punkt 2.2 formulierte Ausnahmeregelung („Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen von 0,5 m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.“) kann nach Auffassung der Verwaltung entfallen. Bei einer Geländehöhe von 167,02 ü. NN findet keine Überschreitung der Firsthöhe von 8.10 m und eine Abweichung der Traufhöhe von 3cm statt, wenn von einer Bodenplatte mit Aufbau von 20 cm ausgegangen werden kann. Da die Geländehöhen auf der Fläche des hinteren Baufensters naturgemäß schwanken (von 166,84 -167,02 ü. NN) ist es nicht möglich bis auf die zweite Dezimalstelle hinter dem Komma Festsetzungen für die Trauf- und Firsthöhe zu treffen, die dem jeweiligen Standort mit einer exakten Übernahme der im Ausschuss beschlossenen Höhen gerecht werden. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2. Stellungnahme der Eheleute Bosten, Soerser Weg 67, 52070 Aachen mit Schreiben vom 25.02.2005

Die Eheleute Bosten haben bereits mehrfach und in dieser Stellungnahme erneut zum Ausdruck gebracht, dass sie keine planerischen Festsetzungen auf ihrem hinteren Grundstück wollen. Sie sprechen sich gegen eine Einbeziehung ihres Grundstückes in den Verfahrensbereich aus.

Der Bebauungsplan basiert nicht auf einer planerischen Konzeption und benötigt vielmehr das Grundstück der Eheleute Bosten um ein Mindestmaß an Grundfläche zu erreichen.

Der Bebauungsplan dient in unzulässiger Weise ausschließlich der Sanierung eines einzelnen Grundstückes.

Der Verfahrensbereich umfasst nicht die westlich gelegenen Grundstücke, die zum Teil erheblich belastet sind. Der Bebauungsplan dient nur der Schaffung eines Baurechts für zwei Grundstücke, um im Gegenzug zur Sanierung eine Veräußerung von zu bebauenden Grundstücken zu ermöglichen.

Damit erfolgt mit dem Bebauungsplan nicht die erforderliche Konfliktbewältigung zu der Bodenbelastung der betroffenen Grundstücke. Es erfolgt ein unzulässiger Gebrauch der Planungshoheit zugunsten von Einzelinteressen.

Grundsätzlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sanierung eines Grundstückes zulässig.

Nach dem Mustererlass vom 26.09.2001 kann der Bebauungsplan auch vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden. Eine Inkraftsetzung vor Behandlung der Bodenbelastung ist zulässig, wenn z.B. durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sichergestellt ist, dass

von der Bodenbelastung keine Gefährdung für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen kann. Dieses Erfordernis ist jedoch mit dem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag nicht erfüllt.

Für die Eigentümerin der Grundstücke Soerser Weg 63/65 besteht keine Sanierungspflicht, wenn sie von dem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag zurücktritt.

Durch die teilweise Bebauung des rückwärtigen Ruhebereichs in einem Maß bis zu einer Firsthöhe von 175,70 m ü. NN würde eine bauliche Fehlentwicklung herbeigeführt.

Aufgrund der geplanten zulässigen Bebauung könnte auf dem Nachbargrundstück zu dem Grundstück der Eheleute Bosten in einem Abstand von lediglich drei Metern ein Haus mit einer Firsthöhe von bis zu 175,70 m ü. NN errichtet werden. Diese würde zu einer deutlichen Verschattung führen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe liegt deutlich über der Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes Soerser Weg 67.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Seite 3, Abs. 2 und 3 des Schreibens wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan lediglich ein Plangebiet umfasst, das nur 3 der kontaminierten Grundstücke umfasst. Die westlich gelegenen Grundstücke, die zum Teil erheblich belastet sind, werden von dem Plangebiet nicht umfasst. Ein Bebauungsplan, mit dem eine vorhandene und auch im Umfang der Stadt bekannte Bodenbelastung bewältigt werden soll, hat bei einer Bodenbelastung mit einer flächenmäßigen Ausdehnung, wie sie in dem betroffenen Bereich vorzufinden ist, den gesamten belasteten Bereich zu erfassen.

Im Rahmen der Detailuntersuchungen 2002 (Altenbockum & Partner) sowie der Untersuchungen in dem Beweisverfahren (ahu AG) 2004 wurden auf den unmittelbar angrenzenden, zu Wohnzwecken genutzten Nachbargrundstücken Untersuchungen durchgeführt. Diese hatten zum Ziel, die räumliche Ausdehnung des Schadens zu ermitteln und insbesondere auch eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die dem Altstandort/der Altlast benachbarten Grundstücke herbeizuführen.

Zusammenfassend ergeben die Untersuchungen folgendes Belastungsbild:

Das Schadenszentrum befindet sich auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück Soerser Weg 63/65. Vom Schadenszentrum aus haben sich die Schadstoffe über das Grundwasser und die Bodenluft auch auf die westlich gelegenen Nachbargrundstücke (Soerser Winkel 27, Soerser Winkel 30) horizontal ausgebreitet.

Grundwasser:

Die Belastung des in geringen Mengen vorhandenen Grund- bzw. Schichtenwassers nimmt vom Grundstück Soerser Weg 63/65 zu den westlich gelegenen Nachbargrundstücken zwar deutlich ab, das Belastungsniveau ist allerdings auch auf den Nachbargrundstücken Soerser Winkel 27 und 30 als hoch einzustufen. Auf dem Grundstück Soerser Winkel 27a wurde keine Grundwasserbelastung mehr festgestellt.

Bodenluft:

Ebenfalls wurden LHKW und BTEX Belastungen in der Bodenluft ermittelt. Die Belastungen in der Bodenluft auf den Grundstücken Soerser Winkel 27 und 30 liegen zwischen Werten nicht nachweisbar und 786 mg/m³; Diese Werte liegen aber deutlich unter den Bodenluftbelastungen (1.768-4.636 mg/m³ LHKW) auf dem Grundstück Soerser Weg 67.

Boden:

In den oberflächennahen Bodenproben wurden keine Schadstoffe nachgewiesen.

Im Rahmen des Beweisverfahrens wurden auf den Nachbargrundstücken (Soerser Winkel 27, 27a und Soerser Weg 67) aus den Bodenpartien der gesättigten Bodenzone (Tiefe 1,8-5,7 m) 21 Bodenproben entnommen und auf LHKW und BTEX untersucht. Es liegt nur eine geringfügige Belastung mit LHKW und BTEX vor, eine Ausnahme stellt die Bodenprobe aus der Bohrung B6 (4,0-5,0 m Tiefe) dar, die direkt an der Grundstücksgrenze Soerser Winkel 27/ Soerser Weg 65 liegt. Diese Probe überschreitet den Z2-Wert der LAGA.

In dem Beweisverfahren erfolgte eine Beurteilung der Schadstoffe gemäß der LAGA-Richtlinie. Die Z-Werte der LAGA regeln die Anforderungen an die Verwertung/Beseitigung von Reststoffen und Abfällen und eignen sich nicht zur Altlastenbewertung. Überschreitungen von Z-Werten können nicht als Kriterium zur Bewertung einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung herangezogen werden.

Bewertung:

Für die Nachbargrundstücke liegen keinerlei Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Pflanze und keine Nutzungseinschränkungen vor. Sanierungsmaßnahmen (Total- als auch Teilsanierung) bezogen auf die Grundwasserverunreinigungen und Bodenbelastungen in größeren Tiefen sind auf den Nachbargrundstücken als unverhältnismäßig einzustufen. Diese Aussagen wurden durch das Beweisverfahren bestätigt.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Abwägung auch die westlich gelegenen Grundstücke miteinbezogen, da diese Grundstücke mit untersucht und bewertet wurden. Durch die vorhandenen Gutachten kann eindeutig belegt werden, dass weder eine Gesundheitsgefährdung von den Grundstücken ausgeht, noch eine Nutzungseinschränkung für die Grundstücke Soerser Winkel gegeben ist. Diese Erkenntnisse sind für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine fehlerfreie Abwägung ausreichend; sowohl das Erfordernis der Aufnahme der Grundstücke in das Plangebiet als auch das Erfordernis der Kennzeichnung ist somit nicht gegeben.

Auf den Seiten 3 und 4 des Schreibens wird unter III.2 (siehe Anlage) aufgeführt, dass eine Inkraftsetzung des Bebauungsplanes vor Behandlung der Bodenbelastung zulässig ist, wenn z.B. durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdung für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen kann. Dieses Erfordernis ist jedoch mit dem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag nicht erfüllt, da im Falle eines

Scheiterns der Veräußerung des zu sanierenden Grundstückes die Eigentümerin von dem Vertrag zurücktreten kann.

Eine Sanierung des Grundstückes Soerser Weg 63/65 ist zwingend notwendig, da aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse das Grundstück Soerser Weg 63/65 als Altlastenfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen ist.

Die Eigentümerin des Grundstückes Soerser Weg 63/65 ist gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, die auf Ihrem Grundstück liegende Altlastenfläche sowie die hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen zu sanieren, so dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Falls die weitestgehende Sanierung in Form einer Dekontamination im Zuge des öffentlich-rechtlichen Vertrages nicht zustande kommen sollte, müsste und würde die Stadt auf die ihr ordnungsbehördlich zu Gebote stehenden Möglichkeiten zurückgreifen und die Sanierung anordnen.

Für die Verwirklichung der Nutzung wären dann Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich, deren Konkretisierung in nachfolgende bodenschutzrechtliche oder bauaufsichtliche Verfahren verlagert würde. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die Bodenbelastung nicht generell der dargestellten Nutzung entgegensteht, d.h. Sanierungsmaßnahmen technisch und wirtschaftlich möglich sind. Dies ist vorliegend der Fall. Somit lässt es das Gebot der Konfliktbewältigung zu, die letztlich bestehende Restunsicherheit bei Rücktritt vom öffentlich-rechtlichen Vertrag einem nachfolgenden bodenschutzrechtlichen oder bauaufsichtlichen Verfahren zu überlassen und gleichzeitig das planungsrechtliche Verfahren fortzusetzen bzw. den Bebauungsplan umzusetzen. Eine Kennzeichnung ist für diesen Fall ausreichend.

Zudem führt man aus, dass auch im Falle eines Rücktritts vom Vertrag das Grundstück Soerser Weg 67 überplant sei und bebaut werden könnte. Durch die Kontamination des Nachbargrundstücks (Soerser Weg 63-65) seien jedoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt.

Bezüglich der Bebauung des Grundstückes Soerser Weg 67 geht man von der falschen Annahme aus, dass im Falle eines Rücktritts vom Vertrag keine Sanierungsverpflichtung der Grundstückseigentümerin besteht und insofern keine Sanierung erfolgen würde.

Wie vorab ausgeführt, würde die Stadt im Falle eines Rücktritts auf die ihr ordnungsbehördlich zu Gebote stehenden Möglichkeiten zurückgreifen und die Sanierung anordnen. Offen bleibt lediglich, ob im Falle einer ordnungsbehördlichen Anordnung die Sanierung in Form einer Dekontamination oder ggf. nur eine Sicherungsmaßnahme durchsetzbar wäre. Für die Bebaubarkeit des Grundstückes Soerser Weg 67 hätte dies jedoch keine Auswirkungen.

Unabhängig hiervon ist die Bebaubarkeit des Grundstückes Soerser Weg 67 unter Beachtung der hierfür vorgesehen Kennzeichnung ohne Rücksicht darauf gegeben, ob und in welcher Weise zuvor eine Sanierung des Grundstückes Soerser Weg 63-65 erfolgt ist.

Da das Grundstück Soerser Weg 67 im Bebauungsplan eine allgemeine Option für Anbaurechte oder die Festsetzung eines Gebäudes erhält, wurde das Grundstück, wie auch das Grundstück Soerser Weg 63-65, gekennzeichnet. Aufgabe einer Kennzeichnung im Rahmen der Bauleitplanung ist es, für

die nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen (dazu gehören auch Bodenluftbelastungen und im vorliegenden Fall auch die Grundwasserbelastungen) hinzuweisen (Warn- und Hinweisfunktion für künftige Eigentümer, Bauherren, Architekten, Baubehörde etc.).

