

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0824/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 19.05.2008 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie - für den Bereich untere Adalbertstraße.</b></p> <p><b>A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b></p> <p><b>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b></p> <p><b>C. Offenlagebeschluss</b></p>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <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>11.06.2008</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>12.06.2008</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	11.06.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	12.06.2008	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
11.06.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung								
12.06.2008	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 die Erweiterung des Geltungsbereiches bis zur Harscampstraße und die Einbeziehung des Verkehrsfläche der Beeckstraße sowie 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 die Erweiterung des Geltungsbereiches bis zur Harscampstraße und die Einbeziehung des Verkehrsfläche der Beeckstraße sowie 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. Die Planung sieht eine vollständige Überbauung der Blockränder und des Blockinnenbereiches im Bereich der "kleinen" Adalbertstraße durch die "Kaiserplatz-Galerie" in Form einer "Shopping-Mall" vor.

In der Sitzung vom 01.06.2006 wurde dem Planungsausschuss die Entwurfsplanung der Kaiserplatz-Galerie vorgestellt (Programmerberatung). 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

In der Vorlage zum Offenlagebeschluss am 11.10.2007 (61/0623/WP15) wurden die Umsetzung der o.g. Punkte beschrieben. Auf dieser Basis erfolgte anschließend der Offenlagebeschluss. Die Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt.

Ursache hierfür sind Änderungen in der Entwurfsplanung. Die Planung sieht nun eine Überbauung des unteren Teilabschnittes des Adalbertsberges vor und eine Erweiterung der Galerie bis zur Harscampstraße. Hier überlagert der Bebauungsplan - Kaiserplatz-Galerie - künftig den

Bebauungsplan Nr. 774 - Reihstraße -.

Durch die Erweiterung ist es möglich, den Eingang zur Passage näher zur Adalbertstraße bzw. zum Willy-Brandt-Platz zu orientieren. Im Unterschied zur vorigen Fassung beschränken sich die Einzelhandelsflächen auf die ersten beiden Geschosse und das Basement. Eine Einzelhandelsnutzung sowie Gastronomie befindet sich im 2. Obergeschoss nur im Zugangsbereich der Galerie. Ansonsten werden nun beide Baukörperteile im 2. und 3. Obergeschoss als Parkgarage genutzt.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung wird der Teil der Parkgarage eingehaust, der unmittelbar an die Noppiusstraße angrenzt. Ansonsten wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine vollständige Überdachung zur Einhaltung der Grenzwerte nicht erforderlich ist und hier eine natürliche Belichtung und Belüftung möglich ist. Die aus Schallschutzgründen erforderliche Teilüberdachung soll im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Die Stellplatzanzahl wird wie bisher auf 600 Stpl. (+ 5%) begrenzt.

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche von 28.000 m<sup>2</sup> soll künftig erweitert werden um die im Plangebiet bereits vorhandene Verkaufsflächen in Höhe von 1.320 m<sup>2</sup>.

Eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters stellt fest, dass aus städtebaulicher Sicht die zuvor genannten 28.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen als *zusätzliche* Verkaufsflächen verträglich sind. Dies bedeutet, dass für die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan die als Fixum im Gutachten genannten 28.000 m<sup>2</sup> um die zum Begutachtungszeitpunkt im Plangebiet bereits bestehenden Verkaufsflächen auf insgesamt 29.320 m<sup>2</sup> erweitert werden können. Der Gutachter GfK Prisma bestätigt, dass neben der Neuschaffung von 28.000 m<sup>2</sup> zusätzlich rd. 1.320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche warengruppenspezifisch als „Ersatz“ für abgängige Ladenflächen auf dem Projektareal zulässig sind, ohne dass wesentliche Umverteilungseffekte zu Lasten des bestehenden Einzelhandels zu erwarten wären.

Um die Fortsetzung des Adalbertsberges zu gewährleisten, ist eine neue Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Harscampstraße geplant. Diese soll als Mischfläche ausgebaut und für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Materialien und Ausbaustandard werden in Abstimmung mit der Verwaltung bis Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Aufgrund des erheblichen Gefälles von ca. 12 %, soll eine seitlich angeordnete Aufzugsanlage eine barrierefreie Verbindung sicherstellen. Die geplante Wegeführung bietet den Vorteil einer Anbindung an die Siederstraße und damit an den rückwärtigen Kaufhofzugang.

Weiterhin sieht die Planung im Bereich des Anschlusses an die Harscampstraße ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen (ca. 1.400 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche) vor. Der Zugang erfolgt vom Adalbertsberg aus über einen Wohnhof im 2. Obergeschoss. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Parkgarage nachgewiesen.

Die Errichtung von Wohnraum entspricht den Forderungen der Stadt Aachen an einen potentiellen Investor, Ersatzwohnraum für die entfallenen Wohnungen im Plangebiet zu schaffen.

Durch die Erweiterung der Galerie bis zur Harscampstraße kann die vorhandene, prägnante Kastanie am Adalbertsberg nicht erhalten werden. Es sollen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, z.B. im

Bereich Harscampstraße. Anzahl und Standorte der Bäume werden bis Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Durch eine leicht geänderte Zufahrt zur Parkgarage entfallen zwei weitere, kleinkronige Bäume an der Kaiserplatzumfahrt.

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.

Durch die Umplanung und die Erweiterung des Plangebietes wurde eine Ergänzung des Umweltberichtes erforderlich. Die geänderten bzw. ergänzten Punkte betreffen insbesondere die Bereiche Boden / Altlasten und Arten / Lebensgemeinschaften.

Eine erneute Vorlage im Umweltausschuss erfolgt am 10.06.2008. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

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. Das Ergebnis wurde ebenfalls in der Vorlage zum Offenlagebeschluss am 11.10.2007 (61/0623/WP15) beschrieben. Die Darstellung der neuen Planung wurde in das Verkehrsgutachten aufgenommen. Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe sind durch die Überbauung des Adalbertsberges und die neue Straßenführung nicht zu erwarten.

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. Dieser wurde aufgrund der Änderungen entsprechend angepasst.

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, teilweise ergänzte Gutachten vorgelegt:

- Boden, Altlasten, GEOTAIX, Würselen
- Wasser, Geohydrologie, IHS, Aachen
- Klima, Lufthygiene, GEO-NET, Hannover
- Verkehr, IVV, Aachen
- Denkmalschutz, Archäologie, ARCHAONET, Bonn
- Schalltechnisches Gutachten, BMH, Garbsen
- Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel, GfK Prisma, Hamburg
- Analyse der Belichtungsverhältnisse. GEO-NET, Hannover
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, PRO TERRA, Aachen

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.

Dem Architektenbeirat wird das Projekt am 15.05.2008 nochmals vorgestellt. Über das Ergebnis wird im Planungsausschuss mündlich berichtet.

Gegenüber dem in der Sitzung vom 11.10.2007 vorgelegten Bebauungsplanentwurf wurden folgende wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen im Rechtsplan und den schriftlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches bis zur Harscampstraße sowie Einbeziehung der Verkehrsfläche Beekstraße.
- Für die gesamte Fläche wird im Bebauungsplan bis auf die Verkehrsflächen "Einkaufszentrum mit Dienstleistung" festgesetzt mit maximalen Verkaufsfläche von 29.320 m<sup>2</sup> (28.000 m<sup>2</sup> plus 1320 m<sup>2</sup> warengruppenspezifischer Ersatz für die abgängigen Ladenfläche).
- Festsetzung eines Teilbereiches (Teilfläche 2) mit verpflichtender Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe im Bereich der Teilfläche 2 und 3 wurde an die Höhenlage Adalbertsberg / Harscampstraße angepasst.
- Wohnen ist im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.
- Festsetzung einer neuen, öffentlichen Verkehrsfläche zur Harscampstraße.

Bis Satzungsbeschluss wird die gesamte Ausbauplanung der in das Vorhaben einbezogenen Verkehrsflächen (Kaiserplatz, Adalbertstraße, Adalbertsberg einschließlich der neuen Verkehrsfläche) der Verwaltung nach Vorabstimmung mit der Stawag zur Prüfung vorgelegt. 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 einschließlich der neuen Verkehrsfläche,
- Umsetzung der Planung entsprechend dem mit der Stadt Aachen abgestimmten Entwurf einschließlich der Leitdetails,
- Verpflichtung zur Kostenübernahme für den Umbau der Verkehrsflächen, für Lärm- schutzmaßnahmen, für die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Minderung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (ökologischer Ausgleich, Ersatzpflanzungen, finanzielle Beteiligung an Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsbelastung und der Luftschadstoffe),
- Auflagen zum Thema Lärm, Lufthygiene, Boden und Wasser.

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:**

Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Behörden

Rechtsplanentwurf (wird gesondert an die Fraktionen verschickt)

Vorhaben- und Erschließungsplan (wird gesondert an die Fraktionen verschickt)

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan (wird gesondert an die Fraktionen verschickt)

Entwurf der schriftlichen Festsetzungen

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Lageplan