

| | | |
|---|-------------------|-------------------------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: FB 68/0020/WP18 |
| Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung | | Status: öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | Datum: 14.05.2024 |
| | | Verfasser/in: FB 61/100 // Dez. III |
| Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.03.2024, öffentlicher Teil | | |
| Ziele: Klimarelevanz keine | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 23.05.2024 | Planungsausschuss | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss genehmigt die Niederschrift der Sitzung vom 21.03.2024, öffentlicher Teil.

Anlage/n:

Niederschrift vom 21.03.2024, öffentlicher Teil

N i e d e r s c h r i f t

Sitzung des Planungsausschusses

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| Sitzungstermin: | Donnerstag, 21.03.2024 |
| Sitzungsbeginn: | 17:00 Uhr |
| Sitzungsende: | 19:35 Uhr |
| Ort, Raum: | Sitzungssaal des Rates, Rathaus |

Anwesende:

Ratsherr Johannes Hucke

Bürgermeister Norbert Plum

Ratsherr Christoph Allemand

Ratsherr Marc Beus

Ratsfrau Gaby Breuer

Ratsherr Dr. Sebastian Breuer

Vertretung für: Ratsherr Carsten Schaadt

Ratsfrau Andrea Derichs

Vertretung für: Ratsherr Harald Baal

Ratsherr Achim Ferrari

Herr Prof. Joachim Loseck

Vertretung für: Ratsherr Wilhelm Helg

Ratsherr Henning Nießen

Ratsherr Wolfgang Palm

Frau Maria Dörter

Herr Jan Frieders

Herr Arne Christoph Klingebiel

Vertretung für: Herrn Alexander Gilson

Herr Ernst-Rudolf Kühn

Herr Tobias Küppers

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Herr Marcel Triebels | Vertretung für: Herrn Dieter Müller |
| Herr Ralf Demmer | |
| Herr Walter Duikers | Vertretung für: Frau Brigitte Roth |

Abwesende:

| | |
|--------------------------|--------------|
| Ratsherr Harald Baal | entschuldigt |
| Ratsherr Wilhelm Helg | entschuldigt |
| Ratsherr Carsten Schaadt | entschuldigt |
| Herr Alexander Gilson | entschuldigt |
| Herr Dieter Müller | entschuldigt |
| Frau Brigitte Roth | entschuldigt |

von der Arbeitsgemeinschaft Behindertenhilfe:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Herr Georg Blümer | zum öffentlichen Teil |
|-------------------|-----------------------|

von der Verwaltung:

| | |
|--------------------|----------|
| Frau Burgdorff | Dez. III |
| Herr Dr. Kremer | Dez. V |
| Herr Herrmann | FB 23 |
| Frau Hildersperger | FB 61 |
| Herr Klee | FB 63 |
| Frau Mesenholl | FB 23 |
| Herr Peukert | FB 36 |
| Herr Priesters | FB 61 |
| Frau Schmetz | FB 23 |
| Herr Schuster | FB 60 |
| Frau Steffens | FB 61 |
| Frau Strehle | FB 61 |

als Schriftführerin:

| | |
|-----------|-------|
| Frau Vohn | FB 61 |
|-----------|-------|

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.01.2024 und 29.02.2024, öffentlicher Teil**

- 2.1 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.01.2024, öffentlicher Teil**
Vorlage: FB 61/0885/WP18

- 3 **Sportpark Soers**
hier: Abschluss des Masterplan-Prozesses und Sachstand Gesamtprojekt
Vorlage: FB 61/0868/WP18

- 4 **„Öcherveddel“**
hier: Ratsantrag 429/17 vom 08.12.2018
Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Zukunft vom 25.01.2024

- 5 **Bericht zur neuen Bauordnung**

- 5.1 **Chancen und Risiken durch den Bau-Turbo-Pakt - geplante Gesetzesänderung §246e BauGB**
hier: Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Zukunft vom 20.02.2024

- 6 **Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK), Maßnahme 5.1, Förderprogramm zur Altbausanierung; Anpassung der Förderrichtlinie 2024**
Vorlage: FB 36/0362/WP18

- 7 **Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -**
hier: - erneuter Offenlagebeschluss
Vorlage: FB 61/0840/WP18

- 8 **Projektentwicklung - Mariabrunnstraße / Weberstraße -
hier: Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens
Tagesordnungsantrag der Fraktionen Grüne und SPD vom 26.02.2024
Vorlage: FB 61/0878/WP18**
- 9 **Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im
Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des ehemaligen DB-
Geländes Aachen-Westbahnhof und für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und
Süsterfeldstraße 21-87
Vorlage: FB 61/0860/WP18**
- 10 **Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im
Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und
Roermonder Straße
Vorlage: FB 61/0861/WP18**
- 11 **Mitteilungen der Verwaltung**

Nichtöffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der nichtöffentlichen Sitzung:**
- 2 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.01.2024 und 29.02.2024,
nichtöffentlicher Teil:**
- 2.1 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung am 18.01.2024, nichtöffentlicher Teil
Vorlage: FB 61/0886/WP18**
- 3 **Private Bauvorhaben:**

- 4 **Altstadtquartier Büchel: Normenkontrollklagen und mögliche Auswirkungen der Urteile**
- 5 **Kurstandort Burtscheid:**
- 6 **Bebauungsplan Nr. 976 – Im Ginster / Erweiterung Gewerbegebiet –
hier: Sachstandsbericht
Vorlage: FB 61/0859/WP18**
- 7 **Mitteilungen der Verwaltung:**
- 8 **Sachstandsbericht Altes Forsthaus:
hier: Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Linke vom 06.03.2024**

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses sowie die Vertreter*innen von Verwaltung, Presse und Öffentlichkeit.

Zur Tagesordnung teilt er mit, dass der angekündigte Vortrag zu TOP I/4 „Öcherveddel“ heute krankheitsbedingt leider nicht stattfinden könne.

Herr Plum erklärt hierzu, dass nach seiner Auffassung eine Behandlung dieses Antrags ohne schriftliche Beratungsunterlage ohnehin nicht zielführend sei. Zudem gebe es thematisch verwandte Anträge, die sinnvollerweise mitbehandelt werden sollten. Man bitte daher darum, dies in einer schriftlichen Vorlage auszuarbeiten und den Punkt erst wieder auf die Tagesordnung zu setzen, wenn diese Vorlage fristgerecht zur Verfügung gestellt werden könne.

Mit diesen Anmerkungen wird der Tagesordnungspunkt I/4 „Öcherveddel“ einvernehmlich vertagt.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.01.2024 und 29.02.2024, öffentlicher Teil

zu 2.1 Vorlage: FB 61/0885/WP18

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss genehmigt die Niederschrift der Sitzung vom 18.01.2024, öffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Da die Niederschrift vom 29.02.2024 dem Ausschuss noch nicht vorliegt, wird die Genehmigung einvernehmlich vertagt.

zu 3 Sportpark Soers

hier: Abschluss des Masterplan-Prozesses und Sachstand Gesamtprojekt

Vorlage: FB 61/0868/WP18

Herr Dr. Kremer führt in die Thematik ein und berichtet, dass in der Lenkungsgruppe eine konsensuale Vorgehensweise abgestimmt und grünes Licht für die politische Beratung gegeben worden sei. Der Sportausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg seien in ihren Beschlüssen dem Vorschlag der Verwaltung mit kleinen Ergänzungen gefolgt.

Frau Strehle gibt ergänzend einen Ausblick auf die anstehenden Schritte zur Schaffung des für die Umsetzung des Masterplans erforderlichen Planungsrechts.

Für die Fraktion der Grünen dankt Frau Dörter allen Beteiligten für die gute Arbeit und kündigt an, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung mit den Ergänzungen des Sportausschusses zustimmen zu wollen. Im Planungsausschuss werde man sich zukünftig vorrangig mit dem notwendigen Planungsrecht beschäftigen, hierfür liege nun eine gute Grundlage vor. Für den Loop wolle man neben einer breiteren Ausführung der Laufbahn anregen, bei einer Führung über die Hubert-Wienen-Straße dort eine Verkehrsberuhigung zu prüfen. Für die Lupe Entrée sei ein Adressbildung mit einem öffentlichen Platz wesentlich, daher bitte man die Verwaltung, im Auge zu behalten, ob das Grundstück der Eisporthalle, das in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle spielen könne, verfügbar und aktivierbar sei. Wichtig sei auch die Umsetzung des Schwammstadtprinzips, dazu werde hoffentlich zeitnah eine Studie Auskunft geben, welche Flächen als Retentionsflächen nutzbar seien. Der Entwurf sehe Holz als ein zentrales Gestaltungselement und Identifikationsmerkmal vor. Um diesen Effekt zu manifestieren, könne ein Gestaltungshandbuch sinnvoll sein, auch dies bitte man in die Überlegungen zum weiteren Vorgehen einfließen zu lassen. Insgesamt komme es nun darauf an, ein gutes Prozessdesign für die weiteren Schritte, insbesondere für die Verschränkung von Qualifizierungsverfahren und Planungsrecht zu entwerfen und die Politik dabei gut mitzunehmen.

Für die SPD-Fraktion schließt sich Herr Plum sowohl dem Dank an die Beteiligten als auch den Ausführungen von Frau Dörter an. Man habe nun ein gutes, gemeinsames Ergebnis gefunden und hoffe, dass mit dem notwendigen Fingerspitzengefühl eine Umsetzung gelinge. Im Hinblick auf die Stellplatzsituation sei zu berücksichtigen, dass verschiedene Flächen bereits mit Dienstbarkeiten durch die Alemannia belegt seien, dies dürfe nicht außer Acht gelassen werden. Bei allen weiteren Überlegungen zum Platz vor der Eissporthalle sei zudem das bereits früher geäußerte Meinungsbild des Planungsausschusses zu beachten.

Für die Fraktion Die Linke beurteilt Herr Beus die umfassende Betrachtung des Sportparks und die prominente Vergabe an das Büro Kerres & Brands als positiv. Geholfen habe dabei sicherlich die Förderzusage des Landes, aber auch die Lobby des ALRV. Aus Sicht seiner Fraktion gebe es jedoch noch etliche offene Fragen:

- Wie wird sichergestellt, dass die öffentliche Durchwegung dauerhaft gewährleistet ist? Wird diese Durchwegung bei Veranstaltungen abgesperrt?
- Gilt ähnliches auch für die Laufstrecke?
- Warum ist das südliche ehem. Sportfels (Anlage 4, Seite 9, Pkt. 17, als Entwicklungsfläche dargestellt) nicht Teil der Betrachtung?
- Welche Sportflächen sind öffentlich nutzbar (Prinzip Bolzplatz)? Werden hierbei Erkenntnisse zu Angsträumen (Beleuchtung, Verzicht auf allseitige Einzäunung, gute Einsehbarkeit ...) berücksichtigt? Ist eine öffentliche Sportanlage auf einem Dach realistisch?
- Wurden die Rest des Würselner Walls in die Planung integriert?

Diese Fragen bitte man im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beantworten. Für ausdrücklich begrüßenswert halte man die angedachte Regenwasserrückhaltung auf dem Gelände, dieses fortschrittliche Konzept sei auf jeden Fall weiterzuerfolgen. Abschließend bitte man aufgrund der Komplexität und der zahlreichen betroffenen Umwelt- und Mobilitätsbelange darum, die entsprechenden Fachlichkeiten einzubinden.

Für die Fraktion Die Zukunft begrüßt Herr Allemand das Ergebnis des bisherigen Prozess. Die Umsetzung des Masterplans komme hoffentlich dem Breitensport und letztlich allen Aachener*innen zugute. Der Erfolg der Sportparks hänge wesentlich davon ab, dass intelligente und funktionierende Lösungen für die Mobilität gefunden würden, die Realisierung des Mobility Hubs und eine gute ÖPNV-Anbindung seien dabei unverzichtbar. Der Lupe Entrée müsse besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, damit eine qualitätvolle Eingangssituation geschaffen werden könne. Es gelte nun, den Entwurf in einem zügigen Prozess umzusetzen und so einen Mehrwert für alle zu schaffen.

Als Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Behindertenhilfe bitte Herr Blümer darum, den Masterplan in der Kommission Barrierefreies Bauen vorzustellen, damit auch Anforderungen und Anregungen von behinderten Menschen in den weiteren Prozess einfließen könnten.

Für die CDU-Fraktion weist Frau Breuer darauf hin, Fördermittel aktuell nur für bestimmte Teilbereiche des Masterplans zugesagt seien. Es sei sinnvoll, sich bei der Umsetzung auf diese Teile zu konzentrieren. Alles Weitere müsse durch den städtischen Haushalt getragen werden, daher sei es wichtig, die Finanzierbarkeit im Auge zu behalten.

Abschließend spricht der Vorsitzende insbesondere Herrn Dr. Kremer und Frau Strehle seinen Dank aus. Nach einem großen Kraftakt und einigen Konflikten, durch die der Prozess manövriert werden musste, liege nun ein sehr gutes Ergebnis als Basis für die künftige Arbeit vor. Es müsse allen bewusst sein, dass die Umsetzung eines solch komplexen Planwerks einen langen Atem erfordere, es bestehe aber eine fraktionsübergreifende Einigkeit, die anstehenden Schritte in der jeweils möglichen Geschwindigkeit und unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten anzugehen.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Sachstand des Gesamtprojekts sowie den Abschluss des Masterplanprozesses zur Kenntnis. Er bestätigt das erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept als Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung,

- über das Ergebnis des Masterplanprozesses eine öffentliche Informationsveranstaltung durchzuführen und die Anregungen interessierter Bürger*innen sowie aus der Öffentlichkeit zu erfassen und auszuwerten.
- für die Lupe Nord die Planrechtschaffung im Wege der Bauleitplanung zu forcieren. In diesem Rahmen werden auch die noch ausstehende Entscheidung über die Größe der Multifunktionssporthalle, des Mobility Hub sowie der Standort der weiteren erforderlichen Stallboxen für den Reitsport geklärt.
- für die Lupe Süd und den Loop die Ergebnisse der Sportentwicklungsplanung, die der Politik im II. Quartal 2024 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden, aufzugreifen und hierauf die Planung insbesondere hinsichtlich ihrer kurz-, mittel- und langfristige Umsetzung zu konkretisieren und dabei die Möglichkeiten zu prüfen, die Laufbahn des Loops breiter zu realisieren.
- für die Lupe Entrée das Gespräch mit den Eigentümer*innen und Nutzer*innen der privaten Grundstücke zu suchen, um die dargestellten Entwicklungspotentiale im Dialog zu konkretisieren sowie für die „Eventfläche“ in weiterer Bearbeitung zu prüfen, ob diese der öffentlichen Sportnutzung zugeführt werden kann.

Sämtliche Planungen werden fortan unter Beteiligung der Sportakteure und der sportfachlichen Akteure durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

PLA/35/WP18

Ausdruck vom: 08.05.2024

Seite: 8/16

zu 4 „Öcherveddel“

hier: Ratsantrag 429/17 vom 08.12.2018

Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Zukunft vom 25.01.2024

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt, siehe hierzu TOP I/1.

zu 5 Bericht zur neuen Bauordnung

Herr Klee informiert den Ausschuss über die zentralen Änderungen. Die dem Vortrag zugrunde liegende Präsentation steht im Ratsinformationssystem als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

zu 5.1 Chancen und Risiken durch den Bau-Turbo-Pakt - geplante Gesetzesänderung §246e BauGB

hier: Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Zukunft vom 20.02.2024

Herr Klee gibt einen Überblick über die aktuell diskutierten Regelungen. Die dem Vortrag zugrunde liegende Präsentation steht im Ratsinformationssystem als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung.

Frau Burgdorff ergänzt hierzu, dass die Verbände bereits eine kritische Position bezogen hätten, da die geplanten Änderungen nicht der Systematik des Baugesetzbuches entsprächen. Man werde die laufende Fachdebatte aufmerksam verfolgen und den Ausschuss weiterhin informieren.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

zu 6 Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK), Maßnahme 5.1, Förderprogramm zur Altbausanierung; Anpassung der Förderrichtlinie 2024

Vorlage: FB 36/0362/WP18

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur

- a. Weiterentwicklung der Förderung im Bereich Gebäudedämmung
- b. Anpassung der Förderung im Bereich Gebäudetechnik

zum 01.04.2024 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**zu 7 Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -
hier: - erneuter Offenlagebeschluss**

Vorlage: FB 61/0840/WP18

Auf Nachfrage von Herrn Allemann erläutern Frau Burgdorff und Frau Hildersperger die Gründe für die lange Verfahrensdauer. Nach intensiver Diskussion über den Standort der KiTa , verschiedene Erschließungsfragen und die Versiegelung der Wiese sei man aber zuversichtlich, jetzt mit der notwendigen Umstellung des Verfahrens den letzten Verfahrensschritt vor dem Satzungsbeschluss gut abwickeln zu können.

Als Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Behindertenhilfe begrüßt Herr Blümer die Einrichtung von Behindertenparkplätzen und barrierefrei zugänglichen Ladesäulen. Für problematisch halte man jedoch die Anlage eines gemeinsamen Fuß- und Radwegs, hier bitte man nochmals um Prüfung, ob nicht eine getrennte Führung möglich sei.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschließt er den Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - in der vorgelegten Fassung für den Zeitraum von 14 Tagen erneut im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen, um in Bezug auf die Änderung und Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**zu 8 Projektentwicklung - Mariabrunnstraße / Weberstraße -
hier: Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens**

Tagesordnungsantrag der Fraktionen Grüne und SPD vom 26.02.2024

Vorlage: FB 61/0878/WP18

Herr Plum betont, dass im weiteren Verfahren auch der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zu beteiligen und die Anwendung des Baulandbeschlusses zu prüfen sei.

Herr Allemann weist auf die in diesem Bereich verlaufende Frischlaufschneise hin und bittet darum sicherzustellen, dass die sich hieraus ergebenden Anforderungen für die Höhenentwicklung berücksichtigt werden.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführung der Verwaltung zum Tagesordnungsantrag zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 9 Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des ehemaligen DB-Geländes Aachen-Westbahnhof und für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87

Vorlage: FB 61/0860/WP18

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, die als Anlage beigefügte Satzung der Stadt Aachen über die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn AG – Aachen-Westbahnhof sowie für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87 zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 10 Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße

Vorlage: FB 61/0861/WP18

Herr Beus weist darauf hin, dass die anstehende städtebauliche Neustrukturierung des Bereichs durchaus einen Steuerungsbedarf auslösen könne. Es stelle sich daher die Frage, ob die Aufhebung der Satzung zum jetzigen Zeitpunkt richtig sei.

Frau Dörter betont ebenfalls die Steuerungshoheit der Kommune und bittet darum zu prüfen, ob nicht zumindest für den nördlichen Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung sinnvoll sei, insbesondere um eine städtebaulich gewünschte Durchwegung sichern zu können.

Frau Burgdorff schlägt vor, den Punkt heute zurückzustellen und die Fragen bis zur nächsten Sitzung zu klären.

Mit diesem Vorgehen erklärt der Ausschuss sich einverstanden, eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

zu 11 Mitteilungen der Verwaltung

Frau Burgdorff berichtet kurz zum Programm des diesjährigen Tags der Städtebauförderung am 04.05.2024.

Weitere Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.