

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0193/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	19.05.2010
		Verfasser:	FB 61/20 Dez. III
V. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 555 – Stiftstraße / Gasborn –; hier: Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
09.06.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	
10.06.2010	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der V. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555 - Stiftstraße / Gasborn - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der V. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555 - Stiftstraße / Gasborn - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Für das Plangebiet wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 29.04.2009 und im Planungsausschuss am 30.04.2009 der Änderungsbeschluss gefasst mit der Zielsetzung, die Einzelhandels- und Wohnnutzung zu steuern.

Am 03. bzw. 09.12.2009 erfolgte die Programmberatung im Planungsausschuss und in der Bezirksvertretung.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 22.02.2010 bis 05.03.2010 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 10 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurde eine Anregungen vorgebracht. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 3 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt. Zentrale Inhalte der Bürgereingaben sind:

- Auswirkungen der Kaiserplatz-Galerie

Von 3 Bürgern wurde kritisiert, dass sich durch den Bau der Kaiserplatz-Galerie die Wohnbedingungen im Umfeld durch Lärm-/ Luftbelastung und Verschattung verschlechtern. Insbesondere auf der gegenüber liegenden Seite der Adalbertstraße ist eine Wohnnutzung nur noch eingeschränkt möglich, sodass zu befürchten ist, dass sich auch auf dieser Seite weitere Einzelhandelsgroßprojekte ausbreiten.

Eine Einwanderin schlägt vor, überall in den Obergeschossen Wohnen zwingend festzusetzen. Das Gebäude der Kaiserplatz-Galerie sollte zudem so ausgeführt werden, dass hinsichtlich der Verschattung keine Verschlechterung erfolgt. Aus Sicht der Einwanderin sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Luftimmissionen (z.B. Lüftungseinrichtungen) nicht ausreichend dargestellt und begründet. Sie fragt nach einer Finanzierung dieser Maßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen der Kaiserplatz-Galerie wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 891 – Kaiserplatz-Galerie – geprüft und abgewogen. Es

wurde u.a. ein Gutachten erstellt, dass die künftige Verschattung der gegenüberliegenden Seite untersuchte und feststellte, dass die geplante Galerie die derzeitige Belichtung erheblich einschränkt. Da sich die Bebauung entlang der kleinen Adalbertstraße in einer verdichteten, innerstädtischen Einkaufslage mit historisch bedingtem engem Straßenraum befindet, sind Einschränkungen der Wohnqualität nicht zu vermeiden. Aus diesem Grund soll keine zwingende Wohnnutzung in diesem Bereich der Adalbertstraße erfolgen. Die Festsetzungen zu Lärm- und Luftimmissionen sind aus Sicht der Verwaltung ausreichend begründet. Eine Finanzierung dieser Anlagen erfolgt in der Regel durch die Eigentümer.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Von den 10 beteiligten Behörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Von Seiten der Stawag erfolgte ein Hinweis auf die im Plangebiet verlaufenden Leitungen der Stawag, die nicht überbaut werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der V. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die schriftlichen Festsetzungen ergänzt. Alle übrigen Regelungen erfolgen über den bereits vorliegenden Bebauungsplan Nr. 555 (einschließlich der Änderungen).

4. Offenlagebeschluss

Gegenüber der im Rahmen der Programmberatung (s. Vorlage FB61/0024/WP16) vorgestellten Planung erfolgten keine wesentlichen Änderungen. Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 555 bereits als Kerngebiet festgesetzt. In den Bereichen, in denen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, soll - je nach derzeitiger Nutzung - Wohnen ab dem 1. Obergeschoss zwingend festgesetzt werden. Im Bereich Adalbertstraße ist dies aufgrund der schlechten Belichtungsverhältnisse nicht möglich. Auch wurden die Grundstücke berücksichtigt, in denen bereits heute eine ausschließliche Gewerbe- bzw. Einzelhandelsnutzung stattfindet.

Im Bereich Heinrichsallee / Stiftstraße ist eine zwingende Festsetzung von Wohnen aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung nicht möglich. Durch die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit ist Wohnen als eine mögliche Nutzungsoption dennoch überall im Plangebiet realisierbar.

Durch die hohe Verkehrs- bzw. Lärmbelastung ist es weiterhin erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Auflagen für den Lärmschutz festzusetzen.

Spielhallen und Bordellnutzungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen der V. Änderung ersetzen die bisherigen Festsetzungen Nr. 1 und 2 der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 555 einschließlich seiner Änderungen haben weiterhin Bestand.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf für die V. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555 - Stiftstraße / Gasborn - in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung