

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1208/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 05.08.2009 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 921 - Mariabrunnstraße /          Parkhaus Luisenhospital -          hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage          Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
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>26.08.2009</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>03.09.2009</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.08.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung	03.09.2009	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
26.08.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung								
03.09.2009	PLA	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- **Ergänzung der Schriftlichen Festsetzung unter Nr. 4.2:**  
**Die Hochgarage ist derart auszuführen und zu bewirtschaften, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Lichtimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entstehen. Die Brüstungen der Stellplätze sind bis zu einer Höhe von mindestens 1,00 m in lichtundurchlässigen Materialien auszuführen. Im Bereich der Rampen sind raumhohe Elemente aus lichtundurchlässigen Materialien zu verwenden.**  
**Zur Eingrenzung der von der Nutzung der Hochgarage ausgehenden Lichtemissionen wird eine Anfahrung der Geschosse oberhalb des Erdgeschosses in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr ausgeschlossen.**  
**Die Beleuchtung der Obergeschosse ist während dieser Zeit nicht zulässig.**
  
- **Änderung der Schriftlichen Festsetzungen unter Nr. 6:**  
**Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils 25 - 30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils einheimische und standortgerechte Arten wie Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia) zu verwenden.**

- **Änderung der Schriftlichen Festsetzungen unter Nr. 7:**  
In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 6 Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils 25 - 30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Überfahrbarkeit der Fläche ist ausgeschlossen.  
Es sind jeweils einheimische und standortgerechte Arten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden.

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 921 - Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- **Ergänzung der Schriftlichen Festsetzung unter Nr. 4.2:**  
Die Hochgarage ist derart auszuführen und zu bewirtschaften, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Lichtimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entstehen. Die Brüstungen der Stellplätze sind bis zu einer Höhe von mindestens 1,00 m in lichtundurchlässigen Materialien auszuführen. Im Bereich der Rampen sind raumhohe Elemente aus lichtundurchlässigen Materialien zu verwenden.  
Zur Eingrenzung der von der Nutzung der Hochgarage ausgehenden Lichtemissionen wird eine Anfahrung der Geschosse oberhalb des Erdgeschosses in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr ausgeschlossen.  
Die Beleuchtung der Obergeschosse ist während dieser Zeit nicht zulässig.
- **Änderung der Schriftlichen Festsetzungen unter Nr. 6:**  
Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils 25 - 30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils einheimische und standortgerechte Arten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden.

- **Änderung der Schriftlichen Festsetzungen unter Nr. 7:**

**In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 6 Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils 25 - 30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Überfahrbarkeit der Fläche ist ausgeschlossen.**

**Es sind jeweils einheimische und standortgerechte Arten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden.**

**Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.**

**Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 921 - Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.**

## **Erläuterungen:**

Der Planungsausschuss hat am 18.06.2009 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 921 - Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital - gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte in ihrer Sitzung vom 17.06.2009 die Empfehlung zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes ausgesprochen hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 921 - Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital - dient der Innenentwicklung und wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Während der Offenlage haben 16 Bürger und Bürgerinnen die Gelegenheit genutzt, Anregungen und Bedenken zur Planung vorzubringen.

Weitere 14 Eingaben basierten auf einer vorliegenden Eingabe, die z.T. handschriftlich zugefügten Bemerkungen, Anregungen und Bedenken finden sich im Eingabetext wieder, daher wurde für die 14 Eingaben stellvertretend 1 Eingabe in die Abwägung eingestellt. Einer weiteren Eingabe wurde eine Unterschriftenliste mit 254 Unterschriften beigefügt. Von der v.g. Unterschriftenliste wurde stellvertretend die 1. Seite der Unterschriftenliste in die Abwägung eingestellt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen befassten sich in der Hauptsache mit den zu erwartenden Umweltbelastungen für Anwohner und die Kinder der in diesem Bereich liegenden Kindergärten und Schulen sowie der befürchteten Verkehrszunahme durch das geplante Parkhauses. Die Ergebnisse der bereits im Rahmen der Offenlage ausgelegten Gutachten zu Verkehr, Lärm, Luftschadstoffen und Verschattung sind daher in der Abwägung zu den einzelnen Eingaben noch einmal detailliert dargestellt.

