

| Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: FB 61/0777/WP16 Status: öffentlich AZ: 35032-2011 Datum: 08.11.2012 Verfasser: Dez. III / FB 61/20 | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------|---------|-----------|------------|-----|---------------------|------------|-----|--------------|
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 853 Sandkaulstraße/Rochusstraße hier: Offenlagebeschluss - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - 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>05.12.2012</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.12.2012</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 05.12.2012 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | 06.12.2012 | PLA | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | | | | |
| 05.12.2012 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | | | | | | | | |
| 06.12.2012 | PLA | Entscheidung | | | | | | | | |

Beschlussvorschlag:

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

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 853 Sandkaulstraße/Rochusstraße in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 853 Sandkaulstraße/Rochusstraße in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Nach den ersten Planungsüberlegungen der Jahre 2000 / 2001 zur Entwicklung eines Gewerbe- und Hotelstandortes in einer wesentlichen größeren Dimension wurde das Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zunächst nicht fortgesetzt. Erst 2009 wurden mit einer europaweiten Ausschreibung für das ca. 2000 m² große Hotelgrundstück auf dem Gelände des Bunkers und der angrenzenden nördlichen und südlichen Teilflächen die Voraussetzungen zur Wiederaufnahme des Verfahrens geschaffen.

Nach Auswahl des Investors HPG zur Entwicklung des Hotelstandortes, wurde die Planung des Architekturbüros Hammers aus Aachen am 15.09.2011 dem Architektenbeirat vorgestellt. Hieraus ergab sich eine Empfehlung, die Fassade in den unteren Geschossen zur Sandkaulstraße zu öffnen und die Lüftungsanlagen grundsätzlich nicht auf dem Dach, sondern in den unterirdischen Garagengeschossen unterzubringen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotelstandortes der 3-4-Sterne-Kategorie in der näheren Umgebung des Eurogresses geschaffen werden. Das Hotel soll ca. 144 Zimmer und eine Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen erhalten.

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, dem Bedarf nach einem Hotelstandort auf der einen Seite und dem Erhalt innerstädtischer Grünflächen mit Kinderspielplatz auf der anderen Seite gerecht zu werden.

Der Beschluss zur Programmberatung zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 15.03.2012 gefasst. In der Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 18.04.2012 wurde der Empfehlungsbeschluss ebenfalls gefasst.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 18.04.2012 den Empfehlungsbeschluss und der Planungsausschuss am 19.04.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger wiederum frühzeitig über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 21.05.2012 bis 04.06.2012 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Am 23.05.2012 wurde eine Anhörungsveranstaltung in der Aula der David-Hansemann-Schule durchgeführt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

An der Veranstaltung waren ca. 60 Personen anwesend. Von der Möglichkeit sich schriftlich zu äußern, haben 12 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht. In der Bürgerbeteiligung

wurde insbesondere Kritik an der Standortwahl insgesamt geübt und die Folgen der Hotelbebauung für die öffentliche Parkfläche kritisiert.

Es wurden 16 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht, lediglich einzelne Anregungen und Hinweise gegeben.

2. **Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Zentrale Inhalte der Bürgereingaben waren:

Beeinträchtigung der nördlichen Grünfläche, Verlust der Bäume, Sicherung der Ersatzpflanzungen, möglichst weitgehende Erhaltung des Parks, keine Vereinnahmung der Grünfläche durch das Hotel, Frischluftschneise, nicht ausreichende Darstellung der Bäume
Durch die Mindestgröße des Hotels, durch den Schutzabstand zur Blutbuche und durch die baulichen Beschränkungen in südlicher Richtung muss die Grünfläche in dieser Größenordnung in Anspruch genommen werden. Die Fläche wird sich um ca. 610 m² reduzieren; wenn man die geplante private Grünfläche von ca. 220 m² vor dem Hotel mit einbezieht, reduziert sich das Defizit auf ca. 390 m². Diese private Grünfläche soll ebenfalls öffentlich zugänglich sein bzw. Teil des Parks bleiben. Hinzu kommen weitere Freiflächen vor dem Hotel, die in die Gesamtwirkung einbezogen werden können. Der Verlust der Bäume geht mit der Verkleinerung der Grünfläche einher und ist kaum zu vermeiden, wenn man den Baukörper nicht erhöhen möchte, jedoch durch Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Die Kompensation findet durch die Aufwertung der Spielplatzfläche statt und durch die Neugestaltung der Vorflächen des Hotels zur Sandkaulstraße hin. Als Ersatzmaßnahmen sind Baumpflanzungen im Stadtgebiet vorgesehen, die vom Vorhabenträger finanziert werden. Der Baumbestand und die Bilanz der erhaltenen und der wegfallenden Bäume liegt mittlerweile vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Frischluftschneise entlang der Sandkaulstraße wird durch die Lage des Baukörpers parallel zur Sandkaulstraße und durch eine Minimierung des Freiflächenverlustes (ca. 390 m² im Norden und 480 m² im Süden) minimal beeinträchtigt.

Ersatz für die entfallenden Parkplätze und Mehrverkehr durch das Hotel

Die entfallenden 15 Parkplätze werden in der Tiefgarage des Hotels geschaffen und über den Durchführungsvertrag abgesichert. Mehrverkehr durch das Hotel entsteht in einer Größenordnung von 420 Fahrten pro Tag. Die Auswirkungen wurden in Verkehrs- und Schallgutachten untersucht und als unerheblich eingestuft.

Gebäudegröße, Beeinträchtigung des Parks durch die Höhe des Gebäudes, Abstände zur Nachbarbebauung, Verschattung der Schule und der Nachbarbebauung, Zugänglichkeit der Freiflächen um das Hotel, mögliche Verschiebung des Hotels nach Süden, Lärmverstärkung durch Krümmung des Baukörpers

Die Mindestgröße des Hotels ergibt sich aus Hotelstandards und betriebswirtschaftlichen Gründen. Aus der vertretbaren Höhe des Baukörpers ergibt sich eine Kubatur, die nicht verkleinert werden kann. Dies spiegelt bereits die Ausschreibung wider. Die Abstände sind entsprechend der notwendigen Abstandsflächen nach Bauordnung NRW ausreichend. Die Verschattung wurde darüber hinaus untersucht. Eine Verschattung der Gebäude der Sandkaulstraße findet in den kritischen Zeitabschnitten (Januar, Mittagszeit) nicht statt. Für die Schulgebäude gibt es zusätzliche Verschattungen in den Nachmittagsstunden, allerdings werden die Anforderungen erfüllt, die gem. DIN 5034 an Wohngebäude gestellt werden. Eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden ist nicht möglich, da sich hier Gebäude an der Ostseite der Straße befinden, zu denen der erforderliche Abstand nicht ausreichend wäre und deren Erschließung zu stark beeinträchtigt würde. Die Zugänglichkeit der Freiflächen vor dem Hotel werden gesichert und ein Weg entlang des Gebäudes in Richtung Park ist geplant. Der Lärm wird nachweislich durch den gekrümmten Baukörper eher vermindert gegenüber einem parallel laufenden geradlinigen Baukörper.

Bedarf für ein Hotel an dieser Stelle, Fragen des Kaufpreises, der Kostenübernahme, Sicherung der Umsetzung

Der Hotelbedarf ist nachgewiesenermaßen gegeben (Hotelbedarfsanalyse), die Eignung des Standortes in der Nähe des Eurogresses ist ebenfalls Inhalt dieser Untersuchung. Über den Kaufpreis kann öffentlich keine Aussage gemacht werden, dieser ist aber nach einheitlichen Kriterien der Stadt Aachen verhandelt worden. Die Kostenübernahme durch den Investor zum Abriss des Bunkers und weiterer Planungen und Maßnahmen zur Umsetzung des Hotelprojektes wurde bereits im Ausschreibungsverfahren festgelegt und wird über den Durchführungsvertrag weiter differenziert. Der Kaufvertrag und der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sind die Mittel zur Sicherung der Umsetzung der Planung für dieses Grundstück.

Fragen zum Abriss Bunker, Bauzeiten, Schäden durch den Bau, Bodenaushub, Fragen zur Baustelleneinrichtung

Die Auflagen zur Vermeidung von Schäden, Immissionen und sonstigen Unannehmlichkeiten werden im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens erfolgen. Dazu gehört auch die Bestandsdokumentation in der Nachbarschaft zur Feststellung von evtl. späteren Schäden. Aussagen zu den Bauzeiten und die konkrete Baustelleneinrichtung können zur Zeit noch nicht gemacht werden.

Fehlende Öffentlichkeit bei der Auslegung des Bebauungsplanes

Die Information und Beteiligung der Bürger in der städtischen David-Hansemann-Schule ist gängige und anerkannte Praxis und ist nicht zu bemängeln. Zum einen handelt es sich bei der Schule um ein öffentliches Gebäude und in der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit explizit in die Aula der Schule eingeladen, sodass die Hemmschwelle für den Bürger sehr gering sein dürfte. Zum anderen ist das Ziel, die Beteiligung der Bürger möglichst ortsnahe durchzuführen. Die rege Beteiligung der Bürger an derartigen Veranstaltungen in Schulen ist ein Beweis für die Eignung dieser Räumlichkeiten.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 16 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Kurverwaltung Bad Aachen weist auf den Thermal-Quellzug hin, der nun nicht mehr berührt wird. Die Aachen tourist service e.V. weist auf die Erforderlichkeit des Halteplatzes für Reisebusse hin. Dieser Halteplatz wird grundsätzlich erhalten, die Festsetzung im Bebauungsplan beschränkt sich jedoch auf die einer öffentlichen Verkehrsfläche; eine weitere Differenzierung ist nicht möglich. Die STAWAG weist auf die Versorgungsleitungen und hin und auf die Erforderlichkeit einer Trafostation. Diese Station soll im Baukörper mit untergebracht werden und wird nicht separat im Bebauungsplan festgesetzt.

Die einzige Anregung äußert der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege. Er fordert eine Sachverhaltsermittlung zum Vorhandensein archäologischer Funde bzw. von Bodendenkmälern. Diese Sachverhaltsermittlung hat stattgefunden. Weitere Untersuchungen und die archäologische Begleitung werden dafür sorgen, dass keine archäologischen Funde bzw. Bodendenkmäler beeinträchtigt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

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

5. Zusammenfassung und Offenlagebeschluss

Planung

Im Rahmen der europaweiten Ausschreibung wurden die Randbedingungen festgelegt. Die beanspruchte Fläche wurde auf ein Minimum reduziert, um eine größtmögliche Parkfläche mit ihrem Baumbestand zu erhalten. Wichtig war auch der Erhalt der Blutbuche an der Sandkaulstraße auf dem künftigen Hotelgrundstück, der zu einem Baukörper führte, der nördlich sehr nah an die David-Hanseman-Schule rückt und eine Verlegung des Weges zur Schule erforderlich macht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Anschluss an die Bürgerinformation erarbeitet. Er soll den fünfgeschossigen Baukörper innerhalb eines Sondergebietes festsetzen. Die Freiflächen des Hotels beschränken sich auf Vorflächen zur Sandkaulstraße und eine als private Grünfläche festgesetzte Fläche um den zu erhaltenden Baum. Ansonsten sollen alle Freiflächen nördlich und südlich in öffentlicher Nutzung bleiben, öffentliche Grünfläche im Norden und öffentliche Verkehrs- und Grünflächen im Süden. Während in der nördlichen Parkanlage Wege und Spielplatz neu gestaltet werden sollen, soll in der südlichen Fläche die Einmündung von der Sandkaulstraße in die Parkplatzfläche um ca. 30 m verlegt werden.

Untersucht wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Themen:

- Verkehrsprognose
- Auswirkungen auf Schall-Emissionen
- Auswirkungen auf Luftschadstoffe

- Auswirkungen auf Grundwasser und Thermalwasser
- Artenschutz im Bezug auf den Hochbunker
- Bewertung der Bäume
- Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen im Denkmalbereich Innenstadt
- Verschattungsdiagramme

Umsetzung der Planung

Bereits im Kaufvertrag wurde dem Investor die Übernahme der Kosten für die Niederlegung des Bunkers, die Neuherstellung der südlichen Verkehrsflächen, die Verlegung des Fußweges und Herstellung der Toranlage zur Schule, die Aufwertung des Spielplatzes, der Ausgleich für den entfallenden Baumbestand und die Verlagerung des Wandgemäldes am Bunker auferlegt. Als neuer Standort wird derzeit ein anderer Bunker im Stadtbezirk Aachen-Mitte von der Verwaltung geprüft.

Der Durchführungsvertrag mit dem Investor wird diese Maßnahmen zur Umsetzung der Planung weiter differenzieren und weitere Inhalte aufnehmen wie z.B. der Ersatz der öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage. In erste Linie dient der Vertrag jedoch der Sicherung der Umsetzung der vorliegenden Planung. Inhalt des Vertrages werden daher u.a. der Vorhaben- und Erschließungsplan sein und die architektonischen Leitdetails, die in Plänen und Texten darzustellen sind. Der Vertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Gestaltungsanforderungen

Zur rechtlichen Umsetzung der Gestaltung des Vorhabens, die im Rahmen der Ausschreibung für das Grundstück vorgelegt wurde, ist beabsichtigt - zusätzlich zum Mittel des Durchführungsvertrags - eine Gestaltungsatzung gem. § 86 BauO NW mit den Festlegungen der äußeren Gestaltung des Gebäudes (Fassaden, Fenster, Dach, Material, Farbe etc.) aufzustellen. Diese Satzung geht über das hinaus, was im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß BauGB festgesetzt werden kann. Sie wird gleichzeitig Grundlage für die Baugenehmigung. Diese Satzung wird parallel mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 853 - Sandkaulstraße / Rochusstraße - den Beschluss zu fassen, den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Entwurf des Rechtsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung

7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung