

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0228/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.07.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201												
<b>Bauleitplanverfahren im Bereich Richtericher Dell          hier: Zeitliche Reihenfolge der baulichen Umsetzung</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>27.08.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>09.09.2015</td> <td>B 6</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>10.09.2015</td> <td>MA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	27.08.2015	PLA	Entscheidung	09.09.2015	B 6	Kenntnisnahme	10.09.2015	MA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz											
27.08.2015	PLA	Entscheidung											
09.09.2015	B 6	Kenntnisnahme											
10.09.2015	MA	Kenntnisnahme											

### Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt Richtericher Dell (B-Plan 950 und FNP-Änderung Nr. 128) und für die Erschließungsstraße (B-Plan 955 und FNP-Änderung Nr. 131) weiter parallel zu verfolgen und ca. 6 Monate vor Fertigstellung der Hapterschließung / Ortsumgehung mit der Grundstücksvermarktung zu beginnen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Sie schließt sich dem Beschluss des Planungsausschusses an und beauftragt die Verwaltung, die Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt Richtericher Dell (B-Plan 950 und FNP-Änderung Nr. 128) und für die Erschließungsstraße (B-Plan 955 und FNP-Änderung Nr. 131) weiter parallel zu verfolgen und ca. 6 Monate vor Fertigstellung der Hapterschließung / Ortsumgehung mit der Grundstücksvermarktung zu beginnen.

Der Mobilitätsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er schließt sich dem Beschluss des Planungsausschusses an und beauftragt die Verwaltung, die Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt Richtericher Dell (B-Plan 950 und FNP-Änderung Nr. 128) und für die Erschließungsstraße (B-Plan 955 und FNP-Änderung Nr. 131) weiter parallel zu verfolgen und ca. 6 Monate vor Fertigstellung der Hapterschließung / Ortsumgehung mit der Grundstücksvermarktung zu beginnen.

## Erläuterungen:

### **Bauleitplanverfahren und Baubeginn im Bereich Richtericher Dell**

#### **hier: Zeitliche Reihenfolge der baulichen Umsetzung**

In der Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Richterich am 10.06.2015 wurde eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf der Bauleitplanung im Bereich Richtericher Dell gegeben. (FB 61/0196/WP17). Eine Zusammenstellung der Beschlüsse zur zeitlichen Reihenfolge war der Vorlage als Anlage beigefügt. Konkret handelte es sich um eine Information über den aktuellen Stand der Bearbeitung und einen Ausblick auf den möglichen weiteren Verfahrensablauf zum

- Bebauungsplan (BP) Nr. 950 -Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd- (sog. „I. Bauabschnitt“) und Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung Nr. 128 und zum
- BP Nr. 955 –Richtericher Dell, Haupterschließung, Ortsumgehung- und FNP-Änderung Nr. 131

Die Bezirksvertretung fasste einstimmig bei vier Enthaltungen folgenden Beschluss:

1. Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung ablehnend zur Kenntnis.
2. Unabhängig vom Ergebnis des Gutachtens zur Verkehrsbelastung im Bebauungsplan 950 bekräftigt sie ihre Beschlüsse, dass die Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt Richtericher Dell (B-Plan 950) und für die Erschließungsstraße (B-Plan 955) parallel verfolgt wird.
3. Sie beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan 955 vorrangig zu bearbeiten; ein Satzungsbeschluss zu Bebauungsplan 950 erfolgt erst, wenn der Bebauungsplan 955 umgesetzt und die Erschließungsstraße (Ortsumgehung) fertiggestellt ist.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 über das Thema beraten, allerdings noch keinen Beschluss gefasst. Dieser Tagesordnungspunkt wurde vertagt, die Ausführungen der Verwaltungen sollen präzisiert und der Beschlussvorschlag geändert werden.

Der Mobilitätsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 den Tagesordnungspunkt ebenfalls vertagt.

In der Diskussion im Planungsausschuss wurde deutlich, dass an der zeitlichen Reihenfolge der Projekte (Haupterschließung/Ortsumgehung vor Baubeginn Wohnbebauung) festgehalten werden soll. Dies war in der Vergangenheit durch Beschlussfassungen dokumentiert worden (siehe Anlage 2 zur Vorlage - FB 61/0196/WP17) und soll auch so beibehalten werden. Die Formulierung unter Nr. 3 der Beschlussfassung der Bezirksvertretung Aachen-Richterich vom 10.06.2015, hier insbesondere die Vorgabe „Satzungsbeschluss erst nach Fertigstellung Ortsumgehung“ stellt allerdings eine Verzögerung bei der Umsetzung der Planung dar, die möglicherweise so nicht beabsichtigt war. In den vorhergehenden Beschlüssen zur zeitlichen Reihenfolge war festgelegt worden, dass die Hochbautätigkeit erst nach Fertigstellung einer Erschließungsstraße bzw. in einer späteren Beschlussfassung parallel zum Baubeginn der Straße begonnen werden soll.

Ziel der Beschlussfassungen zur zeitlichen Reihenfolge war und ist es, dass der Baustellenverkehr und der nach Umsetzung des Wohngebietes entstehende Ziel- und Quellverkehr (PKW-Fahrten der neuen Anwohner, Besucher etc.) keine zusätzliche Belastung für die Anwohner des Vetschauer Weges, der Horbacher Straße und der Banker-Feld-Straße erzeugt. Angesichts der Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für junge Familien, die ein Eigenheim errichten/erwerben möchten, soll allerdings auch zügig der I. Bauabschnitt des Baugebietes Richtericher Dell entwickelt werden.

Klar zu definieren sind Zeitpunkte von Beschlüssen, Bekanntmachungen, Erteilung von Bescheiden, Genehmigungen etc., weil diese an einem bestimmten Kalendertag stattfinden oder erteilt werden. Nicht eindeutig zu definieren sind Zeitpunkte wie „gleichzeitiger Baubeginn“, „Fertigstellung einer Straße“ etc.

Der Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan, dem im Regelfall die öffentliche Bekanntmachung (= Rechtskraft) folgt, bedeutet, dass die Bauleitplanung abgeschlossen ist und mit der Umsetzung des Baugebietes begonnen werden kann. Das bedeutet aber nicht, dass unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss die ersten Häuser errichtet werden.

Es ist vielmehr ein Vorlauf von etlichen Monaten erforderlich, weil in der Verwaltung und durch die privaten Bauherren verschiedene Vorarbeiten zu erledigen sind. Voraussetzung ist auch die Herstellung der Infrastruktur, was mehrere Monate in Anspruch nimmt. Darüber hinaus muss zu jedem Baugrundstück, dessen Kaufpreis 60.000 Euro überschreitet, ein Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses zum Verkauf gefasst werden.

Die nach Satzungsbeschluss anstehenden Arbeiten umfassen hier u.a.

- Vorbereitung des Baugebietes durch
  - die Vergabe der Ausbauplanung für die Erschließung (Verwaltung),
  - den Bau der BAB – Anbindung und der Baustraßen (Verwaltung),
  - die Vermessung der Grundstücke (Verwaltung),
  - die Herrichtung der Versickerungsflächen in den öffentlichen Grünflächen (Verwaltung),
- Beginn der Grundstücksvermarktung
  - Durchführung einer Veranstaltung mit den potentiellen Kaufinteressenten, die bereits auf einer Warteliste stehen (Verwaltung),
  - je nach gestalterischen Anforderungen das Zusammenfinden von Bauherren zu Gruppen (privat),
  - Ausarbeitung von Hochbauentwürfen (privat),
  - Aufstellung der Finanzierungen (privat),
  - Ggf. Beantragung von Fördermitteln aus der Wohnungsbauförderung (privat),
  - Verkaufsverhandlungen mit Interessenten (Verwaltung, privat),
  - Abstimmung der Hochbauplanung (Verwaltung),
  - Abstimmung mit den Bauherren/Architekten (Verwaltung, privat),
  - Beschluss zum Verkauf im WLA (Politik),
  - Bauantrag einreichen (privat),
  - Baugenehmigung erteilen (Verwaltung),

- Ausschreibung und Auswahl von Baufirmen (privat),

Die aufgelisteten Aktivitäten lösen noch keine Verkehrsbelastung für die Anwohner im Umfeld des Plangebietes aus und können durchgeführt werden, auch wenn die Hapterschließung / Ortsumgehung noch nicht fertig gestellt ist.

Die Dauer der einzelnen Arbeiten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht so exakt angegeben werden, dass eine differenzierte Zeitplanung für die Phase nach Satzungsbeschluss erstellt werden kann. Durch den erforderlichen Beschluss im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss liegt auch nach Satzungsbeschluss eine maßgebliche Entscheidung auf dem Weg zum Baubeginn in der Hand eines politischen Gremiums.

Um aber bei der Umsetzung des I. Bauabschnittes im Gesamtgebiet Richtericher Dell nicht noch mehr Zeit zu verlieren, können aus Sicht der Verwaltung der Satzungsbeschluss zum BP Nr. 955 und der Änderungsbeschluss zur FNP-Änderung Nr. 131 gefasst werden, wenn absehbar ist, dass die Fertigstellung der Hapterschließung / Ortsumgehung bevorsteht. Die Vorbereitung des Baugebietes (s. o.) kann dann beginnen.

Aus Erfahrung in anderen Baugebieten (Grauenhofer Weg, Sandhäuschen) kann man von mindestens 6 – 12 Monaten ausgehen, die nach Satzungsbeschluss vergehen, bis in einem Baugebiet die ersten privaten Häuser errichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt Richtericher Dell (B-Plan 950 und FNP-Änderung Nr. 128) und für die Erschließungsstraße (B-Plan 955 und FNP-Änderung Nr. 131) weiter parallel zu verfolgen. Im Weiteren empfiehlt sie, ca. 6 Monate vor Fertigstellung der Hapterschließung / Ortsumgehung mit der Grundstücksvermarktung zu beginnen.