

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0873/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	25.07.2008
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - hier: Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.08.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	
28.08.2008	PLA	Entscheidung	

Finanzielle Auswirkungen:

Für Lärmschutzmaßnahmen sind 72.000 € im Haushalt einzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Verfahren

Der Planungsausschuss hat am 11.01.07 und die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 07.02.07 die Verwaltung beauftragt, zur Neuordnung der Brachfläche an der Joseph-von-Görres-Straße einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Es handelt sich hier um eine Entwicklung im Innenbereich wodurch ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB möglich ist. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Entwicklung des innerstädtischen Standortes wurde trotzdem eine Bürgerinformation am 27.03.07 durchgeführt und die Stellungnahmen der Behörden abgefragt.

Zu den dadurch eingegangenen Anregungen wurden Abwägungen durchgeführt, die der Vorlage als Anlage beiliegen.

2. Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Einige Bürger beklagten die desolate Situation des Geländes und wünschen sich eine Bebauung der Brachfläche. Hierbei wird eine geschlossene Blockrandbebauung eingefordert. Anstelle eines Parkplatzes wird ein begrünter Innenhof angeregt.

3. Konkretisierung der Planung / städtebauliches Konzept der Offenlage

Bei der Programmberatung beinhaltete das städtebauliche Konzept die Aufteilung des Plangebietes in zwei Teile.

- für den östlichen Teil: eine V-geschossige Blockrandbebauung am Hohenzollernplatz mit Wohnflächen in den oberen Etagen. Gewerbeflächen (auch Einzelhandel) wurden im Erdgeschoss vorgesehen.
- für den westlichen Teil: ein eingeschossiger Solitär für den Discounter mit davor gelagerter Stellplatzanlage

Diese Aufteilung wird von dem Investor in Abstimmung mit der Verwaltung nicht mehr weiterverfolgt.

Das städtebauliche Konzept geht nun davon aus, dass das solitäre Gebäude des Discounters aufgegeben wird. Dieser rückt an die geplante V-geschossige Blockrandbebauung am Hohenzollernplatz heran, wodurch sich die dort vorgesehenen erdgeschossige Gewerbeflächen verringern. Der Eingang des Discounters verbleibt im Blockinnenbereich. Der Parkplatz, der sowohl den Stellplatzbedarf des Discounters als auch des Wohn- und Gewerbebaus abdeckt, liegt davor und wird nach wie vor von der Gneisenaustraße und von der Joseph-von-Görres-Straße angefahren. Ebenfalls sollen wie beim vorhergehenden Konzept die Baumpflanzungen entlang der Joseph-von-Görres-Straße die fehlende Blockrandkante ausgleichen. Im Bebauungsplan wird trotzdem die planungsrechtliche Grundlage für die über den Hohenzollernplatz hinaus gehende Blockrandbebauung geschaffen, die jedoch der Vorhabenträger in diesem Bereich nicht umsetzen wird.

Der Discounter wird mit einem Flachdach ausgestattet, das begrünt wird und Platz für Aufenthaltsbereiche der nun angrenzenden Wohnbebauung bietet.

Es wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein Bebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag erstellt. Zum einen stehen im Geltungsbereich nicht alle Grundstücke dem Vorhabenträger zur Verfügung. Zum anderen wird der Investor mit seinem Vorhaben nur einen Teil der planungsrechtlichen Möglichkeiten umsetzen.

4. Umweltbelange

Ein wesentliches Problem bei der Entwicklung des Bauvorhaben ist die Lärmsituation. Eine gutachterliche Betrachtung ergab folgende Ergebnisse:

- Durch die Einrichtung eines Discounters und der Wohn- und Geschäftsgebäude ergeben sich aufgrund der Mehrverkehre geringfügige Lärmpegelerhöhungen von ca. 0,1 bis 0,5 dB(A) auf die umgebenden bestehenden Wohngebäude. Diese sind zwar gering, treffen aber auf eine bereits hohe Vorbelastung.
- Durch die städtebaulich erwünschte Blockrandbebauung im Plangebiet wird der Lärm auf die umgebende bestehende Wohnbebauung reflektiert, wodurch sich eine Lärmpegelerhöhung um bis zu 2,7 dB(A) ergibt. Diese Lärmpegelerhöhung entspricht fast einer Verdoppelung und ist für die Betroffenen deutlich wahrnehmbar.

Ausgelöst werden somit die nicht mehr vertretbaren Lärmbelastungen vor allem durch die von städtischer Seite geforderte Blockrandbebauung und nur im geringfügigem Maße durch die Mehrverkehre. Die Blockrandbebauung wurde dem Investor von Seiten der Stadt auferlegt um eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen. Die Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen, die eine Lärmpegelerhöhung außerhalb des Plangebietes durch Reflexionen der Blockrandbebauung ausgleichen soll, wird daher als Aufgabe der Stadt Aachen verstanden.

Die, auf die Wohnbereiche außerhalb des Plangebietes einwirkenden, Emissionen können nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden ausgeglichen werden. Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen werden seitens des Fachbereiches Umwelt insgesamt auf 72.000 € (Netto) geschätzt und sind als Planungskosten in den Haushalt der Stadt Aachen frühestens 2009 einzustellen. Die Maßnahme wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das Planungsrecht erfordert, dass die Lärmschutzmaßnahmen zeitnah also in weniger als einem Jahr nach der Errichtung der Baumaßnahme umgesetzt werden müssen. Zur Zeit ist nicht absehbar, ob zu diesem Zeitpunkt von Seiten der Stadt Kapazitäten bereitgestellt werden können. Daher soll dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag ermöglicht werden, die Maßnahmen durch ein fachspezifisches Ingenieurbüro auf eigene Kosten durchführen zu lassen.

Bei einer Fremdvergabe der Arbeiten zur Durchführung der Lärmsanierung ist mit Mehrkosten zu rechnen, die der Investor tragen muss. Darüber hinaus ist bei einer Fremdvergabe der Zuschuss von seiten der Stadt mit dem Investor vertraglich festzulegen.

5. Empfehlung der Verwaltung

Aufgrund der Kompaktheit des Planungskonzeptes ist eine gleichzeitige Bebauung des Wohn- und Geschäftsgebäudes am Hohenzollernplatzes mit dem Discounter gewährleistet.

Mit der Bebauung kann eine Aufwertung des Bereiches erreicht werden. Die Umweltbelange wurden geprüft und Lösungen entwickelt. Die Verwaltung empfiehlt daher den Bebauungsplan offenzulegen.

Anlage/n:

Übersichtsplan

Luftbild

Abwägung Behörden

Abwägung Öffentlichkeit

Planungskonzept Lageplan

Planungskonzept UG

Planungskonzept TG

Planungskonzept EG

Planungskonzept 1.OG

Planungskonzept 5.OG

Planungskonzept Schnitt-Ansicht J.v.Görres

Planungskonzept Ansicht Stollberger-Gneisenau

Begründung

schriftliche Festsetzungen

Rechtsplanentwurf

Rechtsplanentwurf DIN A3