Die auf dem Grundstück Soerser Weg 67 vorhandenen Belastungen können im **Falle einer Neubaumaßnahme** dazu führen, dass die Baumaßnahme unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde durch einen Sachverständigen überwacht werden muss und evtl. nur unter der Auflage bautechnischer Vorsorgemaßnahmen (z.B. Gasdrainage) möglich sein wird, so dass durch diese Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt werden können. Nähere Einzelheiten dazu würden im baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

Die Belastungen stehen der dargestellten Nutzung auf dem Grundstück Soerser Weg 67 jedoch nicht generell entgegen.

Als Stellungnahme für die Festsetzung der Firsthöhen verweist die Verwaltung hier auf die Beantwortung der Stellungnahme von Frauke und Ralf Boese. Die Firsthöhe der Neubebauung auf dem angrenzenden Grundstück Soerser Weg 65 kann entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan 175,20m üNN erreichen.

Das Gebäude der Eheleute Bosten, Soerser Weg 67 hat eine Firsthöhe von ca. 171,60m üNN und ist damit niedriger als die vorgesehenen Festsetzungen entsprechend eines eingeschossigen Gebäudes mit Dachausbau. Dennoch ist eine Einfügung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext durch die direkt angrenzenden Gebäude gegeben, deren Firsthöhen die Planung überragen (siehe Anlage Firsthöhen).

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

3. Stellungnahme von Renate und Thomas Esch, Soerser Winkel 35, 52070 Aachen mit Schreiben vom 25.02.2005

Herr und Frau Esch weisen auf die fehlende Festsetzung der eingeschossigen Bauweise für das hintere Baufenster hin. Die Festsetzung der Höhen im Bebauungsplan in m üNN macht einen Vergleich mit dem im Planungsausschuss am 1.12.2004 beschlossenen Höhen nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung verweist hier auf die Beantwortung der Stellungnahme von Frauke und Ralf Boese

4. Stellungnahme von Ingrid und Klemens Krings, Soerser Winkel 33, 52070 Aachen mit Schreiben vom 17.02.2005

Herr und Frau Krings kritisieren die nicht gemäß dem Beschluss im Planungsausschuss am 1.12.2004 festgesetzte eingeschossige Bauweise. Der Abstand zur (westlichen ?) Grundstücksgrenze soll mindestens 5,00m betragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung verweist hier auf die Beantwortung der Stellungnahme von Frauke und Ralf Boese. Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5.00m. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

5. Stellungnahme von Dr. Ernst Scheid, Soerser Winkel 31, 52070 Aachen mit Schreiben vom 21.02.2005

Herr Dr. Scheid spricht sich aus folgenden Gründen gegen den Bebauungsplan aus:

1. Es fehlt die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise
2. Die Gebäudehöhe ist nicht eindeutig festgelegt
3. Die Form der Festlegung der Traufhöhe bietet eine Möglichkeit, das Gebäude höher als in der Sitzung des Planungsausschusses am 01.12.2004 beabsichtigt auszuführen.
4. Die Abstände zur westlichen Grundstücksgrenze werden als zu gering erachtet.
5. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten im Erdreich sind unzureichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung verweist auf die Beantwortung der Stellungnahme von Frauke und Ralf Boese für die Punkte 1-3

Zu Punkt 4: Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt 5,00 m. Dies ist mehr als durch die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung, die gesundes Wohnen und Arbeiten sicherstellt, erreicht würde.

