

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0196/WP17 Status: öffentlich AZ: 35019-2012 Datum: 12.05.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200												
<b>Bauleitplanverfahren im Bereich Richtericher Dell          hier: Zeitplanung und möglicher Baubeginn</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>10.06.2015</td> <td>B 6</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>11.06.2015</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>18.06.2015</td> <td>MA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	10.06.2015	B 6	Kenntnisnahme	11.06.2015	PLA	Kenntnisnahme	18.06.2015	MA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz											
10.06.2015	B 6	Kenntnisnahme											
11.06.2015	PLA	Kenntnisnahme											
18.06.2015	MA	Kenntnisnahme											

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Der Mobilitätsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

## Erläuterungen:

### 1. Planungsstand der Verfahren und weiteres Vorgehen

#### 1.1. Bebauungsplan (BP) Nr. 950 -Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd- (sog. „I. Bauabschnitt“) und Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung Nr. 128

In ihren Sitzungen im November/Dezember 2014 wurde der Bezirksvertretung Aachen-Richterich und dem Planungsausschuss mit der Vorlage - FB 61/0093/WP17 der überarbeitete städtebauliche Entwurf vorgestellt (Abgrenzung siehe Anlage 1). Beide Gremien haben über die Planung diskutiert und mit insgesamt 9 Prüfaufträgen beschlossen, dass der so überarbeitete Entwurf Grundlage des Bebauungsplanes werden soll. Die Prüfaufträge wurden im Wesentlichen verwaltungsintern bearbeitet, einzelne Themen müssen im Zusammenhang mit der Vergabe und Ausarbeitung der tiefbautechnischen Erschließung noch diskutiert werden.

Der nächste Arbeitsschritt ist die Vorbereitung der tiefbautechnischen Erschließung des Baugebietes. Da die Ingenieurleistungen den Wert von 25.000 Euro überschreiten, sind die Vorschriften des Tariftreue- und Vergabegesetzes auszuführen, was das Verfahren um etwa drei Monate verlängert. In dem Plangebiet soll in einem für die Stadt Aachen neuen Entwässerungskonzept das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, konkret in den Grünflächen am Weinweg, versickert werden. Diese Planung erfordert eine über das bisherige Maß hinausgehende enge Abstimmung zwischen der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung und Freiflächenplanung. Insgesamt sind aus den genannten Gründen für die Vorplanung der Erschließung ca. 9 Monate angesetzt.

Aufbauend auf der Straßenplanung kann dann voraussichtlich im I. Quartal 2016 der Rechtsplanentwurf erarbeitet werden. Parallel dazu werden die schriftlichen Festsetzungen und die Begründung mit Umweltbericht ausgearbeitet sowie die Abwägungsvorschläge für den Offenlagebeschluss zusammengestellt.

Bis zur Offenlage ist des Weiteren der Bedarfsnachweis für die geplante Wohnbebauung zu erbringen. Das dem FNP-Vorentwurf zu Grunde liegende Gutachten zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs in Aachen wurde durch das Gutachten „Aachen Strategie Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ aktualisiert. Die Aktualisierung wurde/ wird am 19.05.2015 im Wohn- und Liegenschaftsausschuss und am 11.06.2015 im Planungsausschuss vorgestellt und in der Vorlage werden Arbeitsaufträge für die Erarbeitung des „Neuen Aachener Handlungskonzeptes Wohnen“ formuliert. Die Ergebnisse aus diesem Prozess müssen bis zur Offenlage in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung Berücksichtigung finden und somit auch in den weiteren Abwägungsprozess einfließen.

Wenn der Zeitpunkt der Rechtskraft absehbar ist, kann die Planung und Vergabe der Anbindung für den Baustellenverkehr an die BAB 4 erfolgen.

Derzeitige Zeitplanung BP Nr. 950 und FNP - Änderung Nr. 128:

- Ende III./Anfang IV. Quartal 2016 soll der **Offenlagebeschluss** in diesen Bauleitplanverfahren gefasst werden,
- Ende 2017/Anfang 2018 **Rechtskraft** des BP Nr. 950 und der FNP-Änderung Nr. 128

- I. Quartal 2018 Bau der **Baustellenanbindung** an die BAB 4,
- Ende III./Anfang IV. Quartal 2018 Realisierung der ersten **Wohnbebauung**

#### 1.2. BP Nr. 955 –Richtericher Dell, Hauterschließung, Ortsumgehung- und FNP-Änderung Nr. 131

Das Planungsrecht für die Haupterschließungsstraße/OU soll über die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 131 und den Bebauungsplan (BP) Nr. 955 -Richtericher Dell, Horbacher Straße Ost- geschaffen werden.

In ihren Sitzungen im März 2014 wurde der Bezirksvertretung Aachen-Richterich und dem Planungsausschuss mit der Vorlage FB 61/1067/WP16 die Planung für den restlichen Bereich des gesamten Rahmenplangebietes einschließlich der Haupterschließung/ Ortsumgehung (OU) vorgestellt. (Abgrenzung siehe Anlage 1)

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich hat den Planungsausschuss u. a. beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Bürgerbeteiligung zu dem Bebauungsplan Nr. 955 und der FNP-Änderung Nr. 131 durchzuführen. Der Planungsausschuss hat die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Eine weitere Grundlage für die Durchführung der Bürgerbeteiligung ist auch die Überarbeitung und Aktualisierung des quaestio-Gutachtens und der Aachen-Strategie-Wohnen. Das Gutachten „Aachen Strategie Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ liegt jetzt zum Beschluss vor, so dass anschließend, d. h nach der Sommerpause dann die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden kann.

Im Frühjahr 2015 haben Gespräche mit der DB-Netz AG und dem Wasserverband stattgefunden, um die Planung und den Bau der Querungsbauwerke vorzubereiten. Die Planung und der Bau der Eisenbahn(unter-) querung stellen dabei eine der entscheidenden Komponenten in der Zeitplanung dar, da nach Auskunft der Bahn die sog. „Sperrzeitenplanung“ 26 Monate Vorlauf hat und ein Vorhaben erst nach Vorliegen der Vorplanung für die Koordination der Sperrzeiten angemeldet werden kann.

Für die Querung der geplanten Haupterschließungsstraße/OU mit der Bahnlinie ist eine Planfeststellung nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich. Das Verfahren muss vorlaufend oder parallel zum B-Plan ablaufen und wird von der DB-Netz AG beantragt. Verfahrensträger hierfür ist das Eisenbahnbundesamt.

Die wasserrechtlichen Regelungen zur Querung des Amstelbaches werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Die abgeschlossenen fachrechtlichen Regelungen sind Voraussetzung für die Rechtskraft des BP Nr. 955.

Derzeitige Zeitplanung BP Nr. 955 und FNP-Änderung Nr. 131

- Ende III./Anfang IV. Quartal 2017 **Offenlagebeschluss**,
- Ende 2018 **Rechtskraft**,
- III. Quartal 2019 **Baubeginn der Haupterschließung / OU**,

Die beiden Querungsbauwerke können vorher errichtet werden, sofern das Planfeststellungsverfahren für die Eisenbahnquerung und die wasserrechtliche Genehmigung für die Querung des Amstelbaches vorliegen.

## **2. Politische Diskussion und derzeitige Beschlusslage**

Die ersten Planungen für das Gebiet -Richtericher Dell- sahen den Beginn der Wohnbebauung im Bereich östlich der Horbacher Straße vor. Bereits in sehr frühen Stadien der Diskussion über das Projekt „Richtericher Dell“ wurde über den Zusammenhang der Verkehrserschließung und der Wohnbebauung des I. Bauabschnittes diskutiert und damit die Verantwortung gegenüber den Anwohnern der jeweils angrenzenden Straßen und der Ortslage Alt-Richterich deutlich. Auch beim Wechsel der Planung auf die Seite westlich der Horbacher Straße wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahme diskutiert. Sowohl die Erreichbarkeit des ersten Bauabschnittes für die Baustellenfahrzeuge ab dem Zeitpunkt „Bau der Erschließung“ als auch das Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Bewohner (Zuwachs aus der Verkehrsprognose) wurden dabei thematisiert. Ergebnis ist, dass zum einen für den Baustellenverkehr die temporäre Anbindung an die BAB 4 vorbereitet wird, zum anderen, dass Beschlüsse gefasst wurden mit dem Inhalt, dass der Baubeginn/die Bautätigkeiten für die Wohnbebauung im ersten Bauabschnitt erst nach bzw. gleichzeitig (PLA 06.03.2014) mit dem Bau der Hupterschließung/OU erfolgen soll. (siehe Anlage 2)

## **3. Konsequenzen**

Unter Punkt 1 wurden die geplanten Zeitabläufe der beiden Planverfahren und der daraus resultierende Zeitpunkt des Baubeginn der Wohnbebauung und der Hupterschließung/ OU erläutert. Bei Beibehaltung der aktuellen Beschlusslage (gleichzeitiger Baubeginn Wohngebäude und Hupterschließung/OU) kann der Baubeginn der Wohngebäude erst Ende III. / Anfang IV. Quartal 2019 erfolgen, also etwa ein Jahr später, als dies ohne die Bindung an die Hupterschließung möglich wäre.

