

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0443/WP17 Status: öffentlich AZ: 35072-2010 Datum: 17.05.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden - Änderung nach der öffentlichen Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung										
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>15.06.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>16.06.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	15.06.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	16.06.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
15.06.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
16.06.2016	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 § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 958 - Zollamtstraße - in der vorgelegten geänderten Fassung zu beschließen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB soll die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

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 § 4a Abs. 3 BauGB beschließt er die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 958 - Zollamtstraße - in der vorgelegten geänderten Fassung.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB soll die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

**hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung
Änderung nach der öffentlichen Auslegung
Empfehlung zur erneuten öffentlichen Auslegung**

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Die Bluegate Aachen GmbH hat 2012 das Grundstück von der Bahn gekauft und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Grundstück besteht mittlerweile aus den Flurstücken 4975, 4976, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006 und 5007.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotels (165 Zimmer), eines Bürohauses (ca. 7650 m²), studentischer Apartmentwohnungen (ca. 300), einer Versorgungszone mit Dienstleistungen, Einzelhandel, Fahrradstation etc. (ca. 5300 m³ BGF) sowie eines Tiefgaragengeschosses mit ca. 240 Stellplätzen geschaffen werden. Die Erschließung und auch die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die verlängerte Zollamtstraße und eine private Erschließungsstraße entlang des Bahngeländes.

Am 28.02.2013 hat der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Am 10.04.2013 hat sich die Bezirksvertretung Mitte dem Beschluss angeschlossen. In der Zeit vom 09.09.2013 bis 20.09.2013 wurde die Planung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ausgestellt und in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.09.2013 vorgestellt. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

Nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 24.09.2014 hat der Planungsausschuss am 25.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (FB 61/0037/WP17). Diese fand in der Zeit vom 27.10. bis 28.11.2014 statt.

Zwischenstände des Projektes wurden dem Planungsausschuss am 15.01.2015 und 26.02.2015 vorgestellt. Da noch planerische Fragen und Inhalte des Durchführungsvertrags ungeklärt waren, konnte lange keine Beratung zum Satzungsbeschluss erfolgen. Durch planerische Änderungen – insbesondere die Erweiterung des Geltungsbereichs um eine kleine Erschließungsfläche an der Bahn - wurde dann 2016 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

Diese Änderungen mit dem Ziel der erneuten öffentlichen Auslegung wurden vom Planungsausschuss am 21.04.2016 nicht beschlossen, da Themen noch nicht abschließend bearbeitet wurden bzw. nicht beratungsreif waren (FB61/0421/WP17). Folgende Aufgaben wurden an die Verwaltung bzw. an den Vorhabenträger herangetragen:

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. eine Planlage aller geplanten Hochbauten, der Tiefgarage und des Sockelgeschosses inklusive der Materialwahl dem Ausschuss in Schnitten, Grundrissen, Ansichten und Isometrie zusammenhängend und vollständig vorzulegen,
2. dem Ausschuss eine planerische Gesamtübersicht über alle rund um den Hauptbahnhof projektierten Bauvorhaben inklusive des Telekomgeländes neben der Burtscheider Brücke vorzulegen,
3. den Investor aufzufordern, das nach einem Grundsatzbeschluss des Planungsausschusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fertigende Modell der Gesamtbebauung im Kontext mit der Burtscheider Brücke, dem Hauptbahnhof und den Verwaltungsgebäuden zur Beratung zu überstellen,
4. das Gutachten zur beantragten Reduzierung der notwendigen Stellplätze für das studentische Wohnen in Abweichung von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Aachen im Planungsausschuss vorzustellen und zu beraten,
5. die städtischen Vorgaben zur Gestaltung der im Bebauungsplan liegenden Zollamtstraße, der Kiss-and-Ride-Zone, des Eingangsbereichs des Büroturms und eines eventuellen Übergangs zum vorhandenen Verwaltungsgebäude zu formulieren und vorzulegen,
6. den Investor erneut zu bitten, die im Architektenbeirat mehrmals formulierten Punkte in seinem Entwurf umzusetzen und erneut dem Beirat vorzulegen sowie
7. die Lage und Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben sind zu verifizieren.

Der Beschluss des Planungsausschusses wurde wie folgt umgesetzt:

Zu 1) Die überarbeiteten Pläne wurden vom Vorhabenträger vorgelegt und sind der Vorlage als Anlagen 9, 10 und 11 beigelegt. Weitere Pläne wie Isometrien etc. werden in der Sitzung vorgestellt.

Zu 2) Die Planungen in der Umgebung werden dem Ausschuss in der Sitzung als Gesamtbild vorgestellt.

Zu 3) Von Seiten des Vorhabenträgers wird ein neues Modell vom Vorhaben vorgestellt und von Seiten der Verwaltung ein Umgebungsmodell mit den Planungen vorbereitet.

Zu 4) Das Verkehrsgutachten von BSV wird den Fraktionen mit den Planunterlagen vor der Sitzung zur Verfügung gestellt.

Zu 5) Die städtischen Vorgaben zur Gestaltung der Zollamtstraße beschränken sich auf den Bereich der Kiss&Ride-Vorfahrt. Ansonsten bleibt die Zollamtstraße in ihrer heutigen Form erhalten. Es erfolgen lediglich Anpassungen im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage. Die Planung der KissRide-Vorfahrt und des Erdgeschossgrundrisses wird als Anlage 11 beigelegt.

Zu 6) Die Planung wurde erneut dem Architektenbeirat vorgestellt. Das Protokoll entnehmen Sie der Anlage 12. Aufgrund der Anregungen wird die überarbeitete Planung erneut am 16.06.2016 dem Architektenbeirat vorgestellt.

Die vorgelegten Umplanungen führen neben Änderungen an den Fassaden zu einer Reduzierung der Höhe eines Bürohausriegels um zwei Vollgeschosse und zum Wegfall des Treppenhauses am Hotel, das nun in den Baukörper integriert werden soll. Diese Änderungen sind bereits in den beigelegten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Entwurf des Rechtsplans eingeflossen.

Zu 7) Zum Stand der Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau laufen Planungen für ein Grundstück in Aachen-Forst. Darüber wird in der Sitzung mündlich berichtet.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 958 einschließlich der Begründung und der schriftlichen Festsetzungen lag vom 27.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014 öffentlich aus.

Während dieses Zeitraumes wurden 7 Eingaben eingereicht.

In den 7 Eingaben wurden seitens der Bürger insbesondere die mangelnde Einfügung der Bebauung in die Umgebung in Höhe und Dichte kritisiert. Weiterhin wird der Bedarf für die geplanten Wohnungen bezweifelt und der Mangel an Flächen für PKW-Parken und Busverkehr angemahnt. Von einem Bürger wurde die Beeinträchtigung durch Reflexion von Bahnlärm in Richtungurtscheid eingebracht. Der ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrradclub) hält zudem die Größe der Fahrradstation für zu gering und die Planung der neuen Kiss&Ride-Vorfahrt für mangelhaft.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 6 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass es sich bei dem Gebiet um ein Bombenabwurfgebiet handelt und mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Diese Informationen wurden an den Vorhabenträger weitergegeben und führten zu Hinweisen im Durchführungsvertrag.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat keine Bedenken, sobald bei der Fläche Flurstück 4975 die Freistellung vom Bahnbetriebszweck erfolgt ist. Die Fläche soll vor Umsetzung der Planung freigestellt werden; daher soll eine aufschiebende bedingte Festsetzung für diese Flächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB vorgesehen werden. Da die Freistellung des Flurstücks 4975 zwischenzeitlich erfolgt ist, ist die bedingte Festsetzung obsolet geworden.

