

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0520/WP17 Status: öffentlich AZ: 35072-2010 Datum: 02.08.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
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>31.08.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Die Bluegate Aachen GmbH hat 2012 das Grundstück von der Bahn gekauft und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Grundstück besteht mittlerweile aus den Flurstücken 4975, 4976, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006 und 5007.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotels, eines Bürohauses, studentischer Apartmentwohnungen (ca. 300), einer Versorgungszone mit Dienstleistungen, Einzelhandel, Fahrradstation etc. sowie eines Tiefgaragengeschosses mit ca. 240 Stellplätzen geschaffen werden. Die Erschließung und auch die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die verlängerte Zollamtstraße und eine private Erschließungsstraße entlang des Bahngeländes.

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. In der Zeit vom 09.09.2013 bis 20.09.2013 wurde die Planung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ausgestellt und in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.09.2013 vorgestellt. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

Nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 24.09.2014 hat der Planungsausschuss am 25.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (FB 61/0037/WP17). Diese fand in der Zeit vom 27.10. bis 28.11.2014 statt.

Zwischenstände des Projektes wurden dem Planungsausschuss am 15.01.2015 und 26.02.2015 vorgestellt. Da noch planerische Fragen und Inhalte des Durchführungsvertrags ungeklärt waren, konnte lange keine Beratung zum Satzungsbeschluss erfolgen. Durch planerische Änderungen – insbesondere die Erweiterung des Geltungsbereichs um eine kleine Erschließungsfläche an der Bahn - wurde dann 2016 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

Diese Änderungen mit dem Ziel der erneuten öffentlichen Auslegung wurden vom Planungsausschuss am 21.04.2016 nicht beschlossen, da Themen noch nicht abschließend bearbeitet wurden bzw. nicht beratungsreif waren (FB61/0421/WP17). Die Planung wurde auf Anregung des Planungsausschusses erneut dem Architektenbeirat am 16.06.2016 vorgestellt. Das Protokoll entnehmen Sie der Anlage 11.

Die vorgelegten Umplanungen führten neben Änderungen an den Fassaden zu einer Reduzierung der Höhe eines Bürohausriegels um zwei Vollgeschosse und zum Wegfall des Treppenhauses am Hotel, das nun in den Baukörper integriert werden soll. Diese Änderungen sind in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Entwurf des Rechtsplans eingeflossen. Diese geänderten Entwürfe wurden dem Planungsausschuss am 16.06.2016 zur Beschlussfassung zur erneuten

öffentlichen Auslegung mit verkürzter Frist vorgelegt (FB 61/0443/WP17). Der Beschluss ist nach Empfehlungsbeschluss durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 15.06.2016 erfolgt.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 958 einschließlich der Begründung und der schriftlichen Festsetzungen lag vom 04.07.2016 bis einschließlich 18.07.2016 öffentlich aus.

Während dieses Zeitraumes wurden 3 Eingaben eingereicht.

In den 3 Eingaben wurden seitens der Bürger insbesondere kritisiert:

- das Verkehrskonzept (Fehlen einer großzügigen Bahnhofsvorfahrt, die zu geringe Anzahl von Kiss&Ride-Parkplätzen, das Fehlen von Freiflächen in der Zollamtstraße, um die neuen Verkehre einzubinden, fehlende Flächen für Mietfahrzeuge)
- Fehlendes großzügiges Verkehrskonzept Hauptbahnhof mit der Anregung einer neuen Verkehrsführung und Neuordnung der Grundstücke an der Zollamtstraße und Verlegung der Zollamtstraße in Richtung Süden.
- die zu geringe Sichtachse auf Dom und Rathaus und die zu große Baumasse des Bürogebäudes, welches die Umgebung nicht respektiert und fehlende städtebauliche Konzepte als Vorgabe für die Planung
- Widerspruch zwischen großzügigen Ausnahmeregelungen und flexibel gehaltenen Nutzungsverpflichtungen, es bestehe die Gefahr, dass vereinbarte Nutzungen nachträglich geändert werden könnten (z.B. Büros statt Apartments)
- Höhe des Hotelbaukörpers mit der Anregung die heutige Höhe beizubehalten.

Von der Verwaltung werden die Anregungen wie folgt zurückgewiesen. Die Kritik an dem Verkehrskonzept wird mit Hinweis auf das Verkehrsgutachten, dass alle verkehrlichen Belange berücksichtigt, zurückgewiesen. Die Idee einer Neuordnung der Grundstücke kann unter Hinweis auf den unverhältnismäßigen Aufwand ohne wesentliche Verbesserung nicht berücksichtigt werden. Die Höhe der Gebäude entspricht aus Sicht der Verwaltung der Lage des Grundstücks im Zentrum von Aachen und den städtebaulichen Konzepten, den Bahnhofsbereich mit innerstädtischen Nutzungen und einer höheren Dichte aufzuwerten. Die Höhe ist bis auf einen achtgeschossigen Büroriegel überwiegend sechsgeschossig. Mit Hinweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag kann die Befürchtung einer Beliebigkeit der Nutzungen entkräftet werden. Die vorhandene Ecke Zollamtstraße / Burtscheider Straße sollte wegen der zu geringen Ausnutzung des Grundstücks und wegen der schlechten Sichtverhältnisse nicht beibehalten werden. Das geplante Gebäude soll um ca. 5 m von der Burtscheider Brücke zurückversetzt entstehen.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel wurden 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 2 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Das Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr, weist es darauf hin, dass die derzeitige Beschilderung Fußgängerzone mit der künftigen Planung der Kiss&Ride-Vorfahrt nicht vereinbar ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Kiss&Ride-Vorfahrt so geplant werden soll, dass Flucht- und Rettungswege nicht zugeparkt werden.

Aus Sicht der Fachverwaltung wird die Beschilderung der Kiss&Ride-Vorfahrt entsprechend geändert. Flucht- und Rettungswege sind selbstverständlich freizuhalten, dies wird mit entsprechender Beschilderung erreicht.

Der LVR Amt für Denkmalpflege hat seine bereits erhobenen Bedenken der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung aufrechterhalten und um weitere Bedenken gegen die Planung aus denkmalpflegerischen Gründen ergänzt. Die Bedeutung der Baudenkmäler sei nicht angemessen dargestellt und die Betroffenheit der Schutzgüter Baudenkmäler (einschließlich der Sichtachsen auf Baudenkmäler) nicht ausreichend gewürdigt. Eine fachgutachterliche Untersuchung in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen aus denkmalpflegerischer Sicht fehle. Die Bewertung des 8-geschossigen Neubaus gegenüber dem Denkmalensemble des Hauptbahnhofes wird als nicht nachvollziehbar bezeichnet. Die historische Bedeutung der Blickbeziehung von Burtscheid auf die Stadt Aachen werde nicht erwähnt und nicht gewürdigt. Die Überschreitung der Höhe durch technische Aufbauten wird kritisiert im Zusammenhang mit der nur geringen Freihaltung der Sicht auf das Welterbe. Die Bedeutung des Welterbes Dom werde nicht gewürdigt.

Diese Auffassung des LVR wird von der Verwaltung nicht nachvollzogen, zumal die geschützte Sichtachse auf das Welterbe in voller Konsequenz berücksichtigt wird. Die zusätzliche Freihaltung einer Sichtachse von der Burtscheider Brücke ist als zusätzliche Würdigung des Welterbes zu werten. Technische Aufbauten werden insbesondere in der geschützten Sichtachse nicht zugelassen. Die vorgebrachten Belange des Denkmalschutzes werden gegenüber den Belangen einer intensiven Nutzung und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung dieses brachgefallenen ehemaligen Bahn- bzw. Postgeländes zurückgestellt. Dies führt zu einer Zurückweisung der Bedenken des LVR. Über die bereits vorliegenden Eingaben des LVR hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.06.2016 beraten (FB61/0443/WP17).

Die aktuellen Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

4. Umsetzung des Vorhabens / Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet. In diesem soll festgelegt werden, dass das Vorhaben entsprechend den beigelegten Unterlagen in einer bestimmten Frist zu realisieren ist. In den Planungsunterlagen sind neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Ansichten und Schnitte enthalten. Weiterhin wird der Umbau der Kiss&Ride-Vorfahrt anhand von Plänen festgelegt.

Weitere Verpflichtungen sind u.a.:

- Herstellung der Kiss&Ride-Vorfahrt
- Betrieb der Fahrradstation in neuen Räumen im Vorhaben
- Herstellung von Maßnahmen zum Lärmschutz an den beeinträchtigten Wohngebäuden
- Kompensationszahlungen zur Verbesserung der Luftschadstoffsituation
- Herstellung von Dachbegrünung auf der Erdgeschossbebauung und dem dreigeschossigen „Kopfbau“
- Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Ablösung von nicht nachgewiesenen Stellplätzen

Zu den nachfolgenden Themen ist der Stand der Planung wie folgt:

Kiss&Ride Vorfahrt

Die Planung hat der Mobilitätsausschuss in seiner Sitzung vom 23.06.2016 positiv zur Kenntnis genommen. Die geplante Wendeanlage lässt nun ein Vorbeifahren an haltenden Fahrzeugen zu. Zusätzlich wurden Radien für Anlieferung und Rettungsfahrzeuge mit in die Planung einbezogen.

Nachweis der erforderlichen Stellplätze

Der Planungsausschuss (16.06.2016) und der Mobilitätsausschuss (23.06.2016) haben das Stellplatzkonzept akzeptiert. Die Bluegate Aachen GmbH hat durch ein neu vorgelegtes Verkehrsgutachten (Juli 2016) die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf ca. 275 reduziert. Von diesen erforderlichen ca. 275 Stellplätzen können nach Umplanung im Untergeschoss ca. 225 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Die fehlenden ca. 50 Stellplätze sollen abgelöst werden.

Fahrradparkhaus

Zwischenzeitlich wurde Einigung darüber erzielt, dass im Vorhaben ein Fahrradparkhaus mit mind. 400 Stellplätzen und einer Servicestation untergebracht wird und der Vorhabenträger sich verpflichtet, das Fahrradparkhaus zu betreiben. Dies wird voraussichtlich mit dem jetzigen Betreiber WABE geschehen. Die Absicherung der Nutzung erfolgt zusätzlich durch eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Während der Bauzeit soll auch eine Interimslösung mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Dieser hat mit der WABE eine Vereinbarung getroffen, die eine Interimslösung in der Bahnhofstraße vorsieht. Die Interimslösung wurde am 01.08.2016 in Betrieb genommen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

In der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes für die Sitzung von Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 24.09.2014 und Planungsausschuss am 25.09.2014 war bereits dargestellt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, mind. 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 Grabenringes, zu errichten. Der Bericht wurde zur Kenntnis genommen. Derzeit ist beabsichtigt vorbehaltlich der erforderlichen Beschlüsse der zuständigen Gremien zur Veräußerung des Grundstücks, diese Pflicht durch die Errichtung von 46 Wohnungen auf dem städtischen Grundstück am Drosselweg (Gemarkung Forst, Flur 20, Nrn. 164, 512, 513, 867) zu erfüllen. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag übernommen.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 958 – Zollamtstraße – als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Fassadenkonzept und architektonische Leitdetails
10. Fassadenmaterialkonzept
11. Protokoll Architektenbeirat vom 16.06.2016