

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0192/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 19.05.2010 Verfasser: FB 61/20 Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 924 - Adalbertstraße / Stiftstraße –; hier: Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>09.06.2010</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.06.2010</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	09.06.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	10.06.2010	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
09.06.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung								
10.06.2010	PLA	Entscheidung								

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. 924 - Adalbertstraße / Stiftstraße - 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. 924 - Adalbertstraße / Stiftstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Für das Plangebiet wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 29.04.2009 und im Planungsausschuss am 30.04.2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst mit der Zielsetzung, die Einzelhandels- und Wohnnutzung zu steuern.

Am 03. bzw. 09.12.2009 erfolgte die Programmberatung im Planungsausschuss und in der Bezirksvertretung.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 22.02.2010 bis 05.03.2010 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 10 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurde von 1 Behörde eine Anregung vorgebracht.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 4 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt. Zentrale Inhalte der Bürgereingaben sind:

- Auswirkungen der Kaiserplatz-Galerie

Von 3 Bürgern wurde kritisiert, dass sich durch den Bau der Kaiserplatz-Galerie die Wohnbedingungen im Umfeld durch Lärm-/ Luftbelastung und Verschattung verschlechtern. Insbesondere auf der gegenüber liegenden Seite der Adalbertstraße ist eine Wohnnutzung nur noch eingeschränkt möglich, sodass zu befürchten ist, dass sich auch auf dieser Seite weitere Einzelhandelsgroßprojekte ausbreiten.

Eine Einwanderin schlägt vor, überall in den Obergeschossen Wohnen zwingend festzusetzen. Das Gebäude der Kaiserplatz-Galerie sollte zudem so ausgeführt werden, dass hinsichtlich der Verschattung keine Verschlechterung erfolgt. Aus Sicht der Einwanderin sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Luftimmissionen (z.B. Lüftungseinrichtungen) nicht ausreichend dargestellt und begründet. Sie fragt nach einer Finanzierung dieser Maßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen der Kaiserplatz-Galerie wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 891 – Kaiserplatz-Galerie – geprüft und abgewogen. Es

wurde u.a. ein Gutachten erstellt, dass die künftige Verschattung der gegenüberliegenden Seite untersuchte und feststellte, dass die geplante Galerie die derzeitige Belichtung erheblich einschränkt. Da sich die Bebauung entlang der kleinen Adalbertstraße in einer verdichteten, innerstädtischen Einkaufslage mit historisch bedingtem engem Straßenraum befindet, sind Einschränkungen der Wohnqualität nicht zu vermeiden. Aus diesem Grund erfolgte keine zwingende Wohnnutzung in diesem Bereich der Adalbertstraße.

Die Festsetzungen zu Lärm- und Luftimmissionen sind aus Sicht der Verwaltung ausreichend begründet. Eine Finanzierung dieser Anlagen erfolgt in der Regel durch die Eigentümer.

- Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

Es wird vorgeschlagen, im Bereich der Gebäude Stiftstraße 2 und 4 sowie Adalbertstraße 61 Wohnen nur als „allgemein zulässig“ und nicht zwingend ab dem 2. Obergeschoss festzusetzen. Als „Kopfbauung“ an der Adalbertstraße seien diese Gebäude besonders entwicklungsbedürftig. Hier sollte eine Entkernung der denkmalgeschützten Gebäude ermöglicht werden, sodass auf allen Etagen Einzelhandel angesiedelt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Gerade die hier genannte, denkmalgeschützte gründerzeitliche Bebauung bietet sich für eine Mischung aus Wohnen und Einzelhandel an. Eine Wohnnutzung im Bereich der Kopfbauung“ am Willy-Brandt-Platz kann sich nur positiv auf das Umfeld auswirken. Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, hierfür die Voraussetzung zu schaffen. Außerdem entspricht der Erhalt der ursprünglichen Nutzungsaufteilung den Zielen des Denkmalschutzes.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Von den 10 beteiligten Behörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Von Seiten des LVR- Amt für Denkmalpflege wurde angeregt, die im Plangebiet vorhandenen Denkmäler zu benennen und zu beschreiben. Es sollte dargelegt werden, dass Nutzungsänderungen nur möglich sind, wenn sie denkmalverträglich sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend der Anregung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan die Denkmäler genannt. Darüber hinaus sind weitergehende Regelungen nicht möglich. Diese erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4. Offenlagebeschluss

Gegenüber der im Rahmen der Programmberatung (s. Vorlage FB61/0023/WP16) vorgestellten Planung erfolgten keine wesentlichen Änderungen. Das Plangebiet soll als Kerngebiet festgesetzt werden. Nur in den Bereichen, in denen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, soll - je nach derzeitiger Nutzung - Wohnen ab

dem 1. oder 2. Obergeschoss zwingend festgesetzt werden. Im Bereich Adalbertstraße ist dies aufgrund der schlechten Belichtungsverhältnisse nicht möglich. Auch wurden die Grundstücke berücksichtigt, in denen bereits heute eine ausschließliche Gewerbe- bzw. Einzelhandelsnutzung stattfindet. Durch die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit ist Wohnen als eine mögliche Nutzungsoption dennoch überall im Plangebiet realisierbar. Durch die hohe Verkehrs- bzw. Lärmbelastung im Bereich Kaiserplatz / Heinrichsallee ist es weiterhin erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Auflagen für den Lärmschutz festzusetzen.

Spielhallen und Bordellnutzungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 924 - Adalbertstraße / Stiftstraße - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung