

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0751/WP17 Status: öffentlich AZ: 35026-2016 Datum: 09.08.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06.09.2017</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.09.2017</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	07.09.2017	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
06.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
07.09.2017	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Sie empfiehlt gleichzeitig dem Planungsausschuss, die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs in die öffentlichen Verkehrsflächen an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße und an der Bismarckstraße zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - in der vorgelegten Fassung. Er beschließt gleichzeitig die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs in

die öffentlichen Verkehrsflächen an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße und an der Bismarckstraße.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee -

hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Das Plangebiet liegt im Frankenberger Viertel zwischen der Bismarckstraße und der Viktoriaallee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 660 von 1978. Es umfasst das Grundstück der Verwaltungszentrale der ehemaligen Vereinigten Glaswerke (VEGLA), heute Saint Gobain. Der Verwaltungsstandort Bismarckstraße / Viktoriaallee wurde von Saint Gobain aufgegeben und das Grundstück an die Firma np3 gmbh & co kg veräußert, die eine Gesellschaft innerhalb der nessler projektidee gmbh ist. Die np3 gmbh & co kg hat ein Projekt erarbeitet, das einen Abbruch der Immobilien und einen Neubau mit Geschäftsnutzung, Büros, Praxen und Wohnungsbau vorsieht. Diese Planung hat von der Art der baulichen Nutzung einen hohen Anteil an Wohnungsbau und hält sich auch vom Maß der baulichen Nutzung nicht an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 660. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der neue Eigentümer hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Die Programmberatung erfolgte am 01.09.2016 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 28.09.2016. (s. Vorlage FB 61/0519/WP17).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom: 28.10.2016 bis: 11.11.2016 stattgefunden. Am 02.11.2016 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Nadelfabrik statt.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz hat am 11.07.2017 den Umweltbericht beraten und empfohlen, den Umweltbericht in die Begründung einzufügen.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)BauGB

Zu der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2016 waren ca. 60 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen. Hauptthemen für die Anwesenden waren die Kritik an der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, die als zu hoch empfunden wurden, die Fassadengestaltung und die Schließung der Baulücke, verbunden mit einer Verschlechterung der Durchlüftung. Weiterhin wurde die Zahl der Stellplätze in Frage gestellt und negative Auswirkungen auf das Parken im Viertel befürchtet, insbesondere durch die Größe des Einzelhandels; Lärm durch Parken im Innenhof und durch Anlieferung war ein weiteres Thema. Die Fragen der Anwohner wurden von den anwesenden Planern sowie von der Verwaltung soweit wie möglich beantwortet. Es wurde darauf hingewiesen, dass alle Auswirkungen der Planung wie Verkehr, Lärm, Durchlüftung etc. im weiteren Verfahren untersucht würden.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten 13 schriftliche Eingaben. Diese hatten im Wesentlichen die gleichen Themen zum Inhalt wie die o.g. Themen der Bürgerinformationsveranstaltung. Diese fließen als Anregungen in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 660 I. Änderung – Bismarckstraße / Viktoriaallee – ein.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage 7 (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 5 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Bedenken wurden insbesondere vom LVR-Amt für Denkmalpflege geäußert, welches eine Übernahme von Elementen der denkmalgeschützten Fassaden bzw. Dachformen der Umgebung in die Planung fordert. Die IHK hat keine Bedenken geäußert, allerdings eine Konkretisierung der Verkaufsflächen für den Einzelhandel gefordert. Zum einen liegt das Grundstück im Nahversorgungszentrum Frankenberger Viertel. Zum zweiten soll die Beschränkung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan durch die Verkleinerung des Kerngebietes gegenüber der vorhandenen Bebauungsplanfestsetzung und durch die Beschränkung auf das Erd- und I. Obergeschoss erfolgen. Dadurch entstehen max. ca. 6600 m² Geschossfläche (bzw. ca. 4300 m² Verkaufsfläche) für großflächigen Einzelhandel. In Bezug auf die vorhandene Kaufkraft für Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld ist eine solche Fläche zu vertreten.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage 8 (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Städtebauliches Konzept

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - soll für eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Gewerbe (Büros, Praxen) und Wohnungen Planungsrecht geschaffen werden. Dies soll durch die Festsetzung eines Kerngebietes, in dem Wohnen untergeordnet zugelassen wird und eines Urbanen Gebietes, in dem Wohnen neben Gewerbe gleichwertig zulässig ist, erreicht werden. Die Gebäudestruktur stellt eine fünf – sechsgeschossige Straßenrandbebauung dar, die überwiegend im obersten Geschoss zurückspringt, so dass eine wahrnehmbare Fünfgeschossigkeit entstehen soll. Die Höhenentwicklung wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zurückgenommen; hier sind teilweise sieben Geschosse zulässig. Gegenüber dem Bestand in der Umgebung soll die Straßenrandbebauung ca. um ein Geschoss höher werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Fassadengestaltung der Planung des Bauherrn np3 gmbh & co kg wurde dem Architektenbeirat am 16.06.2016 zuletzt vorgestellt (siehe Anlage 9 Protokoll des Architektenbeirat). Diese wird nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung, da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Planung sieht weiterhin den Bau von ca. 200 Wohneinheiten vor, wovon ca. 100 Studentenwohnungen geplant sind. Der Bauherr ist bereit, einen Anteil von 20-40% der Wohnungen öffentlich gefördert zu bauen. Die genauen Vereinbarungen werden derzeit noch mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration abgestimmt. Diese werden dann Bestandteil des zu schließenden Städtebaulichen Vertrags.

Die Planung sieht weiterhin die Unterbringung einer KITA im I. Obergeschoss des Gebäudekomplexes vor. Als Außenflächen soll das Dach des Einzelhandels im Erdgeschoss dienen.

Erschließung / Parken

Das Parken soll wie bisher überwiegend in einer Tiefgarage stattfinden. Dort werden voraussichtlich ca. 190 Stellplätze Platz finden. Ca. 40 Stellplätze werden nach wie vor im Innenhof verbleiben. Diese sollen aber nur dem Wohnen zugeordnet werden, um weniger Lärm in den Innenhof zu bringen. Zu den voraussichtlichen Auswirkungen wurden ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten erstellt. Diese weisen nach, dass der prognostizierte Verkehr vom vorhandenen Straßensystem abgewickelt werden kann und dass keine unzumutbaren Lärmbelastigungen entstehen werden.

Umweltbelange

Gegenüber den ersten Überlegungen, die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, wurde nach intensiver Beschäftigung mit den Umweltbelangen insbesondere den Verkehrs- und Lärmauswirkungen in Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel auf das beschleunigte Verfahren verzichtet und auf das Standardverfahren mit Umweltbericht gewechselt. Das Planungsbüro BKI wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt. Der Umweltbericht wurde am 11.07.2017 vom Ausschuss für Klima und Umwelt verabschiedet und floss damit in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Folgende Auswirkungen der Planung wurden insbesondere untersucht:

Lärm

Die im Verkehrsgutachten angenommenen Verkehrszahlen wurden im Rahmen einer Lärmuntersuchung auf ihre Auswirkungen auf den Verkehrslärm betrachtet. Grundsätzlich wurde eine Gegenüberstellung der heutigen Situation (keine Nutzung des VEGLA-Gebäudes) mit der geplanten Nutzung angestellt, zusätzlich aber auch eine Betrachtung des Falles der ehemaligen VEGLA-Nutzung bzw. einer heute bereits zulässigen Nutzung. Der Unterschied zwischen der ehemaligen VEGLA-Nutzung und der geplanten neuen Nutzung fällt nur sehr gering aus (+- 0,2 db(A)). Das Ergebnis ist, dass in der Bismarckstraße und der Viktoriaallee die Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heute bereits überschritten werden und sich die Situation durch die Planung geringfügig verschlechtert. Die Lärmsituation wird aber nicht so stark verschlechtert, dass die gesundheitsgefährdenden Sanierungswerte von tags 70 dB (A) oder nachts 60 dB (A) erreicht werden. Der Fachbereich Umwelt hat darauf hingewiesen, dass das konkrete Bauvorhaben von den Annahmen im Gutachten abweichen kann und nicht auszuschließen ist, dass höhere Lärmwerte entstehen könnten. Diese konkrete Lärmbetrachtung wird im Baugenehmigungsverfahren stattfinden. Es ist aber nicht von einer Überschreitung der o.g. Sanierungswerte auszugehen. Eine Verbesserung der Lärmsituation erfolgt durch den Baulückenschluss an der Bismarckstraße für den gesamten Innenblock Bismarckstraße, Viktoriaallee, Oppenhoffallee.

Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche für die Fassaden festgesetzt, was aber bereits durch den heutigen Verkehrslärm erforderlich wäre.

Biologische Vielfalt / Artenschutz

Hinweise auf geschützte Arten liegen nicht vor. Die vorhandene Grünfläche wird über den Bebauungsplan gesichert und drei besonders wertvolle Bäume als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere bei der Kastanie, die in einem Betontrog wächst, sind bei den Bauarbeiten besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Bäume entlang der Bismarckstraße, die durch die Bebauung entfallen, werden entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung kompensiert.

Klimaschutz

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch den Baulückenschluss ein Kaltluftstau entsteht, wird an dieser Stelle eine Belüftungsöffnung von 14,5 m Breite und 4,0 m Höhe festgesetzt.

Verschattung

Durch die Änderung und Ergänzung von überbaubaren Grundstücksflächen ändert sich die Verschattung der Grundstücke insbesondere der Oppenhoffallee. Daher wurde eine Verschattungssimulation angefertigt, die nachweist, dass alle Gebäude den Mindeststandard an Belichtung von 1 Stunde Sonne am 17. Januar erfüllen.

Bebauungsplan-Änderung

Eine wesentliche Änderung ist die Festsetzung eines verkleinerten Kerngebietes (MK) und eines urbanen Gebietes (MU). Im MK (jetzt ca. 41 % des Plangebietes) kann nach wie vor großflächiger Einzelhandel untergebracht werden, allerdings auf einer geringeren Fläche. Dadurch sollen auch die Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmsituation verringert werden. Wohnen wird als Nutzung untergeordnet zugelassen. Das MU beträgt ca. 54% des Plangebietes und ermöglicht eine nicht beschränkte Wohnnutzung neben gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen. Die Gesetzgebung hat dieses Baugebiet neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommen, um innerstädtische gemischte und verdichtete Quartiere zu ermöglichen. Die private Grünfläche wird im Bestand gesichert. Sie beträgt ca. 5 % des Plangebietes.

Eine weitere wesentliche Änderung ist die Schließung des Baublocks an der Bismarckstraße. Die Bebauung wird hier als Straßenrandbebauung durchgezogen; zur Belüftung des Innenblocks wird jedoch eine Öffnung im Erdgeschoss festgesetzt. Die Gebäudehöhen am Blockrand sollen als fünfgeschossige Bebauung mit einem um 2,0 m zurückversetzten sechsten Geschoss festgesetzt werden. Ausnahme stellt die Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße da, für die als Eckbetonung eine komplette Sechsgeschossigkeit zugelassen werden soll.

Eine neue Festsetzung sichert eine großflächige Dachbegrünung auf den Dächern der Straßenrandbebauung und auf einem Teil der eingeschossigen Gebäude, abweichend von der am 12.07.2017 beschlossenen Grün- und Gestaltungs-satzung. Diese Festsetzung verhindert, dass nur Flächen über 200 m² begrünt werden müssen, wie es die neue Satzung vorsieht. Somit wird eine begrünte Dachfläche von ca. 1900 m² umgesetzt. Für die Außenfläche der KITA auf dem Dach des geplanten großflächigen Einzelhandels kann eine extensive Begrünung aufgrund der Sicherheits- und anderer Anforderungen nicht umgesetzt werden, hier wird daher auf eine Festsetzung verzichtet. Für den Fall, dass keine KITA-Außenfläche entstehen sollte, soll hier jedoch durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nachgebessert werden (s.u.).

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen folgendes enthalten soll:

- Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau
- Zuordnung der Stellplätze im Innenhof ausschließlich zu Wohnungen
- Begrünung des Daches des großflächigen Einzelhandels, falls keine KITA untergebracht wird.

5. Kosten

Dadurch, dass das Grundstück bereits erschlossen ist und keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, entstehen der Stadt Aachen keine Kosten. Die Kosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens einschließlich sämtlicher Gutachten etc. übernimmt der Vorhabenträger.

6. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des Bebauungsplanes 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich der I. Änderung geht durch die Festsetzung von auskragenden Gebäudeteilen über die Straßenverkehrsflächen an der Ecke Viktoriaallee / Bismarckstraße und im Verlauf der Bismarckstraße über den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 660 hinaus. Dies soll daher zusätzlich beschlossen werden.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Baumbilanzplan
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Protokoll des Architektenbeirats am 16.06.2016