Mehrfach wurde der Ablauf dieses Bauleitplanverfahrens und der Zeitpunkt der Bürgerbeteiligungen in den Ferien kritisiert, die Anwohner fühlen sich nicht ausreichend informiert und in die Planung einbezogen, es wurden Bürgerversammlungen und weitere Planungsbeteiligung der Bürger gefordert. Die gem. § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der Offenlage entsprechend durchgeführt, die erforderlichen Fristen eingehalten. Obwohl gem. §13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich ist, wurde zusätzlich eine Bürgerinformation im April d.J. durchgeführt. Eine weitere Beteiligung sieht das Baugesetzbuch nicht vor.

Ein Eingabesteller hielt das Planverfahren u.a. für rechtswidrig, da es durch das geplante Parkhaus für die Nachbarbebauung zu unzulässiger Verschattung der Wohnräume kommen würde. Das hierzu in Abstimmung mit dem FB Umwelt erstellte Verschattungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, das eine ausreichende Besonnung gewährleistet ist.

Mehrere Eingabesteller befürchten einen Wertverlust ihrer Immobilie, da sich durch das Parkhaus generell und das Parkhausgebäude an sich die Wohnqualität verschlechtern würde. Ein Wertverlust der Immobilien ist jedoch nicht zu befürchten.

Die vorliegenden verkehrs- und umweltrelevanten Gutachten gehen von einer geringen zusätzlichen Belastung auf die Umwelt durch den Betrieb des Parkhauses aus, hierzu werden die entsprechenden

Auflagen aus den Gutachten sowie u.a. Baumpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen und zeitliche Begrenzung der Nutzung der Parkhausobergeschosse zur Lärm- und Lichtvermeidung im Durchführungsvertrag geregelt.

Ein Eingabesteller forderte die Formulierung bezüglich der Öffnungszeiten der oberen Etagen des Parkhauses in der Begründung der Formulierung in den textlichen Festsetzungen anzupassen.

Die Schriftlichen Festsetzungen wurden aufgrund einer Eingabe zur befürchteten Lichtimmissionen unter Ziff. 4.2 ergänzt, unter Ziffer 6 und 7 wurden die Stammumfänge der zu pflanzenden Bäume geändert, die Vergrößerung der Stammumfänge soll der positiven Wirkung auf das benachbarte Wohnumfeld dienen.

In der Begründung wurde die Anzahl der Stellplätze von ursprünglich 380 Stellplätzen gemäß der nun vorliegenden Ausführungsplanung auf 367 Stellplätze reduziert und die Vorgaben zu den Nutzungen der Parkhausbereiche präzisiert.

Die Anpassung der Formulierung bezüglich der Öffnungszeiten der oberen Parkhousebenen wurde entsprechend der o.g. Eingabe vorgenommen.

Im Rahmen der Offenlage wurden 10 Träger öffentlicher Belange gem. § 4.2 BauGB an der Planung beteiligt, wovon 3 eine Stellungnahme abgegeben haben. Es wurden keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben vorgebracht. Der LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - regte bei der Fassadengestaltung eine angemessene Einbindung des geplanten Parkhauses in den benachbarten historischen Bestand an.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Fassaden wurde mit dem Denkmalamt der Stadt Aachen abgestimmt und vom Architektenbeirat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 921- Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen dem Luisenhospital und der Stadt Aachen abgeschlossen und zur Satzung mit beschlossen wird. In diesem Durchführungsvertrag sind u.a. die Einhaltung und Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aus den vorliegenden umweltrelevanten Gutachten, die bauliche Ausführung des Gebäudes und der Brücke entsprechend der abgestimmten Planung, die differenzierte Nutzung der Parkebenen sowie die Modalitäten der Stellplätze für Anwohner geregelt.

Gemäß der vorliegenden Ausführungsplanung zum Parkhaus sind dort insgesamt 367 Stellplätze vorgesehen. Davon sind 157 Stellplätze für Besucher und Patienten, 150 Stellplätze für Mitarbeiter des Krankenhauses und 60 Stellplätze für Anwohner vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 921 - Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital - in der beschriebenen Form als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Abwägungsvorschlag zu den Eingaben der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
4.     Rechtsplan Nr. 921 - Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital -
5.     Schriftlichen Festsetzungen
6.     Begründung
7.     Vorhaben- und Erschließungsplan
8.     Ansichten zum Vorhaben und Erschließungsplan
9.     Grundrisse zum Vorhaben und Erschließungsplan
10.    Materialien der Fassadengestaltung zum Vorhaben- und Erschließungsplan