

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0343/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.12.2010 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
<b>Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße -          hier: - Bericht über das Ergebnis der Offenlage          - vereinfachte Änderung          - Konzept zur Wärmeversorgung          - Empfehlung zum Satzungsbeschluss          - Beschluss der FNP-Änderung</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <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>19.01.2011</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>20.01.2011</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	19.01.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	20.01.2011	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
19.01.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung								
20.01.2011	PLA	Entscheidung								

#### 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 den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Festsetzung von zwei jeweils 3 mal 6 m großen Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich der Öffentlichen Grünflächen (zentrale Grünfläche „grüne Mitte“ sowie westlich des „Würselener Walls“)
- Zulässigkeit von Pultdächern

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

Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Sie empfiehlt dem Rat, die I. vereinfachte Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt die Bezirksvertretung Aachen-Mitte dem Planungsausschuss zu beschließen, dass in den Kaufverträgen für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet verbindlich der Anschluss an das Fernwärmenetz der STAWAG vorzuschreiben ist.

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 den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Festsetzung von zwei jeweils 3 mal 6 m großen Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich der Öffentlichen Grünflächen (zentrale Grünfläche „grüne Mitte“ sowie westlich des „Würselener Walls“)
- Zulässigkeit von Pultdächern

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

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Er empfiehlt dem Rat, die I. vereinfachte Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Des Weiteren beschließt der Planungsausschuss, in den Kaufverträgen für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet verbindlich den Anschluss an das Fernwärmenetz der STAWAG vorzuschreiben.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes stehen die Mittel im städtischen Haushalt in den Jahren 2011 ff. wie folgt zur Verfügung:

Für den Abbruch des alten Stadions stehen bei dem PSP-Element 1-011304-900-6, Kostenart 52110000 in 2011 2.500.000 € zur Verfügung.

Für die Erschließung sind bei dem PSP-Element 5-120102-900-02300-300-3 „Verkehrerschließung alter Tivoli & Umfeld“, Kostenart 78520000 „Tiefbaumaßnahmen im Haushaltsjahr 2011 300.000 € und im Haushaltsjahr 2013 800.000 € eingeplant worden.

Darüber hinaus sind unter Beachtung der Vorgaben einer Haushaltskonsolidierung für das Jahr 2013 folgende Mittel verfügbar, die allerdings der Prioritätensetzung im Rahmen des Gesamthaushaltes unterliegen:

Für einen Spielplatz stehen bei dem PSP-Element 5-060201-000-00500-400-1 „Bau Spielplatz „Alter Tivoli“, Kostenart 78520000 „Tiefbaumaßnahmen“ 135.000 € bereit.

Bei dem PSP-Element 5-130101-900-01100-810-1 „Herrichtung Alter Tivoli“, Kostenart 78350000 „Investitionsauszahlung für Festwerte“ wurde in 2013 ein Ansatz in Höhe von 490.000 € eingeplant. Der in Verbindung mit der Festwert-Kontierung 78350000 entstehende Aufwand für Festwerte ist bei dem PSP-Element 4-130101-904-1, Kostenart 52560000 im Jahr 2013 in Höhe von 245.000 € vorgesehen.

Ob und in wie weit zusätzliche Folgekosten entstehen, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Sollten diese entstehen, ist auch hier durch Prioritätensetzung eine Haushaltsneutralität zu gewährleisten.

Einnahmen werden durch den Verkauf von Grundstücken und durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß § 127 ff Baugesetzbuch erzielt.

Eingeplant sind bei 5-011302-900-00100-160-1, 68210000, 2.000.000 € in 2012, 3.000.000 € in 2013, 2.000.000 € in 2014 und 2.432.000 € in den Folgejahren (vgl. Anlage 10).

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße –**

#### **I. Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen**

- hier:**
- **Bericht über das Ergebnis der Offenlage**
  - **Vereinfachte Änderung**
  - **Konzept zur Wärmeversorgung**
  - **Empfehlung zum Satzungsbeschluss**
  - **Beschluss der FNP-Änderung**

#### **Bericht über das Ergebnis der Offenlage**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.09.2010 nach einstimmiger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte ebenfalls einstimmig die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.09. bis einschließlich 20.10.2010 statt.

Während dieser Zeit gingen vier Stellungnahmen von Bürger/innen ein, jeweils mit gleich lautendem Text. Darin wurde die geplante Zweigeschossigkeit an der Ecke Merowingerstraße / Emmastraße kritisiert, da die gegenüberliegenden Häuser lediglich eingeschossig sind. Stattdessen wird hier eine Reduktion der zulässigen Geschossigkeit sowie damit einhergehend der maximalen Gebäudehöhe angeregt. Darüber hinaus wird die Größe der hier vorgesehenen überbaubaren Fläche kritisiert. Es handelt sich dabei um das Baufeld für ein mögliches Projekt zum Gruppenwohnen.

Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gründe sind in der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt.

Während der Offenlage hat sich auch eine Vielzahl von Bürger/innen, die Interesse am Erwerb eines Baugrundstückes im Plangebiet haben, über die Planung informiert. Insbesondere ging es dabei um die Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Gebäude. Dabei wurde mehrfach angeregt, die zulässige Dachform nicht ausschließlich auf das Satteldach zu begrenzen, sondern auch Pultdächer zuzulassen. Dies wurde von der Verwaltung mit positivem Ergebnis geprüft. Beide Dachformen lassen sich gut miteinander kombinieren, so dass eine Mischung innerhalb eines Baufeldes nicht dem Ziel des Bebauungsplanes zuwider läuft, trotz der geplanten individuellen Bauweise ein gewisses Maß an Einheitlichkeit der Gebäude zu erreichen. Eine weitere Steuerungsmöglichkeit besteht über die Vermarktung der Grundstücke.

Entsprechend soll der Rechtsplan geändert werden. Da diese Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann sie als vereinfachte Änderung nach § 13 im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgen.

## **Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

In der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, 10 davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Dabei wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Die standardmäßig vom Landschaftsverband Rheinland sowie vom Kampfmittelräumdienst vorgetragene Hinweise zum möglichen Fund von Bodendenkmälern bzw. von Bomben aus den beiden Weltkriegen waren ohnehin schon in den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

Die STAWAG hat den Bedarf für zwei neue Netzstationen zur Versorgung des Plangebietes angemeldet. Zur Umsetzung dieser Vorgabe des Versorgungsträgers ist eine Änderung des Rechtsplanes erforderlich. An den beiden gewünschten Standorten – im südlichen Bereich der „grünen Mitte“ sowie westlich des Würselener Walls – wird jeweils eine 3 mal 6 m große Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Beide befinden sich innerhalb öffentlicher Grünflächen, die zu einem späteren Zeitpunkt von der Stadt angelegt werden. Im Rahmen der Planung wird dafür Sorge getragen, dass die Standorte gestalterisch eingefügt werden, z.B. durch eine Eingrünung und/oder eine entsprechende Gestaltung der Gebäude.

Da auch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie ebenfalls im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **Konzept zur Wärmeversorgung**

Die STAWAG hat für das Plangebiet ein Wärmeversorgungskonzept erstellt. Dabei wurden verschiedene Varianten untersucht, differenziert nach der geplanten Nutzung – Wohnen oder Mischnutzung Wohnen / Gewerbe:

- Fernwärme
- Gas
- Strom (nur für das Wohngebiet untersucht)

Ergebnis des Vergleichs der einzelnen Versorgungsarten ist die Empfehlung, das gesamte Plangebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen. Zum einen hat sich bei der Untersuchung herausgestellt, dass diese Versorgungsart für die einzelnen Bauherren am preisgünstigsten ist. Zum anderen ist auch aus Umweltgründen die Fernwärmeversorgung einem Gasnetz vorzuziehen, da die Immissionssituation in der Soers bereits durch eine hohe Belastung geprägt ist. Nach Untersuchungen im Rahmen des Stadtklimagutachtens verfügt das gesamte Gebiet der Soers über ein flächenhaft hohes Emissionspotential bei ungünstigen Luftaustauschbedingungen.

Bereits im Vorfeld wurde aufgrund dieser klimatischen Situation der Erlass einer Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang geprüft, jedoch als nicht sinnvoll eingestuft. Da es sich um eine großräumige Problematik innerhalb eines weitgehend bebauten Bereiches handelt, ist es nicht sinnvoll, für eine vergleichsweise kleine Teilfläche eine Satzung zu verabschieden.

Aufgrund der Ergebnisse der STAWAG sollte stattdessen dafür Sorge getragen werden, dass – zur Begrenzung weiterer Belastungen – der Anschluss aller Gebäude im Plangebiet an das Fernwärmenetz erfolgt. Da die Flächen sich komplett im Eigentum der Stadt befinden, soll die

Regelung durch den Grundstückskaufvertrag geschehen. Ähnlich wie beim Campus Melaten sollen Ausnahmen zugelassen werden: wenn ein Bauherr nachweist, dass sein Gebäude in Anlehnung an den Standard eines zertifizierten Passivhauses (vom Passivhaus-Institut in Darmstadt oder anderen Zertifizierungsstellen wie TÜV o.a.) geprüfte Planung bzw. geprüftes Haus) ausgeführt wird, kann er aus der Verpflichtung entlassen werden.

### **Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, den Rechtsplan entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Festsetzung von zwei jeweils 3 mal 6 m großen Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (zentrale Grünfläche „grüne Mitte“ sowie westlich des „Würselener Walls“)
- Zulässigkeit von Pultdächern

Ferner empfiehlt sie, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - als Satzung zu beschließen sowie die I. Änderung der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen zu beschließen.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen (*Änderungen zum Stand Offenlage grau hinterlegt*)
5. Begründung (*dito*)
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Begründung und Umweltbericht zur FNP-Änderung
9. Plan zur FNP-Änderung
10. Finanzielle Auswirkungen