

| | | | |
|--|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 61/1331/WP17 |
| Federführende Dienststelle: | | Status: | öffentlich |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | | AZ: | 35063-2014 |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | Datum: | 25.11.2019 |
| | | Verfasser: | Dez. III / FB 61/200 |
| Bebauungsplan Nr. 981 -Goffartstraße/ Bergische Gasse- hier: Aufstellungsbeschluss für den Ergänzungsbereich und Offenlagebeschluss | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 18.12.2019 | Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Anhörung/Empfehlung | |
| 19.12.2019 | Planungsausschuss | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die ergänzende Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 981 in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschließt er die ergänzende Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 981 in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Aufstellungsbeschluss (Teilbereich) Bezirk: 14.05.2014
- Aufstellungsbeschluss (Teilbereich) PLA: 15.05.2014
- Veränderungssperre (Goffartstraße 26) Bezirk: 06.09.2017
- Veränderungssperre (Goffartstraße 26) PLA: 07.09.2017
- Veränderungssperre (Goffartstraße 26) Rat: 20.09.2017
- Verlängerung Veränderungssperre (Goffartstraße 26) Bezirk: 20.03.2019
- Verlängerung Veränderungssperre (Goffartstraße 26) PLA: 09.05.2019
- Verlängerung Veränderungssperre (Goffartstraße 26) Rat: 19.06.2019
- Programmberatung PLA: 12.01.2017
- Programmberatung Bezirk: 08.02.2017

Zur Steuerung der städtebaulichen Ziele der Stadt Aachen wurde im Jahre 2014 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss A 258 umfasst lediglich das Grundstück des ehemaligen Luftschutzbunkers und die südlich und westlich angrenzender Grundstücke. Die Verwaltung hat ein städtebauliches Konzept erarbeitet, für das am 08.02.2017 die Programmberatung einstimmig beschlossen wurde. Aufgrund des laufenden Verwaltungsgerichtsverfahrens betreffend die Nachbarklage einer Anwohnerin der Rehmannstraße gegen die Baugenehmigung zum Musikbunker vom 02.04.2013 in Gestalt der Änderungsbaugenehmigung vom 13.10.2016 (400 Gäste + Schallschutzwand und Nebenbestimmungen) und der nicht vorhersehbaren Entscheidung im Berufungsverfahren durch das OVG Münster wurde entschieden, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zunächst bis zur Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes aufzuschieben. Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist es, die Musikbunkernutzung planungsrechtlich abzusichern und den vorhandenen Konflikt der Schallimmissionen soweit möglich planungsrechtlich zu lösen. Während des erstinstanzlichen Gerichtsverfahrens wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt und ein Lösungsvorschlag zur Bewältigung des Konfliktes erarbeitet. Vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sollte abgewartet werden, ob die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen (insbesondere die Errichtung der Schallschutzwand) durch das Gericht als ausreichend erachtet werden. Da der Bebauungsplanentwurf vorsieht, diese Schallschutzwand als Festsetzung aufzunehmen und auf das Schallimmissionsgutachten Bezug nimmt, sollte das Verfahren erst nach dem Urteil des OVG fortgesetzt werden.

Der Beschluss der Programmberatung (12.01.2017) beinhaltet einen Geltungsbereich ohne die südlich des Musikbunkers gelegenen Grundstücke. Der Eigentümer des Grundstücks Goffartstraße 26 beabsichtigt, die vorhandene gewerbliche Nutzung durch eine Wohnnutzung zu ersetzen. Der Planungsausschuss hat die Verwaltung beauftragt, mit Priorität den Bebauungsplan zur Sicherung des Musikbunkers umzusetzen. Der Eigentümer des südlich gelegenen Grundstücks hat daraufhin am 15.03.2017 einen Antrag auf Vorbescheid für eine Wohnnutzung gestellt. Nach Zurückstellung des Antrages wurde eine Veränderungssperre durch den Rat der Stadt am 20.09.2017 beschlossen. Aufgrund des langen Verwaltungsgerichtsverfahrens musste eine Verlängerung der

Veränderungssperre erfolgen, die der Rat der Stadt am 19.06.2019 beschlossen hat. Aufgrund der Novellierung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau 2018) konnte, entgegen der bisherigen Praxis, nicht mehr die Umgebungslärmkartierung verwendet werden, sondern muss zur Bewertung der Schallimmissionen aus der Umgebung (Straßen- und Schienenverkehr) ein Schallimmissionsschutzgutachten erstellt werden. Dieses Gutachten liegt seit dem 24.10.2019 vor. Da jedoch die zur Verfügung stehenden Zeitkorridore der Veränderungssperren nahezu ausgeschöpft sind, soll aus zeitlichen Erwägungen auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet und die Bauleitplanung unmittelbar gem. §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren kann abgesehen werden.

2. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Im Jahre 2014 wurde für den Teilbereich (Grundstücks Musikbunker und unmittelbar angrenzende Grundstücke) der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans A 258 gefasst. Im laufenden Bauleitplanverfahren wurde deutlich, dass diese Abgrenzung nicht ausreicht, um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen. Infolge dessen wurde der Geltungsbereich auf den gesamten Quartiersbereich Rehmannastraße, Bergische Gasse, Moltkestraße und Bismarckstraße ausgedehnt.

Die Programmberatung im Januar 2017, erfolgte bereits auf dieser Grundlage. Wie erwähnt wurde der Geltungsbereich nach der Programmberatung um die Grundstücke südlich des Musikbunkers erweitert. Da nur für Teilflächen ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans A 258 gefasst wurde, soll nun parallel zum Beschluss der öffentlichen Auslegung der Planung auch der Beschluss zur Ergänzung der Aufstellung eines Bebauungsplans über den gesamten Geltungsbereich entschieden werden. Ziele des Bebauungsplans sind analog zum Aufstellungsbeschluss A 258 eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals (ehemaliger Luftschutzhochbunker), der Erhalt des Musikbunkers mit seinen für die Stadt Aachen wichtigen Kulturangeboten und die Lösung des Immissionskonfliktes. Der Musikbunker erfüllt eine wichtige Aufgabe in der Aachener Subkultur insbesondere für ein junges Publikum. In der Nische zwischen dem ehemaligen Moltkebahnhof und dem Frankenberger Park hat sich eine Kulturszene entwickelt, die einzigartig im Aachener Stadtgebiet ist und sich über viele Jahre erhalten und weiterentwickelt hat. Das Konzept des Musikbunkers stützt sich dabei auf folgende Säulen: der Verpachtung von Proberäumen für Musiker aus Aachen und Umgebung, der Veranstaltung von Konzerten außerhalb des musikalischen Mainstreams und der Veranstaltung von DJ-Veranstaltungen. Darüber hinaus ist es das Ziel der Stadt Aachen, den ehem. Luftschutzbunker in der Goffartstraße als einen von fünf denkmalgeschützten Hochbunkern in einem möglichst authentischen Zustand zu erhalten. Dies kann nur dann gelingen, wenn eine sinnvolle Nutzung gefunden wird die einerseits den Erhalt der Immobilie sichert und andererseits eine verträgliche Nutzung im Sinne des Denkmalschutzes gewährleistet. Die derzeitige Nutzung als Konzert- und Veranstaltungsort sowie als Proberäume hat sich als ideale Belegung erwiesen. Der hermetisch geschlossene Hochbunker gibt keine Geräusche an die Umgebung ab und die Gebäudehülle bleibt authentisch erhalten.

Im Jahre 2012 hat der Musikbunkerverein eine Baugenehmigung beantragt, mit dem Ziel, Veranstaltungen mit einer Größenordnung von bis zu 400 Gästen in dem zur Versamlungsstätte geänderten Konzertsaal zu ermöglichen. Gegen diese Baugenehmigung sowie die Änderungsbaugenehmigung vom 13.10.2016, die die Schallschutzwand sowie weitere Nebenbestimmungen zum Schutz der Nachbarn vor Schallimmissionen zum Gegenstand hatte, hat eine Anwohnerin der Rehmannstraße geklagt. Das Verwaltungsgericht Aachen hat die Baugenehmigung mit Urteil vom 01.12.2016 aufgehoben. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) hat die Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil zugelassen. In der mündlichen Verhandlung hat das OVG am 25.01.2019 darauf hingewiesen, dass die Geräusche der den Bunker verlassenden Fußgänger auf dem Weg durch den Frankenberger Park in Richtung Bismarckstraße dem Bunker zuzurechnen sind. Aus diesem Grund sind die Schallimmissionen, die von Gästen beim Verlassen des Bunkers auf dem Fußweg durch den Frankenberger Park in Richtung Bismarckstraße verursacht werden, in der Baugenehmigung mit zu beachten. Die der Baugenehmigung zugrundeliegende Schallimmissionsprognose berücksichtigt nur die Immissionen der Gäste bis zum Ende der geplanten Lärmschutzwand im Frankenberger Park. Aus diesem Grund, so legte der Senat dar, würde die Baugenehmigung vor dem OVG keinen Bestand haben. Zur Vermeidung eines Urteils und den daraus resultierenden zusätzlichen Kosten hob die Stadt Aachen die Baugenehmigung endgültig auf. Daraufhin fiel die Nutzung des Musikbunkers auf die Baugenehmigung aus 1995 zurück, nach der bis zu 138 Personen gleichzeitig im Untergeschoss des Musikbunkers, unabhängig von der Nutzung der oberirdischen Proberäume zulässig sind.

Der Bebauungsplanvorentwurf ist als einfacher Bebauungsplan konzipiert und setzt lediglich die Art der baulichen Nutzung und Maßnahmen zum Schallschutz fest. Dies aus folgenden Gründen. Von den Nachbarn wurde auch ein sogenannter Gebietserhaltungsanspruch geltend gemacht, um den als kerngebietstypische Vergnügungsstätte eingestuftem Musikbunker abzuwehren. Dieser sei in der als Allgemeines Wohngebiet zu qualifizierenden Umgebung unzulässig. Dieses Argument lehnte das OVG ab und wies darauf hin, dass es sich bei der in Rede stehenden näheren Umgebung um eine Gemengelage handele, in der es keinen Gebietserhaltungsanspruch gibt.

Im Bauleitplanverfahren wurde festgestellt, dass die Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen im Übergangsbereich zwischen Frankenberger Viertel und den Gewerbenutzungen des ehem. Moltkebahnhofs durchaus sinnvoll erscheint. Da bislang durch das Fehlen eines Bebauungsplans die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Quartier gemäß den Maßgaben des § 34 BauGB erfolgte und eine sukzessive Wandlung des Quartiers in eine Wohnnutzung anzunehmen ist, ergibt sich hier ein Erfordernis zur Festsetzung eines Mischgebietes. Außerdem ist ein Bebauungsplan zum Schutz der Musikbunkernutzung durch das drohende Heranrücken von Wohnbebauung im Süden des Bunkers und der damit einhergehenden Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte erforderlich. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung aus der Baugenehmigung soll an dieser Stelle ein Gewerbegebiet nach Maßgabe des Abstandserlasses festgesetzt werden.

Auch wenn derzeit noch kein adäquater neuer Bauantrag für den Musikbunker eingereicht wurde, der eine verträgliche Lösung der Immissionsprobleme zum Inhalt hat, soll das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden, und flankierend zu einer planungsrechtlichen Befriedung der Situation beitragen.

Hierzu sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Schallschutzwand und der Stellplatzverlagerung aufgenommen und planungsrechtlich definiert werden. Eine Verlängerung der Schallschutzwand quer durch den Frankenberger Park bis zur Bismarckstraße ist ausgeschlossen bzw. derart unangemessen, dass dies nicht weiter verfolgt wird. Diese Wand würde den Stadtraum und die Qualität des offenen Parkgeländes derart zerschneiden, dass neue Missstände und ggf. Kriminalitätsschwerpunkte entstehen würden, die nicht zu verantworten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten dennoch eine gute Vollzugsperspektive. Grundsätzlich erscheint es möglich, die immissionsverantwortlichen Parameter, wie unter anderem die Anzahl der Gäste und der Öffnungszeiten unter Zugrundelegung des Bebauungsplanentwurfs auf der nachgelagerten Vollzugs- bzw. Genehmigungsebene derart zu regeln, dass eine Bewältigung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes an den maßgeblichen Immissionspunkten gelingt. Dies kann und soll durch eine gemeinsame Strategie zwischen Musikbunkerverein, Verwaltung und Schallgutachter erarbeitet und durch Zusammenspiel zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht geregelt werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der sowohl durch den Straßenverkehrslärm als auch durch den Schienenverkehrslärm stark beeinträchtigt wird. Zur Einschätzung des Umgebungslärms wurde ein Schallgutachten erstellt, das aufzeigt, dass insbesondere in den Nachtstunden mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. In Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel besondere Schallschutzmaßnahmen der Fassadenbauteile zu beachten. Da zusätzlich der Beurteilungspegel bei einer freien Schallausbreitung von nachts 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten wird, sind für die schutzbedürftigen Schlafräume Schallschutzfenster mit Fassadenlüftern oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich. Auch wenn diese Maßnahmen ebenfalls für die Rehmannstraße gelten, ist daraus keine unmittelbare Vergleichbarkeit zwischen dem Umgebungslärm aus dem Verkehr und dem Freizeitlärm, verursacht durch den Musikbunker, abzuleiten. Dennoch ist vereinfacht festzustellen, dass die Installation aller notwendigen Schallschutzmaßnahmen, begründet aus dem verkehrlichen Umgebungslärm, einen wirksamen Schutz auch für den Freizeitlärm des Musikbunkers bieten würde.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Bolzplätze vor dem Musikbunker aus Gründen des Lärmschutzes nicht mehr als solche genutzt werden können, sondern als Spielplätze für Kinder ausgewiesen werden müssen. Dies kann durch eine Beschilderung geschehen und muss ggf. entsprechend kontrolliert werden. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans war notwendig, da der Bebauungsplan 547 an dieser Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche zur Verbindung der Rehmannstraße mit der Goffartstraße festsetzt und die Bolzplätze nicht hätten errichtet werden dürfen. Der Bebauungsplan Nr. 981 soll den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen überdecken und setzt diesen Bereich nach der Bekanntmachung außer Kraft. Da die Verkehrsverbindung obsolet geworden ist, wird die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgeschlagen.

3. Klimanotstandsbeschluss

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen. Der Bebauungsplan Nr. 981 –Goffartstraße/Bergische Gasse- schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandsbewahrung. Neue planungsrechtliche Zulässigkeiten werden –über die Maßgaben des § 34 BauGB - nicht geschaffen. Insoweit werden weder negative noch positive Auswirkungen auf die Atmosphäre und das Klima vorbereitet. Aufgrund der Komplexität der Aufgabe, der weit fortgeschrittenen Bearbeitungszeit und des geringen noch zur Verfügung stehenden Zeitkontingents, schlägt die Verwaltung vor, das Bauleitplanverfahren mit den bisher gesetzten Zielen fortzusetzen. Wirksame Maßnahmen zur Verbesserung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Schutz des Klimas werden, da es sich um einen einfachen Angebotsbaugebiet ohne städtebaulichen Vertrag handelt, nicht gesehen. Eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel kann –wie vom Fachbereich Umwelt vorgeschlagen- eine Begrünung der Dachfläche des ehemaligen Luftschutzbunkers sein. Diese Maßnahme würde der sommerlichen Aufheizung begegnen, Regenwasser zurückhalten und den Kaltluftstrom begünstigen. Eine Festsetzung der Maßnahme ist nicht notwendig, da sich der Bunker im Eigentum der Stadt Aachen befindet und die Begrünung jederzeit umgesetzt werden kann.

4. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 981 – Goffartstraße/Bergische Gasse- den Aufstellungsbeschluss für den ergänzten Bereich 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. Schallimmissionsschutzgutachten (Umgebungsärm)