

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0623/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 18.09.2007 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie - für den Bereich untere Adalbertstraße</p> <p>A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</p> <p>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</p> <p>C. Offenlagebeschluss</p>										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.10.2007</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>11.10.2007</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	10.10.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung	11.10.2007	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
10.10.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung								
11.10.2007	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte 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 Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 891 -Kaiserplatz-Galerie - 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 beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes - Kaiserplatz-Galerie - beschlossen, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte mit Beschluss vom 25.05.2005 die Empfehlung hierzu ausgesprochen hatte.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der unteren Adalbertstraße mit maximal 28.000 m² Verkaufsfläche. Die Planung sieht eine vollständige Überbauung der Blockränder und des Blockinnenbereiches durch die "Kaiserplatz-Galerie" in Form einer vollverglasten, dreigeschossigen "Shopping-Mall" vor.

In der Sitzung vom 01.06.2006 wurde dem Planungsausschuss die Entwurfsplanung der Kaiserplatz-Galerie vorgestellt (Programmberatung). Der Ausschuss hatte die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan - Kaiserplatz -Galerie - mit zwei Varianten durchzuführen, wobei im weiteren Verfahren folgendes berücksichtigt werden sollte:

- Erhalt der geschlossenen Raumkante im Bereich Beekstraße und Adalbertsberg,
- Nachweis der Verträglichkeit der oberen Parkgeschosse gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung,
- Maßstäblichkeit der geplanten Architektur im Bereich Adalbertstraße,
- Prüfung von Querverbindungen zur Adalbertstraße,
- die Beteiligung des Architektenbeirates sowie
- die (vertragliche) Sicherstellung des Branchenmixes und der geplanten "Magneten"

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung vom 21.06.2006 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

Am 19.04.2007 wurde der Planungsausschuss über den aktuellen Sachstand informiert - insbesondere zur Verkehrsplanung, zum Umweltbericht, zur Bodendenkmalpflege, zur Hochbauplanung zur Wohnnutzung sowie zur Berücksichtigung der o.g. Anforderungen.

Im Beschluss des Planungsausschusses wurden nochmals folgende Punkte herausgehoben:

- Zugänglichkeit der Passage auch außerhalb der Geschäftszeiten,
- keine Überschreitung der Stellplatzanzahl von 600,
- keine Überdachung / Überbauung des historischen Straßenraumes Adalbertsberg
- Erhalt der öffentlichen (behindertengerechten) Wegeverbindung außerhalb der Galerie
- Schaffung von Ersatzwohnraum
- Nennung der Ankermieter zur Offenlage

Diese Punkte werden, wie nachfolgend beschrieben, in der Planung berücksichtigt:

- Die Zugänglichkeit der Passage richtet sich nach den Geschäftszeiten der ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Da auch die Ansiedlung von Gastronomie vorgesehen ist, werden Öffnungszeiten bis ca. 22.00 Uhr möglich sein.
- Die Zahl der Stellplätze wird auf 600 (+/- 5 %) festgelegt entsprechend dem Beschluss des Verkehrsausschusses vom 09.08.2007. Dies bedeutet eine Spanne zwischen 570 und 630

Stellplätze. Die Verträglichkeit wird durch das Verkehrsgutachten nachgewiesen. Aufgrund der Geringfügigkeit sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

- Die Planung sieht nur noch eine Überdachung des Eingangsbereiches im Bereich der eigenen Grundstücksfläche vor. Die gegenüberliegende Bebauung am Adalbertsberg wird nicht mehr einbezogen.
- Durch den Bau einer 3,50m breiten Rampe wird eine (behindertengerechte) Wegeverbindung im Bereich Adalbertsberg gewährleistet. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- Durch das Vorhaben entfallen im Plangebiet ca. 80 Wohnungen im Bereich des Blockrands mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.000 m² sowie 50 Kleinstwohnungen im Blockinnenbereich. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Schaffung von Ersatzwohnraum nicht möglich. Der Investor wird im Rahmen des Durchführungsvertrages sowie durch eine schriftliche Vereinbarung erklären, dass im angrenzenden Bereich Harscampstraße / Adalbertsberg Wohnflächen geschaffen bzw. erhalten werden. Dies soll zusätzlich durch ein Bauleitplanverfahren gesichert werden.
- Die Ankermieter können vom Investor aus Vermarktungsgründen derzeit noch nicht genannt werden. Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der geplante Branchenmix.

Der Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 24.04.2007 empfohlen, den Umweltbericht der Fa. Geo-Net in die Begründung aufzunehmen unter Berücksichtigung von Auflagen zum Thema Lärm, Lufthygiene, Boden und Wasser, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden sollten. Der Umweltbericht wurde anschließend an die geänderte Stellplatzzahl angepasst. Eine erneute Vorlage im Umweltausschuss ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich. Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind in der Begründung bzw. im Umweltbericht dargestellt.

Die Verkehrsplanung wurde dem Verkehrsausschuss in der Sitzung am 09.08.2007 vorgestellt. Der Verkehrsausschuss beschloss die vorgelegten Änderungen bezüglich einer durchgehenden Busspur und der Fußgängerfurt auf der Heinrichsallee, der Anlieferung von der Wilhelmstraße / Adalbertsteinweg, der Rechtsabbiegespur aus der Heinrichsallee und der Schrankenanlage in der Einfahrtsrampe.

Außerdem empfahl er dem Planungsausschuss, auf dieser Grundlage im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für die verkehrliche Erschließung zu treffen und die Anzahl der Stellplätze auf 600 +/- 5% zu begrenzen.

Darüber hinaus soll mit dem Investor über ein Mobilitätskonzept verhandelt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 04.09. bis 06.09.2006 stattgefunden. Das Protokoll der Anhörungsveranstaltung vom 05.09.2006 ist dem Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit beigefügt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Hochbauentwurf einschließlich Perspektiven und Modellfotos ausgestellt sowie der Erläuterungsbericht, Lageplan und Luftbild, ein Schwarzplan (langfristige Entwicklung) und die Pläne zur Verkehrserschließung.

A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Während der Anhörungsveranstaltung wurde die geplante Kaiserplatz-Galerie kontrovers diskutiert. Neben den Befürwortern, äußerte sich ein Großteil der Anwesenden sehr kritisch zu verschiedenen Aspekten der Planung.

Von 25 Bürgerinnen und Bürgern wurden schriftliche Eingaben vorgebracht. Diese sind in der Anlage 1 beigefügt, zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung.

B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Es wurden 16 Behörden angeschrieben, von denen 14 Anregungen abgegeben haben.

In Anlage 2 sind die Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge beigefügt.

C. Offenlagebeschluss

Zur Offenlage wurden der Rechtsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht. Als Grundlage für die Planung wurden folgende Gutachten vorgelegt:

- Boden, Altlasten, GEOTAIX, Würselen
- Wasser, Geohydrologie, IHS, Aachen
- Klima, Lufthygiene, GEO-NET, Hannover
- Verkehr, IVV, Aachen
- Denkmalschutz, Archäologie, ARCHAEMONET, Bonn
- Schalltechnisches Gutachten, BMH, Garbsen
- Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel, GfK Prisma, Hamburg

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde die Planung des Einkaufszentrums in einigen Punkten verändert. Die überarbeitete Planung wurde dem Planungsausschuss in der Sitzung am 19.04.2007 vorgestellt. Daran anschließend erfolgte eine erneute Änderung im Bereich Adalbertsberg. Die gegenüberliegende Bebauung wird nicht mehr in die Kaiserplatz-Galerie einbezogen, das Vordach wird bis auf die eigene Grundstücksfläche zurückgenommen. Die Freitreppe wird reduziert zugunsten einer 3,50 m breiten Rampe, die der Erschließung der Gebäude Adalbertsberg 2 bis 4 dient. Im Eingangsbereich der Galerie ist eine Außengastronomie vorgesehen, die zugehörige Gaststätte soll unter der Rampe eingerichtet werden.

Die aktuelle Planung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der auch Aussagen zur Gestaltung der Außenanlagen trifft. Anlage des Planes ist eine Beschreibung des Vorhabens, der Branchenmix sowie die Leitdetails.

Der Architektenbeirat hat das Projekt in der Sitzung am 13.09.2007 erneut beraten. Über das Ergebnis wird im Planungsausschuss mündlich berichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nun nur noch die vom Investor erworbenen und überplanten Grundstücke. Der Verbleib der geplanten Garagenzufahrt (Rampe) im Geltungsbereich ist nicht erforderlich, da alle im öffentlichen Straßenraum vorzunehmenden Maßnahmen, wie der Bau der Rampe oder die Neuordnung von Abbiegespuren und Haltestellen im Durchführungsvertrag geregelt

werden. Außerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem die Häuser Adalbertstraße 80 bis 90. Hier ist es dem Investor bislang nicht gelungen, die Grundstücke zu erwerben. Langfristig ist eine Einbeziehung dieser Fläche in die Kaiserplatz-Galerie jedoch beabsichtigt und erwünscht. In diesem Fall kann die Einfügung in das Vorhaben Kaiserplatz-Galerie durch eine Genehmigung nach § 34 BauGB gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan soll für den Bereich der Kaiserplatz-Galerie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum mit Dienstleistung" festgesetzt werden.

Die Höchstgrenze der Verkaufsfläche sowie der einzelnen Sortimente werden entsprechend der Aussagen der Verträglichkeitsanalyse (GfK Prisma, 2006) festgelegt.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Höchstgrenze. Dies entspricht der bereits heute hoch verdichteten innerstädtischen Bebauung. Auch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entspricht der Umgebung.

Der Adalbertsberg und die Adalbertstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, am Adalbertsberg mit der zusätzlichen Festsetzung der 3,50 m breiten Rampe. Im Bereich Adalbertstraße 92 bis 96 wird außerdem festgesetzt, dass hier ein mindestens 2,0 m breiter Ladeneingang zu schaffen ist. Diese Festsetzung soll die Durchlässigkeit der Ladenlokale von der "Mall" zur Adalbertstraße sicherstellen. Die ISG Kleine Adalbertstraße hatte diese Vorgehensweise unterstützt, da auch das Gutachten von Junker+Kruse dieser Lösung dem Bau einer Passage den Vorzug gegeben hatte (s. Abwägung Bürgerbeteiligung).

Weiterhin werden aus Immissionsschutzgründen Festsetzungen zur Ausführung des Parkhauses getroffen.

Die Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsplan entsprechend dem Beschluss des Verkehrsausschusses festgesetzt. Bis Satzungsbeschluss wird der Investor die gesamte Ausbauplanung der in das Vorhaben einbezogenen Verkehrsflächen (Kaiserplatz, Adalbertstraße, Adalbertsberg) der Verwaltung nach Vorabstimmung mit der Stawag zur Prüfung vorlegen. Da es sich hier um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, wird die Verkehrsplanung Bestandteil des Durchführungsvertrages. Bezüglich des Mobilitätskonzeptes werden entsprechende Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird der Durchführungsvertrag erarbeitet. Alle Maßnahmen, die das Vorhaben betreffen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, werden vertraglich gesichert. Hierzu gehören insbesondere:

- Umbau der Verkehrsflächen im Bereich Kaiserplatz, Adalbertstraße und Adalbertsberg,
- Umsetzung der Planung entsprechend dem mit der Stadt Aachen abgestimmten Entwurf einschließlich der Leitdetails,
- Verpflichtung zur Kostenübernahme für den Umbau der Verkehrsflächen, für Lärmschutzmaßnahmen, für die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Minderung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (ökologischer Ausgleich, finanzielle Beteiligung an Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsbelastung und der Luftschadstoffe)
- Auflagen zum Thema Lärm, Lufthygiene, Boden und Wasser,

- Erklärung zur Schaffung von Ersatzwohnraum sowie
- Vereinbarung zur Realisierung "durchlässiger" Geschäfte im Bereich Adalbertstraße.

Der Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt, ein Entwurf des Vertrages liegt derzeit noch nicht vor.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen aus der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung - soweit sie nicht in die Planung eingeflossen sind - zurückzuweisen und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.891 -Kaiserplatz-Galerie- zu beschließen.

Anlage/n:

1. Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Behörden
3. Rechtsplanentwurf (wird gesondert verschickt)
4. Vorhaben- und Erschließungsplan (wird gesondert verschickt)
5. Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan
6. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
7. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
8. Lageplan