

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0200/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35094-2010
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	13.05.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan Nr. 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - hier: Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.06.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
11.06.2015	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 § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - 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.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

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

Am 06.11.2014 wurde zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Krefelder Straße / Grüner Winkel – gefasst nach vorheriger Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 05.11.2014 (Vorlage: FB 61/0077/WP17). Die Programmberatung war bereits am 06.12.2012 im Planungsausschuss und am 16.01.2013 in der Bezirksvertretung Aachen Mitte erfolgt (Vorlage: FB 61/0754/WP16).

Ziel der Planung ist, den bislang städtebaulich sehr heterogenen Bereich neu zu ordnen und insbesondere zur Krefelder Straße eine neue Raumkante festzulegen. Darüber hinaus soll die Qualität der Außenflächen und Stellplatzanlagen und deren verkehrliche Erschließung sichergestellt werden. Die Gesamtkonzeption soll über einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag planungsrechtlich gesichert werden.

Am 28.02.2013 wurde dem Planungsausschuss die Gestaltung der Außenanlagen vorgestellt (Vorlage: FB 61/0832/WP16). Es erfolgte der Beschluss, dass das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Gestaltungsplanes weitergeführt werden sollte. Außerdem sollte sichergestellt werden, dass das Jobcenter und das vorgelagerte Bürogebäude („Pick Up“) möglichst unmittelbar nacheinander realisiert werden.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Innenbereich einzuordnen. Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird auch zukünftig eine Fläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> durch Gebäude überbaut. Nach den Vorgaben des § 13 a (2) BauGB ist bei Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> eine Umwelt-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

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 03.04.2013 bis 17.04.2013 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 13 Behörden an der Planung beteiligt. 4 Behörden haben Bedenken bzw. Anregungen zur Planung vorgebracht

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 3 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Im Anschluss an die Bürgerinformation wurde am 05. bzw. 06.11.2014 dem Planungsausschuss und der Bezirksvertretung Aachen-Mitte ein Sachstandsbericht vorgelegt (Vorlage: FB 61/0076/WP17). Anlass war, dass die Umsetzung der Planung bereits schrittweise erfolgte (Möbel Trösser 2012, Jobcenter 2014), ohne dass die Ziele der Planung über den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag gesichert wurden. Die Genehmigungen der Vorhaben erfolgte jeweils auf Grundlage des § 34 BauGB.

Der Planungsausschuss nahm den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und bestätigte seinen Beschluss vom 28.02.2013. Die Verwaltung wurde aufgefordert, alle notwendigen Maßnahmen umzusetzen, um diesen Beschluss zu realisieren.

## **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 Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit).

Die Anregungen betreffen insbesondere den Erhalt und Schutz des vorhandenen Baumbestandes sowie verkehrliche Belange. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

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

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung betreffen zum einen die Steuerung des Einzelhandels. Hier wird die Beschränkung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente angeregt. Weiterhin wird auf den Konflikt hingewiesen, der durch die Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung in das Gewerbegebiet im Bereich Gut-Dämme-Straße entsteht. Diese Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung. Dagegen wurde auf Anregung der Stawag ein Stationsstandort für die Stromversorgung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Behörden).

## **4. Offenlagebeschluss**

### **4.1 Bauliche Entwicklung im Plangebiet**

Grundlage des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Entwurf, der die künftige bauliche Nutzung des Plangebietes darstellt. Dazu war bzw. ist der Abbruch bestehender Gebäude erforderlich mit einer anschließenden Neubebauung. Diesem Masterplan entsprechend wurden seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Plangebiet bereits verschiedene Vorhaben realisiert. Das Möbelhaus Trösser wurde 2012 errichtet. Ende 2014 wurde das Jobcenter bezogen und der Antrag für den ersten Bauabschnitt der Parkpalette gestellt. Derzeit liegt auch der Bauantrag für das dem Jobcenter vorgelagerte Bürogebäude („Pick Up“) vor.

Eine Genehmigung dieser Vorhaben war unter der Voraussetzung möglich, dass sie sich in die Umgebung einfügen und den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Beim Jobcenter wurde ein Vertrag abgeschlossen, der den Ausbau der Zufahrt Krefelder Straße sichert. Bei der Parkpalette wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen mit Auflagen für verkehrslenkende Maßnahmen, da hier erstmals die Verkehrserschließung über die Gut-Dämme-Straße erfolgt. Darüber hinaus wurde vertraglich gesichert, dass die Gestaltung der Außenanlagen gemäß Außenanlagenplan erfolgt sowie 10 % der Flächen unversiegelt bleiben.

Um die gewünschte, zeitnahe Umsetzung des Pick Up – Gebäudes zu ermöglichen, soll vor Erteilung der Baugenehmigung ebenfalls ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Hier wird ebenfalls der Nachweis der 10 % entsiegelten Flächen geregelt, die Bindung an den Außenanlagenplan sowie die Sicherung der Raumkante zur Krefelder Straße.

## 4.2 Bebauungsplanentwurf

Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung soll im Bebauungsplan für den Bereich entlang der Krefelder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltungsgebäude“ festgesetzt werden. Einzelhandel ist nur mit nicht-zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden die genehmigte Verkaufsfläche und das Sortiment festgeschrieben.

Um eine angemessene Höhenentwicklung entlang der Krefelder Straße sicherzustellen, soll im Bebauungsplan eine Mindest- und Höchstgrenze der Gebäudehöhe festgelegt werden. Diese Höhen ermöglichen eine 5 – 6-geschossige Bebauung. Im dahinterliegenden Bereich sollen aufgrund der untergeordneten städtebaulichen Bedeutung nur maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Raumkante entlang der Krefelder Straße soll durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert werden. Die Verpflichtung an diese Grenze heranzubauen, wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Bereich südöstlich der Gut-Dämme-Straße soll entsprechend dem umgebenden Gebietscharakter als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hier befindet sich derzeit das Auslieferungslager eines Möbelhauses (R&S Möbel), in dem künftig auch ein Verkauf stattfinden soll. Um dies zu ermöglichen, soll Einzelhandel mit nicht-zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Die maximal zulässige Höhe (161,50 m ü. NHN) orientiert sich entlang der Gut-Dämme-Straße an der umgebenden Bebauung und ermöglicht eine ca. 12 m hohe Bebauung. Im dahinterliegenden Bereich ist eine 5-geschossige ca. 15,0 m hohe Parkpalette geplant, um die große Anzahl von Stellplätzen, die das Gesamtprojekt erzeugt, unterzubringen. Um dies zu ermöglichen, soll im Bebauungsplan eine entsprechend höhere maximale Gebäudehöhe (166 m ü. NHN) festgesetzt werden. Diese Höhendifferenz darf jedoch nur für Parkgeschosse genutzt werden.

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet sollen zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zulässig sein.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) soll mit 0,8 festgesetzt werden. Eine weitere Versiegelung ist bis zu einem Maß von 0,9 möglich, da das Plangebiet bereits heute zum größten Teil versiegelt ist.

## 4.3 Verkehrserschließung

Um die Erschließung der Vorhaben im Plangebiet sicherzustellen, wurde sowohl für die Gesamtentwicklung ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsuntersuchung zur Standortentwicklung Krefelder Straße, BSV, Okt. 2014) als auch für die Erschließung der Parkpalette (Verkehrstechnische Überprüfung der Erschließung der Parkpalette, BSV, Nov. 2014).

Das Gesamtvorhaben erzeugt ca. 3290 KFZ-Fahrten / 24 h. Die Zufahrten zu den insgesamt ca. 1000 Stellplätzen erfolgen sowohl über die Krefelder als auch über die Gut-Dämme-Straße. 600 Stellplätze sollen in der geplanten Parkpalette untergebracht werden.

Das Gutachten stellt dar, dass die beiden Knotenpunkte Krefelder Straße/Prager Ring/Eulers Weg und Prager Ring/Gut-Dämme-Straße/Feldchen bereits heute überlastet sind. Es geht davon aus, dass erst der geplante Ausbau des Knotens durch den Landesbetrieb Straßenbau eine Entlastung bringt. Problematisch ist vor allem der Abfluss des Verkehrs über die Gut-Dämme-Straße / Prager Ring. Deshalb sollen die durch die Vorhaben im Plangebiet verursachten Verkehre möglichst über die

Krefelder Straße abgeleitet werden. Im Rahmen der Errichtung des Jobcenters wurde eine zusätzliche Ein-/ Ausfahrt mit Ein-/ Ausfädelspur angelegt. Durch die Errichtung der Parkpalette werden die Verkehre künftig jedoch überwiegend über die Gut-Dämme-Straße abgewickelt. Um die Verkehrsführung zu erleichtern und die Akzeptanz der direkten Anbindung der Gut-Dämme-Straße an die Krefelder Straße zu erhöhen, werden auf Kosten des Investors Markierungen vorgenommen und Schilder aufgestellt.

Da der Ausbau des Knotens Prager Ring voraussichtlich erst Ende 2016 erfolgt, sollen diese Maßnahmen die Abwicklung des Verkehrs sicherstellen und den Knoten Prager Ring entlasten.

Die Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Krefelder Straße (Linie 51 und 30, Haltestelle Sportpark Soers) und die Gut-Dämme-Straße (Linie 34, Haltestelle Feldchen).

#### **4.4 Umweltbelange**

##### Lärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht (Fachbeitrag Lärm, Sept. 2013, Dr. Szymanski & Partner). Ergebnis ist, dass das Plangebiet bereits heute erheblich mit Verkehrslärm der Krefelder Straße belastet ist. Die durch das Projekt zusätzlich verursachten Verkehre (3290 Kfz/24h) führen nur zu einer unwesentlichen Erhöhung der Immissionsbelastung um 0,2 dB(A). Die Lärmbelastung beträgt insgesamt 70 dB(A) und überschreitet somit die Grenzwerte. Deshalb sollen im Bebauungsplan ein entsprechender Lärmpegelbereich (IV) und Auflagen für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

##### Tiere / Pflanzen

Das Gelände ist heute bereits überwiegend versiegelt. Baumbestand befindet sich lediglich im südwestlichen Bereich an der Gut-Dämme-Straße. Der Baumbestand wurde gutachterlich erfasst (Sept. 2013, Schöke Landschaftsarchitekten). Von diesen Bäumen können 8 im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Die ursprünglich dort vorhandenen Weiden mussten aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihres Alters gefällt werden.

##### Boden

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen, die gutachterlich untersucht wurden (Gefährdungsabschätzung, Aug. 2013, Prof. Dieler). Bei der Realisierung der bereits umgesetzten Vorhaben wurden belastete Böden ordnungsgemäß entsorgt bzw. saniert. Diese Standorte werden im Bebauungsplan nur noch nachrichtlich aufgeführt. Beim Bau des Jobcenters wurde jedoch ein ehemaliges Becken gefunden, dessen Inhalt und Umfeld erheblich belastet war. Da die Fläche versiegelt ist, geht von ihr keine Gefährdung aus. Sie wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, die schriftlichen Festsetzungen enthalten entsprechende Auflagen.

##### Wasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich.

##### Luft / Klima

Im Plangebiet ist das Klima aufgrund der hohen Versiegelung, der dichten Bebauung und der Verkehrsbelastung als belastet einzustufen. Im Bebauungsplanverfahren wurden die Luftschadstoffe gutachterlich untersucht (Febr. 2014, Peutz Consult GmbH) mit dem Ergebnis, dass sich gegenüber

dem Bestand keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen ergeben. Zur Verbesserung der klimatischen Situation soll vertraglich festgelegt werden, dass 20 % der Dachflächen bzw. Innenhöfe begrünt werden und gemäß Außenanlagenplan 56 neue Bäume gepflanzt werden.

Alle genannten Gutachten sowie das Ergebnis Vorprüfung des Einzelfalls werden öffentlich ausgelegt.

#### **4.5 Außenanlagenplan**

Der in der Sitzung am 28.02.2013 vorgestellte Außenanlagenplan wurde weiter ausgearbeitet. Es wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein Grünflächenanteil festgelegt, die Wegeverbindungen definiert, die Oberflächenmaterialien, die Fahrradstellplätze, die Baumstandorte / Baumarten sowie die Bepflanzungen festgelegt. Der Außenanlagenplan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

#### **4.6 Städtebauliche Verträge / Kostenübernahme**

Wie bereits beschrieben wurde bereits im Rahmen der Genehmigung des 1. Bauabschnittes der Parkpalette ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Ziele der Bauleitplanung für den Bereich des Gewerbegebietes sicherstellt.

Um diese Ziele auch für den Bereich des Sondergebietes zu sichern, soll ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Verträge (nicht-öffentlich) werden den Fraktionen zugesandt. Über die Verträge wird zudem gesichert, dass sämtliche Kosten von den Investoren übernommen werden.

#### **4.7 Empfehlung Offenlagebeschluss**

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine hohe Verdichtung und intensive Nutzung im Plangebiet ermöglichen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies vertretbar, da insgesamt eine höhere Qualität der Bebauung und der städtebaulichen Strukturen erreicht wird. Dies wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Krefelder Straße aus. Über den Außenanlagenplan können zudem eine angemessene Gestaltung der Freiflächen sowie ein Grünflächenanteil gesichert werden

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - den Offenlagebeschluss 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. Abwägungsvorschlag Bürgerbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
8. Außenanlagenplan
9. Städtebaulicher Vertrag Gewerbegebiet (nicht-öffentlich, wird verschickt)
10. Städtebaulicher Vertrag (Entwurf) Sondergebiet (nicht-öffentlich, wird verschickt)