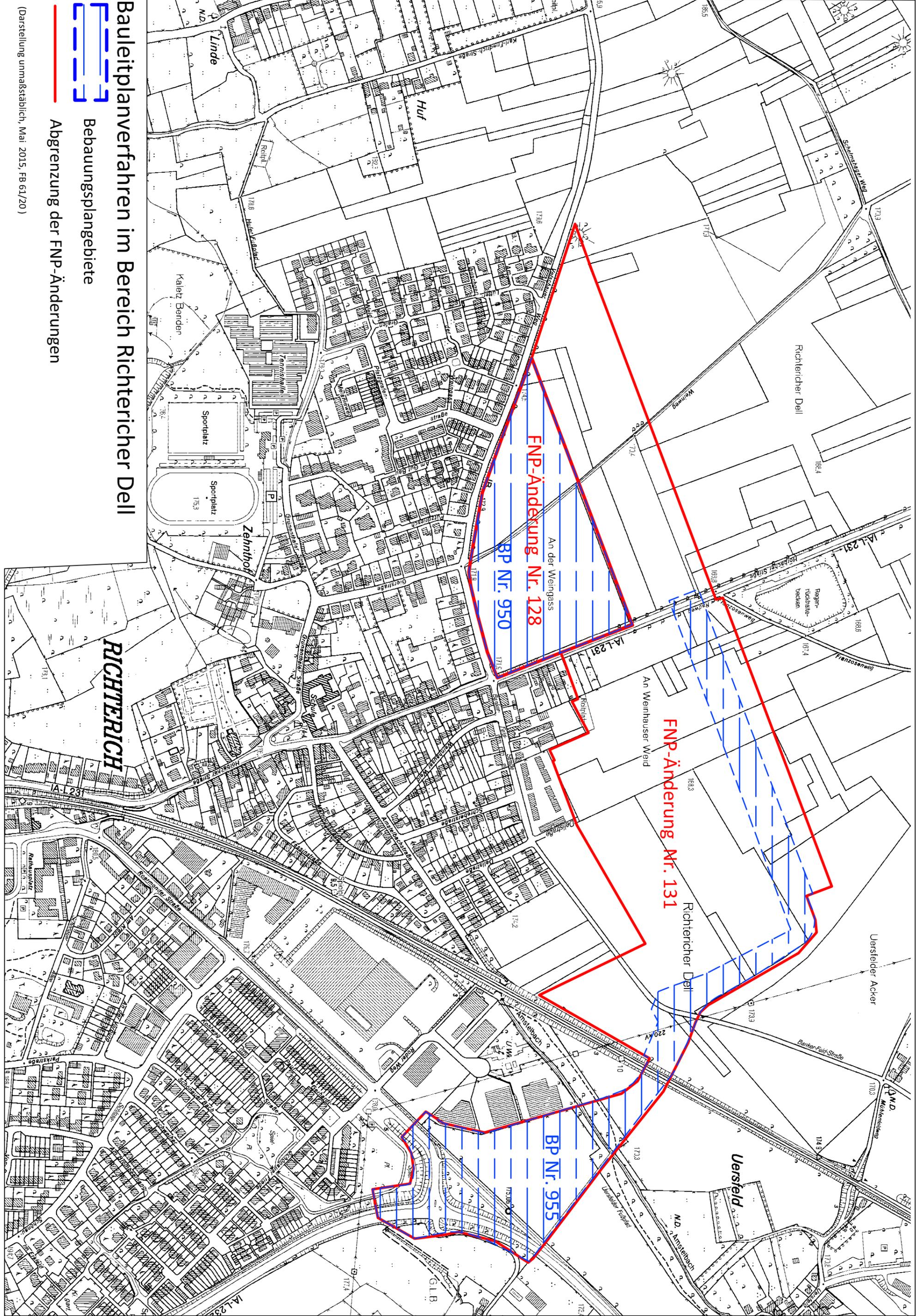
## **4. Weiteres Vorgehen**

Unabhängig von den Beschlüssen zur zeitlichen Reihenfolge der Realisierung muss im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 950 (I. BA Wohnbebauung) geprüft und dargestellt werden, welche Auswirkungen sich durch den zusätzlichen Verkehr in den betroffenen Straßen und Wohngebieten ergeben. Dabei muss ermittelt werden, ob ohne den Bau der Hupterschließung/OU in den betroffenen Wohngebäuden in Alt-Richterich auch in Zukunft gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vorliegen. Dies wird derzeit gutachterlich ermittelt und in der Abwägung dargestellt werden. Die aktuelle Beschlusslage zur zeitlichen Reihenfolge beider Verfahren ist eine Selbstbindung in Bezug auf die Umsetzung und kann auch weiterhin eine Selbstbindung darstellen. Die Selbstbindung darf allerdings nicht dazu führen, dass der Abwägungsprozess im Bauleitplanverfahren verkürzt erfolgt oder in Teilbereichen nicht stattfindet. Die Verwaltung wird beide Bebauungspläne sowie die Flächennutzungsplanänderungen weiter zügig bearbeiten und die erforderlichen Beschlüsse vorbereiten.

Nach der aktuellen Zeitplanung wird der Bebauungsplan für die Wohnbebauung etwa ein Jahr vor dem Bebauungsplan für die Hapterschließung /OU rechtskräftig werden, die Erschließung des ersten Bauabschnittes könnte ein Jahr vor dem Baubeginn der Hapterschließung/OU beginnen. Die Verwaltung empfiehlt, beide Verfahren vorrangig zu bearbeiten und auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses des BP Nr. 950 –Richtericher Dell, Vestchauer Weg Süd- (I. BA Wohnbebauung) eine Entscheidung über den Umfang und die zeitliche Reihenfolge der Realisierung zu treffen.

**Anlage/n:**

1. Abgrenzung der Plangebiete
2. Zusammenstellung zur Beschlusslage ab 2011



**Bauleitplanverfahren im Bereich Richtericher Dell**


 Bebauungsplangebiete


 Abgrenzung der FNP-Änderungen

(Darstellung unmaßstäblich, Mai 2015, FB 61/20)

**Zusammenstellung der Beschlüsse/Beschlussauszüge zum Thema  
Haupterschließung/Ortsumgehung ab 2011**

**1. Richtericher Dell - Sachstandsbericht zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung  
und zum Strategiepapier Elektromobilität**

**Bezirksvertretung Aachen-Richterich 16.11.2011:**

(...)

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich hält an ihren gefassten Beschlüssen zum Thema sinngemäß fest, insbesondere daran, dass die Hochbautätigkeit erst nach Fertigstellung einer Erschließungsstraße /Baustraße erfolgen soll, damit vorhandene Straßen wie Horbacher Straße, Banker-Feld-Straße und Vetschauer Weg (innerhalb der geschlossenen Ortslage) nicht zusätzlich verkehrlich belastet werden.

(...)

**PLA 1.12.2011:**

(...)

Der Planungsausschuss schließt sich der Beschlussfassung in der Bezirksvertretung Aachen-Richterich an und bekräftigt, dass die Hochbautätigkeit erst nach Fertigstellung einer Erschließungsstraße /Baustraße erfolgen soll, damit vorhandene Straßen wie Horbacher Straße, Banker-Feld-Straße und Vetschauer Weg (innerhalb der geschlossenen Ortslage) nicht zusätzlich verkehrlich belastet werden.

**2. Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes Richtericher Dell, Vetschauer Weg, Süd im Stadtbezirk Aachen-Richterich, im Bereich zwischen Vetschauer Weg und Horbacher Straße, beiderseits des südlichen Abschnittes des Weinweges hier:  
Sachstandsbericht nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

**Bezirksvertretung Aachen-Richterich 06.03.2013**

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie bekräftigt ihre bisherigen Beschlüsse, dass mit der Hochbautätigkeit im Baugebiet Richtericher Dell erst begonnen werden soll, wenn parallel dazu mit dem Bau der Erschließungsstraße ernsthaft begonnen wurde.

**3. 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  
B: Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 hier: Aufstellungsbeschluss**

**Bezirksvertretung Aachen-Richterich 05.03.2014**

(...) Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich bekräftigt die Notwendigkeit gleichzeitigen Baubeginns der Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 950 und der Erschließungsstraße/ Ortsumgehung Richterich nach Bebauungsplan Nr. 955. (...)

**Planungsausschuss 06.03.2014**

(...)Er schließt sich der Beschlussfassung in der Bezirksvertretung Aachen-Richterich an und bekräftigt ebenfalls die Notwendigkeit gleichzeitigen Baubeginns der Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 950 und der Erschließungsstraße/ Ortsumgehung Richterich nach Bebauungsplan Nr. 955.