

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1476/WP17 Status: öffentlich AZ: 35069-2018 Datum: 10.06.2020 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
<p><b>Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen -Vaalser Straße / Neuenhofer Weg- und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg</b></p> <p><b>hier:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</li> <li>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</li> <li>- <b>Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b></li> </ul>										
<p><b>Beratungsfolge:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24.06.2020</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>20.08.2020</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	24.06.2020	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	20.08.2020	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
24.06.2020	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung								
20.08.2020	Planungsausschuss	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz, die Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden

konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen.

Er beschließt, die Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Außerdem beschließt er gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -**

**hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

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

Am 07.05.2019 wurde das Vorhaben in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg vorgestellt und intensiv diskutiert. Am 09.05.2019 hat der Planungsausschuss das Vorhaben beraten und aufgrund der dort vorhandenen Kaltluftbahnen die Höhe und Gestaltung der Parkpalette in Frage gestellt. Daraufhin haben die Planungsbüros des Vorhabenträgers die Kaltluftbildung mit dem Fachbereich Umwelt untersucht, mit dem Ergebnis, dass das Parkdeck lediglich am Rande der Kaltluftströme liegt. Trotzdem kann eine Höhenreduzierung die Verträglichkeit verbessern. Mit einem in der Höhe reduzierten Parkdeck erfolgte die Programmberatung im Planungsausschuss am 11.07.2019 und in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg am 25.09.2019 mit dem Beschluss den Flächennutzungsplan 1980 zu ändern sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beiden Bauleitplanverfahren fand zwischen dem 28.10.2019 und dem 29.11.2019 statt. Zusätzlich wurde eine Anhörungsveranstaltung am 29.10.2019 angeboten.

#### **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 3 Eingaben abgegeben worden. Zusätzlich sind auf dem Anhörungstermin 4 Bürger\*innen erschienen, die vorwiegend in der unmittelbaren Nachbarschaft wohnen.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger\*innen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Hauptthemen der Eingaben und Anregungen sind der Verlust der Grünstrukturen, die Umweltbelastung, die Zunahme der Verkehre, der Gewerbestandort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen und die Architektur. Die Anwohner und Anwohnerinnen sehen ihren Wohnstandort insbesondere im Neuenhofer Weg durch die zeitnahen Entwicklungen des Uniklinikums Aachen, der Kinderpsychiatrie und der Gewerbeerweiterung bedrängt.

Der Wohnstandort wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt und wurde in den letzten Jahren durch die Neubauten an der Vaalser Straße mit dem Einzelhandel gestärkt. Bei der gewerblichen Entwicklung ist die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung maßgebend.

Dem Gestaltungsbeirat wurde bereits am 24.04.2019 die Planung vorgelegt. Die einheitliche Fassadengestaltung mit dem Fokus auf die Ellipse wird positiv bewertet. Es erfolgten Hinweise hinsichtlich einer Verstärkung der Ellipse durch eine Fuge zum Hauptbaukörper, einer leichten Lamellenfassade für die Ummantelung des Technikgeschosses und der Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen, die möglichst in den Baukörpern integriert werden soll oder zumindest die Materialität der Baukörper einnehmen soll. Bei der weiteren Bearbeitung des Hochbautentwurfes wurden alle Hinweise übernommen.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Parallel wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 3 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung zu beiden Bauleitplanverfahren sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt

Die ASEAG merkt an, dass durch das Parkdeck und dem Angebot von Stellplätzen ein Umsteigen auf den ÖPNV erschwert werden könnte. Es handelt sich jedoch um notwendige Stellplätze, die nachgewiesen werden müssen. Um die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu motivieren auf andere Mobilitätsträger umzusteigen hat Abiomed ein Mobilitätskonzept entwickelt, das auch die Bereitstellung eines kostenlosen Job-Tickets beinhaltet.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland informiert, dass auf dem Nachbargrundstück Bodendenkmäler vorgefunden wurden, wodurch auch im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz vermutet werden kann. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen kann erst mit Beginn der Baumaßnahmen Funde erfasst und gesichert werden. Die Bauarbeiten sind daher durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten.

