

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0467/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	16.01.2007
		Verfasser:	FB 61/01 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 873 - AachenMünchner Borngasse - hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
07.02.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung	
08.02.2007	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage und der einfachen Änderung sowie die Begründung zum Bebauungsplan gemäß ' 9 Abs. 8 BauGB inklusive Umweltbericht zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden aus der Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 873 - AachenMünchner Borngasse - gemäß ' 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten Offenlage und der einfachen Änderung sowie die Begründung zum Bebauungsplan gemäß ' 9 Abs. 8 BauGB inklusive Umweltbericht zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden aus der Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 873 - AachenMünchner Borngasse - gemäß ' 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

A. Bisheriges Planverfahren

Die AachenMünchner Versicherung AG (AM) plant im Bereich Borngasse, Aureliusstraße räumliche Erweiterungen. Die Grundstücksflächen des derzeitigen Landesbehördenhauses wurden hierzu erworben. Für den Planbereich wurde 2005 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Architekturbüros Kada-Wittfeld-Architektur wurde als erster Preis gesetzt. Die Wettbewerbsplanung wurde im November 2005 der Bezirksvertretung bzw. dem Planungsausschuss zur Kenntnis gegeben.

Mit Datum 15.12.2005 bzw. 18.01.2006 erfolgte die Programmberatung im Planungsausschuss bzw. in der Bezirksvertretung. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand als Ausstellung der Planunterlagen vom 20. bis 22. Februar 2006 statt. Am 20. Februar erfolgte eine Bürgerversammlung. Parallel wurde die Planung den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt.

Aufbauend auf dem Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Offenlage des B-Plan-Entwurfs mit Datum 21.06.2006 in der Bezirksvertretung und mit Datum 22.06.2006 im Planungsausschuss beschlossen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 17.07.2006 bis 25.08.2006. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zum Offenlagebeschluss in den Grenzen des Geltungsbereichs entsprechend dem Entwurf zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der Planungskonkretisierung wurde die Planung an den derzeitigen Stand des Hochbauentwurfs angepasst. Die geplanten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Einholung der Stellungnahmen wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB auf die betroffene Öffentlichkeit bzw. berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Änderung wurde nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Die AM wird die Planung als Vorhabenträger realisieren. Über die Planungsleistungen, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

B. Bericht über das Ergebnis der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. im Rahmen der parallelen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine Anregung der IHK Aachen und eines Bürgers. Die Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf das Thema Verkehr und Bebauung. Die Verwaltung hat die Anregungen in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger soweit möglich und sinnvoll aufgegriffen. Die Anregungen wurden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Sie wurden zusammen mit den Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage 6 `Abwägungsvorschlag über die TöB-Beteiligung und die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage@ zur Vorlage beigefügt.

Eine Reihe von Stellungnahmen befassten sich mit verkehrlichen Aspekten. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch die Belange des Verkehrs. Die Erschließungskonzeption wurde nachgewiesen. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr kann durch das umliegende Verkehrsnetz aufgenommen werden. Zusätzliche Maßnahmen sollen vom Vorhabenträger - als Verursacher - getragen werden. Hierzu wird es eine vertragliche Vereinbarung geben (städtebaulicher Vertrag). Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet angemessen berücksichtigt.

Ein weiteres Thema im Rahmen der Offenlage war die Grenzbebauung im MK 2 im Bereich der Borngasse Nr. 27. Der Bebauungsplan begrenzt hier die Höhenlage der geplanten Bebauung. Im Vergleich zur vorhandenen Situation wird jetzt die Belichtung und Belüftung deutlich verbessert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. der parallel dazu erfolgten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bereits im Rahmen des Offenlagebeschlusses durch den Planungsausschuss abschließend behandelt. Die Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu wurden als Anlage 7 a „Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ bzw. Anlage 7 b „Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Behördenbeteiligung“ zur Kenntnisnahme beigefügt.

C. Bericht über das Ergebnis der einfachen Änderung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der einfachen Änderung wurden folgende Festsetzungen im Rechtsplan geändert:

MK 1

1. Die ursprüngliche Festsetzung als Baulinie am nördlichen Kopfbau in Richtung Borngasse wird in der neuen Fassung zur Baugrenze.
2. Die kurze Baulinie am südlichen Kopfbau, die in Höhe der Bebauung Borngasse 29/31 zum Vorfahrtsbereich abknickt und in der Fassung der Offenlage als "schräge Attika" gekennzeichnet war, wird durchgängig als Baugrenze festgesetzt. Die eingetragenen Endpunkte mit den zwingenden Höhen entfallen, die Beschriftung "schräge Attika" entfällt.
3. Die zwingende Höhe der Attika in der westlichen Borngasse zur Ecke Franzstraße wird von ursprünglich 183,5 in 183,25 m ü.NHN geändert.
4. Die zwingende Höhe der Attika in der westlichen Borngasse gegenüber Borngasse 31/33 wird von ursprünglich 183,5 in 183,3 m ü. NHN geändert.
5. Die zwingende Attikahöhe der zwei Baulinien parallel zum Kinogebäude und zum Umspannwerk wird von ursprünglich 191,0 in 190,50 m ü. NHN geändert.
6. Im Bereich der nordöstlichen Baugrenze (westlich der Grundstücksgrenze zum Umspannwerk) wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

MK 2

7. Die ursprünglich Baulinie des Kopfbau in Richtung Seitenplatz (Solitär) bzw. in Richtung Borngasse wird zur Baugrenze, die zwingende Attikahöhe bleibt hier bei 180,3 m ü. NHN.
8. Die zwingende Höhe am oberen Endpunkt der Baulinie "Schräge Attika" in Richtung Wohnbebauung Borngasse 27 wird von ursprünglich 186,7 auf 186,5 m ü. NHN reduziert.

Schriftliche Festsetzungen

9. Die Festsetzung 1.4.2 wird dahingehend geändert, dass die Dachbegrünung als extensiv hergestellt wird. Die Gesamtaufbaustärke wird auf 10 cm reduziert.

Die fortschreitende Planungskonkretisierung der Hochbauplanung führte zu einer Reduzierung der Gebäudehöhen. Da auf Grund von Abstandsflächenreduzierungen einige Gebäudehöhen als zwingende Höhen festgesetzt waren, wurde der Bebauungsplan angepaßt. Es erfolgte eine Reduzierung der zwingenden Höhen im Umfang bis 50 cm. An drei Stellen wurde im geänderten Plan auf eine Festsetzung der Baulinie bzw. der zwingenden Höhe insgesamt verzichtet, da durch die reduzierte Höhe keine Abstandsflächen mehr unterschritten wurde.

Im Bereich der nordöstlichen Baugrenze sollen zusätzlich Stellplätze angelegt werden. Die zusätzliche Befestigung ist zu vernachlässigen. Der geplante Eingriffsausgleich (u. a. 5000 m² Grünfläche) kompensiert auch diese zusätzliche Befestigung.

Die Substrathöhe der Dachbegrünung wurde um 5 cm reduziert. Die Begrünung wird als extensive Begrünung erstellt. Die Reduzierung ist den statischen Erfordernissen des Hochbaus im Rahmen der Planungskonkretisierung geschuldet. Die Auswirkungen für die Öffentlichkeit sind minimal und werden durch das Begrünungssystem kompensiert.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Nachbarn sind von der Änderung nicht negativ betroffen. Im Rahmen der einfachen Änderung erfolgte eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit bzw. der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Beteiligt wurden dabei der Grundstückseigentümer eines betroffenen Nachbargrundstücks (Stawag) und die AachenMünchner Versicherung selbst.

D. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die derzeitige Planung sieht im Bereich Borngasse eine Intensivierung der Bebauung vor. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, zum einen die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und auf der anderen Seite die städtebauliche Situation in der Borngasse zu verbessern. Grundidee des Entwurfs ist der Vorschlag einer fußläufigen Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt. Im Kreuzungspunkt dieses Weges mit der Borngasse entsteht eine kleine Aufweitung als Platzfläche, die gleichzeitig repräsentativer Vorplatz zum neuen Haupteingang der AM werden soll. Die vorgesehene Straßenrandbebauung entlang der Franzstraße und Borngasse orientiert sich am innerstädtischen Umfeld. Die vorhandene Höhe des Landesbehördenhauses wird reduziert, die Maximalhöhe wird sich an der innerstädtischen Umgebung orientieren.

Der Flächennutzungsplan FNP stellt als Hauptziel für den Planbereich gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Das Plangebiet wird als MK-Nutzung festgesetzt.

Es ist dabei festzustellen, dass eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 1 bzw. 2 BauGB nicht notwendig ist, da erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst Teile des Durchführungsplans Nr. 430. Dieser Plan wird derzeit wegen Rechtsmängel nicht mehr angewendet. Er soll zeitnah aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan umfasst die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB inklusive Umweltbericht nach § 2a BauGB beigefügt.

Nach der Offenlage des Entwurfs zum B-Plan und der vereinfachten Änderung wurde die Begründung samt Umweltbericht aktualisiert. Die ökologischen Belange wurden einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Der unvermeidbare ökologische Eingriff des Projektes wird gemäß § 1a BauGB ausgeglichen.

Die Verwaltung schlägt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vor, die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die bei der Planung nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen (Anlage 7) und den Bebauungsplan Nr. 873 - AachenMünchner Borngasse - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Auf Grund der notwendigen Vertragsverhandlungen bezüglich des städtebaulichen Vertrages wird sich die Behandlung der Vorlage im Rat bis frühestens am 14.03.2007 verzögern.

E. Abwägungsvorschläge

Diese Vorlage ist so abgefasst, dass die Eingaben der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage im Wortlaut abgedruckt sind und die Stellungnahmen der Verwaltung direkt zu den jeweiligen Eingaben folgen. Sie sind als Anlagen, Pkt. 6 „Abwägungsvorschlag“ beigefügt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplan, hier: Rechtsplan
4. Bebauungsplan, hier: Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan samt Umweltbericht
6. Abwägungsvorschlag über die TöB-Beteiligung und die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage
7. Zusammenfassende Erklärung
8. Abwägungsvorschläge über die frühzeitige Beteiligung (zur Kenntnis)
 - a. Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - b. Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Behördenbeteiligung
9. erläuternde Schnittdarstellung als unverbindliche Planung (zur Kenntnis)