

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1090/WP16-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	11.03.2014
		Verfasser:	FB 61/01 // Dez. III
<p><b>Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Joseph-von-Görres-Straße, Gneisenaustraße, Peliserkerstraße und Stolberger Straße hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b></p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
07.05.2014	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 885 sowie den als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

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

- Die straßenseitigen Gebäudehöhen an der Gneisenaustraße 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 und
- die Zulässigkeit von Überschreitungen dieser Höhen durch transparente Brüstungen wird festgesetzt.

Weiterhin beschließt er nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschließt der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände – für den Planbereich im Stadtgebiet Aachen-Mitte im Bereich zwischen Stolberger Straße, Joseph-von-Görres Straße, Gneisenaustraße und Peliserkerstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Philipp  
Oberbürgermeister

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0873/WP15 – Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

FB 61/0960/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

FB 61/1090/WP16 – Bericht über das Ergebnis der erneuten Offenlage

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.01.2005 den Aufstellungsbeschluss (A169) für das Plangebiet auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes im Rahmen der Stadterneuerung Aachen-Ost beschlossen.

Am 11.01.2007 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, zur Neuordnung der Brachfläche einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB zu erarbeiten und eine Bürgerinformation durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerinformation wurde im März 2007 auf freiwilliger Basis durchgeführt. Parallel dazu hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Im August 2008 beschäftigten sich sowohl der Planungsausschuss als auch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte mit dem Ergebnis dieser Bürger- und Behördenbeteiligung. Der Planungsausschuss beschloss am 28.08.2008 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 statt. Im Rahmen der Offenlage wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zwar hatten Bezirksvertretung und Planungsausschuss über die zu diesem Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen bereits beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, mit einigen Änderungen im vereinfachten Verfahren den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen, der damalige Investor entschied sich jedoch, das Verfahren nicht weiterzuführen.

Mittlerweile ist ein neuer Investor verfügungsberechtigt über die Grundstücke. Dieser beabsichtigt nun die kurzfristige Realisierung einer Wohnbebauung mit insgesamt 170 Wohneinheiten. Im Eckbereich Stolberger Straße/ Joseph-von-Görres-Straße soll ein untergeordneter Anteil von gewerblicher Nutzung wie Läden, Cafés o.ä. angesiedelt werden, die Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll in einer Tiefgarage erfolgen.

Auf der Grundlage dieses neuen städtebaulichen Konzeptes hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 04.09.2013 eine erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. 885 empfohlen, der Planungsausschuss ist dieser Empfehlung gefolgt und hat am 10.10.2013 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Diese erneute öffentliche Auslegung wurde vom 15.01.2014 bis 17.02.2014 durchgeführt. Gleichzeitig wurden 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die nunmehr vorgebrachten Anregungen sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

- Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird der städtebauliche Vertrag um Hinweise ergänzt, wie bei Erdarbeiten zu verfahren ist.
- Um einer Forderung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege nachzukommen, sollen die Gebäudehöhen der Neubauten durch eine vereinfachte Änderung an die gegenüberliegenden denkmalgeschützten Wohngebäude angepasst werden.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, eine Betroffenheit liegt nur beim Vorhabenträger selbst vor, der mit den Änderungen einverstanden ist.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung am 02.04.2014 mit dem Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 885 in Bezug auf die Gebäudehöhen vereinfacht zu ändern und als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss hat am 03.04.2014 über Angelegenheit beraten und folgenden Beschluss gefasst:

*„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, wobei die Verwaltung beauftragt wird, mit dem Investor bis zur Ratssitzung die Aufnahme der folgenden Punkte in den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln:*

- *Einrichtung eines Quartiersmanagements*
- *Verkleidung/ Sichtschutz für die technischen Dachaufbauten*
- *Realisierung eines Anteils von öffentlich gefördertem Wohnungsbau größer 20% und bis zu 50%.“*

Die Ergänzungen zum Quartiersmanagement und zur Verkleidung der technischen Dachaufbauten wurden in den Entwurf des städtebaulichen Vertrags eingearbeitet.

Zur Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden Gespräche zwischen der Bauverwaltung und dem Investor geführt, in denen dieser deutlich gemacht hat, dass er derzeit die Realisierung von 23% öffentlich geförderten Wohnungseinheiten garantieren kann. In den Vertragsentwurf wurde daher diese Zielgröße als Mindestanforderung aufgenommen.

Über den noch ausstehenden Abschluss des Vertrags wird in der Ratssitzung berichtet.

**Anlage/n:**

Entwurf des Städtebaulichen Vertrags

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan