

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0039/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 29.08.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
<b>III. Änderung Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - hier: Beschluss zur Änderung und öffentlichen Auslegung</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>24.09.2014</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.09.2014</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	24.09.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung	25.09.2014	PLA	Entscheidung
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 über die geplanten Änderungen zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

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

Am 26.01.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – vom Rat der Stadt Aachen als Satzung beschlossen.

Im Jahr 2012 wurde ein Änderungsverfahren eingeleitet, da es sich im Rahmen der Ausführungsplanung für den Straßenbau als günstiger herausstellte, die geplanten Straßen um ca. einen halben Meter höher anzulegen als geplant. Die I. Änderung erlangte am 07.02.2013 Rechtskraft. Aufgrund einiger Abweichungen zwischen der Planung für den Saint-Gobain-Neubau und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde 2013 ein Verfahren zur II. Änderung durchgeführt. Dabei wurden auch die bis zu diesem Zeitpunkt gemachten Erfahrungen in der Abstimmung der Planung für einzelne Gebäude im Wohngebiet berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde in einigen Punkten entsprechend angepasst. Die II. Änderung ist rechtswirksam seit dem 26.09.2013.

### **2. Anlass und Inhalt des Änderungsverfahrens**

An der Ecke Krefelder Straße / Merowingerstraße ist die Realisierung eines Hotels sowie von Wohnbebauung vorgesehen. Inzwischen wurde der Verkauf des Grundstückes beschlossen, vom Architekturbüro Benthem Crouwel wurde ein Entwurf erstellt. Aufgrund der Anforderungen des vorgesehenen Betreibers sowie aus dem Entwurfskonzept ergeben sich in drei Punkten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da der Entwurf eine hohe Qualität aufweist, die auch durch den Architektenbeirat entsprechend gewürdigt wurde, soll zur Umsetzung dieser Planung eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Da sich die Änderungen nur auf ein Baufeld beziehen, soll der Änderungsbereich darauf beschränkt werden.

#### Geschossigkeit

Der Entwurf greift die maximal zulässige Geschossigkeit im Eckbereich auf, verlängert den fünfgeschossigen Bereich aber um etwa 19 m entlang der Merowingerstraße. Der Beirat sieht dadurch die im städtebaulichen Konzept beabsichtigte Betonung der Ecke als besser ausgeprägt an, als es die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichen.

Auf der gegenüberliegenden Seite in der Merowingerstraße befindet sich in dem durch die größere Höhe potentiell betroffenen Bereich lediglich eine senkrecht zur Straße angeordnete Reihenhauszeile mit einem Fenster in der Giebelseite. Da das Hotel ausreichend weit entfernt ist (ca. 32 m) und sich nördlich der Zeile befindet, ist nicht von negativen Auswirkungen wie Verschattung auszugehen. Die Erhöhung wird daher für verträglich gehalten.

#### Überbaubare Flächen

Aus dem vom Hotelbetreiber vorgegebenen Zimmerraster ergibt sich in Teilbereichen eine größere Bautiefe: ca. 2 m an der Südost- und der Südwestseite, ca. 3 m in einem Teilbereich an der Nordostseite. Die das Baufeld begrenzenden Baugrenzen und Baulinien sind von der geplanten Änderungen nicht betroffen, die Ausdehnung der überbaubaren Fläche soll ausschließlich in Richtung des Blockinnenbereichs erfolgen. Entsprechend wirkt sich diese Änderung nur auf das Hotelgrundstück aus und wird daher als vertretbar eingestuft. Da die festgesetzte Grundflächenzahl

beibehalten wird, kann die Änderung nicht zu einer höheren Versiegelung führen. Umweltauswirkungen ergeben sich daher nicht.

#### Bauweise

Entlang der Straße Alter Tivoli ist ein Wohngebäude geplant. Derzeit ist dort offene Bauweise festgesetzt, so dass ein Gebäude mit einer Fassadenlänge von maximal 50 m zulässig wäre. Die Länge der überbaubaren Fläche beträgt ca. 54 m. Das architektonische Konzept sieht die Ausnutzung der gesamten Länge vor, um aus städtebaulichen Gründen sowohl an der Merowingerstraße, als auch am Park einen Versprung von ca. 4 m zu vermeiden. Dies erfordert eine Änderung von offener in geschlossene Bauweise.

Von dieser Änderung potentiell betroffen sind die Eigentümer der beiden jenseits der Straße Alter Tivoli angrenzenden Wohnhäuser. Da sich die mögliche Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf eine nur unwesentlich längere Gebäudefront bezieht, wird nicht davon ausgegangen, dass diese nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung haben wird. Wesentlich wichtiger ist es, die geplante Tiefgaragenzufahrt so weit wie möglich entfernt von der Nachbarbebauung anzuordnen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung, sondern der Abstimmung des Entwurfes sowie des Baugenehmigungsverfahrens.

#### Wendehammer

Im Rahmen der Ausführungsplanung für den nördlich angrenzenden Saint-Gobain-Neubau hat sich der Bedarf ergeben, den festgesetzten Wendehammer zu vergrößern. Er war ursprünglich lediglich zum Wenden von PKW und kleineren LKW (Anlieferung) gedacht, nun soll dort aber auch die Müllabholung erfolgen und die Müllfahrzeuge müssen wenden. Die dazu erforderliche Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche soll im Rahmen dieses Änderungsverfahrens erfolgen. Betroffen sind kleine Teilflächen von bislang noch städtischen Flächen sowie die Eigentümer des Grundstückes, auf dem der Saint-Gobain-Neubau entsteht, also die Nutznießer der Änderung. Auswirkungen auf Dritte sind nicht gegeben.

### **3. Änderungs- und Offenlagebeschluss**

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - soll das bestehende Planungsrecht so verändert werden, dass der Neubau des Hotels im Eckbereich Krefelder Straße / Merowingerstraße in der geplanten Form ermöglicht wird.

Die geplante Änderung hat keine negativen Auswirkungen und wird daher als verträglich eingestuft. Die Verwaltung empfiehlt, für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - den Änderungsbeschluss 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