Die Hinweise der unteren Wasserbehörde zur Entwässerung werden in einem Entwässerungskonzept aufgenommen.

### **4. Klimanotstand**

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Durch das Bauvorhaben wird ein bereits erschlossener Gewerbebereich verdichtet wodurch der Flächenverbrauch in unerschlossenen und außenliegenden Flächen gemindert wird. Eine bereits versiegelte Fläche wird durch das Parkdeck optimiert, wodurch weitere Versiegelungen vermieden werden können. Es handelt sich um eine kompakte Gebäudeanlage, dessen Dächer weitgehend intensiv begrünt werden. Zur Minderung der Verkehrsbelastung und in Folge davon einer Minderung der CO<sup>2</sup> Belastung hat der Vorhabenträger ein Mobilitätskonzept mit den Mitarbeiter\*innen erarbeitet. Um das Bauvorhaben umsetzen zu können, müssen jedoch von den 109 im Plangebiet stehenden geschützten Bäumen 58 Bäume gefällt werden. Hierfür wird ein Ersatz von 97 Bäumen gefordert. 14 weitere geschützte Bäume liegen außerhalb des Plangebietes, ragen jedoch mit der Krone in den Vorhabenbereich. Ein Entfall dieser Bäume ist nach derzeitigem Planungsstand nicht notwendig. Aufgrund der Lage des Parkdecks am Rand einer großläufigen Kaltluftbahn in Richtung

Laurensberg/Soers und wegen der Durchlässigkeit der Fassade, werden die Funktionen der Kaltluftströme nicht wesentlich beeinträchtigt.

## **5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Durch die Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – und durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes sowie für ein Parkhaus auf den angrenzenden Parkplatzflächen des städtischen Sportplatzes geschaffen werden.

Mit der Erweiterung des Bürogebäudes wird der Gebäudekomplex neu gestaltet. Die Höhe wird weitgehend übernommen. Nur im östlichen Bereich wird der IV-geschossige Hauptbaukörper um ein Geschoss erhöht. Der durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes erforderliche Stellplatzbedarf soll in einem Parkdeck untergebracht werden. Hierfür wird der ebenerdige Stellplatz der Sportanlage mit je zwei Geschossen unter- und überbaut. Für die Sportplatznutzung verbleiben die Stellplätze im Erdgeschoss des Parkhauses mit separater Zufahrt.

Es wird das Ziel verfolgt vor der Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplans FNP Aachen\*2030 das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 998 abzuschließen. Das Parkdeck lässt sich jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan 1980 entwickeln, so dass in dieser Übergangszeit noch ein parallel laufendes Änderungsverfahren des alten Flächennutzungsplanes notwendig wird.

Die Vorlage zum Umweltbericht kann für den Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz erst für den 18.08.2020 erstellt werden. Vor dem Planungsausschuss am 20.08.2020 liegt keine Sitzung der Bezirksvertretung Aachen Laurensberg, so dass die Verwaltung vorschlägt, im Bezirk den Offenlagebeschluss für die FNP-Änderung und den Bebauungsplan vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz zu treffen. Die vorläufige Prüfung des Umweltberichtes ergab, dass für die Begründungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

Zudem empfiehlt die Verwaltung, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
  
3. B-Plan Entwurf des Rechtsplanes
4. B-Plan Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. B-Plan Entwurf der Begründung
6. B-Plan Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. B-Plan Abwägungsvorschlag Behörden
  
8. Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten/Schnitte,
10. Vorhaben- und Erschließungsplan Perspektiven
11. Vorhaben- und Erschließungsplan Erläuterungen
12. Freiraumplanes
13. Grünordnungsplan
14. Baumbilanzplan
15. Baumbilanzliste
  
16. FNP Übersicht
17. FNP Luftbild
18. FNP Verfahrensplan zur Änderung des Flächennutzungsplanes
19. FNP Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes
20. FNP Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
21. FNP Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes