

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0037/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35072-2010
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	28.08.2014
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - hier:</b> <b>-Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>-Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b> <b>-Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.09.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung	
25.09.2014	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 Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus 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. 958 - Zollamtstraße - 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 Bürger 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. 958 - Zollamtstraße - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße -**

#### **hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage**

Die Bluegate Aachen GmbH hat 2012 das Grundstück von der Bahn erworben und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotels (165 Zimmer), eines Bürohauses (7650 m<sup>2</sup> BGF), Apartmentwohnungen (ca. 300), einer eingeschossigen Versorgungszone mit Dienstleistungen, Einzelhandel etc. (5300 m<sup>2</sup> BGF) sowie eines Tiefgaragengeschosses (200 Pkw-Stellplätze) geschaffen werden.

Am 28.02.2013 hat der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Am 10.04.2013 hat sich die Bezirksvertretung Mitte dem Beschluss angeschlossen.

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 09.09.2013 bis 20.09.2013 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die Bürger im Rahmen einer Infoveranstaltung informiert. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar.

Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

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

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 4 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht. Zentraler Inhalt der Bürgereingaben ist die städtebauliche Einbindung in die Umgebung, Dichte, Höhe der Gebäude, Sichtbeziehung von Burtscheid auf die Innenstadt und fehlende Flächen für Verkehrsanlagen. Teile der Argumente wurden durch die Weiterentwicklung der Planung bereits berücksichtigt (Einbindung, Höhe, Sichtbeziehung). Die Dichte entspricht jedoch der besonderen Lage am Hauptbahnhof und ist daher gerechtfertigt. Flächen für zusätzliche Verkehrsanlagen werden kaum benötigt, lediglich der Kiss&Ride-Platz ist wieder herzustellen und in Bezug auf das Fahrradparkhaus wird dies ebenfalls als Bedarf gesehen und soll auch berücksichtigt werden.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

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 7 beigefügt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Es wurden 17 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden von zwei Behörden Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Dabei handelt es sich um den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und die Bezirksregierung Köln als Obere Denkmalbehörde. In erster Linie wurde von der oberen Denkmalbehörde die Beeinträchtigung der Denkmäler am Bahnhofplatz kritisiert. Vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde die mangelnde Berücksichtigung der Sichtbeziehung vom Bismarckturm und von der Burtscheider Brücke auf das Weltkulturerbe Dom und Rathaus und auf die historische Altstadt angeführt. Außerdem wurde auch die Beeinträchtigung des Blicks auf das Marschieritor als denkmalrechtliche Bedenken geäußert. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen hat sich dieser Meinung mit einer ähnlich lautenden Stellungnahme vom 18.02.2014 angeschlossen.

Aufgrund der denkmalpflegerischen Kritikpunkte hat es Abstimmungstermine mit den jeweiligen Behörden gegeben und sind die Auswirkungen auf die Denkmäler und auf die Sichtachsen vom Bismarckturm und von der Burtscheider Brücke dezidiert untersucht worden.

Die Auswirkungen auf die Denkmäler am Bahnhof haben sich dabei als weniger kritisch herausgestellt.

Die Auswirkungen auf die Sichtachsen Dom und Rathaus stellten sich als wesentlich stärker heraus und konnten in der Form nicht akzeptiert werden. Dem Investor wurde die Aufgabe gestellt, die Planung so anzupassen, dass die Sichtbeziehung vom Bismarckturm und die Sichtbeziehung vom oberen Teil der Burtscheider Brücke nicht gestört werden.

Im Mai 2014 wurde der Verwaltung eine veränderte Planung vorgelegt, die im Juni 2014 noch etwas modifiziert wurde. Folgende wesentliche Änderungen sind nun geplant (s. Anlage 9):

- Reduzierung des Bürohochhauses (Turm) von 10 auf 8 Geschosse. Hierdurch wurde die Sichtachse vom Bismarckturm freigehalten. Dieser Blick wird heute bereits durch das Verwaltungsgebäude am Marschieritor (Lagerhausstraße 20) verstellt. Dadurch ergab sich als Obergrenze die Höhe des Verwaltungsgebäudes (ca. 217 m über NHN).
- Der turmartige Baukörper wurde zu einem Gebäuderiegel entlang der Zollamtstraße und bildet mit dem benachbarten Gebäuderiegel eine bauliche Einheit mit einem transparenten Verbindungsstück (Gläserner Erschließungsturm).
- Das Verschwenken der zwei 6-geschossigen Wohngebäuderiegel um ca. 15 Grad führt zur Freistellung des Blicks auf Dom und Rathaus von der oberen Burtscheider Brücke.
- Der Blick auf das Dach des Marschieritors von der Burtscheider Brücke konnte nicht erhalten bleiben, da nur eine massive Reduzierung des Hotelgebäuderiegels dies ermöglicht hätte. Durch Zurücktreten der neuen Gebäudefront gegenüber der Burtscheider Straße wird der Blick auf das Marschieritor jedoch früher möglich.

Diese Umplanungen wurden dem LVR-Amt vorgestellt und führten zu keiner Zustimmung zu der Planung. Der LVR hat seine Bedenken in einem erneuten Schreiben vom 29.08.2014 aufrechterhalten. Die fehlende Sichtbeziehung von der Burtscheider Brücke auf die gesamte Stadtansicht (einschließlich Weltkulturerbe) wird weiterhin erwähnt und die Vernachlässigung des Blicks auf das Marschieretor erneut betont. Beide Blickbeziehungen sind nicht durch die Denkmalbereichssatzung geschützt und werden daher anders bewertet als die Sichtachse vom Bismarckturm, die Teil der städtischen Satzung ist. Die Verwaltung hält daher die wichtigen Sichtbeziehungen in der vorliegenden Planung für ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus findet in Kürze ein Termin mit ICOMOS, dem Internationalen Rat für Denkmalpflege, zum Thema Weltkulturerbe statt, aus dem sich noch neue Erkenntnisse ergeben könnten.

Die Eingaben der Behörden und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage 8 beigelegt.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen**

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

#### **5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

##### Vorhabenplanung

Die Planung wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wie folgt geändert:

- Reduzierung des Bürohochhauses auf 8 Vollgeschosse
- Einbeziehung eines benachbarten Riegels in das Bürohochhaus (8 Vollgeschosse)
- Verschwenken der zwei 6-geschossigen Wohnriegel zur Freistellung des Blicks auf Dom und Rathaus...
- Weitgehende Erhaltung der Zollamtstraße mit Parkplätzen und Bäumen.
- Bündelung der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage auf eine Stelle.

Die Änderungen der Planung aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Weiterentwicklung der Planung von Seiten des Vorhabenträgers wurde als Zwischenstand dem Planungsausschuss und dem Architektenbeirat am 28.08.2014 vorgestellt (s. Vorlage Nr. FB61/0019/WP17).

##### Bebauungsplan

Auf Grundlage der geänderten Planung wurden Rechtsplan, Schriftliche Festsetzungen und Begründung erarbeitet. In diesem Rahmen wurden zahlreiche Gutachten erarbeitet, die insbesondere die Umweltauswirkungen des Vorhabens und die Umwelteinwirkungen auf das Vorhaben untersucht wurden:

- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Schadstoffuntersuchung
- Verschattungsuntersuchung

- Fachbeitrag Artenschutz
- Untersuchung der magnetischen Feldbelastung
- Erschütterungstechnische Einschätzung

Kritische Themen waren dabei die Lärmbelastung durch den Bahnverkehr und die Verschattung der Gebäude untereinander bei gleichzeitiger Nichteinhaltung der Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW.

#### Lärm

Die hohen Lärmwerte tags und nachts mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) sowohl tags wie nachts erfordern Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden und gleichzeitig Belüftungseinrichtungen aller Aufenthaltsräume, sodass bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Dieser Mindestlärmschutz berücksichtigt, dass es sich hier nicht um einen typischen Wohnstandort handelt sondern um einen innenstadtnahen, bahnhofsnahe Standort mit Kleinapartments (1-Zimmer-Wohnungen). Als aktive Lärmschutzmaßnahme kommt auch eine möglichst transparente Lärmschutzwand zur Bahn in Frage, die die geplanten Gebäuderiegel miteinander verbindet. Diese Variante ist im Lärmgutachten berechnet und wird als eine Möglichkeit des Lärmschutzes vorgesehen. Dies würde zu einer zusätzlichen Qualität für die Bewohner führen, da somit ein Öffnen von Fenstern zumutbarer wird und die Nutzung von Außenwohnbereichen wie Balkonen oder Loggien verbessert würde. Andererseits hätte es Auswirkungen auf die Gestaltung.

#### Abstandflächen / Verschattung / Belichtung

Aufgrund der Höhe der Wohngebäude bzw. deren Abstand untereinander werden die sonst gültigen Abstandflächen nicht eingehalten. Statt 0,8 H wird nur ein Wert von 0,4-0,5 H eingehalten. Über Baulinien und eine Mindesthöhe wird die städtebaulich gewünschte Stellung der Baukörper festgeschrieben, sodass die Abstandflächen nicht mehr relevant sind. Die bisherige Untersuchung der gesunden Wohnverhältnisse hat jedoch ergeben, dass die Kriterien der DIN 5034 mit mind. 4 Stunden direkte Besonnung im März bzw. September an vielen Stellen an den Gebäuden nicht eingehalten werden. Hierzu sind noch umfangreichere Untersuchungen erforderlich und Vorschläge zu Umplanungen oder Änderung der Nutzungen vorzulegen. Der abschließende Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse ist bis zum Satzungsbeschluss noch zu führen. Evtl. sind Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

#### Umsetzung der Planung

Im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger soll die Umsetzung in einem zeitlichen Rahmen festgeschrieben werden. Weiterhin wird der Vertrag die Gestaltung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Leitdetails umfassen. Über die Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Außerdem umfasst der Vertrag die baulichen Maßnahmen im Straßenraum (insbesondere Umbau der Flächen am Kiss&Ride-Platz), Regelung zur Nutzung von Stellplätzen im öffentlichen Parkhaus im

Verwaltungsgebäude Am Marschierdor, Schutz vorhandener Straßenbäume, Maßnahmen zum Artenschutz, Kompensationsmaßnahmen für die Erhöhung der Lärm- und Luftschadstoffwerte, Errichtung eines Fahrradparkhauses mit ca. 400 Stellplätzen etc.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages sieht folgende Regelung für den anteilig zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnraum vor: Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, mindestens 20 v. H. der im Vorhaben insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnraumes als Mietwohnungen zu errichten. Wegen der Besonderheit des Wohnbauteils in Bezug auf studentisches Wohnen ist die Vorhabenträgerin berechtigt, den festgelegten Anteil öffentlich geförderten Wohnraumes auch außerhalb des Plangebietes an einem mit der Stadt abgestimmten Standort, prioritär innerhalb des sog. Grabenringes, zu errichten.

#### Flächennutzungsplan

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung – Bahnanlagen - soll in - Gemischte Baufläche – geändert werden. Die Entwidmung für den überwiegenden Teil der Fläche ist bereits erfolgt.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - 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.      Niederschrift über die Informationsveranstaltung
7.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8.      Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
9.      Vorhaben- und Erschließungsplan
10.     Hochbauplanung