

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0778/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35002-2012
		Datum:	12.11.2012
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 946 - Krugenofen/ Hauptstraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit - Bericht über die Beteiligung der Behörden - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
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 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 zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 946 - Krugenofen / Hauptstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

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 zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 946 - Krugenofen / Hauptstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

In seiner Sitzung am 19.04.2012 hatte der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen Krugenofen, Hauptstraße und Klausenerstraße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu erarbeiten. Dabei wurde angeregt, im weiteren Verfahren die Architektur zu verbessern, auf dem Grundstück einen Spielplatz unterzubringen und einen Anteil von 20% öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Anschließend beschloss die Bezirksvertretung Aachen Mitte in ihrer Sitzung am 09.05.2012, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB für das Gebiet zwischen Krugenofen, Hauptstraße und Klausenerstraße zu beauftragen.

Am 15.03.2012 war die Planung im Architektenbeirat vorgestellt worden. Die grundsätzliche städtebauliche Einfügung wurde begrüßt und bestätigt.

Der ausgearbeitete Entwurf soll vor Satzungsbeschluss nochmals vorgestellt werden.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 04.06.2012 bis 15.06.2012 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Informationsveranstaltung fand statt am 05.06.2012. Die Bürger hatten außerdem die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 12 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Es wurden 16 Behörden an der Planung beteiligt, von denen eine Behörde eine Anregung zur Planung vorbrachte.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung

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. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung. Insgesamt wurden zwei Schwerpunkte thematisiert. Der erste Kritikpunkt wurde überwiegend von Seiten der Anwohner des Krugenofens vorgebracht und bezieht sich auf die Dichte und Höhe der geplanten Bebauung. Bislang konnten die Anwohner über das ehemalige Fabrikgebäude hinweg Richtungurtscheid blicken. Dieser Ausblick wird künftig nicht mehr möglich sein, sondern wird den Bewohnern der neuen Wohnanlage vorbehalten sein. Für die Anwohner des Krugenofens bedeutet dies eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität.

Der zweite Kritikpunkt wurde überwiegend von Seiten der Anwohner der Hauptstraße vorgebracht und bezieht sich auf die Zufahrt zur Tiefgarage. Die hier vorhandene Stichstraße mit Spielplatz wird durch die neue Zufahrt zu den geplanten 47 Stellplätzen mit deutlich mehr Verkehr belastet, sodass auch diese Anwohner sich in ihrer Wohnqualität erheblich eingeschränkt fühlen.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Davon hat eine Behörde eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Eingabe sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt. Auch die Anregung der Behörden führt nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Im Anschluss an die Bürgerbeteiligung wurde die Planung ausgearbeitet und die relevanten Umweltbelange geprüft. Für das Plangebiet soll angrenzend an den Krugenofen ein Mischgebiet und im Innenbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Entsprechend der Hochbauplanung (4-geschossig + Staffelgeschoss) werden außer der Grundflächenzahl eine maximale Geschossfläche und maximale Gebäudehöhen festgelegt. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert über eine Zufahrt im Bereich der Baulückenschließung am Krugenofen und der Tiefgaragenzufahrt an der Hauptstraße. Im Bereich der Stichstraße (Hauptstraße) ist eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich. Bis Satzungsbeschluss wird geprüft, wie dies erfolgen kann, ohne die dort vorhandene Platane zu gefährden. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag übernommen. Festsetzungen zum Lärmschutz sind entlang des Krugenofens erforderlich (Verkehrslärm) und an der Gebäuderückseite (Parkdeck). Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass die Tiefgaragenzufahrt im Blockinnenbereich einzuhausen ist.

Weiterhin wird festgelegt, dass ein Anteil von 20 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten ist.

Im Plangebiet wird auf privater Fläche ein 240 m² großer Kleinkindspielplatz entstehen. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

In Bezug auf die zu schaffenden öffentlichen Spielflächen wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Kinder, Jugend Schule vereinbart, dass der vorhandene Kinderspielplatz an der Hauptstraße aufgewertet und geringfügig erweitert wird. Für den gesamten Bereich der Stichstraße und des Spielplatzes wird vom Investor ein Entwurf erarbeitet und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Die Entwurfsplanung und Übernahme der entsprechenden Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit dem Eigentümer der benachbarten Wohnanlage an der Klausenerstraße / Benediktinerstraße wurde Kontakt aufgenommen. Dieser hat erklärt, dass er vorläufig nicht bereit ist, einer Mitbenutzung der Wege und Spielflächen auf seinem Grundstück für die Bewohner der neuen Wohnanlage zuzustimmen. Somit ist eine Fuß-/Radweganbindung nur über den Krugenofen und über die Tiefgaragenausfahrt an der Hauptstraße möglich.

Die Prüfung der Umweltbelange ergab, dass für das Plangebiet insbesondere folgende Themen vertieft betrachtet werden müssen:

Lärmimmissionen: Das Lärmschutzgutachten (IBK 07/2012) ergab, dass zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm Festsetzungen erfolgen müssen, um die entsprechenden Grenzwerte im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet einhalten zu können.

Darüber hinaus sind Maßnahmen erforderlich, um die Verträglichkeit eines am Krugenofen angesiedelten Gewerbebetriebes zur Glasveredelung sicherzustellen. Um die Grenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet einhalten zu können, sollen schalltechnische Verbesserungsmaßnahmen insbesondere an der Schallquelle der Lüftungsanlagen finanziert werden. Die zu finanzierenden Maßnahmen sollen innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt vertraglich geregelt werden. Der Vorhabenträger regelt die Umsetzung wiederum vertraglich mit dem betreffenden Gewerbebetrieb.

Geruchsimmissionen:

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch die Abluft der Tiefgarage, soll diese mechanisch entlüftet und das dafür notwendige Entlüftungsrohr über Dach geführt werden.

Von der benachbarten Firma zur Glasveredelung werden Verbrennungsprodukte über ein ca. 15,5 m hohes Abluftrohr abgeleitet. Sollten aus dem Neubau nicht vorhersehbare Luftbewegungen und –strömungen resultieren, die zu einer Zunahme der Geruchswahrnehmungen und zu einer Geruchshäufigkeit in über 3 % der Jahresstunden führen, so wird durch den Vorhabenträger eine eventuelle weitere Erhöhung des Schornsteins um maximal 3,00 m finanziert. Eine entsprechende Regelung soll innerhalb des Durchführungsvertrages getroffen werden.

Altlasten: Auch hier wurde ein Gutachten vorgelegt (Dieler 03/2007), das eine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet feststellt. Im Rahmen der Baumaßnahme ist ein Bodenaustausch auf einer Fläche von ca. 50 m² bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu erwarten. Die Erdarbeiten sollen gutachterlich begleitet werden. Es ist vorgesehen die Bodensanierung im Rahmen der Abrissarbeiten durchzuführen. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Alle Gutachten werden öffentlich ausgelegt.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass sich durch das Vorhaben Nachteile für die heutigen Anwohner ergeben, vor allem in Bezug auf die Sichtbeziehungen (Krugnofen) und die Zunahme von Verkehr (Hauptstraße). Für die neuen Bewohner ist insbesondere die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer nicht optimal. Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch das Vorhaben realisiert werden, um eine brachliegende Gewerbefläche einer neuen Nutzung zuzuführen und Wohnraum in innenstadtnaher Lage zu schaffen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 946 - Krugenofen / Hauptstraße - 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 Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Hochbauplanung
6. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
7. Entwurf der Begründung
8. Abwägungsvorschlag Bürgerbeteiligung
9. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung