

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0960/WP16 Status: öffentlich AZ: 35020-2013 Datum: 09.08.2013 Verfasser: Dez III / FB 61/20									
<b>Bebauungsplan Nr. 885 -- Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände hier: -Offenlagebeschluss (2. Offenlage)</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <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>10.10.2013</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	04.09.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	10.10.2013	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
04.09.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung								
10.10.2013	PLA	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände -**

#### **hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens und Inhalt der Änderung zur 2. Offenlage**

- Am 27.01.2005 fasste der Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss (A169) für das Plangebiet auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes im Rahmen der Stadterneuerung Aachen-Ost.
- Am 11.01.2007 hat der Planungsausschuss und am 07.02.2007 die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan zu erarbeiten und eine Bürgerinformation durchzuführen.
- Im März 2007 wurde die frühzeitige Bürgerinformation auf freiwilliger Basis (§ 13a BauGB) durchgeführt.
- Am 20.08.2008 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Offenlage empfohlen und am 28.08.2008 hat der Planungsausschuss die Offenlage beschlossen.
- Die 1. Offenlage erfolgte vom 06.10. – 07.11.2008.

Das städtebauliche Konzept der 1. Offenlage sah im rückwärtigen Bereich einen Lebensmitteldiscounter inklusive eines Parkplatzes sowie eine fragmenthafte Blockrandbebauung mit einer Wohnnutzung vor. Das Bauleitplanverfahren wurde mit allen Verfahrensschritten bis unmittelbar vor Satzungsbeschluss durch den Rat durchgeführt. Ein Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst, da der damalige Investor das Verfahren nicht weiterverfolgt hat. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt wurde zwischenzeitlich in der näheren Umgebung auf einem Grundstück an der Peliserkerstraße errichtet.

Mittlerweile ist ein neuer Investor Verfügungsberechtigter über die Grundstücke. Er beabsichtigt nun die kurzfristige Realisierung einer Wohnbebauung entlang des Blockrandes (V plus Staffelgeschoss) und im Blockinnenbereich (IV plus Staffelgeschoss) mit 170 Wohneinheiten. Nur im Eckbereich Stolberger Straße / Joseph-von-Görres-Straße soll ein untergeordneter Anteil von gewerblicher Nutzung (500 m<sup>2</sup> für Läden, Café o.ä.) im Erdgeschoss angesiedelt werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit zwei Zufahrten untergebracht werden. Damit wird im Blockinnenbereich Platz für begrünte Freiflächen (1.800 m<sup>2</sup>) geschaffen, die für die Öffentlichkeit durch ein Wegerecht zugänglich sein sollen.

Am 06.12.1012 wurde das städtebauliche Konzept dem Architektenbeirat vorgestellt. Das Konzept wurde als gelungener Entwurf begrüßt. Hierbei wurde empfohlen, die Ecke an der Gneisenaustraße an dem Bestand anzupassen und eine eindeutige Traufkante entlang der Josep-von-Görres Straße mit den denkmalgeschützten Gebäuden auszubilden. Im Bebauungsplan wird das Staffelgeschoss durch eine 2,0 m nach hinten versetzte Baugrenze

festgesetzt, wodurch eine eindeutige Traufkante entsteht. Die neue Blockrandbebauung passt sich in der Höhe der umgebenden Bebauung an und greift den vorhandenen Versatz der denkmalgeschützten Häuserzeile an der Joseph-von-Görres-Straße auf.

Das heute bereits fast vollständig versiegelte Gelände wird durch die Tiefgarage mit einer GRZ von 0,9 unterbaut. Eine derartige Überschreitung der GRZ (für Stellplätze liegt diese bei 0,8) und auch der GFZ von 1,75 ist jedoch aufgrund der hohen Bedeutung der Innenstadtentwicklung städtebaulich begründbar.

Bereits bei der ersten Offenlage wurden die relevanten Umweltbelange geprüft. Durch das neue Konzept wird sich gegenüber der Frequentierung eines Discounters die Verkehrsbelastung reduzieren. Trotzdem werden aufgrund der bereits bestehenden hohen Lärmbelastungen Lärmschutzmaßnahmen an den straßenzugewandten Fassaden der Neubauten notwendig. Durch die erwünschte Blockrandbebauung entstehen an den gegenüber liegenden Bestandsgebäuden erhöhte Lärmwerte. Wie bereits bei der vorherigen Planung werden die Kosten und die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden außerhalb des Plangebietes in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bei dem innerstädtischen Standort ist eine Reduzierung der erforderlichen Spielplatzfläche bei der - städtebaulich durchaus gerechtfertigten - Dichte angemessen. Der Investor wird jedoch verpflichtet eine Ausgleichszahlung zu leisten, womit die nahegelegenen Spielplatzflächen aufgewertet werden können.

Neben Umweltmaßnahmen (Grünordnung, Artenschutz, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Lärmschutz), sowie verkehrslenkende Maßnahmen wird auch die Ausgleichszahlung für Kinderspielplätze sowie die Umsetzung von 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

## **2. Bericht über die durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen**

Trotz des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde eine freiwillige Bürgerinformation durchgeführt. Die wenigen Bürger und Bürgerinnen, die sich meldeten, beklagten die desolate Situation des Geländes und wünschen sich eine Bebauung der Brachfläche. Hierbei wurden eine geschlossene Blockrandbebauung und anstelle eines Parkplatzes ein begrünter Innenhof eingefordert. Im Rahmen der ersten Offenlage ging keine Anregung ein.

Mit der neuen Planung wird der Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprochen.

## **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligungen**

Im Rahmen der 1. Offenlage wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurden drei Anregungen vorgebracht. Darauf hin wird in den Schriftlichen Festsetzungen auf Kampfmittel hingewiesen. Es werden die Höhen des denkmalgeschützten Bestandes berücksichtigt. Zwei Trafostationen an der Stolberger Straße können auf Anregung der Stawag in das Gebäude verlegt werden. Die Abwägung wurde zum Satzungsbeschluss im Planungsausschuss Ende 2008 bereits beraten.

#### **4. Offenlagebeschluss**

Das vorliegende städtebauliche Konzept entspricht den Zielen der damals aufgestellten Rahmenplanung Soziale Stadt Aachen-Ost. Die Ansiedlung von Wohnungsbau wird das Quartier stärken und hilft den Wohnungsmarkt zu entspannen. Eine Nachkriegsbrache kann durch die Bebauung endlich aufgelöst werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

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

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Entwurf des Rechtsplanes
4.      Entwurf des Rechtsplanes DIN A3
5.      Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6.      Entwurf der Begründung
7.      städtebaulicher Konzeptentwurf
8.      Finanzielle Auswirkungen sind nicht gegeben