

| | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------|---------|-----------|------------|-----|---------------------|------------|-----|--------------|
| Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: FB 61/0925/WP16 Status: öffentlich AZ: 35002-2013 Datum: 20.06.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20 | | | | | | | | | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 879 Beverstraße hier: - Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung - Erneuter Aufstellungs- und Offenlagebeschluss | | | | | | | | | | |
| Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 35%;">Gremium</td> <td style="width: 45%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>17.07.2013</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.07.2013</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 17.07.2013 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | 18.07.2013 | PLA | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | | | | |
| 17.07.2013 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | | | | | | | | |
| 18.07.2013 | PLA | Entscheidung | | | | | | | | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 879 Beverstraße in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 879 Beverstraße in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Nach der Entscheidung, das Finanzamts-Gebäude Beverstraße abzureißen und die Landesbehörden in das Finanzamtszentrum an der Krefelder Straße aufzunehmen, entstand die Möglichkeit, das Grundstück stadträumlich und in Bezug auf die Nutzung besser in das angrenzende Frankenberger Viertel zu integrieren. Ein Wettbewerb führte 2005 zu dem städtebaulichen Konzept eines Wohnquartiers mit kleinem Hotel, kleinen Läden und Büros. Die Bebauung gestaltete sich als fünfgeschossige Straßenrandbebauung und eine aufgelockerte drei- bis viergeschossige Baustruktur im Inneren, die insgesamt auf der bestehenden Tiefgarage aufbaute. In Nord-Süd und in Ost-West Richtung wurden Fußwege geführt, wobei die Ost-West-Verbindung in die vorhandene öffentliche Grünfläche führte.

Dieses städtebauliche Konzept war dann Inhalt der Programmberatung am 09.02.2006 im Planungsausschuss und am 15.02.2006 in der Bezirksvertretung Mitte. Nachfolgend wurde für das Grundstück des ehemaligen Finanzamtes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im April 2006 durchgeführt.

Nach Aufstellungs- und Offenlagebeschluss in der Bezirksvertretung Mitte am 07.03.2007 und im Planungsausschuss am 08.03.2007 wurde in der Zeit vom 16.04. bis zum 18.05.2007 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 879 – Beverstraße – durchgeführt. Vorhabenträger war seinerzeit der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB). Da der Vorhabenträger jedoch nicht in der Lage war, die Umsetzung des Vorhabens tatsächlich zu gewährleisten, konnte kein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden und damit auch kein Satzungsbeschluss erfolgen.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2)BauGB

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 16.04. bis einschließlich 18.05.2007 stattgefunden. Während dieser Zeit sind weder von Bürgern noch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Eingaben eingereicht worden.

3. Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung

Anfang 2013 wurde das ehemalige Finanzamts-Grundstück an der Beverstraße an die Kronprinzenquartier GmbH veräußert. Diese hat mit dem Büro kadawittfeldarchitektur ein neues Baukonzept mit ca. 185 Wohnungen vorgelegt, welches jedoch in großen Teilen auf dem ursprünglichen Baukonzept des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW von 2007 aufbaut. Es bleibt die fünfgeschossige Blockrandbebauung entlang der Beverstraße und der Kronprinzenstraße. Im Inneren des Grundstücks soll statt der Zeilenstruktur eine Blockstruktur entwickelt werden, mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll. Die innere Bebauung ist jetzt durchgängig viergeschossig geplant, während die ursprünglich geplante Bebauung teilweise auch dreigeschossig war. Das Besondere des Konzeptes ist, dass die kleinteilige Baustruktur des Frankenberger Viertels aufgenommen werden soll, indem unterschiedliche Haustypen mit unterschiedlichen

Hausbreiten, Traufhöhen und Fassaden in einer Straßenrandbebauung aneinandergereiht werden.

Die neue (private) Erschließungsstraße erhält eine neue fußläufige Anbindung an die Goerdelerstraße, da die vorhandene Zuwegung durch das Haus Goerdelerstr. 4 sehr eng und uneinsehbar und damit unzureichend ist. Die neue Fußwegeverbindung läuft zwischen Haus Nr. 6 und der KITA über die jetzigen Außenflächen der KITA. Die Fußwegeverbindung wurde auf ein Mindestmaß beschränkt, um die Außenfläche so wenig wie möglich zu reduzieren. Nach wie vor findet ein Flächentausch zur Verlagerung der KITA-Außenfläche aus dem Bereich der Öffentlichen Grünfläche in Richtung Osten im Anschluss an die Gärten des Mehrfamilienhauses an der Goerdelerstraße statt.

Die Fläche von derzeit ca. 1800 m² wird nach Tausch der Fläche und Verkleinerung noch ca. 1500 m² betragen. Dies entspricht flächenmäßig den Anforderungen an KITA-Außenflächen für ca. 100 Kinder (10-12m²/Kind). In diesen 1500 m² ist eine Fläche von ca. 200 m² enthalten, die als neue Fläche nördlich in Richtung Goerdelerstraße angeboten wird.

4. Finanzielle Auswirkungen

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt Aachen keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Herstellung des Weges in Richtung Goerdelerstraße und die Anpassungsmaßnahmen der KITA werden ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen.

5. Erneuter Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 879 - Beverstraße - soll für ein Wohnquartier von ca. 185 Wohnungen mit Tiefgarage Planungsrecht geschaffen werden. Die Planung wurde unter Pkt. 3 beschrieben.

Durch die Einbeziehung der neuen fußläufigen Anbindung in Richtung Goerdelerstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 4 BauGB muss der Geltungsbereich um diese Fläche erweitert werden. Daher ist die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.03.2007 erforderlich.

Das Vorhaben wurde am 20.06.2013 dem Architektenbeirat und am gleichen Tag dem Planungsausschuss im nicht öffentlichen Teil vorgestellt (s. hierzu auch Vorlage FB61/0900/WP16).

Es wurden auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf und die Schriftlichen Festsetzungen erarbeitet. Darüber hinaus wurde der Begründungsentwurf einschließlich Umweltbericht vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung der Umweltauswirkungen wurden folgende Untersuchungen neu vorgelegt bzw. überarbeitet:

- Verkehrsgutachten
- Immissionsgutachten
- Eingriffsbilanzierung

- Geohydrologisches Gutachten
- Verschattungsstudie
- CFD-Kaltluftstudie

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Lediglich zum Schutzgut Klima spricht der Fachbereich Umwelt folgende Empfehlung aus: „Die vorgeschlagenen Durchlässe von 3m im umbauten Innenblock im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden seitens des FB Umwelt für nicht ausreichend angesehen. Aufgrund der langjährigen Erfahrung in der Stadtklimatologie empfiehlt der Fachbereich Umwelt hier auf der Nord- und Südseite dieses Baublocks Durchlässe (als Sichtachse) in voller Geschosshöhe von 6-8 m Breite vorzusehen. Diese Maßnahme dient der besseren Durchlüftung mit Kaltluft während der austauscharmen Wetterlagen zu Abend- und Nachzeiten sowie der Reduzierung sommerlicher Wärme- und Hitzebelastungen.

Außerdem wird empfohlen, die Dachbegrünung von 1000 m² umzusetzen, um hier eine klimatisch-lufthygienische Situation zu ermöglichen, die besonders belastende Wärmesituation abmildert.“

Dieser Empfehlung wird im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt, da die Durchlässe dem städtebaulichen Ziel einer Blockrandbebauung widersprechen würden. Im Übrigen hält das vorliegende Gutachten die Durchlässe von 3m Breite und 3m Höhe in Süd-Ost-Ausrichtung für ausreichend. Der Empfehlung, die Dachbegrünung auf 1000 m² zu vergrößern, wird gefolgt und diese Maßnahme im Durchführungsvertrag abgesichert.

Zur Umsetzung der Planung wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Umsetzung und alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufbereitung, Erschließung und Bebauung des Grundstückes zum Inhalt hat. Hierzu gehört auch die Umsetzung der Fußwegeerschließung in Richtung Goerdelerstraße und die Anpassungsmaßnahmen an den KITA-Außenflächen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 879 - Beverstraße - den erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
- 6a. Baumbilanzplan
7. Gestaltungspläne