Zu Punkt 5: Hauptziel der Sanierung ist die Beseitigung der Schadstoffquelle auf dem Grundstück Soerser Weg 63 - 65. Im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Aachen soll auf einvernehmlichem Wege die **sehr weitreichende Sanierung** in Form der Dekontamination des Schadenszentrums kurzfristig realisiert werden, insbesondere da dies langfristig auch positive Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke hat. Eine Sanierung der Kontamination auf den Nachbargrundstücken ist ohne aufwändige Maßnahmen (Entfernung der Gebäude, Unterfangung überbauter Grundstücksanteile etc.) nicht möglich. Da hinsichtlich der Nutzungen keinerlei Gefährdungen oder Einschränkungen für die Nachbargrundstücke vorliegen, würden derartige aufwändige Maßnahmen nicht mehr dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

6. Stellungnahme von Ruth und Hayreddin Tigu, Soerser Winkel 29, 52070 Aachen mit Schreiben vom 21.02.2005

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den privaten Abmachungen zwischen Herrn und Frau Tigu und Frau Bühlbecker für ein Bauvorhaben. Die festgesetzte Firsthöhe ist entgegen dem vereinbarten, eingeschossigen Bungalow deutlich erhöht. Der Garten von Herrn und Frau Tigu ist durch die geplante Bebauung einsehbar und verschattet. Die Luftverhältnisse in der Soers werden durch die enge Bauweise noch schlechter.

Alle verunreinigten, benachbarten Grundstücke sollen mit saniert werden.

Der Abstand zur (westlichen) Grundstücksgrenze soll 8-9m betragen. Die Höhe einer eingeschossigen Bebauung soll unbedingt eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Private Abmachungen sind von den Festsetzungen in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren zu differenzieren. Sie können nur auf einer privaten Ebene geltend gemacht werden.

Als Stellungnahme für die Festsetzung der Firsthöhen verweist die Verwaltung hier auf die Beantwortung der Stellungnahme von Frauke und Ralf Boese. Die Sanierung der benachbarten Grundstücke und der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze wird in der Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 4 und 5 der Stellungnahme von Herr Dr. Scheid beantwortet.

Die Soers gilt als Kaltluftsammlgebiet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes haben die dort vorgesehenen Baumaßnahmen keine entscheidenden klimatologischen Auswirkungen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

7. Stellungnahme von Irmgard und Wolfgang Völker, Soerser Weg 61, 52070 Aachen mit Schreiben vom 15.02.2005

Herr und Frau Völker weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, das eine Grenzbebauung einschließlich Einfriedung und eine Grenzbeplantzung einschließlich Kübel und Pflanzen auf dem Wintergartendach ohne ihre ausdrücklich Zustimmung nicht entfernt oder verändert werden dürfen. Die ihrem Grundstück zugewandte Fassade darf keine Fenster haben. Sie erklären ihren grundsätzlichen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes 865 -Soerser Weg- grenzt lediglich an das Grundstück Soerser Weg 61 an. Beplantzungen und Einfriedungen auf diesem Grundstück werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt. Finden Grabungsarbeiten auf dem angrenzenden Grundstück Soerser Weg 63 statt, so gewährt eine Böschung einen Schutzstreifen. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist es nicht möglich eine fensterlose Fassade festzusetzen. Der Eingabe kann nicht gefolgt werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB

Zur öffentlichen Auslegung wurden 2 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon hat ein Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die eine Empfehlung zur Planung beinhaltet und der Vorlage als Anlage beigefügt ist:

Bund für Umwelt und Naturschutz

Der Bund verweist auf sein Schreiben vom 23.April 2004.

Er sieht es als dringend wünschenswert an, wenn die Architektur der Bebauung der vorhandenen „grünen Ortslage“ entspräche, z.B. durch die Planung von Dachbegrünungen.

Er empfiehlt, Kellerroste mit einer geschlossenen Abdeckung vorzuschreiben, um möglichen späteren Problemen mit Amphibien vorzubeugen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Empfehlung des BUND bezüglich der Anlage von Dachbegrünungen (Punkt 2) ist anzumerken, dass die Ausführung von Dachbegrünungen grundsätzlich zu befürworten ist. Jedoch kann bei vorliegendem Projekt wegen seiner gebauten Umgebung und seiner geringen Größe, weder aus ökologischen, noch aus planungsrelevanten Gründen eine Dachbegrünung grundsätzlich eingefordert werden.

Die Kritik der Architektur (Punkt 4) in einer "grünen Ortslage" ist von Seiten der Unteren Landschafts Behörde nicht nachvollziehbar, da das Plangebiet einerseits an einer stark befahrenen Straße liegt, andererseits an ein sehr dicht bebautes Neubaugebiet angrenzt. Hier "natürliche Lebensgrundlagen" schützen zu wollen ist insbesondere aufgrund der Altlastenproblematik abwegig.

Es ist richtig, dass es sich bei dem Bauumfeld um einen potentiellen Amphibienlebensraum handelt (Punkt 5). Daher sind Maßnahmen zum Amphibienschutz, so auch engmaschige Kellerroste, die verhindern, dass die Tiere in die Kellerschächte stürzen, in diesem Bereich durchaus wünschenswert.

Zusammenfassung / Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Das Landgericht Aachen hat die ahu AG mit einem Beweisverfahren (Beweisbeschluss vom 23.10.2003) beauftragt. Die durchgeführten Untersuchungen der ahu AG bestätigen die bisherigen Ergebnisse bezüglich der Belastungen im Grundwasser auf den Nachbargrundstücken aus den bereits der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Gutachten. Bezüglich potenzieller Bodenbelastungen im Bereich der grundwassergesättigten Bodenzone war die Untere Bodenschutzbehörde in Übereinstimmung mit dem Gutachterbüro Altenbockum & Partner bisher davon ausgegangen, dass keine Bodenbelastungen vorliegen. Hier haben die Untersuchungen der ahu AG aufgezeigt, dass geringfügige Gehalte an LHKW und BTEX ermittelt wurden. Eine Ausnahme stellte eine auf dem Grundstück Soerser Winkel 27 direkt an der Grundstücksgrenze zum Soerser Weg 63/65 in 4-5 m Tiefe gezogene Probe dar, die höher belastet war.

In ihrem Gutachten bestätigt die ahu AG die bisherigen Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde, dass hinsichtlich der Nutzung keinerlei Gefährdungen und Einschränkungen für die Nachbargrundstücke vorliegen sowie Sanierungsmaßnahmen (Total- als auch Teilsanierung) auf den Nachbargrundstücken als unverhältnismäßig einzustufen sind.

Eine Gefährdung kann nach Aussage der ahu AG nur dann auftreten, wenn Erdarbeiten vorgenommen werden, die tiefer als 2 m in den Boden eingreifen. Hier ist mit einer Zunahme der geruchlichen Belästigung bis zu einer Gefährdung der wohnlichen Nutzung zu rechnen. Darüber hinaus treten bei einem direkten Eingriff in den kontaminierten Boden (ab ca. 3-4 m) Mehrkosten durch die Entsorgung des Bodens und durch Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen auf. Dieser Gesichtspunkt wurde bereits durch die Untere Bodenschutzbehörde durch die Kennzeichnung der entsprechenden Grundstücke berücksichtigt

Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass die Festsetzung der Firsthöhe des Baufensters Soerser Weg 63 nicht die Höhe des dort vorhandenen Gebäudes mit einer

Firshöhe von 176,91m üNN berücksichtigt und sichert. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Firshöhe von 175,80m üNN in 177,00m üNN zu ändern. Die betroffene Grundstückseigentümerin hat ihre Zustimmung zu der Änderung gegeben.

Aufgrund von Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger schlägt die Verwaltung vor, die schriftliche Festsetzung (Punkt 2.2), die eine Ausnahmeregelung für eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen um 0,5m vorsieht, entfallen zu lassen. Die Festsetzung der Höhen im Bebauungsplan hat sich innerhalb des Verfahrens zu einem sensiblen Thema entwickelt, so dass eine Ausnahmeregelung hier nicht angebracht ist.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) entbehrlich war. Den von der Änderung betroffenen Bürger wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die Verwaltung schlägt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vor, den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung vereinfacht gem. §4a (3) BauGB in Verbindung mit §13 BauGB zu ändern.

Gleichzeitig empfiehlt die Verwaltung den so geänderten Bebauungsplan Nr. 865 -Soerser Weg- als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Bebauungsplan M 1:500

Begründung

Schriftliche Festsetzung

Umweltbericht

Eingaben der Bürgerinnen und Bürger

Eingabe des Trägers öffentlicher Belange

Lageplan mit eingetragenen Firshöhen