

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1067/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35036-2013
		Datum:	10.02.2014
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<p>A: Aufstellung des Bebauungsplanes -Richtericher Dell- für den Bereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach und dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße</p> <p>B: Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 für den Bereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach, dem Knotenpunkt Roermonder-/ Kohlscheider Straße, hier: Aufstellungsbeschluss</p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
05.03.2014	B 6	Anhörung/Empfehlung	
06.03.2014	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Aachen
- Bau einer Haupteerschließungsstraße/Ortsumgehung zwischen Horbacher Straße und Roermonderstraße

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Richtericher Dell- für den Planbereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach und dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße im Stadtbezirk Aachen-Richterich sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 für den Bereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach, dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße, nordwestlich der Bahntrasse, östlich der Dellstraße und nördlich der Banker-Feld-Straße zu beschließen.

Damit gilt der Antrag der CDU-Fraktion mit der lfd. Nr. 84 als behandelt.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Aachen
- Bau einer Haupteerschließungsstraße/Ortsumgehung zwischen Horbacher Straße und Roermonderstraße

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Richtericher Dell- für den Planbereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach und dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße im Stadtbezirk Aachen-Richterich sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 für den Bereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach, dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße, nordwestlich der Bahntrasse, östlich der Dellstraße und nördlich der Banker-Feld-Straße.

Erläuterungen:

A: Aufstellung des Bebauungsplanes -Richtericher Dell-

B: Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Aufstellungsbeschluss

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Aus dem Gebiet der Rahmenplanung -Richtericher Dell- aus dem Jahr 2005 werden derzeit der Bebauungsplan Nr. 950 —Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd- und die FNP-Änderung Nr. 128 erarbeitet. Dieses Plangebiet umfasst den südwestlichen Teil des Rahmenplangebietes als ersten Bauabschnitt. Mit der nun vorgesehen Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 (FNP) und dem Aufstellungsbeschluss soll die Entwicklung des weiteren Rahmenplangebietes vorbereitet werden.

Mit Schreiben vom 29.11.2013 hat die CDU-Fraktion beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, das Bebauungsplanverfahren für die Erschließungsstraße (Ortsumgehung Richterich) einzuleiten und mit oberster Priorität zu bearbeiten. Mit der Einleitung der Bauleitplanung wird dem entsprochen.

2. Verhältnis zwischen den Plangebiet „FNP-Änderung“, „Aufstellungsbeschluss“ und „Bebauungsplan“

Zu unterscheiden sind drei Planungsebenen:

Übergeordnet: Änderung des FNP

Daraus entwickelt: Aufstellungsbeschluss Nr. A 255

Daraus entwickelt: Plangebiete einzelner Bebauungspläne

Die Plangebiete der FNP-Änderung, des Aufstellungsbeschlusses und daraus entwickelter Bebauungspläne müssen nicht identisch sein.

3. FNP-Neuaufstellung – Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 (FNP)

3.1. Bezug zur FNP-Neuaufstellung

Auch wenn derzeit der Flächennutzungsplan neu aufgestellt wird und in dieser Neuaufstellung einschließlich der FNP-Änderung Nr. 128 das gesamte Gebiet des Masterplanes Richtericher-Dell als Prüffläche für Wohnen aufgenommen ist, soll dennoch parallel zur Aufstellung weiterer Bebauungspläne eine flächenmäßig zum großen Teil identische Änderung des Flächennutzungsplanes als eigenständiges Verfahren angestoßen werden. Hintergrund ist, dass die Programmberatung für die FNP-Neuaufstellung im Frühjahr 2014 vorgesehen ist und der Zeitpunkt, wann der neu aufgestellte FNP rechtskräftig wird, noch nicht abzusehen ist.

3.2. Bedarf

Die Stadt Aachen hat als Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Stadt Aachen von der Firma Empirica (heute Quaestio) im Jahr 2008 ein Gutachten mit drei

Szenarien zur Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2028 erarbeiten lassen. Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage dieses Gutachtens die „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet mit dem Ziel, das Szenario 2 „Wohnungsmarktoffensive“ weiter zu verfolgen. Das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ geht davon aus, dass insbesondere der Umlandabwanderung von Familien durch einen offensiven und attraktiven Wohnungsbau entgegengewirkt werden kann.

Aktuell besteht zudem ein hoher Bedarf an studentischem Wohnraum. Zugleich entstehen neue Bedarfe durch die Campusentwicklung sowie durch die erhöhte Nachfrage an neuen Wohnformen (altersgerechtes Wohnen, Wohngruppen etc.). Aus dem Wohnungsmarktbericht 2012 geht hervor, dass es durch den Wegfall großer Teile des sozialen Wohnungsbaubestandes aus der Mietbindung unter anderem auch an bezahlbarem Wohnraum mangelt.

Im Wohn- und Liegenschaftsausschuss am 19.03.2013 und im Planungsausschuss am 11.04.2013 erfolgte ein aktueller Sachstandsbericht zur „Aachen-Strategie-Wohnen“. Hier wurde die Verwaltung beauftragt, das Gutachten des Instituts Empirica / Quaestio zu aktualisieren. Da in der „Aachen Strategie Wohnen“ ein zielgruppenorientiertes Bedarfsangebot gefordert wird, soll eine Konkretisierung der Bedarfslage, vor allem in Bezug auf einzelne Teilräume wie Richtericher Dell, im Rahmen dieser Aktualisierung erfolgen.

Zudem lässt die Stadt Aachen ein Baulandkataster erarbeiten, in dem die Bauflächenreserven im Innenbereich erfasst werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in das weitere Verfahren einfließen.

3.3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 (FNP)

Der Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Es handelt sich hier um die letzte große Baulandreserve im Stadtgebiet Aachen.

Der Masterplan Aachen 2030 beschreibt die Umsetzung der Rahmenplanung „Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell“ als eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Qualitätsoffensive Wohnen“. Es handelt sich zum einen um die Prüfung der Flächenreserve im Regionalplan und die Forcierung der derzeitigen Baulandentwicklung, zum anderen um die klimagerechte Gestaltung von Wohnquartieren. Insgesamt sollen durch Umsetzung der Rahmenplanung im Bereich Richtericher Dell (1. Bauabschnitt und 2. geplantes FNP-Änderungsverfahren) ca. 850 - 900 WE geschaffen werden.

Für das Plangebiet ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für die Landwirtschaft“ soll in die Darstellung „Wohnbaufläche“ geändert werden, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Rahmenplanung Richtericher Dell zu schaffen.

Da die ursprüngliche Vorgehensweise, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ortsumgehung durch ein Planfeststellungsverfahren zu schaffen, nicht zeitnah genug umgesetzt

werden kann, soll nun durch die Flächennutzungsplanänderung auch die planungsrechtliche Voraussetzung für einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan geschaffen werden. Im laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanneuaufstellung ist das Plangebiet als Prüffläche für Wohnbauflächen aufgenommen. Das Ergebnis des städtebaulichen Screenings und der Umweltprüfung wird in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Richtericher Dell einfließen.

4. Abgrenzung des Gebietes des Aufstellungsbeschlusses Nr. A 255, Geruchsgutachten

In den Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an Wohnbauflächen dargelegt. Dies gilt entsprechend für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss, der das gesamte Gebiet der FNP-Änderung und bereits vorhandene Wohnbauflächen an der Banker-Feld-Straße umfasst, dokumentiert die Zielsetzung, das Rahmenplangebiet zügig zu entwickeln und bietet eine Grundlage um flexibel die Abgrenzungen der weiteren Bebauungspläne festlegen zu können.

Nachdem in einer überschlägigen Berechnung zunächst angenommen werden musste, dass die Geruchsbelastungen durch das Mischwasserrückhaltebecken an der Horbacher Straße dazu führen, dass das Plangebiet verkleinert werden muss (siehe hierzu die Ausführungen im Sachstandsbericht Vorlagen-Nr. FB 61/0990/WP16), führen die detaillierten Berechnungen zu folgendem Ergebnis:

Auf Grundlage eines im Januar 2014 eingegangenen detaillierten Geruchsgutachtens wurden neue Erkenntnisse über die sinnvolle Abgrenzung der geplanten immissionssensiblen Bebauung Richtericher Dell ggü. dem Mischwasser-Rückhaltebecken (MRB) an der Horbacher Straße gewonnen.

Auch wenn die Ausbreitungsberechnung belegt, dass die bisherige Bebauungsgrenze die pauschalen Schutzansprüche aus der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie NRW) erfüllt (Grenzwert: weniger als 10% der Jahrestage geruchsbelastet = 36 Tage), so zieht der Gutachter aufgrund des besonders unangenehmen Charakters des Geruchs (Ekelempfinden u./o. Übelkeit weckend) in diesem Zusammenhang eine notwendige Einzelfallbetrachtung zur Beurteilung heran, die auch in der GIRL vorgesehen ist. Diese Herangehensweise führt zu einer Empfehlung des Gutachters, die Bebauung nur in den Bereichen zuzulassen, die rechnerisch an weniger als 3% der Jahrestage (max. 11 Tage) mit überaus unangenehmen Gerüchen belastet sind.

In der Anlage 5 ist die Häufigkeit der Geruchsstunden dargestellt. Für die Lage der Haupterschließungsstraße /Ortsumgehung und die Abgrenzung des Plangebietes bedeutet das Ergebnis der Untersuchung, dass keine Veränderungen gegenüber der Rahmenplanung erforderlich werden. Ca. 15 Baugrundstücke liegen innerhalb des Bereiches, in dem die 3% - Grenze um bis zu 1,8 Prozentpunkte überschritten wird. Da es sich bei der GIRL allerdings nur um eine Empfehlung, nicht um eine gesetzliche Vorgabe handelt, sollen die geplanten Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht reduziert werden.

Auf die Inhalte des Geruchsgutachtens werden die Interessenten bei der Vermarktung hingewiesen.

Das gesamte Gebiet kann aufgrund seiner Größe und des damit verbundenen Zeitaufwandes für das Planverfahren nicht als ein Bebauungsplan bearbeitet werden. Daher sollen aus dem Gebiet des Aufstellungsbeschlusses in parzellenscharfen Abgrenzungen einzelne Plangebiete für Bebauungspläne festgelegt werden. Die abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes bietet die Möglichkeit, in der jeweiligen Ausarbeitung auf geänderte / weiterentwickelte Anforderungen reagieren zu können.

5. Ausblick auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren und finanzielle Auswirkungen

Teil der Rahmenplanung Richtericher Dell ist auch die Haupterschließungsstraße/Ortsumgehung die von der Horbacher Straße, teilweise beidseitig angebaut, im nordöstlichen Teil des Rahmenplangebietes zur Roermonder Straße führt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau dieser Erschließungsstraße, die zur Ableitung des aus dem gesamten Rahmenplangebiet entstehenden Verkehrs, der Entlastung der Ortsdurchfahrt und der Ableitung des überörtlichen Verkehrs dient, sollten ursprünglich durch ein Planfeststellungsverfahren geschaffen werden, aufgrund des weiten Planungshorizontes für dieses Verfahren wurde dieses nicht weiter verfolgt.

Eine alternative Möglichkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Haupterschließungsstraße/Ortsumgehung geschaffen werden. Teil dieses Bebauungsplanverfahren werden auch das Verfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Querung des Amstelbaches sowie das Verfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) zur Querung der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach.

Für die Gesamterschließung Richtericher Dell wurden nach bisherigem Planstand ausreichende Mittel veranschlagt.

6. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bereich des Plangebietes -Richtericher Dell- den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu fassen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan FNP-Änderung
2. Luftbild FNP-Änderung
3. Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss
4. Luftbild Aufstellungsbeschluss
5. Auszug aus dem Geruchsgutachten
6. Gemeinsame Darstellung FNP-Änderung, A-Beschluss und Bebauungsplan
7. Antrag der CDU-Fraktion