



<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	A 61/0274/WP15
Federführende Dienststelle: Planungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:	
		Datum:	25.01.2006
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - hier: vereinfachte I. Änderung</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.02.2006	B 0	Anhörung/Empfehlung	
02.03.2006	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur vereinfachten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 857 - Aachen Arkaden - zu beauftragen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur vereinfachten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 857 - Aachen Arkaden - durchzuführen.

## **Erläuterungen:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden -**

#### **hier: vereinfachte 1. Änderung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - wurde am 08.09.2004 vom Rat der Stadt Aachen als Satzung beschlossen. Nach der Zustimmung der Bezirksregierung Köln zur Änderung des Flächennutzungsplanes erlangte der Bebauungsplan durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.12.2004 Rechtskraft.

Am 13.01.2006 hat der Vorhabenträger, die Aachen Arkaden Real Estate GmbH, bei der Stadt Aachen die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. In den Gesprächen, die zuvor bereits zu dieser Thematik stattgefunden haben, hatte sich herausgestellt, dass die Änderungswünsche des Investors zu umfassend sind für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Statt dessen ist zur planungsrechtlichen Absicherung der gewünschten Änderungen die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Daher kann von einer erneuten Offenlage abgesehen werden. Es soll lediglich eine Beteiligung der betroffenen Bürger und Behörden erfolgen.

Die Gründe, die zu den Änderungswünschen geführt haben, sowie eine Beschreibung der wesentlichen Änderungen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Größe der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche wird durch die Änderung nicht tangiert. Die Anzahl der Stellplätze wird leicht reduziert. Dies resultiert aus der geänderten Konzeption zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Unter anderem führt diese Änderung zum Wegfall der offenen Stellplätze auf dem Dach, so dass Verbesserungen für die Bewohner der gegenüberliegenden Häuser am Eisenbahnweg zu erwarten sind. Gleichzeitig sollen jedoch die Bäume, die entlang der Straße auf dem Dach des Gebäudes geplant waren, entfallen. Diese Bäume waren im Verfahren zur Bebauungsaufstellung von den Eigentümern der Nachbarhäuser als Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung durchgesetzt worden. Die Eigentümergemeinschaft wird auch am Änderungsverfahren beteiligt werden.

Bisher sind die vom Investor vorgelegten Pläne aus zeitlichen Gründen erst einer oberflächlichen Prüfung unterzogen worden, so dass noch keine abschließende Beurteilung vorgelegt werden kann. Eine eingehende Prüfung, auch unter Einbeziehung der Fachkollegen aus den Bereichen Verkehr und Umwelt, wird als erster Schritt im Änderungsverfahren erfolgen.

Die politische Beratung dient daher nicht einer inhaltlichen Beratung über die geplanten Änderungen. Vielmehr soll geklärt werden, ob die politischen Gremien grundsätzlich zur Durchführung des Änderungsverfahrens bereit sind.

In diesem Fall werden nach Abschluss des Verfahrens eine detaillierte Stellungnahme der Verwaltung sowie die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung als Grundlage für die inhaltliche Beratung über die Änderungen vorgelegt.

Auf einen Punkt soll dennoch bereits jetzt hingewiesen werden. Zwar will der Investor den Wegfall der Dachstellplätze zur Ausweitung der Dachbegrünung nutzen, in den restlichen Bereichen soll jedoch weitgehend auf Begrünung verzichtet werden. Insbesondere der geplante Wegfall der Straßenbäume entlang der Trierer Straße sowie am geplanten Kreisverkehr wird vom Planungsamt kritisch gesehen. Zwar besitzen diese Bäume nur einen vergleichsweise geringen ökologischen Wert, aus gestalterischen Gründen sollte jedoch nicht darauf verzichtet werden.

**Anlage/n:**

1. Erläuterungstext des Vorhabenträgers (Anlass + Inhalte der Änderung)
2. Lageplan - rechtskräftiger Bebauungsplan
3. Lageplan - geplante Änderung
4. Fassade Eisenbahnweg - Vergleich rechtskräftiger Bebauungsplan - geplante Änderung
5. Tabelle: Vergleich der Daten (Verkaufsfläche, Stellplatzanzahl etc.)

Aus Gründen der Lesbarkeit wird der Bebauungsplan (Gegenüberstellung aktueller Stand und geplante Änderungen) den Fraktionen für ihre Beratungen in Originalgröße zur Verfügung gestellt.