Das Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr, weist auf zusätzlichen Verkehr, insbesondere Parksuchverkehr, und Behinderungen des fließenden Verkehrs hin. Außerdem weist es darauf hin, dass die derzeitige Beschilderung Fußgängerzone mit der künftigen Planung der Kiss&Ride-Vorfahrt nicht vereinbar ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms in Form von Straßenbelagsänderung einer Geschwindigkeitsreduzierung vorzuziehen sind.

Aus Sicht der Fachverwaltung wird keine erhebliche Zunahme des Verkehrs mit entsprechenden Behinderungen erwartet. Die Beschilderung der Kiss&Ride-Vorfahrt ist entsprechend zu ändern. Über die baulichen Lärmschutz-Maßnahmen an den Gebäuden hinaus sind keine Änderungen an den Straßen vorgesehen, wie vom Polizeipräsidium angenommen.

Die Bundespolizeiinspektion befürchtet eine Beeinträchtigung Ihrer Funkanbindung zur Karlshöhe. Diese Befürchtungen wurden dem Vorhabenträger weitergegeben mit der Aufgabe der Klärung mit der Bundespolizeiinspektion.

Die Bezirksregierung Köln, Dez. 35.4 Denkmalangelegenheiten, ist zuständig für das Denkmal Hauptbahnhof und hatte Bedenken gegen die Höhe der nächstgelegenen Baukörper mit einer Höhe von 195,5 m über NHN angemeldet. Gleichzeitig wurde das Bestandsgebäude, dessen Höhe nicht bekannt war, von der Höhe als verträglich eingestuft. Die Vermessung durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur hat eine Höhe von 194,14 m über NHN für das Bestandsgebäude ermittelt. Damit konnte das geplante neue Gebäude mit einer Höhe von 195,02 m über NHN als denkmalverträglich eingestuft werden.

Diese Anregung hat zu einer Änderung des Bebauungsplanes geführt. Diese findet aufgrund der dadurch nicht berührten Grundzüge der Planung in einem eingeschränkten Verfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt. Der Änderung der Höhenfestsetzung von nun 195,1 m über NHN für das Bauteil B hat die Bezirksregierung zugestimmt. Der Vorhabenträger als weiterer Betroffener hat der Änderung ebenfalls zugestimmt.

Der LVR Amt für Denkmalpflege hat seine bereits erhobenen Bedenken der frühzeitigen Beteiligung aufrechterhalten und um weitere Bedenken gegen die Planung aus denkmalpflegerischen Gründen ergänzt. Die vorgeschlagene Lösung der Freihaltung der Sichtachse von der Burtscheider Brücke auf Dom und Rathaus durch Schwenken der Baukörper wird für nicht ausreichend gehalten. Die Sichtbeziehung von diesem Hochpunkt auf die gesamte Innenstadt mit dem Lousberg-Panorama im Hintergrund wird als so hochwertig eingeschätzt, dass eine Freihaltung insgesamt als Ziel formuliert wird. Auch die Einschränkung der Sicht auf das Marschierstor wird als erhebliche Beeinträchtigung gewertet, obwohl dieses nur als Dachhaube sichtbar ist und dies auch nur auf einem kleinen Abschnitt auf der Burtscheider Brücke. Somit geht das LVR weit über das denkmalrechtlich geschützte Ensemble Dom und Rathaus hinaus und stellt die Bebauung des Geländes weitgehender in Frage. Diese Auffassung wird von der Verwaltung nicht nachvollzogen bzw. wird gegenüber den Belangen einer intensiven Nutzung und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung dieses brachgefallenen ehemaligen Bahn- bzw. Postgeländes zurückgestellt und führt zu einer Zurückweisung der Bedenken des LVR.

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

4. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und erneute öffentliche Auslegung

Durch Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (s. Kap.3) und durch Änderungen in der Vorhabenplanung ergeben sich folgende Änderungen, mit denen eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden soll.

A. Änderungen in der Vorhabenplanung

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für den Lärmschutzbaukörper und ein eingeschossiges Gebäude im Zusammenhang mit den Wohnungen (Gemeinschaftsküche) Gegenüber der ursprünglichen Idee, nur evtl. eine Lärmschutzwand zu errichten, wurde eine Lärmschutzbebauung in Form eines Baukörpers mit Erschließungswegen in der Höhe der umgebenden Wohnriegel geplant. Außerdem ergab sich die Idee eines eingeschossigen Baukörpers

als Gemeinschaftsküche zwischen den Wohnriegeln. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend mit der zwingenden Gebäudehöhe von 207,5 m und die Gemeinschaftsküche mit einer maximalen Höhe von 195,5 m festgesetzt werden.

- Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe für die Baukörper C, D von 207,5 m über NHN und den Baukörper E von 217,0 m über NHN

Die Baukörper C, D und E sollen zusätzlich zu der Festsetzung von Baulinien in ihrer Höhe exakt festgesetzt werden, um die gewünschte städtebauliche Form eindeutig festzuschreiben. Statt der Festsetzung 207,5 – 208,0 m für die Baukörper C und D soll das Maß 207,5 m über NHN festgesetzt werden, statt der Festsetzung 216,5 – 217,0 m für den Baukörper E soll das Maß 217,0 m über NHN festgesetzt werden

- Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche des östlichen Baukörpers (B) und Vergrößerung der Fläche für das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Kiss&Ride-Vorfahrt)

Die Kiss&Ride-Vorfahrt wurde aufgrund der Vorgaben der Stadt und des Beschlusses des Mobilitätsausschusses vom 13.11.2014 größer geplant, sodass ein Vorbeifahren an haltenden PKW im Wendekreis möglich ist. Die Fläche für das Geh- und Fahrrecht soll vergrößert und die überbaubare Grundstücksfläche des östlichen Baukörpers verkleinert werden.

- Festsetzung einer Fläche für eine Fahrradstation

Der Ersatz für die künftig wegfallende Fahrradstation auf dem Bahngrundstück ist unverändert im neuen Vorhaben im Erdgeschoss und I. Obergeschoss des Gebäudes vorgesehen. Zur besseren Absicherung der Fläche an der zum Hauptbahnhof günstigen Stelle soll – zusätzlich zum Durchführungsvertrag - eine Fläche für die Fahrradstation im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden, sodass diese Fläche nicht anders genutzt werden kann und eine Mindestfläche für ca. 400 Stellplätze gesichert wird.

- Änderung der schriftlichen Festsetzungen zu

- a) Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb der Fläche für eine Fahrradstation (Nr. 1.3)

Die genaue Verortung im Gebäude und die ausschließliche Nutzung der Fläche soll über die schriftliche Festsetzung festgeschrieben werden, nach der nur eine Fahrradstation mit Serviceeinrichtungen, Werkstatt, Fahrradverleih u.ä. zulässig sein soll.

- b) Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten für das Bürogebäude bis zu 2,0 m statt 1,5 m

Die geplanten technischen Aufbauten auf dem Bürogebäude überschreiten die festgesetzte Gebäudehöhe um ca. 1,85 m. Dies war aus Sicht des Vorhabenträgers technisch nicht anders zu gestalten und er beantragte die Überschreitung der Höhe, sofern eine einheitliche dem Gebäude angepasste Gestaltung vereinbart wird.

Unter der Bedingung einer hochwertigen Gestaltung einer Einhausung mit Blechlamellen soll der Erhöhung der Überschreitung der Höhe durch technische Aufbauten zugestimmt werden. Eine Einschränkung des Volumens soll darüber hinaus über die Festsetzung eines Flächenanteils von max. 50 % der Fläche für die Bürogebäude und von max. 30 % für die übrigen Gebäude erfolgen. Die 50 %

werden allerdings für das östliche Bürogebäude nicht erreicht, da Aufbauten im Bereich der geschützten Sichtachse vom Bismarckturm auf Dom und Rathaus dort ausgeschlossen sind. Die Festlegung der Gestaltung soll zusätzlich im Rahmen von Fassadenkonzept und architektonischen Leitdetails im Durchführungsvertrag erfolgen.

c) Unterschreitung der Baulinien insbesondere für die abgerundeten Eckausbildungen um bis zu 0,6 m Die weiterentwickelte Architektur sieht bei den höheren Baukörpern Abrundungen der Ecken vor, sodass die eckig zusammenlaufenden Baulinien hier unterschritten werden. Um diesen Spielraum zuzulassen, soll eine Festsetzung zur Unterschreitung der Baulinien um bis zu 0,6 m neu aufgenommen werden.

Für die Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Für o.g. Änderungen war nur der Vorhabenträger als Betroffener zu beteiligen, der diesen Änderungen zugestimmt hat bzw. Antragsteller für die Änderungen ist.

B. Änderung durch Anregung der Bezirksregierung Köln im Rahmen der öffentlichen Auslegung

- Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe für den Baukörper B

Aufgrund der Bedenken der Bezirksregierung Köln Denkmalangelegenheiten gegen die Höhe des Bauteils B in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmal Hauptbahnhof ist eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Bezirksregierung Köln erfolgt. Ergebnis war eine Reduzierung der max. Gebäudehöhe auf 195,1 m über NHN. Damit ist eine Denkmalverträglichkeit hergestellt.

Für die Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Dabei ist im Falle der Gebäudehöhe für das Bauteil B die Bezirksregierung Köln, Dez. 35.4, beteiligt worden, die der Änderung zugestimmt hat.

C. Änderung durch Anregung des Vorhabenträgers im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die Flurstücke 5005-5007 wurden von der Vorhabenträgerin gekauft, stehen aber weiterhin eisenbahnrechtlich uneingeschränkt Bahnbetriebszwecken zur Verfügung. Die Überplanung durch kommunale Bauleitplanung ist nur zulässig, soweit die Festsetzungen mit der Zweckbestimmung der Bahnfläche nicht im Widerspruch stehen. Auch die Eintragung von Baulasten und ein bauordnungsrechtlicher Zugriff auf die Fläche sind auf uneingeschränkt Bahnbetriebszwecken zur Verfügung stehenden Flächen rechtlich fragwürdig.

Aus diesen Gründen hat der Vorhabenträger zur rechtlichen Klarstellung die Überplanung der Flurstücke 5005-5007 im Bebauungsplan mit einer überlagernden Festsetzung (bisher nachrichtliche Übernahme Bahnanlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB) mit der folgenden Festsetzung beantragt:

„Fläche für Erschließungs- und Feuerwehrumfahrt und für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gebiet für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen und für die Deutsche Bahn AG im Bereich der Bahnanlagen“.

Für die Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Das Eisenbahnbundesamt (EBA) und die Deutsche Bahn AG wurden als Betroffene beteiligt und haben der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

D. Änderungen nach Erarbeitung des Feuerwehrrettungskonzeptes

Die nun in der Verwaltung abgestimmte Feuerwehrumfahrt führt zu folgenden erforderlichen Änderungen:

- Verschiebung von Baugrenzen und Änderung einer max. Gebäudehöhe im Bereich des geplanten Hotelgebäudes

Für die Feuerwehrumfahrt soll die Baugrenze westlich des Hotelgebäudes geringfügig zurückgenommen werden und die überbaubare Grundstücksfläche südlich des Hotelgebäudes auf das Maß von 186,0 m über NHN reduziert werden.

- Erweiterung der Erschließungsflächen

Außerdem soll zur rechtlichen Klarstellung die Festsetzung *„Fläche für Erschließungs- und Feuerwehrumfahrt und für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gebiet für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen und für die Deutsche Bahn AG im Bereich der Bahnanlagen“* auf die tatsächlich benötigten Flächen für die Feuerwehrumfahrt erweitert werden.

- Freistellung der Bahnflächen im Plangebiet

Da diese Festsetzung bei gleichzeitiger bahnrrechtlicher Widmung der Flächen bauordnungsrechtlich immer noch nicht ausreichend wären, sollen die Flächen im Plangebiet vollständig von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.

Da dieses Freistellungsverfahren bei Satzungsbeschluss voraussichtlich noch nicht abgeschlossen sein wird, ist eine bedingte Festsetzung für diese derzeit noch gewidmeten Flächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB geplant, die die Nutzung von der Freistellung abhängig macht. Betroffen sind die Flurstücke 5005, 5006 und 5007 sowie die Teilfläche aus Flurstück 4979.

Durch die Freistellung des Flurstücks 4975 nach Verlegung der Leitung kann die bedingte Festsetzung hierfür entfallen.

- Erweiterung des Geltungsbereichs für die Feuerwehrumfahrt

Die Erarbeitung des Feuerwehrrettungskonzeptes ergab, dass die Feuerwehrumfahrt in einem kleinen Bereich von ca. 18 m² über eine Fläche der Bahn verläuft. Um diese Fläche auch planungsrechtlich zu sichern, soll der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um diese Fläche erweitert werden und die Festsetzung *„Fläche für Erschließungs- und Feuerwehrumfahrt und für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gebiet für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen und für die Deutsche Bahn AG im Bereich der Bahnanlagen“* erhalten. Diese Fläche

soll ebenfalls freigestellt werden. Die Verfügungsbefugnis für die Fläche soll über eine Grunddienstbarkeit und soweit erforderlich über Baulasten erfolgen.

- Ausschluss der Zu- und Abfahrt am Knoten Zollamtstraße / Burtscheider Straße

Für die Feuerwehrumfahrt ist eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr an dem Knotenpunkt Zollamtstraße / Burtscheider Straße möglich. Aus verkehrstechnischen Gründen ist jedoch sonstiges Ein- und Ausfahren z. B. für die Anlieferung auszuschließen. Dies ist als zusätzliche zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen.

Zu der Abwicklung der Anlieferung gibt es jedoch noch Abstimmungsbedarf mit der Feuerwehr, die Bedenken gegen eine Anlieferung in Gegenrichtung zur Feuerwehrumfahrt hat.

E. Änderungen aufgrund der Anregungen des Architektenbeirats

Der Architektenbeirat hatte in seinen Sitzungen im August und September 2014 bereits einige Anregungen zur Gestaltung gegeben. Die vorletzte Vorstellung des Vorhabens fand im Architektenbeirat am 19.02.2015 statt. Insbesondere die Anregung, ein Bürogebäude um zwei Geschosse zu reduzieren und die Anregung, die Architektur des Sockelgeschosses des Hotelgebäudes an der Ecke Burtscheider Straße zu überdenken, wurden nicht umgesetzt. Auf diese Punkte und weitere Architekturdetails hat der Architektenbeirat in seiner letzten Sitzung am 12.05.2016 erneut hingewiesen und eine weitere Überarbeitung gewünscht (Siehe hierzu das als Anlage 12 beigefügte Protokoll). Daraufhin wurden Planänderungen bzgl. der Höhe des Bürohauskomplexes, der Gestaltung des Hotels im Sockelbereich, im Bereich des hinten liegenden Treppenhauses sowie der Fassade insgesamt vorgelegt. Weitere Änderungen betreffen die Farbigkeit insgesamt und die Gestaltung des dreigeschossigen Kopfbaus am Kiss&Ride-Platz.

Der überarbeitete Stand der Planung, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrags werden soll, sind den Anlagen 9, 10 und 11 zu entnehmen.

Die Reduzierung der Höhe eines Bürohausriegels würde in der Konsequenz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Reduzierung der festgesetzten Gebäudehöhe auf 210,50 m über NHN für das Bauteil E 2 (Riegel parallel zur Zollamtstraße) bedeuten. Das Bauteil E 1 (Riegel senkrecht zur Zollamtstraße) wird neu abgegrenzt und verbleibt bei einer festgesetzten Höhe von 217,0 m über NHN. Der gläserne Verbindungsbaukörper soll eine Höhe von 210,0 m über NHN erhalten. Am Bauteil C (Hotel) soll die überbaubare Grundstücksfläche um die Fläche des ehemaligen Treppenhauses reduziert werden.

F. Sonstige Anpassungen

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 27.10. – 28.11.2014 wurde die Vorhabenplanung noch weiterentwickelt und detailliert. Weiterhin wurde das konkreter werdende Bauvorhaben auf seine Umsetzung geprüft.

Zu den nachfolgenden Themen ist der Stand der Planung wie folgt:

Ergänzung des Gutachtens zur Verschattung / Belichtung

Aufgrund der Höhe der Wohngebäude bzw. deren Abstand untereinander werden die sonst gültigen Abstandflächen nicht eingehalten. Statt 0,8 H wird nur ein Wert von 0,4 – 0,5 H eingehalten. Über Baulinien und eine Mindesthöhe wird die städtebaulich gewünschte Stellung der Baukörper festgeschrieben, sodass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Tiefe der Abstandflächen nicht mehr relevant sind. Die zur öffentlichen Auslegung vorliegende Untersuchung der gesunden Wohnverhältnisse hat jedoch ergeben, dass die Kriterien der DIN 5034 mit mind. 4 Stunden Besonnung im März / September an vielen Stellen an den Gebäuden nicht eingehalten werden. Die weitere Betrachtung hat nun ergeben, dass die mind. 1 Stunde direkte Besonnung im Januar nur von wenigen Anteilen am Gebäude nicht eingehalten werden. Es wurde die Untersuchung noch detaillierter geführt und die Belichtung der Ein-Zimmer-Apartments anhand der konkreten Grundrisse und Fenstergrößen untersucht. Hierfür gibt die DIN 5034 ebenfalls Mindestwerte an, die laut Gutachter für alle Apartments eingehalten werden. Damit wurde nun der Nachweis der ausreichenden Belichtung aller Wohnungen geführt.

Kiss&Ride Vorfahrt

Nach Offenlage des Bebauungsplanes wurde auch die Planung für die neue Kiss&Ride-Vorfahrt weiterentwickelt; diese war vom Vorhabenträger anfangs kleiner als erforderlich geplant. Eine Vergrößerung hat der Mobilitätsausschuss ebenfalls in seiner Sitzung vom 13.11.2014 vorgegeben. Die geplante Wendeanlage lässt nun ein Vorbeifahren an haltenden Fahrzeugen zu. Zusätzlich mussten Radien für Anlieferung und Rettungsfahrzeuge mit in die Planung einbezogen werden.

Nachweis der erforderlichen Stellplätze

Die Planungen gingen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung von einer Unterbringung von ca. 190 Stellplätzen in der Tiefgarage des Vorhabens Bluegate und einer Unterbringung von ca. 140 Stellplätzen im städtischen Parkhaus Verwaltungsgebäude Am Marschierstor aus. Der Mobilitätsausschuss sprach sich jedoch am 13.11.2014 gegen diese Lösung aus. Der Gesamtbedarf lag bei 330 Stellplätzen.

Die Bluegate Aachen GmbH hat durch ein neu vorgelegtes Verkehrsgutachten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf 275 reduziert. Von diesen erforderlichen 275 Stellplätzen können nach Umplanung im Untergeschoss ca. 238 Stellplätze auf dem Vorhanggrundstück nachgewiesen werden. Die fehlenden 37 Stellplätze sollen abgelöst werden.

Fahrradparkhaus

Zwischenzeitlich wurde Einigung darüber erzielt, dass im Vorhaben ein Fahrradparkhaus mit mind. 400 Stellplätzen und einer Servicestation untergebracht wird und der Vorhabenträger sich verpflichtet, das Fahrradparkhaus zu betreiben. Dies wird voraussichtlich mit dem jetzigen Betreiber WABE geschehen. Die Absicherung erfolgt zusätzlich durch eine Festsetzung im Bebauungsplan (s.o.). Während der Bauzeit soll auch eine Interimslösung mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Dieser hat mit der WABE eine Vereinbarung getroffen, die eine Interimslösung in der Bahnhofstraße vorsieht. Diese Lösung wird zur Zeit zwischen Vorhabenträger, WABE und Stadt Aachen verhandelt.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

In der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes für die Sitzung von Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 24.09.2013 und Planungsausschuss am 25.09.2015 war bereits dargestellt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, mindestens 20 v.H. der im Vorhaben insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten (300 Apartments für Studierende) im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnraumes als Mietwohnungen zu errichten. Wegen der Besonderheit des Wohnbauteils in Bezug auf studentisches Wohnen ist die Vorhabenträgerin berechtigt, den festgelegten Anteil öffentlich geförderten Wohnraumes auch außerhalb des Plangebietes an einem mit der Stadt abgestimmten Standort, prioritär innerhalb des Grabenringes, zu errichten. Der Bericht wurde zur Kenntnis genommen.

Wegen des besonders dringenden Bedarfs wird auch die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge im Rahmen der Realisierung der Anteilsregelung anerkannt.

Entsprechende Regelungen sollen in den Durchführungsvertrag übernommen werden. Über den Stand der Planung wird in der Sitzung berichtet.

5. Umsetzung des Vorhabens / Durchführungsvertrag

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist entsprechend der unter Kap. 4. beschriebenen Änderungen angepasst worden. Diese Änderungen beziehen sich in erster Linie auf die angepassten Gebäudehöhen (statt Geschossen), die zusätzlichen Baukörper der Lärmschutzbebauung und der „Cooking-Area“, die vergrößerte Kiss&Ride-Vorfahrt, die Lage des Fahrradparkhauses, die nähere Definition der privaten Erschließungsflächen (insbesondere für die Feuerwehr) und die Einbeziehung des Teilstücks des Flurstücks 4979 im Bereich des Gittermastes der Bahn. Der Plan ist als Anlage 8 beigefügt.

Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet. In diesem soll festgelegt werden, dass das Vorhaben entsprechend den beigefügten Unterlagen in einer bestimmten Frist zu realisieren ist. In den Planungsunterlagen sind neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten und Schnitte enthalten. Weiterhin wird der Umbau der Kiss&Ride-Vorfahrt anhand von Plänen festgelegt.

Weitere Verpflichtungen sind u.a.:

- Herstellung der Kiss&Ride-Vorfahrt
- Betrieb der Fahrradstation in neuen Räumen im Vorhaben
- Herstellung von Maßnahmen zum Lärmschutz an den beeinträchtigten Wohngebäuden
- Kompensationszahlungen zur Verbesserung der Luftschadstoffsituation
- Herstellung von Dachbegrünung auf der Erdgeschossbebauung und dem dreigeschossigen „Kopfbau“
- Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum

6. Empfehlung zur erneuten öffentlichen Auslegung

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 958 – Zollamtstraße – wie oben beschrieben zu ändern und die erneute öffentliche Auslegung zu beschließen. Da die meisten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und nur die Erweiterung des Geltungsbereichs die erneute Offenlage erforderlich macht, empfiehlt die Verwaltung, die Frist der öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen (statt einen Monat) zu verkürzen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Fassadenkonzept und architektonische Leitdetails
10. Fassadenmaterialkonzept
11. Erdgeschoss- und Untergeschossgrundriss
12. Protokoll Architektenbeirat vom 12.05.2016