

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0901/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 24.05.2013 Verfasser: FB 61/20 Dez. III									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 853 - Sandkaulstraße/ Rochusstraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Änderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <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. 853 – Sandkaulstraße / Rochusstraße – gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB zu ändern, durch Ergänzung folgender Festsetzungen:

- Schriftliche 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. 853 Sandkaulstraße/ Rochusstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes 1980 erfolgt im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

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

Er empfiehlt dem Rat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 853 – Sandkaulstraße / Rochusstraße – gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB zu ändern, durch Ergänzung folgender Festsetzungen:

- Schriftliche 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. 853 Sandkaulstraße/Rochusstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes 1980 erfolgt im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 853 Sandkaulstraße/Rochusstraße

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

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Für das ca. 2000 m² große Hotelgrundstück wurde 2009 eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. Die Firma HPG mit der Planung des Architekturbüros Hammers erhielt den Zuschlag für das Grundstück.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotelstandortes der 3-4 Sterne Kategorie in der näheren Umgebung des Eurogresses geschaffen werden. Gleichzeitig sollen innerstädtische Grünflächen mit Kinderspielplatz gesichert werden.

Nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 18.04.2012 hat der Planungsausschuss am 19.04.2012 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 853 –Sandkaulstraße/ Rochusstraße - gefasst.

Nach frühzeitiger Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit vom 21.05. bis 04.06.2012 wurde nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 05.12.2012 durch den Planungsausschuss am 06.12.2012 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefasst. Diese fand in der Zeit vom 28.01.2013 bis einschließlich 28.02.2013 statt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Durchführungsvertrags stellte sich heraus, dass sich die Architekturdetails zwischenzeitlich geändert hatten (Änderung des Fassadenmaterials, Wegfall von Wasserbecken und Fußweg, etc.). Die neue Gestaltung wurde zunächst am 16.04.2013 im Architektenbeirat abgelehnt, die Überarbeitung wurde dann vom Architektenbeirat am 25.04.2013 und im Planungsausschuss am 16.05.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 853 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen ab 28.01.2013 bis einschließlich 28.02.2013 öffentlich aus. Während des Zeitraumes wurden 4 Eingaben eingereicht. Wie schon zur frühzeitigen Bürgerinformation wurden seitens der Anwohner insbesondere Bedenken geäußert hinsichtlich der Höhe des Baukörpers, der Gefährdung der Blutbuche, des zusätzlichen Verkehrs, der Reflexion von Lärm aufgrund des längeren Baukörpers, der Störung des Schulbetriebs, der Störung des Blickachse zum Dom und Bedenken zum tatsächlichen Bedarf an Hotels in Aachen.

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 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 9 Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. 2 Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung abgegeben.

Die STAWAG bittet um Sicherung einer Fläche für eine Trafostation in Höhe des Hauses Sandkaulstraße 10. Da in diesem Bereich öffentliche Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) zur Verfügung stehen, muss eine Fläche hier nicht planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem steht die Umgestaltung des gesamten Freiflächenbereiches an, sodass eine konkrete Abstimmung einer Fläche zum jetzigen Zeitpunkt hier nicht sinnvoll ist.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege hat auf seine Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen und die Beauftragung einer Sachstandsermittlung angeregt. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wird in diesem Falle auf frühzeitige Suchschnitte verzichtet und eine archäologische Begleitung der Bauarbeiten gefordert, die über den Durchführungsvertrag gesichert wird. Damit ist eine Sicherung von evtl. bedeutenden Bodendenkmälern gewährleistet.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Im Zusammenhang mit der Gestaltung war bisher die Umsetzung über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und zusätzlich über eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauONW beabsichtigt. Eine erneute rechtliche Recherche der Verwaltung hat ergeben, dass statt des Mittels der Gestaltungssatzung auch eine Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB dazu führt, dass der Investor verpflichtet wird, die vorgelegte Planung einschließlich Gestaltungsdetails umzusetzen. Da diese Festlegung auch für das Baugenehmigungsverfahren bindend ist, wird auf die Aufstellung einer Gestaltungssatzung verzichtet.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden um diesen Punkt nach der öffentlichen Auslegung ergänzt (s. Nr. 8 der Schriftlichen Festsetzungen). Diese Änderung kann ohne erneute öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt werden. 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 beigelegten Unterlagen in einer bestimmten Frist zu realisieren ist. In den Planungsunterlagen sind Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Materialangaben enthalten. Weiterhin ist in einem Freiflächenplan die Gestaltung der Grün- und Freiflächen vorgegeben.

Weitere vertragliche Verpflichtungen sind u.a. :

- Der Abriss des Bunkers
- Die Verlagerung des Wandgemäldes am Bunker
- Der Umbau der Verkehrsflächen südlich des Hotels
- Die Umgestaltung und Aufwertung des Kinderspielplatzes in der nördlichen Grünfläche und Verlegung des Fußweges zur Schule
- Archäologische Begleitung der Abbruch- und Ausschachtungsarbeiten

Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen gesondert zugesandt.

Das Wandbild am Bunker sollte bei Abriss verlagert werden. Die Verwaltung hat die Machbarkeit einer Wiederanbringung an den Bunker in der Zeppelinstraße geprüft. Mit den Künstlerinnen, die das Urheberrecht über das Wandbild haben, wurde außerdem über die Abwicklung gesprochen. Das Ergebnis der Prüfung ist, dass mit einer starken Beschädigung des Wandbildes zu rechnen ist und einem erhöhten Aufwand für die Restaurierung und Wiederanbringung. Diese Kosten könnten die Kosten der ursprünglichen Herstellung überschreiten. Hinzukommt, dass im Rahmen der Verhandlungen mit dem Investor nicht erreicht werden konnte, dass er alle Kosten für die Wiederanbringung übernimmt, d.h. Kosten für die Stadt übrig bleiben. Folglich spricht vieles für eine Aufgabe des Wandbildes, was als Wandbild, das der Witterung ausgesetzt ist, auch nicht für immer erhalten werden kann. Der Vorschlag der Künstlerinnen ist, selbst eine Dokumentation des Wandbildes zu machen und ein Foto herzustellen, was als großes Poster im Eine-Welt-Haus aufgehängt werden könnte. Der Investor übernimmt dann die Kosten für die Arbeit der Künstlerinnen und die Entsorgung des Wandbildes.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen sowohl aus der frühzeitigen Beteiligung (s. Vorlage FB 61/0777/WP16) als auch aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Öffentlichen Auslegung –soweit sie nicht in die Planung eingeflossen sind – zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 853 – Sandkaulstraße / Rochusstraße – 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
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Gestaltungspläne