

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0755/WP16 Status: öffentlich AZ: 35111-2010 Datum: 15.10.2012 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 942 - Veltmanplatz/Kreuzherrenstraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung Öffentlichkeit - Bericht über die Beteiligung der Behörden - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
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>07.11.2012</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.11.2012</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	07.11.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	08.11.2012	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
07.11.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung								
08.11.2012	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 942 - Veltmanplatz/Kreuzherrenstraße - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen, und den Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen entsprechend anzupassen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 942 - Veltmanplatz/Kreuzherrenstraße - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung, und den Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen entsprechend anzupassen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Die Landmarken Pontviertel GmbH beabsichtigt, im Bereich der ehemaligen RWTH-Institute an der Kreuzherrenstraße eine Wohnanlage für Studierende zu errichten. Eine Bebauung im Blockinnenbereich und die beabsichtigte Gebäudehöhe (V-VI Geschosse) ist nur mit einem Bebauungsplan zu realisieren ist. Daher hat der Investor mit Schreiben vom 07.12.2011 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Bauvorhaben wurde am 12.01.2012 im Architektenbeirat beraten. Der Architektenbeirat begrüßte das Vorhaben und regte an, die vorgesehene Bauhöhe im Hinblick auf die vorhandene Struktur und die Kirche, sowie die Öffnung des Baublockes auf eine Verlärmung hin zu prüfen. Außerdem sei ein Gründach wegen der Blickbeziehungen von den höher gelegenen Standpunkten aus erforderlich.

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 15.03.2012 über die Planung beraten und die Verwaltung beauftragt die vorgebrachten Anregungen insbesondere zu Reduzierung der Höhe und der Dichte im Innenbereich, zur Anpassung der Front zur Wittekindstraße hin an die vorhandene Straßenflucht und zur Ausrichtung der Wohnungen zu prüfen und zu berücksichtigen. Die Planung wurde so überarbeitet, dass die Baumasse um 200m² Bruttogeschossfläche reduziert, der Baukörper im Blockinnenbereich in östlicher Richtung verschoben und die geplanten Geschosse stärker gestaffelt wurden. Außerdem wurde der Rücksprung des VI Geschosses zum Veltmanplatz hin wurde um ca. 1,0m auf 3,50m vergrößert. Das Plangebiet wurde verkleinert und umfasste nur noch das Grundstück der Landmarken Pontviertel GmbH, das städtische Kehrlager und einen ca. 4,0m breiten Streifen, der für die geplante Durchwegung von Veltmanplatz zur Wittekindstraße hin erforderlich ist.

Am 19.04.2012 wurde die so überarbeitete Planung erneut im Planungsausschuss beraten. Der Planungsausschuss beauftragte in dieser Sitzung die Verwaltung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter folgenden Maßgaben zu erarbeiten:

- Das Plangebiet wird um den Bereich des städtischen Kehrlagers reduziert;
- Die gestalterische Qualität ist zu sichern, über eine Gestaltungssatzung und/oder privatrechtlich in einem städtebaulichen Vertrag;
- Die Verschattungsproblematik ist im weiteren Verfahren mittels eines Verschattungsdiagramms durch den Investor zu klären;
- Es ist zu prüfen, ob und wie eine ungewollt entstehende Abkürzungsmöglichkeit über den neuen Durchstich der Wittekindstraße und das Nachbargrundstück in die Pontstraße unterbunden werden kann.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte sich in ihrer Sitzung am 09.05.2012 einstimmig dem Beschluss angeschlossen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen zu den privaten Grundstücken der Bebauung am Veltmanplatz, erforderte die Überarbeitung des Baukörpers. Die jetzt vorliegende Planung sieht ein 6-geschossiges Gebäude zum Veltmanplatz hin vor. Über den zentralen Eingangsbereich erfolgt die fußläufige Erschließung der Wohnungen vom Innenhof aus. Die Bebauung stuft sich nach Westen hin mit einem 5-geschossigen und einem 3-geschossigen Gebäudeteil ab. Zur Kreuzherrenstraße ist ein 4-geschossiges Gebäude mit Tiefgaragengeschoss geplant.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden und Wohnbaufläche darstellen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist möglich, da es sich hier um ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch handelt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt derzeit gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Der Investor hat bereits einen Bauantrag für eine IV-geschossige Wohnbebauung im Bereich der vorhandenen Gebäude der ehemaligen RWTH-Institute an der Kreuzherrenstraße und am Veltmanplatz gestellt. Der Bauantrag wird derzeit geprüft.

3. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, wurden die Bürgerinnen und Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung informiert.

In der Zeit vom 31.05.2012 bis 15.06.2012 wurde die Planung öffentlich ausgestellt und am 04.06.2012 eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich mündlich und schriftlich zur Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, wurde reger Gebrauch gemacht.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung und der schriftlichen Eingaben von Bürgern wird als Hauptkritikpunkt die Planung von Studentenappartements genannt. Es wird befürchtet, dass die negativen, das Viertel belastenden Auswirkungen der Pontstraße als Partymeile, durch die geplante Nutzung verstärkt und in den Blockinnenbereich hineingezogen wird. Als weiterer Kritikpunkt wird die Reduzierung des Stellplatznachweises für studentisches Wohnen genannt. Es wird befürchtet, dass bei Wechsel der Mieterschaft die Anzahl der Stellplätze nicht ausreicht. Außerdem wird die beabsichtigte 5- bis 6-geschossige Bebauung kritisiert. Es werden negative Auswirkungen, wie Verschattung, Hinterhofsituation, Wegfall von Blickbeziehungen für die Umgebungsbebauung befürchtet. Außerdem wird befürchtet, dass diese Bebauung eine Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben im Umfeld hat.

Folgende weitere Punkte wurden angesprochen:

- Verkehrliche Auswirkungen auf die Umgebung
- Durchwegung Veltmanplatz/Wittekindstraße
- Baustellenabwicklung
- Bäume

Die Eingaben der Bürger und Bürgerinnen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt.

4. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 13 Behörden an der Planung beteiligt. Die Bezirksregierung Arnsberg wies auf zwei Erlaubnisfelder zur Aufsuchung der Bodenschätze Erdwärme und Kohlenwasserstoffe hin. Die Inhaber dieser Erlaubnisfelder wurden im Verfahren beteiligt. In der Stellungnahme vom Landschaftsverband-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird darauf hingewiesen, dass in dem Bereich mit der Aufdeckung und Zerstörung von archäologischen Funden/Befunden zu rechnen ist.

Die Eingaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind ebenfalls der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

5. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Der Bebauungsplan regelt nicht die Grundrissgestaltung der Wohnungen und die künftige Mieterschaft. Um den Bedenken der Anwohner vor einer Ausbreitung der Partymeile entgegenzukommen, sollen im Plangebiet die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ und „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ ausgeschlossen werden.

Der Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen und wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Die Voraussetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels ist gegeben, wenn studentisches Wohnen in der Baugenehmigung beantragt wird. Werden die Wohnungen von anderen Nutzern gemietet, ist ein Nutzungsänderungsantrag mit dem geänderten Stellplatznachweis erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verschattungsdiagramm erarbeitet. Die Untersuchung ergab, dass ein Gebäude am Veltmanplatz (7) durch eine Erweiterung des Schattenbildes soweit betroffen wird, dass die vom Hochparterre bis in das zweite Obergeschoss liegenden Wohnungen auf der südlichen und südwestlichen Fassade durch die Neubebauung zusätzlich verschattet werden. Hierdurch kommt es bei Einer von acht Wohnungen zu einer Unterschreitung der Empfehlung der DIN 5034 mit einer minimalen Besonnungsdauer der Fassaden am Stichtag 17. Januar von 1 Stunde. Für die Optimierung der Besonnungssituation im Erdgeschoss dieses Gebäudes ist ein massiver Eingriff in die

geplante Gebäudekubatur erforderlich, der zu einem massiven Wohnraumverlust führen würde.

Die Durchwegung vom Veltmanplatz aus bis zur Wittekindstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Es soll lediglich im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass die Fläche für eine mögliche Wegeverbindung zur Verfügung gestellt wird, falls diese Planung in weiterer Zukunft weiterverfolgt werden soll.

Für zwei Bäume (Baumhasel, Hemlocktanne) nördlich des Bestandsgebäudes des Wollforschungsinstitutes wurde ein Fällantrag im Rahmen des Bauantrages gestellt, der zurzeit geprüft wird.

Aufgrund der Eingabe vom Landschaftsverband wird im Durchführungsvertrag eine archäologische Baubegleitung vereinbart. Darüber hinaus ist auch eine gutachterliche Begleitung für Erdarbeiten wegen der Altlastenverdachtsfläche erforderlich, die ebenso im Durchführungsvertrag gesichert wird.

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Gestaltungssatzung erarbeitet, in der die gestalterischen Leitdetails beschrieben sind. Diese Leitdetails werden auch im Durchführungsvertrag verankert.

Der Planbereich liegt in dem Bereich Veltmanplatz/Kreuzherrenstraße/Pontstraße/Saarstraße und Wittekindstraße für den die Fraktionen der SPD und der Grünen einen Ratsantrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt hatten. Der Ratsantrag gilt mit diesem Bebauungsplanverfahren als behandelt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt Aachen keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

7. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 942 - Veltmanplatz/Kreuzherrenstraße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung

6. Hochbauplanung
7. Außenanlagenplan
8. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Abwägung Öffentlichkeit- Eingaben
10. Abwägung Öffentlichkeit- Stellungnahmen
11. Abwägungsvorschlag Behörden
12. Verschattungsgutachten
13. Entwurf Gestaltungssatzung
- 13a Leitdetails Gestaltungssatzung