

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung	Vorlage-Nr: FB 61/0520/WP17-1-1 Status: öffentlich AZ: 35072-2010 Datum: 21.09.2016 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Burtscheider Straße und Zollamtstraße hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB							
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>26.10.2016</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.10.2016	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
26.10.2016	Rat	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 958 sowie den Durchführungsvertrag einschließlich des 1. Nachtrags zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Burtscheider Straße und Zollamtstraße in der vorgelegten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0037/WP17 – Bericht über das Ergebnis des frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

FB61/0421/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

FB61/0443/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

FB61/0520/WP17 – Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Die Bluegate Aachen GmbH hat 2012 beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotels, eines Bürohauses, studentischer Apartmentwohnungen, einer Versorgungszone mit Dienstleistungen, Einzelhandel, Fahrradstation etc. sowie eines Tiefgaragengeschosses zu schaffen. 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, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich diesem Beschluss am 10.04.2013 an.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 09.09.2013 bis 20.09.2013 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die Bürger im Rahmen einer Infoveranstaltung informiert. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar.

Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 25.09.2014 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschäftigt und auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Aufstellung und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 958 beschlossen.

Beide Gremien haben dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zur frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.10.2014 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.

Der Planungsausschuss hat sich am 21.04.2016 mit der Angelegenheit beschäftigt, die erneute öffentliche Auslegung jedoch nicht beschlossen, da verschiedene Themen noch nicht beschlussreif bearbeitet waren.

Die vorgelegten Umplanungen führten 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 in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Entwurf des Rechtsplans eingeflossen. Diese geänderten Entwürfe wurden der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 15.06.2016 und dem Planungsausschuss am 16.06.2016 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat der Planungsausschuss wie folgt beschlossen:

„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.“

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 958 einschließlich der Begründung und der schriftlichen Festsetzungen lag vom 04.07.2016 bis einschließlich 18.07.2016 öffentlich aus.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung am 31.08.2016 mit dem Ergebnis dieser erneuten Offenlage beschäftigt, der Planungsausschuss hat am 01.09.2016 darüber beraten.

Beide Gremien hatten dem Rat der Stadt mehrheitlich empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 958 als Satzung zu beschließen.

Der Rat ist in seiner Sitzung am 14.09.2016 dieser Empfehlung jedoch noch nicht gefolgt, sondern hat die Verwaltung wie folgt mit einer Änderung des Durchführungsvertrags beauftragt:

„Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Blue Gate GmbH die Neufassung des Punktes 15.2 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 958 „Zollamtstraße“ zu verhandeln, der nun wie folgt lauten soll: „Die Bezugsfertigstellung dieses öffentlich geförderten Wohnraumes muss spätestens bis zum Ablauf von drei Monaten nach Aufnahme der Nutzung eines innerhalb der Durchführungsfristen nach § 5 Ziff. 5.3 und 5.4 fertiggestellten Bereichs (studentisches Wohnen, Hotel oder Büro) des in § 4 beschriebenen Vorhabens erfolgen.“

Dieser Änderungswunsch wurde inzwischen im 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag umgesetzt, so dass die Verwaltung nunmehr empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 958 als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Durchführungsvertrag

1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan