

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0968/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.11.2008 Verfasser: FB 61/20 Dez. III									
<b>Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände - hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zur vereinfachten Änderung und zum Satzungsbeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>										
<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>03.12.2008</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>04.12.2008</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	03.12.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	04.12.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
03.12.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung								
04.12.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung								

#### Finanzielle Auswirkungen:

für Lärmschutzmaßnahmen sind 72.000 € im Haushalt einzustellen

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Reduzierung der zwingenden Höhe im Bereich des Hohenzollernplatz von vorher 186 - 188 auf 182 -188 m über NHN für den Hauptkörper und für das Staffelgeschoss von vorher 190 -192 auf 182-192 m über NHN
- Reduzierung der zwingenden Höhe im Anschluss der Bestandsgebäude der Stolberger Straße für das Staffelgeschoss von vorher 190-192 auf 188-192 m über NHN
- Erweiterung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Stolberger Straße um ca. 14 x 7 m.

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht:

- Reduzierung der zwingenden Höhe im Bereich des Hohenzollernplatz von vorher 186 - 188 auf 182 -188 m über NHN für den Hauptkörper und für das Staffelgeschoss von vorher 190 -192 auf 182-192 m über NHN
- Reduzierung der zwingenden Höhe im Anschluss der Bestandsgebäude der Stolberger Straße für das Staffelgeschoss von vorher 190-192 auf 188-192 m über NHN
- Erweiterung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Stolberger Straße um ca. 14 x 7 m.

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wetzgelände - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

### **Erläuterungen:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 20.08.08 und der Planungsausschuss am 28.08.08 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände beschlossen. Bei den Beratungen wurde betont, dass eine Begrünung des Parkplatzes und die Baumpflanzungen entlang der Joseph-von-Görres-Straße von großer Bedeutung sind und verbindlich festgelegt werden sollte. Im Rechtsplan ist eine straßenbegleitende Baumreihe entlang der Joseph-von-Görres-Straße festgesetzt. Die Begrünung des Parkplatzes wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Offenlage erfolgte vom 06.10. - 07.11.08.

### **A) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Offenlage gingen keine Eingaben ein.

### **B) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden**

Im Rahmen der Offenlage wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es gingen vier Stellungnahmen ein, wovon drei Anregungen nannten. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes einen Hinweis in den schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen, wurde entsprochen. Die Anregung der Denkmalpflege die Höhe und Lage der Neubebauung an die denkmalgeschützten Bestand anzupassen, wird mit geringen Spielräumen von 2 m entsprochen, die als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Die STAWAG verweist auf das Erfordernis eine vorhandene Trafostation auf dem Gelände zu verlegen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **C) Erläuterungen zur Änderung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Zwischenzeitlich hat der Käufer / Investor geeignete Nutzergruppen gefunden um die geforderte Blockrandbebauung im Bereich des Hohenzollernplatzes umzusetzen. Hierbei ergab sich die Anforderung für einen Teilbereich nur eine dreigeschossige Bebauung vorzusehen. Der geänderte Entwurf, der der Vorlage als Anlage beiliegt, wurde von der Verwaltung geprüft, ob dieser mit den städtebaulichen Zielen noch vereinbar ist mit folgendem Ergebnis:

Um eine größere Flexibilität in Bezug auf die Vermarktung des Gebäuderiegels im Bereich des Hohenzollernplatzes zu erreichen, soll die festgesetzten Mindestmaße der Gebäudehöhen herabgesetzt werden, so dass auch eine Dreigeschossigkeit realisierbar wäre. Die bislang festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für den Hauptkörper sollen von vorher 186–188 auf 182–188 m ü. NHN und für das mögliche Staffelgeschoss von vorher 190–192 m auf 182 –192 m ü. NHN geändert werden. Durch das geänderte Mindestmaß von 182 m ü. NHN wird noch eine Gebäudehöhe von ca. 11 m über Gelände erreicht. Mit dieser Höhe ist eine städtebauliche Integration möglich, da dies in etwa der Traufhöhe der gegenüberliegenden, denkmalgeschützten Bebauung der Joseph-von-Görres Straße entspricht.

Darüber hinaus soll im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung an der Stolberger Straße die Mindesthöhe des Staffelgeschosses von 190 m auf 188 m ü. NHN reduziert werden, so dass die Möglichkeit besteht, die Gesamtgebäudehöhe zu mindern. Die Mindesthöhe der Neubauten

gewährleistet trotzdem eine geeignete Anpassung an die Höhenentwicklung der Stolberger Straße, da diese bis zur Traufe des angrenzenden Bestandes heranreicht.

Um den Übergang zwischen der dreigeschossigen auf die fünfgeschossige Bauweise geradliniger einrichten zu können, wird im rückwärtigen Bereich die überbaubare Fläche erweitert. Damit wird der Bereich, in dem der Versprung für die Fassung des Hohenzollernplatzes liegt, vergrößert. Die überbaubare Fläche legt damit hinreichend die Platzfassung fest, belässt aber gleichzeitig einen Spielraum von ca. 14 m für die Lage des Versprungs.

Die Grundzüge der Planung werden durch die o.g. Änderungen nicht berührt. Demzufolge wurde eine vereinfachte Änderung gemäß §13 BauGB durchgeführt, bei der eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist, wenn der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a (3) BauGB gegeben wird. Die in diesem Fall betroffene Öffentlichkeit brachte in der ihr zugestandenen Frist keine Anregungen vor.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 885 - Josph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - werden zusätzlich nach § 11 BauGB durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - mit den beschriebenen Änderungen als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

Übersichtplan

Luftbild

Abwägungsvorschlag Behörden

Ansichten geänderten Planung

Ansicht alte Planung

Begründung

Rechtsplan mit Roteintragungen

Schriftliche Festsetzung