

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0910/WP16 Status: öffentlich AZ: 35111-2010 Datum: 05.06.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 942 - Veltmanplatz/Kreuzherrenstraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der Offenlage - 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, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Verschiebung der Flächenbegrenzung zur Begrenzung der Gebäudehöhe im Bereich des Kindergartens/Pfarrheimes

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 942 - Veltmanplatz / Kreuzherrenstraße - 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, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Verschiebung der Flächenbegrenzung zur Begrenzung der Gebäudehöhe im Bereich des Kindergartens/Pfarrheimes

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 942 - Veltmanplatz / Kreuzherrenstraße - 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)

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte in Ihrer Sitzung am 07.11.2012 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 942 in der Fassung mit dem erweiterten Geltungsbereich um das Grundstück des Kindergartens/Pfarrheims der Heilig Kreuz Kirche empfohlen. Der Planungsausschuss hatte sich in seiner Sitzung am 08.11.2012 dieser Empfehlung angeschlossen und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 942 in der Fassung mit dem erweiterten Geltungsbereich beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.12.2012-14.01.2013.

Ursprünglich sollte eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden, in der die Ortsbild prägenden Elemente der baulichen Anlage anhand von Leitdetails sowie deren Außenanlagen geregelt werden sollten. Der Entwurf dieser Gestaltungssatzung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt. Nach einer rechtlichen Prüfung hat sich herausgestellt, dass mit der Festsetzung nach §12 Abs. 3a BauGB sichergestellt ist, dass nur das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben zulässig ist. Diese Festsetzung ist unter Pkt. 7 Zulässigkeit von Vorhaben Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan. Um eine Übermaßregelung zu vermeiden, soll auf eine zusätzliche Gestaltungssatzung verzichtet werden und die Regelung der architektonischen Gestaltung und die Leitdetails in den Durchführungsvertrag übernommen werden. Die gestalterischen Regelungen sollen im Wesentlichen die Außenfassaden betreffen, die sich zum öffentlichen Raum (Veltmanplatz u. Kreuzherrenstraße) und zum westlich angrenzenden Parkplatzbereich hin präsentieren. Ebenso gilt dies für die Gestaltung der Außenanlagen, die sich auf die Außenanlagen beziehen, die an den öffentlichen Raum grenzen. Die Begründung soll entsprechend angepasst werden, in dem die Hinweise auf die Gestaltungssatzung herausgenommen werden. Diese Anpassung erfolgt in Form einer redaktionellen Änderung.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich ca. 10 BürgerInnen, die „Bürgergruppe Veltmanplatz“ und ein von Anwohnern beauftragtes Rechtsanwaltsbüro zu Wort gemeldet und ihre Bedenken gegen die Planung geäußert. Von der Bürgergruppe Veltmanplatz wurde eine Unterschriftenliste mit ca. 280 Unterschriften überreicht. Die Unterschriften wurden auf unterschiedlichen Vordrucken gesammelt und hier vorgelegt. Die Unterschriften bezogen sich allesamt auf die Forderungen nach familien- und kinderfreundlicher, günstiger Geschosswohnungsbau, generations-übergreifende Konzepte, Kriminalprävention, keine Nachverdichtung vom Blockinnenbereich, Sicherung von Grünflächen, Trend - insbesondere auch bei den Älteren - „Zurück in die Stadt“ und verstärkte Förderung neuer Wohnformen für diesen Planbereich.

Auch in den weiteren Eingaben wird gefordert, dass familienfreundlicher Wohnungsbau errichtet werden soll, damit das Wohnquartier mit der vorhandenen Infrastruktur weiterhin gesichert wird.

Andere Eingaben bezogen sich im Wesentlichen auf die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung, die sich negativ auf die Nachbargebäude und -gärten auswirken würden. Es wird allgemein eine 4-geschossige Bebauung gefordert. Außerdem werden Bedenken geäußert, dass die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze zu gering sei und diese negative Auswirkungen auf das Stellplatzangebot in den umgebenden Straßen habe.

Die Pfarrei Franziska von Aachen regte an, dass die Flächenbegrenzung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich ihres Grundstückes, Kreuzherrenstraße Nr. 3/5 (Pfarrheim/Kindergarten) parallel nach Westen verschoben werden soll, in der Verlängerung der Baugrenze der angrenzenden Neuplanung.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

Die Eingaben unterscheiden sich nicht wesentlich von den Eingaben, die bereits zur frühzeitigen Bürgerinformation eingegangen sind. Es haben sich aber keine neuen Erkenntnisse ergeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung führen. Der Eingabe der Pfarrei soll so gefolgt werden, dass die Flächenbegrenzung der maximalen Gebäudehöhe, direkt angrenzend an die Kreuzherrenstraße, entsprechend der neugeplanten Bebauung parallel verschoben wird. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, entsprechend der Bestandshöhe, soll auch für den erweiterten Bereich gelten.

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. Davon hat sich der Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland negativ zur Planung geäußert. Aus Sicht des Landschaftsverbandes erfüllt das Grundstück die gesetzlichen Voraussetzungen als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen zu werden. Daher würden Gründe des Bodendenkmalschutzes einer Überbauung der Fläche entgegenstehen.

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

Die archäologischen Funde, die im Rahmen der Voruntersuchung freigelegt wurden, sind zum Teil schon bekannt und gut dokumentiert. Aus Sicht der Verwaltung besitzen sie nicht die notwendige historische Relevanz, die eine Sicherung als Primärquelle in Abwägung zu den städtebaulichen Gründen, den Bedarf an dringend benötigten Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen, rechtfertigen würde. Durch die vertragliche Vereinbarung im Durchführungsvertrag, der Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, werden die archäologische Begleitung der Erdarbeiten und deren Dokumentation geregelt. Damit sind der Erhalt in

sekundärer Form (Dokumentation) sowie der wissenschaftliche Erkenntnisgewinn ausreichend sichergestellt.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Investor beabsichtigt, eine Wohnanlage für studentisches Wohnen mit kleinteiligen Appartements zu errichten. Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs für Studierende, besonders in den nächsten Jahren, der Nähe zu den Hochschuleinrichtung und der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV ist dieses Vorhaben aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Eine Nutzung des Wohnraums für andere Wohnformen, wie Familien, Paare, Singles und Altenwohnungen schließt das Vorhaben und der Bebauungsplan aber nicht aus. Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, in dem das Wohnen allgemein zulässig ist.

Im Aufstellungsverfahren wurden alle Belange, die von der Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens betroffen sind, ermittelt und bewertet. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Es werden bestehende Sichtbeziehungen eingeschränkt und es kommt zu einer stärkeren Verschattung von Wohnungen und deren Freibereichen. Diesen Belangen steht aber gegenüber, dass mit diesem Vorhaben dringend benötigter Wohnraum in der Innenstadt geschaffen wird, der die vorhandenen Standortvorteile für eine Wohnnutzung, Lage im Übergangsbereich Lousberg und Innenstadt, gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und die direkte Nähe zu den Hochschuleinrichtungen und Infrastruktureinrichtungen. Der Bebauungsplan entspricht der Forderung des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zur Innenentwicklung und damit der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, die noch nicht baulich genutzt wurden.

Das Ergebnis des Verschattungsgutachtens führt nicht dazu, dass eine Änderung der Planung erforderlich ist. Zudem werden mit der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt.

Die Verschiebung der Flächenbegrenzung für die maximale Gebäudehöhe hat keine negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal der Kirche Herz-Jesu. Die Verwaltung schlägt vor, dass die Flächenbegrenzungslinie für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe entsprechend der rückwärtigen Baugrenze der geplanten neuen Bebauung verschoben wird. Damit ist das Ziel zum Schutz des Denkmals weiterhin sichergestellt. Da die Grundzüge der Planung von dieser Änderung nicht berührt werden, soll die Änderung als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB ohne erneute Offenlage durchgeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan im Bereich des Grundstückes des Pfarrheims/Kindergarten der Pfarrei Franziska von Aachen zu ändern und den so geänderten Bebauungsplan in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Schriftliche Festsetzungen
6. Begründung
- 7a. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung - Eingaben
- 7b. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung - Stellungnahmen der Verwaltung
8. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
9. Hochbauplanung
10. Außenanlagenplan