

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1015/WP16 Status: öffentlich AZ: 35002-2013 Datum: 05.11.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 879 - Beverstraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Änderung nach der erneuten 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>04.12.2013</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>05.12.2013</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	04.12.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	05.12.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
04.12.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung								
05.12.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 879 – Beverstraße – gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB zu ändern, durch

- Erweiterung der Fläche für Tiefgaragen bis zur Grundstücksgrenze an der Kronprinzenstraße
- Streichung der schriftlichen Festsetzungen Nr.6, 7.1 (Tiefgarage) und 9.2.

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. 879 - Beverstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Sie empfiehlt dem Rat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 879 – Beverstraße – gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB zu ändern, durch

- Erweiterung der Fläche für Tiefgaragen bis zur Grundstücksgrenze an der Kronprinzenstraße
- Streichung der schriftlichen Festsetzungen Nr.6, 7.1 (Tiefgarage) und 9.2.

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. 879 - Beverstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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 waren Fußwege geplant, 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.

Anfang 2013 wurde das ehemalige Finanzamts-Grundstück an der Beverstraße an die Kronprinzenquartier GmbH veräußert. Diese hat mit dem Büro kadawittfeldarchitektur ein neues Bauungskonzept mit ca. 185 Wohnungen vorgelegt, welches jedoch in großen Teilen auf dem ursprünglichen Bauungskonzept des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW von 2007 aufbaut. Es blieb 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 Bauungsstruktur des Frankenberger Viertels aufgenommen werden soll, indem unterschiedliche Haustypen mit unterschiedlichen Hausbreiten, Traufhöhen und Fassaden in einer Straßenrandbebauung aneinandergereiht werden.

Die neue (private) Erschließungsstraße sieht eine neue fußläufige Anbindung an die Goerdelerstraße vor, da die vorhandene Zuwegung durch das Haus Goerdelerstr. 4 sehr eng und uneinsehbar und damit unzureichend ist. Die neue Fußwegeverbindung soll zwischen Haus Nr. 6 und der KITA über die jetzigen Außenflächen der KITA verlaufen. Die Fußwegeverbindung wurde auf ein Mindestmaß beschränkt, um die Außenfläche so wenig wie möglich zu reduzieren.

Nach wie vor soll 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 stattfinden. Die Außenfläche 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).

Nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 17.07.2013 hat der Planungsausschuss am 18.07.2013 den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefasst. Diese fand in der Zeit vom 05.08. bis einschließlich 13.09.2013 statt.

2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 879 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen ab 05.08.2013 bis einschließlich 13.09.2013 öffentlich aus. Während des Zeitraumes wurden 40 Eingaben eingereicht. Eine dieser Eingabe wurde in Form einer Unterschriftenliste mit 1500 Unterschriften eingereicht.

Von den 40 Eingaben äußerten sich 19 Eingaben ausschließlich positiv zu der Planung. In den 21 übrigen Eingaben wurden seitens der Anwohner in erster Linie Bedenken zu der Höhe der Bebauung, zur Verschattung ihrer Häuser / Wohnungen, zu Benachteiligungen für die Kinderspielplatzfläche, zur Beeinträchtigung für die KITA-Außenfläche sowie zum Wegfall von Bäumen erhoben. Die Eingabensteller der Unterschriftenliste unterstützten den Erhalt des KITA-Außengeländes, die Aufwertung der bestehenden Zuwegung durch das Haus Goerdelerstr. 4 und die Optimierung der Sicherheit und Einsehbarkeit des öffentlichen Spielplatzes.

Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Die Anregungen führten in einem Fall zu einer Änderung der Planung. Diese bezieht sich auf den Antrag des Vorhabenträgers, die Fläche für die Tiefgarage bis zur Kronprinzenstraße zu erweitern. Da dies die Grundzüge der Planung nicht berührt und keine Auswirkungen auf Nachbargrundstücke oder die äußere Gestaltung des Vorhabens hat, kann die Änderung ohne erneute Auslegung durchgeführt werden.

Die Anregungen zahlreicher Eingabensteller zur Erhaltung der KITA-Außenfläche und zu Alternativen für die Wegeführung führte dazu, dass eine umfangreiche Alternativenbetrachtung mit 6 Planungsvarianten erarbeitet wurde (s. Anlage 9). Hierin wurden die Vor- und Nachteile dieser Varianten gegenübergestellt und insbesondere aus städtebaulicher, kriminalpräventiver sowie pädagogischer Sicht bewertet.

Vorab ist zu sagen, dass die KITA-Außenfläche in der bisherigen Planung zwar deutlich reduziert wird, die rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Größe als Außenfläche für die Kindertagesstätte erfüllt sind. Hierzu hat eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland als Landesjugendamt stattgefunden.

Neben dem Planungsstand zur Offenlage wurden zwei Varianten (1a und 1b) untersucht, die eine schmale ca. 4m breite Wegeführung in unmittelbarer Verlängerung der Quartiersstraße nach Norden zur Goerdelerstraße hin vorsehen. Diese Varianten ermöglichen zum einem die übersichtliche und geradlinige Wegebeziehung, die eine städtebaulich gewünschte direkte Wegeverbindung von der Beverstraße zur Goerdelerstraße herstellt und eine ausreichende Sichtbeziehung gewährleistet, die

zu einer ausreichenden sozialen Kontrolle beiträgt. Der Weg führt zu einer Abtrennung der westlichen KITA-Außenfläche und damit zu einem Qualitätsverlust. Der Flächenverlust des KITA-Außengeländes könnte ggf. durch Einbeziehung der Fläche der derzeitigen Zuwegung zum Spielplatz (auf dem Flurstück 2709) ausgeglichen werden. Bei Umsetzung der Variante 1b, die ein leichte Verschwenkung des Weges zur Folge hätte, könnten die in der Nähe des Weges vorhandenen Bäume erhalten bleiben.

In der Varianten 2, 3 und 5 wird die KITA-Außenfläche größtenteils erhalten und die derzeitige Zuwegung beibehalten und über verschiedene Aufweitungen versucht, die vorhandene Situation zu verbessern. Wegen der Beibehaltung der unübersichtlichen „Angsträume“ (Überbauung Goerdelerstraße Hs.Nr. 4, schmale nicht einsehbare Wegeführung), nicht gradliniger Führung, fehlender Sichtbezüge und dem damit einhergehenden eingeschränkten Sicherheitsgefühl sind diese Varianten aus städtebaulicher und kriminalpräventiver Sicht nicht empfehlenswert.

In Variante 4 wird eine Wegeführung über den vorhandenen Durchgang unter dem Gebäuderiegel Goerdelerstraße unmittelbar östlich der Kindertagesstätte zur Quartiersstraße vorgeschlagen. Die KITA-Außenfläche würde komplett erhalten, der bisherige unattraktive Weg jedoch geschlossen. Die so geschaffene Wegeverbindung wäre sowohl von der Goerdelerstraße als auch von dem neuen Quartier schlecht ablesbar. Neue „Angsträume“ würden das Sicherheitsempfinden stark einschränken und eine soziale Kontrolle wäre kaum möglich.

In der Variante 6 wird vollständig auf eine Wegeverbindung von der Quartiersstraße zur Goerdelerstraße verzichtet. Zum einem wird dadurch die städtebauliche Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung deutlich verschlechtert. Je weniger Wegeverbindungen bestehen, desto ungünstiger ist dies in innerstädtischen Gebieten darüber hinaus aus Sicht der Kriminalprävention.

Die Verwaltung empfiehlt, in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander, unter Berücksichtigung der von der Öffentlichkeit geforderten Schaffung einer qualitätsvollen, sozial kontrollierten direkten Anbindung der Beverstraße an die Goerdelerstraße, den Belangen der Kriminalprävention hinsichtlich der Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten, den Belangen des Naturschutzes hinsichtlich des Erhalts von Bäumen sowie den Forderungen der KITA-Betreiber und Nutzer zum Erhalt der westlichen KITA-Außenfläche, den zur Offenlage vorgelegten Entwurf zur Durchwegung (Stand Offenlage) in der reduzierten Form der Variante 1b umzusetzen. Die abgetrennte Fläche hat eine Größe von ca. 240 m² und könnte durch die Einbeziehung des derzeitigen Weges auf dem Flurstück 2709 (Privatgrundstück mit Wegerecht) noch auf ca. 340 m² vergrößert werden. Diesbezüglich wird vorgeschlagen, Verhandlungen zum Erwerb der Flächen führen.

Die Herstellung des Fußweges auf städtischer Fläche soll als Verpflichtung dem Vorhabenträger auferlegt werden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ließen diese Variante zu, sodass keine Änderung erforderlich würde.

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3)BauGB

Parallel wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 2 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Der Wasserverband Eifel-Rur hat keine Bedenken, wenn bestimmte Bedingungen zur Entwässerung erfüllt sind. Diese Bedingungen werden

vom Vorhabenträger erfüllt bzw. werden im Durchführungsvertrag verankert. Die Polizei – Kriminalprävention - hat wichtige Anregungen zur Gestaltung der öffentlichen Wege und Aufenthaltsräume gegeben und Präferenzen zu den verschiedenen Varianten der Wegeführung gegeben.

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

4. Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Durch Anregungen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung (s. Kap. 2) und durch erneute rechtliche Prüfung ergeben sich folgende Änderungen, die nach der erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführt werden sollen:

- Erweiterung der Fläche für Tiefgaragen bis zur Grundstücksgrenze Kronprinzenstraße (s. Anlage 3)
- Streichung der schriftlichen Festsetzung Nr. 6

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA (Außenanlage Kindergarten) sind offene Bodenflächen durch Herstellung und Erhaltung einer geschlossenen Vegetationsdecke (Raseneinsaat) zu vermeiden. Alternativ ist eine Mindestabdeckung in einer Mächtigkeit von 30 cm mit unbelastetem Bodenmaterial durchzuführen.

- Streichung der schriftlichen Festsetzung Nr. 7.1 (Tiefgarage)

7.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Tiefgarage

In der Tiefgarage bzw. in deren Ein- und Ausfahrtbereich sind die Fahrbahn querende Regenrinnen zu vermeiden oder in einer geräuschkindernden Bauweise (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil) auszuführen. Die Decken- und Wandflächen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind von der Unterseite bis zu einem Abstand von mindestens 10 m zur Öffnung in der Fassade vollständig mit akustisch wirksamen Oberflächen auszukleiden. Der mittlere Schallabsorptionsgrad dieser Oberflächen ist mit $a=0,5$ herzustellen. Die akustisch wirksamen Öffnungsflächen der Tiefgarage dürfen einen Schalleistungspegel von $L_{w,n} = 67 \text{ dB(A)}$ nachts und $L_{w,n} = 77 \text{ dB(A)}$ tags nicht überschreiten. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

- Streichung der schriftlichen Festsetzung Nr. 9.2 Einfriedungen

9.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken zulässig. In Verbindung mit lebenden Hecken sind auch durchsichtige Zäune zulässig. Abweichend davon sind Sichtschutzwände in Verlängerung der Haustrenn- und abschlusswände und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,2 m und einer Tiefe von 4,0 m (von der Gebäudeaußenfassade aus gemessen) zulässig. Sie sind aus dem Material des angrenzenden Gebäudes oder aus Holz zulässig.

Die o.g. schriftlichen Festsetzungen sind entbehrlich, da sie im Falle der Nr. 6 und 9.2 über den Grünordnungsplan Inhalt des Durchführungsvertrags werden und im Falle der Nr. 7.1 Regelungen im Baugenehmigungsverfahren sind.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, fand eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB statt. Von diesen Änderungen ist nur der

Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger betroffen. Dieser hat den Änderungen zugestimmt bzw. die Änderung wurde von ihm selbst als Anregung eingebracht.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet. In diesem soll festgelegt werden, dass das Vorhaben entsprechend der beigefügten Unterlagen in einer bestimmten Frist zu realisieren ist. In den Planungsunterlagen sind Lageplan, Schnitte und Ansichten enthalten. Weiterhin soll in einem Freiflächenplan die Gestaltung der Freiflächen vorgegeben werden. Zum Freiflächenplan gehört in diesem Fall auch die Erschließungsstraße durch das Quartier, die als Privatstraße mit Geh- und Fahrrechten belegt ist.

Weitere vertragliche Verpflichtungen sind u.a.

- Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Herstellung der neuen KITA-Außenfläche
- Herstellung des neuen Fußweges in Richtung Goerdelerstraße
- Begrünungsmaßnahmen, insbesondere Dachbegrünung
- naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzzahlung
- Zahlung von Ausgleichsbeträgen zur Aufwertung des angrenzenden Kinderspielplatzes
- Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase

Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen gesondert zugesandt.

Bezüglich der Verbesserung der Besonnungssituation für 4 Wohnungen in dem städtischen Gebäude Goerdelerstraße durch Umbaumaßnahmen wird eine separate Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 879 - Beverstraße - soll für ca. 200 Wohnungen mit Tiefgarage Planungsrecht geschaffen werden. Dabei sollen gleichzeitig die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz - und die Außenfläche der Kindertagesstätte neu geordnet werden.

Die Verwaltung empfiehlt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 879 – Beverstraße – wie oben beschrieben zu ändern und als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Vorhaben- und Erschließungsplan
6. Begründung
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
9. Varianten Wegeführung
10. Zusammenfassende Erklärung