

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1090/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35020-2013
		Datum:	06.03.2014
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände -</b>			
<b>hier:</b>			
- <b>Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB</b>			
- <b>Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB</b>			
- <b>Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
02.04.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung	
03.04.2014	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 Bebauungsplan Nr. 885 gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die straßenseitigen Gebäudehöhen an der Geneisenaustraße werden von GH 179,0 – 183,0 auf GH 179,4 – 181,4 NHN geändert;
- Die straßenseitigen Gebäudehöhen im Eckbereich des Hohenzollernplatzes werden von vorher GH 182,5 – 186,5 auf GH 183,5 – 185,5 NHN geändert;
- die Zulässigkeit von Überschreitungen dieser Höhen durch transparente Brüstungen wird festgesetzt;

Weiterhin empfiehlt sie 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 geänderten Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände- 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.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 885 gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die straßenseitigen Gebäudehöhen an der Geneisenaustraße werden von vorher GH 179,0 – 183,0 auf GH 179,4 – 181,4 NHN geändert;
- Die straßenseitigen Gebäudehöhen im Eckbereich des Hohenzollernplatzes werden von vorher GH 182,5 – 186,5 auf GH 183,5 – 185,5 NHN geändert;
- die Zulässigkeit von Überschreitungen dieser Höhen durch transparente Brüstungen wird festgesetzt;

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 geänderten Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **hier: Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Am 04.09.2013 wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und am 10.10.2013 im Planungsausschuss die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 15.01.2014 bis zum 17.02.2014.

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

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ging eine Anregung ein. Der Anwohner fordert eine barrierefreie Gestaltung des Außengeländes. Zusätzlich verweist er auf ein sog. Bielefelder Modell hin, in dem das gesamte Wohnumfeld so gestaltet wird, dass Menschen mit Handycaps so lange wie möglich eigenständig leben können.

Beide Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Investor verfolgt das Ziel den Außenbereich barrierefrei auszubauen. Die Häuser werden zudem mit Lift ausgestattet.

Die Stellungnahme des Bürgers zusammen mit der Eingabe der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit und Behörden) beigefügt.

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

Parallel wurden 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 2 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (KBD) liegen keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz von Bombenblindgängern vor. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass trotzdem noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Entsprechende Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wie bei Erdarbeiten zu verfahren ist, werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege fordert, dass die Traufhöhe der denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der Gneisenaustraße und dem Hohenzollernplatz auf gleicher Höhe zu den gegenüberliegenden Hauptgebäuden der Neubauten (Kante vor dem Staffelgeschoss) sein soll.

Die Traufkante der entsprechenden denkmalgeschützten Gebäude liegt im Kreuzungsbereich der Gneisenaustraße bei 14,25 m und im Bereich des Hohenzollernplatzes bei 15,00 m und befinden sich damit im Bereich der Festsetzungen, die an der Gneisenaustraße zwischen 13,00 und 16,00 m und am Hohenzollernplatz zwischen 13,00 und 17,00 m festgesetzt wurden. Der Spielraum der

Höhenfestsetzung würde jedoch eine zu starke Abweichung von der Traufhöhe ermöglichen, daher soll für diese beiden Gebäudeteile der Höhengspielraum auf plus-minus 1,0 m über bzw. unter der gegenüberliegenden Traufkante reduziert werden. Das Raumprogramm des Investors beinhaltet die Einhaltung der Geschosshöhe, jedoch würden Brüstungen die festgesetzten Höhen überschreiten. Diese beabsichtigte Überschreitung der Gebäudehöhen ist städtebaulich vertretbar, wenn die Brüstungen transparente Formen aufweisen, da von diesen keine raumbildende Wirkung ausgeht.

Die genannten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Es werden lediglich die Spielräume für die Höhe der straßenseitigen Gebäudekante verringert, so dass die Änderung so geringfügig ist, dass eine Betroffenheit nur beim Vorhabenträger vorliegt, der die Planungsänderung befürwortet. Eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB kann damit mit dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit und Behörden) beigelegt.

#### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Errichtung von ca. 170 Wohneinheiten geschaffen. Das Stadtquartier erfährt durch die Blockrandbebauung eine Reparatur und nimmt die vorhandenen vorherrschenden städtebaulichen Strukturen auf. Trotz der angemessenen städtebaulichen Dichte für diesen innerstädtischen Raum wird im Blockinnenbereich nicht nur zusätzlicher Wohnraum, sondern auch eine öffentlich zugängliche Freifläche geschaffen. Der Umgang mit den hohen Lärmbelastungen wird durch die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gelöst. Die Ansiedlung von Wohnungsbau wird das Quartier stärken und hilft den Wohnungsmarkt zu entspannen. Eine Nachkriegsbrache kann dadurch endlich aufgelöst werden.

Die Gebäudehöhen werden durch die vereinfachte Änderung enger gefasst, so dass eine Anpassung an die gegenüberliegende denkmalgeschützten Wohngebäude gegeben ist.

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

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Darstellung der Änderungen
4. Rechtsplanes
5. Schriftlichen Festsetzungen
6. Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit und Behörden