

| | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------|---------|-----------|------------|-----|---------------------|------------|-----|--------------|
| Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: FB 61/0943/WP16 Status: öffentlich AZ: 35007-2012 Datum: 30.07.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20 | | | | | | | | | |
| I. Änderung Bebauungsplan Nr. 774 - Reihstraße - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss | | | | | | | | | | |
| Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>04.09.2013</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>12.09.2013</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 04.09.2013 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | 12.09.2013 | PLA | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | | | | |
| 04.09.2013 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | | | | | | | | |
| 12.09.2013 | PLA | Entscheidung | | | | | | | | |

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 774 - Reihstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschließt er die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 774 - Reihstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 774 - Reihstraße -

hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Am 17.01.2013 hatte der Planungsausschuss nach vorangegangener Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 16.01.2013 den Beschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 774 – Reihstraße – gefasst. Ziel ist, das im Bebauungsplan Nr. 774 für den Bereich des Plangebietes festgesetzte Mischgebiet, in Kerngebiet zu ändern.

Die anschließende Programmberatung erfolgte in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 10.04.2013 und im Planungsausschuss am 11.04.2013. Der Ausschuss beschloss die Erarbeitung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit einer in der Sitzung vorgestellten differenzierten Höhenfestsetzung.

Außerdem beschloss er, dass im Zuge der parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufenden Hochbauplanung, der Investor, als Ersatz für entfallenden Wohnraum, 900 m² Wohnfläche im Plangebiet und 600 m² an anderer Stelle in der Aachener Innenstadt schaffen soll.

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 13.05.2013 bis 24.05.2013 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Eine Informationsveranstaltung fand am 14.05.2013 im Paul-Julius-Reuter-Kolleg an der Beeckstraße statt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zur Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 13 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden von 4 Behörden Bedenken bzw. Anregungen zur Planung vorgebracht.

Von der Möglichkeit sich schriftlich zu äußern, haben 2 Bürger Gebrauch gemacht.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Zentrale Inhalte - sowohl der Eingaben als auch der Äußerungen in der Veranstaltung - waren der Erhalt bzw. der Ersatz von (entfallenden) Wohnraum, der Zusammenhang zwischen dem geplanten Geschäftshaus und der Aquis Plaza (Kaiserplatz-Galerie), die Einzelhandelssituation in Aachen sowie die Verkehrssituation im Umfeld.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Von den 13 an der Planung beteiligten Behörden haben 4 Bedenken bzw. Anregungen zur Planung vorgebracht. Die Anregungen bezogen sich auf die (Boden-) Denkmalpflege und wurden durch entsprechende Hinweise bzw. Textbausteine in der Begründung berücksichtigt sowie auf die Einzelhandelssituation in Aachen und dem durch die geplanten Ansiedlungen (Aquis Plaza, Geschäftshaus) verursachten Anstieg der Verkaufsflächen an der Adalbertstraße.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Festsetzung eines Kerngebietes. Um die Raumkanten zu sichern sollen entlang der Adalbertstraße und der Harscampstraße Baulinien festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen ermöglichen eine der Umgebung entsprechende Blockrandbebauung sowie eine niedrigere Bebauung im Blockinnenbereich. Die Mindest- und Höchstgrenzen der Gebäudehöhen orientieren sich eng an der bestehenden angrenzenden bzw. geplanten Bebauung und berücksichtigen die Topografie im Bereich Harscampstraße.

Um auch im Kerngebiet die erwünschte Mischung von Wohnen und Gewerbe bzw. Einzelhandel zu gewährleisten, soll festgesetzt werden, dass ab dem 2. Obergeschoss nur eine Wohnnutzung zulässig ist.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens soll eine schriftliche Vereinbarung mit dem Investor des hier geplanten Geschäftshauses den im Rahmen der Programmberatung geforderten 1.500 m² Ersatzwohnraum (900 m² im Plangebiet, 600 m² in der Innenstadt) sichern. Die Vereinbarung wird den Fraktionen gesondert zugeschickt.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Voraussetzungen geschaffen werden, um eine diesem innerstädtischen Standort entsprechende Nutzung bzw. Bebauung entwickeln zu können. Der Standort befindet sich in der Haupteinkaufslage Aachens, sodass hier die Festsetzung eines Kerngebietes angemessen ist. Die zwingende Festsetzung von Wohnen ab dem 2. Obergeschoss sichert, dass dieser Bereich auch künftig ein Wohnstandort bleibt.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 774 - Reihstraße - den Änderungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Der Änderungsbeschluss soll nochmals gefasst werden, da aufgrund aktueller Rechtsprechung inzwischen geänderte Anforderungen an Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlüsse gestellt werden. Diese müssen nun ausgefertigt werden (der Beschluss muss vom Oberbürgermeister bestätigt bzw. unterschrieben werden).

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Bürgerbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung