

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0589/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.07.2007 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
<p>Bebauungsplan Nr. 895 - Strüverweg / Stockheider Mühle - Änd.Nr. 103 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen</p> <p>A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</p> <p>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</p> <p>C. Beschluss zur Offenlage der Änderung Nr. 103 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen</p> <p>D. Beschluss zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 895</p>										
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>08.08.2007</td> <td>B 5</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>16.08.2007</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	08.08.2007	B 5	Anhörung/Empfehlung	16.08.2007	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
08.08.2007	B 5	Anhörung/Empfehlung								
16.08.2007	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg 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 Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 895 - Strüverweg / Stockheider Mühle - in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr. 103 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

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 beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 895 - Strüverweg / Stockheider Mühle - in der vorgelegten Fassung. Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 103 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2007 die Verwaltung beauftragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten, um die Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Tuchfabrik planungsrechtlich zu sichern und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Gleichzeitig hat er hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen, beschlossen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich in ihrer Sitzung am 28.03.2007 diesem Beschluss angeschlossen.

A) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.04.2007 bis 25.04.2007 im Bezirksamt Laurensberg stattgefunden. Es waren ca. 26 Bürger und Bürgerinnen zum Anhörungstermin erschienen. Darüber hinaus sind vier schriftliche Anregungen von BürgerInnen eingegangen. Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage A) Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit beigelegt.

Es wurden Belastungen durch Lärm und Verkehr, ausgehend von Gastronomie mit Gästehaus und der Wohnnutzung, befürchtet. Ebenso bemängelt wurde der Standort wegen des Landschaftsschutzes.

In die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sind Teilweise die Anregungen der Bürger mit eingeflossen:

In der Gesamtheit aller Maßnahmen wird sich zwar der Verkehr, laut Umweltbericht, auf dem Strüverweg erhöhen, jedoch wird die Erhöhung und die damit verbundenen Lärmentwicklung für verträglich gehalten, weil sie voraussichtlich unter 10% liegt und nicht täglich erreicht werden wird. Ebenso reduziert sich das Raumkonzept im Rahmen der Umnutzung und Rekultivierung der Industriegebäude auf eine zwei Spartenlösung. Das modifizierte Raumkonzept beinhaltet ein Textilmuseum mit Bereichen für Gastronomie, Verkauf und Bildung, und einer Wohnanlage sowie Freiflächen. Durch Integration des Gastronomiebereiches in die Ausstellung erfolgt eine Bindung an die Öffnungszeiten des Museums. Durch die Konzentration auf die Museumsnutzung kann der große Kritikpunkt aus der Nachbarschaft aus dem Weg geräumt werden. Des weiteren sind hinsichtlich der möglichen Lärmbelastungen durch die Gastronomie im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Auflagen zum Schutz der Anwohner vorzunehmen.

Der Bemängelung des Standortes wegen des Landschaftsschutzes kann nicht gefolgt werden. Der Umweltbericht prognostiziert für den Aspekt Natur und Landschaft insgesamt leichte Verbesserungen, da Versiegelungen zurückgenommen werden, Flächen ökologisch aufgewertet werden und standortgemäße Anpflanzungen vorgenommen werden.

B) Beteiligung der Behörden

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es gingen 8 Stellungnahmen ein, wovon nur 2 Anregungen beinhalten. Die Stellungnahmen der Behörden und die Abwägung sind als Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden beigefügt.

Die Anregungen beziehen sich auf Nachweise zur Niederschlagsbeseitigung und zur Renaturierung des Wildbaches. Der BUND begrüßt die Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude, lehnt aber die Art der Nutzung mit Gastronomie und Wohnen ab und regt an das Bauleitplanverfahren nicht weiter zu verfolgen.

Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung des Planungszieles. Einige Aspekte werden im weiteren Planverfahren erarbeitet und können nur durch Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert werden.

C) Empfehlung zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sollen neben der Grundfläche auch die Gebäudehöhe festgesetzt werden. Nebenanlagen und Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Weitere gestalterische Regelungen ergeben sich aus dem Denkmalschutz, dem Umweltbericht und dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Ebenso sollen verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor den durch den geplanten Museumsbetrieb ausgehenden Lärm und Verkehrslärm aufgenommen werden. Zur weiteren Minimierung des Eingriffs werden Baum und Heckenpflanzungen festgesetzt. Die wichtigste Ausgleichsmaßnahme aus Sicht des Gewässerschutzes wird die Anlage eines neuen Gerinnes für den Wildbach sein, damit sich dieser freier entwickeln kann.

In den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß §12 BauGB werden weitere Maßnahmen aufgenommen, um den sensiblen Landschaftsraum Soers zu schützen. Die dem Verwendungszeck entsprechende Festsetzungen der baulichen Nutzung werden ebenso in diesem Vertrag verankert.

Die Verwaltung empfiehlt, zur planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes der ehemaligen Tuchfabrik den Bebauungsplan Nr. 895 - Strüverweg / Stockheider Mühle - in der vorgelegten Fassung aufzustellen und öffentlich auszulegen. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung, die Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

Anlage A) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden

Übersichtsplan

Luftbild

Gestaltungsplan

Vorentwurf zum Rechtsplan Maßstab 1:500

Begründung Bebauungsplan inklusive des Umweltberichtes

Schriftliche Festsetzungen

Verfahrensplan 103. Änderung des Flächennutzungsplanes Maßstab 1:15000

Begründung Flächennutzungsplan inklusive Umweltbericht