

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1027/WP15-1
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	26.01.2009
		Verfasser:	FB 61/01 // Dez. III
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich der unteren Adalbertstraße. hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.02.2009	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung sowie den als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 891 – Kaiserplatz-Galerie zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie - gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Gebäudehöhe in der Teilfläche 1 wird mit 172 - 178 m ü.NHN festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe in der Teilfläche 1 am Adalbertsberg südöstlich der Verkehrsfläche wird mit 167 m ü.NHN festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe in der Teilfläche 2 wird im nördlichen Bereich mit 172 - 179 m ü.NHN und im südlichen Bereich mit 176 - 179,60 m ü.NHN festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe in der Teilfläche 3 wird im nördlichen Bereich mit 172 - 179 m ü.NHN, im mittleren Bereich mit 180 - 183,30 m ü.NHN und im südlichen Bereich mit 176 - 179,60 m ü.NHN und festgesetzt.
- Der Geltungsbereich wird verkleinert indem die Grundstücke Adalbertstraße 74 und 76/78 herausgenommen werden.
- Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze Adalbertstraße 74 und der hinteren Grundstücksgrenze Adalbertstraße 76/78 wird statt einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt.

Er beschließt weiterhin nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sämtliche darüber hinaus gehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, die im Rahmen

der frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlage eingegangen sind und die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich der unteren Adalbertstraße gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

- FB61/0623/WP15 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
 - FB61/0824/WP15 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
 - FB61/1027/WP15 Ergebnis der Offenlage sowie der Behördenbeteiligung
- einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung am 05.02.2009 mit dem Ergebnis der Offenlage sowie der Behördenbeteiligung beschäftigt und dem Rat der Stadt entsprechend dem Beschlussvorschlag der Verwaltung empfohlen, den Bebauungsplan in einigen Punkten vereinfacht zu ändern, die nicht berücksichtigten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 891 als Satzung zu beschließen.

Der Verkehrsausschuss hat am 05.02.2009 dem Rat empfohlen, den Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung einschließlich der Verlagerung des Denkmals als Satzung zu beschließen, wobei in der Beratung klargestellt wurde, dass eine Sperrung der Wilhelmstraße tagsüber für den LKW-Verkehr zwar als eine mögliche Option aus dem Luftreinhalteplan bei Bedarf umgesetzt werden kann, jedoch nicht als dauerhafte Maßnahme beabsichtigt ist.

Der Planungsausschuss hat ebenfalls am 05.02.2009 über den Bebauungsplan beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie - gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- *Die maximale Gebäudehöhe in dem südlich an die neue Verkehrsfläche angrenzenden Bereich (Teilfläche 1) wird auf 167,0 m ü. NHN reduziert.*
- *Die Gebäudehöhe an der Harscampstraße in dem nördlich an die neue Verkehrsfläche angrenzenden Bereich (Teilfläche 2) wird mit einer Gebäudehöhe von 169 - 179,6 m ü. NHN festgesetzt.*
- *Die Gebäudehöhe angrenzend an das Gebäude Adalbertsberg 27 in dem nördlich an die neue Verkehrsfläche angrenzenden Bereich (Teilfläche 3) wird mit einer Gebäudehöhe von 169 - 183,3 m ü. NHN festgesetzt.*
- *Der Geltungsbereich wird verkleinert indem die Grundstücke Adalbertstraße 74 und 76/78 herausgenommen werden.*

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 891 -Kaiserplatz-Galerie - gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen, wobei zusätzlich folgende Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen sind:

- a) *Zusätzlich zu den bisher vereinbarten 1.200m² sollen 1.800 m² Ersatzwohnraum im Suermondtviertel oder an anderer Stelle innerhalb des Alleerings geschaffen werden innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.*
- b) *Baulinie als Anbauverpflichtung an die Grundstücke der Kleinen Adalbertstraße*
- c) *Jobticket: Anschubfinanzierung von 100.000 €*
- d) *Zeichnerische Festlegung/ Darstellung und Materialbeschreibung des zu errichtenden Aufzuggebäudes*
- e) *Festschreibung von überdachten Fahrradabstellanlagen an zentraler Stelle im Erdgeschoss des Gebäudes, sofern erforderlich ist hierzu eine Ausnahme vom Ausschluss ebenerdiger Stellplätze in die schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.*
- f) *Klärung, ob nicht auch textliche Festschreibung der Architekturqualitäten aller Fassaden im Vertrag nötig und hilfreich sind*
- g) *Festschreibung einer qualitätvollen Brandwandgestaltung an den nicht zu überbauenden Restgrundstücken*
- h) *Die Höhenfestsetzungen sollten bei Höchst- und Mindestmaß einen maximalen Spielraum von 3 m zulassen.*
- i) *Verhinderung eines „Antennenwaldes“ auf dem Dach der Galerie.“*

Diese vom Planungsausschuss zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- a) Die Schaffung des zusätzlichen **Ersatzwohnraums** (1.800 m²) wird im Durchführungsvertrag vereinbart und durch Bürgschaft abgesichert. Diese zusätzliche Regelung, die einen wichtigen abwägungsrelevanten Belang betrifft, hat Auswirkungen sowohl auf die Abwägung als auch auf die Begründung. Die notwendigen Änderungen wurden eingearbeitet, die aktualisierten Dokumente sind der Vorlage als Anlage beigelegt.
- b) Um die Änderung bezüglich der **Baulinie** mit dem Satzungsbeschluss durchführen zu können, ist eine eingeschränkte Beteiligung der von der Änderung Betroffenen notwendig. Diese wurde bereits veranlasst, über das Ergebnis wird in der Ratssitzung mündlich berichtet.
- c) Zur verbindlichen Einführung des **Jobtickets** wird vertraglich gesichert, dass dem Fachbereich Umwelt ein Betrag von 100.000 € zur Verfügung gestellt wird. Dieser Betrag soll dazu verwendet werden, die in der Kaiserplatz-Galerie mietenden Firmen dabei zu unterstützen, das Jobticket ihren Mitarbeitern anbieten zu können.
- d) Anlage des Vertrages wird ein Lageplan, der die Lage, Zuwegung und Gestaltung der Außenanlagen zeigt sowie das Gebäude darstellt, in dem der **Aufzug** untergebracht ist. Die Gebäudeplanung bzw. Gestaltung kann bis Satzungsbeschluss noch nicht vorgelegt werden, da die weiteren Funktionen des Gebäudes noch nicht geklärt sind. Bei der weiteren Planung wird zugrunde gelegt, dass der Zugang zum Aufzug und die Aufzugskabine jederzeit von außen uneingeschränkt einsehbar sind, um die Sicherheit der Benutzung und der Schutz vor Vandalismus weitgehend zu gewährleisten. Die Fassadengestaltung wird sich an den benachbarten Gebäuden in der Harscampstraße orientieren.
- e) Im Vertrag wird die Realisierung von **Fahrradstellplätzen** im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlich vereinbart. Die Zulässigkeit der Fahrradabstellanlagen im

Erdgeschoss ist durch eine entsprechende Regelung in den schriftlichen Festsetzungen gesichert, die bereits eingearbeitet wurde.

- f) Die **Fassadengestaltung** wird durch die Hochbaupläne einschließlich der Leitdetails, die Bestandteil des Durchführungsvertrags sind, geregelt.
- g) Im Bereich der "Baulücke" zwischen Adalbertstraße 74 bis 90 grenzt die Kaiserplatz-Galerie teilweise an eine ein- bis zweigeschossige Bebauung an. In die Beschreibung der Leitdetails (Anlage des Vertrages) wird aufgenommen, dass die von der Adalbertstraße bis auf weiteres **sichtbaren Brandwände** eine Bekleidung aus elementierten Blechtafeln mit Schattenfugen erhalten. Die Bleche werden in der gleichen Farbe wie die Fassadenprofile der Kaiserplatz-Galerie beschichtet oder lackiert. Das Fugenbild der horizontalen Fugen wird die horizontalen Bezugslinien der Fassade aufnehmen.
- h) In der Sitzung des Planungsausschusses am 05.02.2009 wurde kritisiert, dass das bislang im Bebauungsplan festgesetzte Mindestmaß von 169 m ü.NHN einen zu großen Spielraum in der **Höhenentwicklung** zulässt. Auch wenn die Hochbauplanung bzw. die Leitdetails Anlage des Durchführungsvertrages und somit verbindlich für den Vorhabenträger sind, sollte sichergestellt sein, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche Mindesthöhe gewährleisten. Aus diesem Grund empfahl der Ausschuss in seinem Beschluss einen maximalen Spielraum beim Mindest- und Höchstmaß von 3,0 m.
Die bislang festgesetzte Höhe von 169 m bezieht sich auf die Oberkante des 2. Verkaufsgeschosses und berücksichtigt die Höhen der gegenüberliegenden Bebauung, die zwischen 168,55 m (Adalbertstraße 81/83) und 177,26 m (Adalbertstraße / Stiftstraße 2) liegen. Der Investor schlägt vor, die Mindesthöhe im Bereich der Teilfläche 1 nur bis auf ein Maß von **172 m ü.NHN** zu reduzieren. Dies würde es bei Bedarf möglich machen, unmittelbar an der Adalbertstraße liegend zwei Verkaufsgeschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) und ein Garagengeschoss (2. Obergeschoss) zu bauen. Dieser Fall träte ein, wenn die Verkaufsflächen im Zugangsbereich des 2. Obergeschosses entfielen und statt dessen als Stellplatzflächen genutzt werden könnten.
Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag des Investors zu folgen und das Mindestmaß mit 172 m festzusetzen. Dies wurde im Beschlussvorschlag bereits entsprechend berücksichtigt. Im Bereich Adalbertstraße würde dies zu einer Gebäudehöhe von ca. 13,5 m führen. Aufgrund des engen Straßenraumes der Adalbertstraße würde sich eine Reduzierung auf 3 Obergeschosse positiv auf die Belichtungsverhältnisse auswirken. In jedem Fall wäre aber eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich, da die derzeitige Planung 2 Parketagen vorsieht.
- i) Zur Verhinderung eines „Antennenwaldes“ auf dem Dach werden vertragliche Regelungen zur Aufstellung von **Mobilfunkanlagen** getroffen.

Der Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Begründung sowie die schriftlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Beschlusslage im Planungsausschuss überarbeitet, die jeweils aktualisierte Fassung ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Im Übrigen wird auf die mit den Planungsausschussvorlagen bereits verschickten Abwägungsunterlagen verwiesen.

Ebenfalls überarbeitet wurde der Durchführungsvertrag, zu dem der Planungsausschuss neben den o.a. beschlossenen Änderungen in nichtöffentlicher Sitzung noch weiteren Informations- und Ergänzungsbedarf hinsichtlich Bürgschaftshöhe und Fälligkeitszeitpunkt geäußert hatte. Hierzu erhalten die Fraktionen eine gesonderte Information.

Anlage/n:

- Abwägung Öffentlichkeit
- Durchführungsvertrag
- Begründung zum Bebauungsplan
- Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Rechtsplan (verkleinert)