

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0863/WP17 Status: öffentlich AZ: 35026-2016 Datum: 23.01.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee -</b> <b>hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21.02.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>22.02.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	21.02.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	22.02.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
21.02.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
22.02.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie 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. Sie empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

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. Er empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

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

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Nutzungsgemischten Bebauung mit einem hohen Anteil Wohnnutzung anstelle des jetzigen Bürogebäudes (ehem. Vegla). Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 660 erlaubt aufgrund des festgesetzten Kerngebiets (MK) lediglich eine gewerbliche Bebauung. Weiteres Ziel ist, anstelle des jetzigen Solitärbaus, der seine größte Baumasse in einigen Metern Entfernung von der Straße hat, eine für das Viertel typische Blockrandbebauung zu ermöglichen.

In dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgte die Programmberatung am 01.09.2016 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 28.09.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 11.11.2016 stattgefunden. Am 02.11.2016 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Nadelfabrik statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz hat am 11.07.2017 den Umweltbericht beraten und empfohlen, den Umweltbericht in die Begründung einzufügen. Der Planungsausschuss hat am 07.09.2017 einstimmig den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte dies am 06.09.2017 empfohlen hatte.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde im Planungsausschuss mit folgender Ergänzung gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Diskussion vorgetragene Anregungen im weiteren Verfahren nach

Möglichkeit zu berücksichtigen.“ Zu den einzelnen Diskussionspunkten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

#### *Geplante Fassadengestaltung und -materialität*

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können in der Satzung keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen, dies wird durch die Beteiligung des Architektenbeirates sichergestellt. Im Rahmen der Konkretisierung der Hochbauplanung für den Bauantrag wird auch die Gestaltung der Fassaden weiter konkretisiert. Hierbei wird der Investor die Anregungen des Gestaltungsbeirates berücksichtigen und soweit möglich einfließen lassen.

#### *Geplante Gebäudehöhe*

Die Verwaltung schlägt vor, die im Entwurf zur Offenlage vorgesehenen Gebäudehöhen beizubehalten. Sie liegen bereits unterhalb der maximalen Gebäudehöhen im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 660 und orientieren sich an den Höhen der Gebäude in der direkten Umgebung des Plangebiets (Bismarckstr. / Viktoriaallee). Mit dem geplanten Mix an gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung müssen die für den Gewerbebau erforderlichen Geschosshöhen berücksichtigt werden. Durch den Rücksprung des Dachgeschosses werden die Gebäude vom Straßenraum als fünf-

geschossig wahrgenommen. Eine Reduzierung um ein Geschoss wird angesichts des Wohnraumbedarfs als nicht sinnvoll erachtet.

#### *Kaltluftabfluss muss geklärt werden*

Nach intensiver und gutachterlich begleiteter Diskussion mit der Fachbehörde ist die Festsetzung der vorgesehenen Öffnung im Erdgeschoss an der Bismarckstraße ausreichend, um den Luftaustausch im Blockinnenbereich sicherzustellen. Eine Vergrößerung der Öffnung würde die Verkehrslärmbelastung im Innenbereich und auf den Grundstücken an der Oppenhoffallee erhöhen. Ein spezielles Gutachten zur Belüftung des Innenbereichs ist nicht zielführend, weil es keine gesetzlichen Regelungen, Grenz- oder Richtwerte hierzu gibt.

#### *Mögliche Schäden an Bestandsgebäuden*

Zu dem geplanten Abriss des VEGLA-Gebäudes liegt bereits eine Abbruchgenehmigung vor. Begleitend wurde ein Anwohnerschutzkonzept erarbeitet, das Bestandteil der Abbruchgenehmigung ist und anzuwenden ist. In dem Anwohnerschutzkonzept werden die Aspekte Dauer und Ablauf der Maßnahme, Arbeitszeiten, Verkehr und Logistik, Schallimmissionen, Erschütterungen, Schwingungsmonitoring und Staubminimierung behandelt. Eine Meldekette für Anwohner- / Bürgerbeschwerden ist ebenfalls festgelegt.

#### *Stellplätze im Blockinnenbereich ausschließlich für Anwohner*

Zum Schutz der Nachbarn vor Lärmemissionen wird eine gewerbliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze durch Besucher von Handels-, Büro- und Praxisflächen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

Der Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Schalltechnisches Gutachten, Historische Erkundung zur ehem. Tankstelle, Verschattungsstudie) lagen vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich aus. Während dieses Zeitraums wurden sechs Eingaben eingereicht. Die Bürgerinnen und Bürger regten unter anderem eine Reduzierung der Gebäudehöhe und der GFZ, größere Flächen für Dachbegrünung und eine Sortimentsbeschränkung für den Einzelhandel an. Gewünscht wurde darüber hinaus eine Reduzierung der zulässigen Bautiefe an der Grenze zu Hausnr. 151.

Die Eingaben und die zugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit). Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Festsetzungen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden jedoch angepasst bzw. ergänzt.

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

Parallel wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Sieben davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Die Stellungnahmen enthielten entweder nur Hinweise, die nicht abwägungsrelevant sind, oder Anregungen, die bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden berücksichtigt wurden. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.

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

Der zurzeit gültige rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den geplanten Änderungsbereich im Wesentlichen ein MK-Gebiet fest. Entsprechend der 1978 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung ist in diesem MK-Gebiet eine Wohnnutzung der Flächen nur eingeschränkt möglich. Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Baulücke an der Bismarckstraße zu schließen und neben den bereits heute möglichen Nutzungen (Handel, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen) auch eine Wohnnutzung zuzulassen. Zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs soll die Wohnnutzung einen erheblichen Anteil der Geschossfläche ausmachen. Nach derzeitigem Planungsstand will der Investor knapp 200 Wohnungen errichten, darunter Studentenwohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen. In einem Teilbereich des Plangebiets (MK) soll zur Sicherung der Nahversorgung großflächiger Einzelhandel zugelassen werden.

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin werden Vereinbarungen mit dem Investor getroffen, die über die Regelungen des Rechtsplans und der schriftlichen Festsetzungen hinausgehen. Dies sind insbesondere die Anzahl der geförderten Wohnungen, der erforderliche Ausgleich für den Entfall der Bäume im Plangebiet sowie die Ersatzgeldzahlung für den nicht zu errichtenden öffentlichen Spielplatz. Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen zugesandt. Eine Endabstimmung des Vertragsentwurfs mit dem Investor steht noch aus, so dass sich noch Änderungen bis zum Ratsbeschluss ergeben können.

Der Rechtsplan und die schriftlichen Festsetzungen wurden nach der öffentlichen Auslegung nicht mehr geändert. In der Begründung erfolgten Ergänzungen bzw. geringfügige Änderungen zu einigen der von der Öffentlichkeit angesprochenen Themen. So wurde in Kapitel „4.2 Maß der baulichen Nutzung“ die Abwägung über die zulässigen Gebäudehöhen und Geschossflächenzahlen sowie die daraus resultierende Verschattung konkretisiert. Im Umweltbericht wurde in Kapitel „5.1.3 Rechtliche Einbindung“ zur Klarstellung ein Absatz über die im Innenbereich befindliche Grünfläche ergänzt. Beim Schutzgut Luft und Klima wurde ein Kapitel zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel und den Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels ergänzt. Zur Vervollständigung der Abwägung wurden die Kapitel „Schutzgut Fläche“, „Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung“ sowie „Risiken für die menschliche Gesundheit“ hinzugefügt. Außerdem wurde zu jedem Schutzgut je ein Abschnitt „Umweltauswirkungen durch die Bauphase“ hinzugefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die nicht berücksichtigt wurden, zurückzuweisen, und für die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 660 - Bismarckstraße / Viktoriaallee - den Satzungsbeschluss zu fassen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes (unverändert, wird nicht erneut in Papierform versendet)
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Entwurf Städtebaulicher Vertrag (wird in Papierform versendet)