

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1335/WP17 Status: öffentlich AZ: 35007-2015 Datum: 05.12.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesenthal - hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 882 376 913">Datum</th> <th data-bbox="384 882 954 913">Gremium</th> <th data-bbox="962 882 1377 913">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 918 376 949">18.12.2019</td> <td data-bbox="384 918 954 949">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="962 918 1377 949">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 954 376 985">19.12.2019</td> <td data-bbox="384 954 954 985">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="962 954 1377 985">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	18.12.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	19.12.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
18.12.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
19.12.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Sie empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Bereich WA 1 und 2 wird der Bereich mit der Höhe 165,00 NHN um 2,5 m nach Süden erweitert.
- Die Flächen für Stellplätze werden als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt

Weiterhin empfiehlt sie, die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Im Bereich WA 2 dürfen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Gebäuden unberücksichtigt bleiben.
- Im Bereich WA 1 dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, die innerhalb des Plangebietes liegen, hinzugerechnet werden.
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wird nicht für das Plangebiet angewendet. Die Schriftlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergänzt.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Bereich WA 1 und 2 wird der Bereich mit der Höhe 165,00 NHN um 2,5 m nach Süden erweitert.
- Die Flächen für Stellplätze werden als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt

Weiterhin empfiehlt er, die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Im Bereich WA 2 dürfen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Gebäuden unberücksichtigt bleiben.
- Im Bereich WA 1 dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, die innerhalb des Plangebietes liegen, hinzugerechnet werden.
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wird nicht für das Plangebiet angewendet. Die Schriftlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergänzt.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

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

Aufgrund des intensiven Beteiligungsprozesses mit den Ideenwerkstätten, wurde auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Darüber hinaus ermöglichte das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) das beschleunigte Verfahren. Am 03.07.2019 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Offenlage empfohlen. Am 11.07.2019 hat der Planungsausschuss die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 19.08.2019 bis einschließlich den 20.09.2019 statt (Allris Nr. FB61/1230/WP17).

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

Es gingen fünf Eingaben ein, wovon zwei die Ziele des Bebauungsplanes befürworten.

Eine Eingabe ist vom Aachener Baumschutzbund, der den Neubaubedarf bezweifelt und lediglich einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum sieht. Zugunsten von Freiflächen sollen Neubauten möglichst hoch gebaut werden. Es wird kritisiert, dass die vorhandenen Grünstrukturen für die Nachverdichtung aufgegeben werden. Darüber hinaus wird der Erhalt der Bäume, insbesondere des „kleinen Wäldchens“ gefordert. Den Anregungen wird in Teilen bereits entsprochen, da die Festsetzungen eine hohe Dichte mit bis zu fünf Geschossen ermöglichen. Auch wird der sozial geförderte Wohnungsbau im Durchschnitt über 50% liegen. Die Grünstrukturen wurden bewertet und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Zeitgleich mit Erstellung des Bebauungsplanes hat die gewoge AG bereits die Hochbauplanung für das mittlere Cluster begonnen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Eingaben abgegeben und konkrete Anregungen zu den Festsetzungen vorgetragen.

- Der Gebäudeteil mit den vier Geschossen hält die festgesetzte Höhe ein, überschreitet aber den vorgegebenen Bereich um 2,33 m in südlicher Richtung. Da es sich um eine geringfügige Überschreitung handelt, schlägt die Verwaltung vor, den Höhenversprung im Rechtsplan um 2,5 m zu verschieben.
- Die gewoge AG möchte zwischen den Häusern einen überdachten Trockenraum anbieten. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dies möglich. Da im Landesrecht der Trockenraum nicht definiert ist, empfiehlt die Verwaltung, eine Klarstellung in der Begründung aufzunehmen.
- Die bereits vorliegende Hochbauplanung der gewoge AG entspricht der städtebaulichen Dichte, die der Bebauungsplan vorgibt. Die Obergrenze der GFZ von 1,2 kann jedoch nur eingehalten werden, wenn die Grundstücksteile einer Gemeinschaftsstellplatzanlage, die sich auf einem am Ende der Burggrafenstraße liegenden Grundstück der gewoge AG befinden, mit einbezogen werden dürfen. Da der geforderte Freiflächenanteil für die geplante Baumasse in unmittelbarer Umgebung gegeben ist, entstehen keine negativen Auswirkungen. Die Verwaltung schlägt vor, in den schriftlichen Festsetzungen die Einbeziehung dieser Flächen bei der Ermittlung der GFZ zu ermöglichen. Zusätzlich ist hierfür im Rechtsplan die Fläche für Stellplätze in Gemeinschaftsstellplätze zu ändern.
- Gleichzeitig hat die gewoge AG den Hinweis gegeben, dass bei der Umsetzung der Wohnbebauung auf der Stellplatzanlage im westlichen Cluster (Multifunktionsfläche) die Obergrenze der GFZ von 1,2 überschritten wird. Ein wesentlicher Bestandteil des

städtebaulichen Konzeptes ist die Unterbringung der Stellplätze im Bereich der Multifunktionsfläche. Eine Überbauung der versiegelten Fläche ist nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll. Ein Bauvolumen in der festgesetzten Höhe entspricht darüber hinaus dem städtebaulichen Konzept der „verdichten Mitte“. Die Verwaltung schlägt vor, dass bei der Ermittlung der GFZ die Stellplatzebene unberücksichtigt bleiben darf.

Bei den vorgeschlagenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von den Änderungen sind die Eigentümer im Plangebiet, also die gewoge AG und die Stadt Aachen. Ein Einvernehmen ist bei Beiden gegeben. Es grenzen lediglich im Westen Grundstücke Dritter an, die jedoch von den Änderungen nicht betroffen sind.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) ) BauGB**

Parallel wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Ausschließlich der Kampfmittelräumdienst hat angeregt, im Bebauungsplan einen Hinweis zu den Kampfmitteln aufzunehmen. Dies ist in den Schriftlichen Festsetzungen unter den Hinweisen im Vorfeld bereits erfolgt.

### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der Gesetzesänderung zur Landesbauordnung NW die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr durch Landesrecht bestimmt. Seit dem 14.12.2018 gilt hierfür erstmals die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen.

Bei der Anwendung der Stellplatzsatzung wurde festgestellt, dass lediglich bei großen Wohnobjekten (über 100 Wohneinheiten) die Möglichkeiten der Minderungen von Stellplätzen durch die Herstellung von öffentlich zugänglichen Stationen für Verleihfahrzeuge zum Tragen kommen. Wenn mehrere kleine Wohnobjekte eine Mobilstation herstellen, können dafür keine Minderungen (durch Aussetzung) von Stellplätzen bauordnungsrechtlich anerkannt werden.

Am Beispiel der Burggrafenstraße wurden auf der Basis der Hochbauplanung der gewoge AG und auf realistischen Annahmen für die städtischen Grundstücke die Wohnflächen eingeschätzt und gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen die Anzahl der Stellplätze ermittelt. Hierbei ergibt sich, dass zwar insgesamt 3 Stellplätze ausgesetzt werden könnten, jedoch nur wenn 3 car-sharing-Stellplätze eingerichtet werden. Eine Minderung durch eine Pedelec-Verleihstation wirkt sich aufgrund der geringen Prozentzahlen der einzelnen Gebäude gar nicht aus (siehe Anlage Stellplatzberechnungen – Tabelle 1).

Bei der begleitenden Evaluierung der Stellplatzsatzung wurden daher Möglichkeiten für eine flexible Handhabung gesucht. Ziel ist es, dass auch bei Projekten mit mehreren Nutzern, wie z.B. beim Branderhofer Weg und der Karl-Kuck-Straße oder bei Projekten, die aufgrund ihrer Größe nur in

Bauabschnitten umgesetzt werden können, wie z.B. die Luisenhöfe, die Minderung von Stellplätzen durch Angebote von alternativer Mobilität bauordnungsrechtlich möglich wird, wenn diese eine gemeinsame Mobilstation herstellen.

Mit Verlagerung der Zuständigkeit der Festlegung der Stellplatzanzahl auf die Gemeindeebene wurde gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, diese auch über den Bebauungsplan regeln zu dürfen. Mit dem erweiterten Handlungsspielraum, kann eine sinnvolle Arbeitsteilung vorgenommen werden:

- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen gibt den allgemeinen Rahmen für die Ermittlung von Stellplätzen vor.
- In Bereichen mit einem Bebauungsplan können durch entsprechende Festsetzungen die Stellplatzanforderungen an die konkrete Situation des jeweiligen Projektes angepasst werden.

In diesem Sinne wurden für die Burggrafenstraße Festsetzungen zu den Stellplätzen entwickelt, die auf das städtebauliche Konzept zugeschnitten sind und folgende Mobilitätsaspekte beinhalten:

- stellplatzarme Wohnbauflächen: die Flächen für Stellplätze auf dem mittleren (gewoge AG) und dem östlichen Cluster (Stadt) werden derart begrenzt, dass dort jeweils nur 9 Stellplätze errichtet werden können
- Konzentration der Stellplätze am Eingang: der Großteil der Stellplätze wird auf der Multifunktionsfläche untergebracht
- keine Parkplätze in der Verkehrsfläche: der Besucherverkehr wird auf der Multifunktionsfläche untergebracht
- Mobilstation: öffentlich zugängliches Mobilitätsangebot, ebenfalls auf der Multifunktionsfläche

Bei der Festlegung der Anzahl der Stellplätze wurden alle Elemente der Stellplatzsatzung angesetzt und auf die voraussichtliche Wohnfläche umgerechnet (siehe Stellplatzberechnungen Tabelle 2).

Daraus ergibt sich ein Stellplatznachweis von 0,0065 Stellplätze je m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diese Quote sind folgende Grundlagen eingerechnet:

- sozial geförderter Wohnungsbau (40 % Stadt Aachen und ca. 80 % gewoge AG)
- Wohnungsmix (Durchschnittswohnungsgröße von 68 – 77 m<sup>2</sup>)
- 10 % Reduzierung von Stellplätzen für die Bushaltestelle an der Jülicher Straße und
- 25 % Reduzierung von Stellplätzen für zusätzliche Fahrradabstellplätze,
- sowie ein car-sharing-Platz und eine Pedelec-Verleihstation.

Für den Nachweis der Fahrradabstellplätze ergibt sich eine Quote von 0,035 je m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, in der neben den regulären auch noch die zusätzlichen Fahrradabstellplätze beinhaltet sind.

Die festgesetzte Stellplatzquote von 0,0065 Stp/m<sup>2</sup> Wohnfläche setzt eine Mobilstation mit mindestens einem car-sharing-Platz und einer Pedelec-Verleihstation voraus. In der Zusammenarbeit der Verwaltung mit der gewoge AG ist eine Mobilstation geplant, die über diese Mindestanforderungen hinaus weitergehende Mobilitätsangebote auf der Multifunktionsfläche beinhalten, wie z.B. eine Packstation, e-Roller, Lastenräder etc. Im Bebauungsplan können derartige Mobilstationen nicht festgesetzt werden. Eine Umsetzung ist nur im Rahmen der Quartiersentwicklung zu sehen und entsprechend privatrechtlich zu sichern.

Durch die Stellplatzfestsetzungen können für alle Wohncluster 11 Stellplätze eingespart werden. Aufgrund der Baudichte und der gewünschten Freiraumqualität könnten diese Stellplätze im Plangebiet entweder durch Reduzierung des Wohnraumangebotes oder nur über Tiefgaragen oder Parkdecks hergestellt werden. Diese Stellplatzanlagen würden Kosten in einer Höhe von insgesamt 120.000 bis 330.000 € erfordern, die den Wohnungsbau empfindlich verteuern würden.

Da ein Betrieb einer Mobilstation nicht im Bebauungsplan gesichert werden kann, werden die „Nutznießer“ der Stellplatzreduzierungen bei der Grundstücksvergabe an die Umsetzung einer Mobilstation und des Mobilitätskonzeptes gebunden. Außerdem werden einerseits die Bedingungen des Betriebes einer Mobilstation als auch die Mobilisierung des geldwerten Vorteils für verkehrliche Maßnahmen (analog einer Ablöse) im Falle eines Scheiterns der Mobilstation vertraglich geregelt.

Bei der vorgeschlagenen Stellplatzquote im Bebauungsplan werden somit gegenüber der Stellplatzsatzung keine weitergehenden Vorteile angeboten (siehe Anlage Stellplatzberechnung-Tabelle 3). Es wird lediglich die Verteilung der Stellplatzanzahl auf die Wohnfläche umgerechnet und die Rückfalloption – bei einem Scheitern der Mobilstation – bereits im Vorfeld der Maßnahme abgesichert.

Der Modellcharakter des Projektes Burggrafenstraße wird bereits durch die erstmalige Entwicklung von Festsetzungen für den Stellplatznachweis in dem Bebauungsplan deutlich. Insbesondere durch die Zusammenarbeit zwischen gewoge AG und Stadt Aachen kann beispielhaft aufgezeigt werden, wie eine Mobilitätsplanung in der Bauleitplanung und insbesondere in die Wohnungswirtschaft integriert werden kann. In diesem Sinne und einer innovativen Projektentwicklung wird vorgeschlagen, dass gegenüber der Stellplatzsatzung im B-Plan weitergehende Festsetzungen aufgenommen werden:

- anstelle von 10 % sollen 30 % der Stellplatzanlage mit einer E-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden
- zusätzlich sind 50% der Fahrradabstellplätze regensicher und
- 20 % der Fahrradabstellplätze mit Überlängen für Lastenräder und Fahrräder mit Kinderanhängern herzustellen.

Die Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen mit den Festsetzungen zu der Anzahl und Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätze berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann vereinfacht im Rahmen des Satzungsbeschlusses geändert werden.

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. 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – erhöht gegenüber dem vorherigen Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – die Baudichte. Damit wird bei der Deckung des Wohnungsbedarfes der Druck auf die Außenbereiche entsprechend verringert. Zusätzlich werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen, wie die Verkehrsfläche und die bestehenden Kanäle, wie auch die sozialen Einrichtungen genutzt und sind nicht neu zu errichten. Gleichzeitig werden

Freiraumqualitäten geschaffen, indem der Großteil der Stellplätze von dem Wohnbereichen fern gehalten wird. Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept einer ersten gemeinsam genutzten Mobilitätsstation in einem Wohngebiet wird ein wichtiger Baustein für die Mobilitätswende geschaffen und neue Perspektiven für andere Wohnbereiche getestet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplan Nr. 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – mit den vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Ergänzung der Festsetzung der Anzahl und Herrichtung notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Stellplatzberechnungen mit Tabelle 1-3
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Darstellung der zeichnerischen Änderungen
6. Entwurf des Rechtsplanes
7. Entwurf der Begründung
8. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung