

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0043/WP18 Status: öffentlich AZ: 35069-2018 Datum: 14.01.2021 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Ziele: nicht eindeutig										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 1003 379 1032">Datum</th> <th data-bbox="379 1003 954 1032">Gremium</th> <th data-bbox="954 1003 1390 1032">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 1032 379 1061">03.02.2021</td> <td data-bbox="379 1032 954 1061">Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg</td> <td data-bbox="954 1032 1390 1061">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1061 379 1095">04.02.2021</td> <td data-bbox="379 1061 954 1095">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="954 1061 1390 1095">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.02.2021	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	04.02.2021	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
03.02.2021	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung								
04.02.2021	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche des Parkdecks auf der nördlichen Seite von bisher 3,0 m Tiefe auf jetzt insgesamt 8,7 m erweitert und 14,0 m nach Westen verschoben. Die Gebäudehöhe GH wird in diesem Bereich von 217,80 m ü. NHN auf 215,50 m ü. NHH reduziert.
- Die maximale Gebäudehöhe GH des westlichen Vordaches des Parkdecks wird um 35 cm auf 219,00 NHN erhöht.

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 und den geänderten Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - 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 den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche des Parkdecks auf der nördlichen Seite von bisher 3,0 m Tiefe auf jetzt insgesamt 8,7 m erweitert und 14,0 m nach Westen verschoben. Die Gebäudehöhe GH wird in diesem Bereich von 217,80 m ü. NHN auf 215,50 m ü. NHH reduziert.
- Die maximale Gebäudehöhe GH des westlichen Vordaches des Parkdecks wird um 35 cm auf 219,00 NHN erhöht.

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 und den geänderten Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine positiv negativ nicht eindeutig

			X
--	--	--	---

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

gering mittel groß nicht ermittelbar

			X
--	--	--	---

Zur Relevanz der Maßnahme für die

Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine positiv negativ nicht eindeutig

			X
--	--	--	---

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig**
- überwiegend (50% - 99%)**
- teilweise (1% - 49 %)**
- nicht**
- nicht bekannt**

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens und Beschlüsse

Programmberatung (Vorlage-Nr. FB 61/1182/WP17)

Planungsausschuss am 11.07.2019 und

Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg am 25.09.2019

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand zwischen dem 28.10.2019 und 29.11.2019 statt.

Die Anhörungsveranstaltung wurde am 29.10.2019 durchgeführt.

Aufstellungs – und Offenlagebeschluss (Vorlage-Nr. FB 61/1476/WP17)

Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg am 24.06.2020

(Beratung des Umweltberichtes im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 18.08.2020)

Planungsausschuss am 20.08.2020

Die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung zur Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - fanden zwischen dem 05.10.2020 und 06.11.2020 statt.

Zu der Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 sind keine Eingaben eingegangen, so dass bereits am 25.11.2020 in der Bezirksvertretung und am 10.12.2020 im

Planungsausschuss der Empfehlungsbeschluss zum Feststellungsbeschluss gefasst wurde.

Die vorgesehene Ratssitzung am 16.12.2020 fand aufgrund der Bedingungen zur Corona-Pandemie nicht statt, der entsprechende Tagesordnungspunkt wurde stattdessen zur Beschlussfassung in den Hauptausschuss verwiesen. durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde daraufhin am 16.12.2020 im Hauptausschuss gefasst.

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

Es sind 4 Eingaben eingegangen. Alle Eingaben beziehen sich auf das Parkdeck. Hierbei werden der Bedarf an Gewerbeflächen, die Schallbelastung, die Störung der Kaltluftschneise, die Erhöhung der Versiegelung und der Verlust von Baumbestand problematisiert.

In Bezugnahme auf die bereits vorgenommenen Untersuchungen und Abwägungen können die Bedenken im Rahmen der Umweltprüfung ausgeräumt werden. Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung dazu sind in der Anlage beigefügt.

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

Parallel wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Es sind 6 Eingaben eingegangen, wobei keine Bedenken benannt wurden.

4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998

Bei der Konkretisierung der Hochbaupläne für das Parkdeck wurde nach Möglichkeiten gesucht, den technischen Aufwand beim Parkdeck zu minimieren. Die beiden Untergeschosse waren ursprünglich so geplant, dass sie komplett eingegraben werden sollten, so dass es sich um eine geschlossene Garagenanlage mit den entsprechenden Anforderungen an den

Brandschutz (Entrauchungsanlage und Sprinkleranlage) gehandelt hätte. Der technische Aufwand kann aber vermieden werden, wenn an der nördlichen Längsseite das Gelände abgeböschet wird und die beiden unteren Parkdecks freigelegt werden. Bislang wurde die mittlere Ebene des Parkdecks als Ersatz für die bestehenden Stellplätze der Sportplatznutzung vorgesehen mit einer Zufahrt, die ca. ein halbes Geschoss unter dem natürlichen Gelände liegt. Bei einer Zuordnung der untersten Ebene für den Sportverein und einer entsprechend längeren Zufahrt entlang der nördlichen Parkdeckwand können die beiden Untergeschosse geöffnet und diese damit natürlich belüftet und belichtet werden. Bei der langen Zufahrt zum Untergeschoss handelt es sich um einen Gebäudeteil, das bei dem Entwurf des Rechtsplanes zur Offenlage außerhalb der überbaubaren Fläche liegen würde. Für die Umsetzung des Vorhabens musste daher die überbaubare Fläche für die Errichtung der Zufahrt um 5,7 m auf 8,7 m nach Norden vergrößert werden.

Die Öffnung der Parkdeckwand hat nicht nur den Vorteil, dass technischer Aufwand und der damit verbundene Ressourcenverbrauch vermieden werden kann. Zusätzlich sind aus kriminalpräventiver Sicht geschlossene Räume problematisch. Die nun vorgesehene Lösung stellt eine Verbesserung dar, da nun auf allen Ebenen des Parkdecks Sicht und/oder Hörkontakt hergestellt werden kann. Darüber hinaus wurde gutachterlich untersucht und bestätigt, dass durch die Öffnung der Untergeschosse keine negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Lärmbelastung gegeben sind. Ein weiterer Vorteil der nun aktuellen Planung liegt darin, dass durch den Wegfall der Spindelabfahrt im untersten Geschoss zusätzlich 4 Stellplätze für die Sportplatznutzung eingerichtet und die Fahrradabstellplätze im Parkdeck untergebracht werden können. Hierdurch kann auf die vormals geplante Überdachung der Fahrradabstellplätze mit einer Gebäudehöhe GH von 217,80 m ü. NHN verzichtet und diese auf die Höhe der Stützwände auf GH 215,50 m ü. NHN reduziert werden.

Durch die nun vorgesehene Öffnung der Parkhausfassade Richtung Norden wurde es erforderlich, eine bisher nur an den Decken der Obergeschosse vorgesehene schalldämmende Verkleidung auch im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss vorzusehen, um negative schalltechnische Auswirkungen zu kompensieren. Für die baukonstruktive Umsetzung dieser Dämmung muss das westliche Vordach des Parkhauses, das ebenfalls über eine überbaubare Fläche festgesetzt wird, um 35 cm angehoben werden. Die hier bisher festgesetzte Höhe von 218,65 m ü. NHN wird daher korrigiert in 219,00 m ü. NHN.

Gemäß § 13 BauGB kann bei Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, das vereinfachte Verfahren angewendet und von einer erneuten Offenlage abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben wurde.

Folgend Änderungen wurden vorgenommen:

Die überbaubare Fläche wurde geringfügig erweitert. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zusätzlich wurde gutachterlich festgestellt, dass die nördliche Öffnung des Parkdecks zu keinen Überschreitungen der Lärm-

Richtwerte führt. Von der Änderung ist lediglich die Stadt Aachen als Eigentümerin der Fläche des Parkdecks und des Sportplatzes betroffen. Die betroffenen Fachdienststellen haben keine Bedenken geäußert. Der Fachbereich Sport hat dieser Änderung zugestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und seine dazugehörigen Pläne werden entsprechend angepasst. In der Begründung wird die Änderung zum Parkdeck erläutert.

Darüber hinaus wurde in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Kapitel 6 versehentlich der Begriff „städtebaulicher Vertrag“ verwendet. Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, wonach ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird. Die Begründung wird entsprechend redaktionell geändert.

In den schriftlichen Festsetzungen zur Offenlage wurden unter 6. „Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen“ für schutzbedürftige Schlafräume“ gefordert. Der Gutachter hat darauf aufmerksam gemacht, dass Schlafräume im geplanten Vorhaben nicht vorgesehen sind und nur bei einer Umnutzung der Gebäude in Zukunft notwendig werden könnten. In diesem Fall wären die vorliegenden Lärmkarten, die die vorhabenbezogenen Lärmimmissionen berücksichtigen, nicht mehr aussagekräftig und müssten neu erstellt werden. Diese Festsetzung ist daher obsolet und wurde redaktionell gestrichen.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit, das bestehende Firmengebäude der Abiomed Europe GmbH auf den vorhandenen Flächen am Aachener Standort zu erweitern. Gleichzeitig müssen für die neuen Beschäftigten im Umfeld des Gebäudes weitere Stellplätze bereitgestellt werden. Hierfür wird der ebenerdige Stellplatz der benachbarten Sportanlage mit je zwei Geschossen unter- und überbaut mit jeweils getrennten Zufahrten für die Sport- und Betriebsnutzung. Hierbei werden – entsprechend der Änderung des Bebauungsplanes – die Stellplätze die dem Sportplatz zugeordnet sind, auf der untersten Ebene liegen.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung und zur planungsrechtlichen Sicherung sind für dieses Vorhaben für den Bereich des Parkdecks die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 1980 sowie die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 998) erforderlich.

Der Festsetzungsbeschluss zur Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplanes 1980 wurde zwischenzeitlich in einer separaten Vorlage durch den Hauptausschuss, in dem die Vorlage verwiesen wurde, beschlossen. Für die Fläche der geplanten Parkpalette im Osten des Plangebietes wird damit die bisherigen Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1980 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplätze und Parkbauten“ in die Darstellung „Gemischte Baufläche“ geändert.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes sowie für das Parkhaus auf den

angrenzenden Parkplatzflächen des städtischen Sportplatzes geschaffen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlage und der Freiflächen festgelegt. Im Durchführungsvertrag wird die Umsetzung des Vorhabens vertraglich gesichert. Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird den Fraktionen als Anlage zugeschickt. Der Vertrag beinhaltet folgende Maßnahmen:

- die Übernahme der Bauaufgabe und der Herstellungskosten für das gesamte Parkhaus durch den Vorhabenträger
- Herstellung und Übernahme der Kosten für durch die Planung eventuell ausgelöste Änderungen an der Verkehrsfläche des Neuenhofer Weges durch den Vorhabenträger
- Übernahme der Kosten zur Umlegung der Gasleitung der Regionetz GmbH durch den Vorhabenträger und Sicherung der Flächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
- Sicherung der grundlegenden Gestaltungsmerkmale des Bauvorhabens
- Sicherung der Strömungsdurchlässigkeit des Parkhauses
- Durchführung einer archäologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme
- Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – gemäß § 12 BauGB mit der vorgeschlagenen Änderung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Darstellung der Änderung im Bereich des Parkdecks – Ausschnitt Rechtsplan, Ansichten, Schnitte, Perspektiven
4. Entwurf des Rechtsplanes - inklusive der Änderung
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung - inklusive der Änderung
7. Abwägungsvorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung-Offenlage
8. Zusammenfassende Erklärung
9. Vorhaben- und Erschließungsplan – inklusive der Änderung
10. Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten/Schnitte - inklusive der Änderung
11. Vorhaben- und Erschließungsplan Perspektiven - inklusive der Änderung
12. Vorhaben- und Erschließungsplan Erläuterungen Architektur
13. Begrünungskonzept Freiraumplan
14. Grünordnungsplan
15. Baumbilanzierungsplan mit Bauvorhaben
16. Baumbilanzierungsplan
17. Baumbilanzliste
18. Entwurf des Durchführungsvertrages – wird separat an die Fraktionen verschickt