

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1008/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	23.12.2008
		Verfasser:	FB 61/20
Bebauungsplan Nr. 905 - Von-Coels-Straße, Parkplatz Saaltheater - hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.01.2009	B 2	Anhörung/Empfehlung	
05.02.2009	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 905 - Von-Coels-Straße, Parkplatz Saaltheater - 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 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 905 - Von-Coels-Straße, Parkplatz Saaltheater - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Im Bereich des brachliegenden Parkplatzes des ehemaligen Saaltheaters an der Von-Coels-Straße soll ein Nahversorgungszentrum entstehen. Geplant ist eine kleinteilige Nutzung um einen Platz an der Von-Coels-Straße und im Rückbereich ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimeter). Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgung in Eilendorf und die Baulückenschließung und Aufwertung dieses zentralen Bereiches.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten (BSV, 2008) erstellt, das in der Bezirksvertretung am 06.05.2008 vorgestellt wurde. Die Bezirksvertretung beauftragte die Verwaltung, weitere Untersuchungen (Untersuchung der benachbarten Knotenpunkte, Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz) durchzuführen. Sie empfahl, das Vorhaben bis zur Klärung zurückzustellen. Der Verkehrsausschuss nahm in seiner Sitzung am 05.06.2008 das bis dahin nochmals ergänzte Verkehrsgutachten ohne weitere Auflagen zustimmend zur Kenntnis.

Der Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 12.08.2008 die Aufnahme des freiwilligen Umweltberichtes in die Begründung zugestimmt und empfohlen die Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, im Durchführungsvertrag zu sichern.

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nahm in ihrer Sitzung am 12.08.2008 den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis. Sie empfahl dem Planungsausschuss, die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 905 - Von-Coels-Straße zu beschließen.

Außerdem empfahl die Bezirksvertretung der Verwaltung, die in der Sitzung vom 06.05.2008 geforderte Verkehrsuntersuchung betreffend der Knotenpunkte Von-Coels-Straße/ Nirmmer Straße durchzuführen und vorzustellen.

Ebenfalls wurde die Verwaltung gebeten, ein nachvollziehbares Verkehrskonzept vorzustellen, damit vom Parkplatzgelände Geulen Links- und Rechtsabbiegen möglich ist.

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 28.08.2008 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 905 - Von-Coels-Straße, Parkplatz Saaltheater - beschlossen, mit der Auflage

- auf dem Markt eine Dachbegrünung festzusetzen,
- eine Heckenbegrünung auch auf der Seite der Lärmschutzwand festzusetzen,
- die Einrichtung eines überdachten Fahrradstellplatzes im städtebaulichen Vertrag zu regeln,
- im Rahmen des Verkehrsgutachtens eine zusätzliche Untersuchung für den Knotenpunkt Von-Coels-Straße/ Brander Straße und Von-Coels-Straße/ Steinstraße/ Lindenstraße zu veranlassen.

Die Dachbegrünung sowie die Heckeneingrünung wurde bereits zur Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Über die Sicherung der überdachten Fahrradstellplätze wird mit dem Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages verhandelt.

Die geforderte zusätzliche Verkehrsuntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Rücksprache mit dem Gutachter und der zuständigen Fachverwaltung, wurde die Verkehrssituation zuletzt auch anhand einer Mikrosimulation einschließlich der benachbarten Knotenpunkte (Nirmerstraße, Lindenstraße) eingehend untersucht und das Ergebnis im Ergänzungsgutachten dokumentiert. Die geplante Verkehrserschließung ist nachweislich geeignet die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz des Nahversorgungszentrums zu regeln (mit Abbiegemöglichkeit nach rechts und links). Wie im Ergänzungsgutachten dargestellt, ist eine Optimierung nur möglich durch eine Grünzeitverkürzung an den benachbarten Signalanlagen von 3 Sekunden. Sollte sich nach Inbetriebnahme des Marktes herausstellen, dass die Grünzeitverkürzung erforderlich ist, kann diese nachträglich veranlasst werden. Dies wird im Durchführungsvertrag mit entsprechender Sicherheitsleistung geregelt.

Das Vorhaben wurde 18.09.2008 im Architektenbeirat vorgestellt. Dort wurde die Planung grundsätzlich begrüßt. Positiv wurde beurteilt, dass hier von der üblichen Discountertypologie abgewichen wurde. Kritisiert wurde die Heterogenität in Teilbereichen der Fassadengestaltung und Baukörperanordnung.

A. Bericht über das Ergebnis der Offenlage

Die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durchgeführt in der Zeit vom 13.10.2008 bis einschließlich 14.11.2008.

Parallel hierzu erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. Von den 12 beteiligten Behörden gingen 2 Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB gingen 2 Stellungnahmen ein. Die Eingaben Behörden und der Bürger sowie die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage beigefügt und sind Grundlage der Beratung.

B. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Um die Anforderungen an den Denkmalschutz entsprechend der Eingabe des LVR zu berücksichtigen, wurde nach der Offenlage ein Hinweis auf die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes in die schriftlichen Festsetzungen und eine entsprechende Ergänzung in die Begründung aufgenommen.

Weiterhin wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan an die aktuelle Planung angepasst. Die Erschließungsplanung zu den Umbaumaßnahmen in der Von-Coels-Straße wurde der Fachverwaltung abgestimmt.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben der Planung entsprechend realisiert wird, werden die Entwurfsbeschreibung und die Hochbauplanung vertraglich gesichert.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss im Rat vorliegen.

Anlage/n:

1. Rechtsplan (wird verschickt)
2. Schriftliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Behörden
6. Vorhaben- und Erschließungsplan (wird verschickt)
7. Entwurfsbeschreibung
8. Anlage zum V+E Plan, Broschüre (liegt bereits vor)