

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0898/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.05.2013 Verfasser: FB 61/20 Dez. III									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 946 - Krugenofen / Hauptstraße – hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung 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>19.06.2013</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>20.06.2013</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	19.06.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	20.06.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
19.06.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung								
20.06.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Rat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 946 – Krugenofen / Hauptstraße - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu ändern, durch Ergänzung folgender schriftlicher Festsetzung:

- Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 946 - Krugenofen / Hauptstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 946 – Krugenofen / Hauptstraße - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu ändern, durch Ergänzung folgender schriftlicher Festsetzung:

- Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 946 - Krugenofen / Hauptstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)**

Im Bereich Krugenofen / Hauptstraße plant ein Investor die Errichtung von 46 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Heusch im Blockinnenbereich. Zudem ist vorgesehen, die Baulücke am Krugenofen durch ein Wohn- und Geschäftshaus zu schließen.

Nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 05.12.2012 hatte der Planungsausschuss am 06.12.2012 (s. Vorlage FB 61/0778/WP16) den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 946 – Krugenofen / Hauptstraße – gefasst, mit folgender Ergänzung:

- Der Spielplatz an der Hauptstraße soll umgestaltet werden, auf eine Einzäunung soll dabei verzichtet werden, soweit sie nicht aus Sicherheitsgründen notwendig ist.
- Für den gesamten Bereich soll eine Grünplanung vorgelegt werden, die Bestandteil des Durchführungsvertrags werden soll.

Mit dem Investor sollte darüber hinaus geklärt werden, ob die Parkmöglichkeiten für Fahrräder in der Tiefgarage verbessert werden können und ob eine fußläufige Verbindung zwischen dem bestehenden Spielplatz an der Hauptstraße und dem Plangebiet realisiert werden kann.

#### **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 946 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Artenschutzvorprüfung, Verkehrsgutachten, Bodengutachten, Schallgutachten, Verschattungsstudie) lagen ab 04.02.2013 bis einschließlich 11.03.2013 öffentlich aus. Während dieses Zeitraumes wurden 8 Eingaben eingereicht. Wie schon zur frühzeitigen Bürgerinformation wurden seitens der Anwohner insbesondere Bedenken geäußert hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe, des Heranrückens der Wohnbebauung an den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie der Tiefgaragenzufahrt von der Hauptstraße aus und der damit verbundenen Lärmimmissionen. Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

#### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Parallel wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

#### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

In Bezug auf die Beschlussergänzungen vom 06.12.2012 ist zum Kinderspielplatz an der Hauptstraße in Abstimmung mit dem Fachbereich Kinder, Jugend Schule vereinbart worden,

dass der Investor einen Betrag von 15.000 € zur Ertüchtigung des Spielplatzes zur Verfügung stellen wird. In Absprache mit dem Fachbereich Umwelt wird dieser Betrag nach Ende der Baumaßnahme für die Aufwertung des Spielplatzes eingesetzt. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Investor hat weiterhin einen Gestaltungsplan für die Außenanlagen erarbeitet, der ebenfalls Anlage des Vertrages ist.

In Bezug auf die Fahrradabstellplätze wird es in der Tiefgarage einen abgeschlossenen Fahrradraum in einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> geben. Im Außenbereich sind ca. 30 Fahrradstellplätze in Reihenständern geplant.

Die Verbindung zum Spielplatz an der Hauptstraße ist – außer über den Krugofen - nur über die Tiefgaragen-Zufahrt möglich. Von den Außenanlagen aus führen Treppenstufen in den Bereich der Tiefgaragenrampe. Aufgrund der beengten Verhältnisse steht nur ein 80 cm breiter Gehweg parallel zur Rampe zur Verfügung.

Parallel zur Offenlage war zur Untersuchung der Geruchsimmissionen des angrenzenden Betriebes „Gläser Schmitz“ eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Nord (Essen, 28.02.2013) erarbeitet worden. Das Ergebnis zeigt, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung der Immissionswert gemäß den zugrundeliegenden Richtlinien für alle betrachteten Fälle eingehalten wird.

Die vorliegenden Gutachten, die Bestandteil des Durchführungsvertrages sind, weisen die Verträglichkeit des Vorhabens nach. Voraussetzung für Einhaltung des Lärmschutzes sind allerdings Maßnahmen beim benachbarten Betrieb „Gläser Schmitz“. Die Kostenübernahme für den erforderlichen Einbau eines lärmgeschützten Lüfters wird vertraglich gesichert.

Im Anschluss an die Offenlage wurden nochmals die schriftlichen Festsetzungen ergänzt. Unter Nr. 8 ist festgelegt, dass nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat. Dadurch wird gesichert, dass nachträglich keine Änderungen an der Planung (Anlage des Durchführungsvertrages) vorgenommen werden können – zumindest nicht, ohne den Vertrag zu ändern.

Von der Änderung sind weder die Öffentlichkeit noch die beteiligten Behörden betroffen.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet. In diesem wird festgelegt, dass das Vorhaben entsprechend der beigefügten Unterlagen in einer bestimmten Frist zu realisieren ist. In den Planungsunterlagen sind Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Materialangaben enthalten. Weiterhin ist in einem Außenanlagenplan die Gestaltung bzw. Bepflanzung der Freiflächen vorgegeben.

Weitere vertragliche Verpflichtungen sind:

- Die Realisierung von 20 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Finanzieller Beitrag für Aufwertungsmaßnahmen am öffentlichen Spielplatz (Hauptstraße)
- Die Realisierung des hausnahen Spielplatzes (240 m<sup>2</sup>) entsprechend den Richtlinien des Rates

- Die Aufweitung des Wendehammers und Bau von 4 zusätzlichen Parkplätzen auf Grundlage einer durch die Verwaltung genehmigten Planung sowie die finanzielle Sicherung dieser Maßnahme
- Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt und Entlüftung der Tiefgarage über Dach
- Begrünung der Tiefgarage
- Entsorgung des belasteten Bodenaushubs
- Einbau eines lärmgeschützten Lüfters beim benachbarten Betrieb „Gläser Schmitz“ (Voraussetzung hierfür ist ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Betrieb, der bis Satzungsbeschluss vorliegen muss.)

Weiterhin ist die Vorhabenträgerin bereit, zur Erinnerung an die Firma Heusch auf freiwilliger Basis und in Abstimmung mit der Firma Heusch, in der linken Giebelwand der Durchfahrt vom Krugenofen auf das Gelände der Wohnanlage eine Tafel mit dem Hinweis auf die historische Nutzung des Geländes als Schermesserfabrik zu installieren.  
(Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen gesondert zugesandt.)

Die Verwaltung empfiehlt die Anregungen sowohl aus der frühzeitigen Beteiligung (s. Vorlage FB 61/0778/WP16) als auch aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage - soweit sie nicht in die Planung eingeflossen sind - zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.946 – Krugenofen / Hauptstraße -wie oben beschrieben zu ändern und als Satzung zu beschließen.

#### **Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Rechtsplan (wird verschickt)
4.     Vorhaben- und Erschließungsplan (wird verschickt)
5.     Schriftliche Festsetzungen
6.     Begründung
7.     Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung