

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0431/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 14.04.2016 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 14.01.2016 (öffentlicher Teil)							
Beratungsfolge: TOP: __ <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	PLA	Entscheidung	
Datum	Gremium	Kompetenz					
PLA	Entscheidung						

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses vom 14.01.2016 (öffentlicher Teil).

Anlage/n:

Niederschrift vom 14.01.2016 (öffentlicher Teil)

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

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Planungsausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, 14.01.2016
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	19:45 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal 170, Verwaltungsgebäude Marschierter, Lagerhausstraße

Anwesende:

Ratsherr Harald Baal

Ratsherr Simon Adenauer

Herr Marc Beus

Herr Rolf Eckert

Herr Ulrich Gaube

Vertretung für: Frau Inken Tintemann

Ratsherr Alexander Gilson

Herr Claus Haase

Ratsherr Wilhelm Helg

Ratsfrau Tina Hörmann

Ratsherr Manfred Kuckelkorn

Ratsherr Ernst-Rudolf Kühn

Herr Dieter Müller

Ratsherr Udo Pütz

Ratsherr Michael Rau

Herr Dietmar Ruppert

Vertretung für: Ratsfrau Gaby Breuer

Herr Andreas Schaper

Vertretung für: Herrn Sava Jaramaz

«SINAME»

Ausdruck vom: 14.04.2016

Seite: 1/17

Frau Maike Schlick

Ratsherr Karl Schultheis

Vertretung für: Bürgermeister Norbert Plum

Ratsherr Karl-Heinz Starmanns

Abwesende:

Ratsfrau Gaby Breuer

entschuldigt

Bürgermeister Norbert Plum

entschuldigt

Herr Sava Jaramaz

entschuldigt

Frau Inken Tintemann

entschuldigt

Herr Eshetu Wondafrash

entschuldigt

von der Verwaltung:

Herr Wingefeld

Dez. III

Herr Costard

FB 13

Herr Feiter

FB 23

Herr Günther

FB 61

Herr Kriesel

FB 61

Herr Kumkar

FB 61

Herr Larosch

B 03

Herr Meiners

FB 36

Frau Ohlmann

FB 61

Herr Schneider

Dez. III

Herr Schulz

FB 63

als Schriftführerin:

Frau Vohn

FB 61

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.11.2015 - öffentlicher Teil -
Vorlage: FB 61/0349/WP17**

- 3 **Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**
hier: **Stellungnahme der Stadt Aachen zum überarbeiteten Entwurf Stand 22.09.2015**
Vorlage: **FB 61/0326/WP17**
- 4 **Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016 - 2020**
hier: **Ratsantrag der Fraktion Die Grünen**
Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Grünen vom 14.12.2015
Vorlage: **FB 61/0332/WP17**
- 5 **Altstadtquartier Büchel**
hier: **Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des Wettbewerbs**
Vorlage: **FB 61/0341/WP17**
- 6 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten -**
hier: **- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**
Vorlage: **FB 61/0322/WP17**
- 7 **Bebauungsplan - Vaalser Straße/ Hammerweg -**
hier: **Aufstellungsbeschluss**
Vorlage: **FB 61/0334/WP17**
- 8 **Blockinnenbereich Südstraße / Boxgraben / Mariabrunnstraße**
hier: **Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB**
Vorlage: **FB 61/0325/WP17**
- 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße -**
hier:
- **Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**
- **Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**
- **Änderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB**
- **Empfehlung zum Satzungsbeschluss**
Vorlage: **FB 61/0344/WP17**
- 10 **Mitteilungen der Verwaltung**

- 1 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.11.2015 - nichtöffentlicher Teil -
Vorlage: FB 61/0401/WP17**

- 2 **Übertragung der Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzwohnraum für das
Geschäftscenter "Aquis Plaza" (Bpl. Nr. 891 - Kaiserplatz-Galerie) und den
Geschäftshauskomplex am Kugelbrunnen (Bpl. Nr. 774 I - Reihstraße)
Vorlage: B 03/0051/WP17**

- 3 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Rombachstraße/Wolferskaulwinkel- im Stadtbezirk
Aachen-Brand, im Bereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und
Wolferskaulwinkel
hier: Programmberatung
Vorlage: FB 61/0324/WP17**

- 4 **Bebauungsplanverfahren Goffartstraße / Bergische Gasse (Musikbunker)
hier: Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Grünen und Die Linke vom 14.12.2015
Vorlage: FB 61/0333/WP17**

- 5 **Private Bauvorhaben**

- 6 **Denkmalschutzangelegenheiten**

- 7 **Mitteilungen der Verwaltung:**

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Herr Baal eröffnet die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses sowie die Vertreter von Öffentlichkeit, Verwaltung und Presse.

Er stellt durch Nachfrage bei den Fraktionen fest, dass die vereinbarte Vertretungsreihenfolge eingehalten wurde.

Zur Tagesordnung beantragt Herr Gilson aufgrund von Beratungsbedarf bei der CDU-Fraktion die Vertagung des Punktes I/4 – Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016-2020.

Für die Fraktion der Grünen spricht sich Herr Rau gegen eine Vertagung aus, da man bei dem Thema dringenden Handlungs- und Entscheidungsbedarf sehe.

Der Ausschuss beschließt bei 4 Gegenstimmen und einer Enthaltung mehrheitlich die Vertagung des Punktes I/4 – Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016-2020.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.11.2015 - öffentlicher Teil - Vorlage: FB 61/0349/WP17

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses am 19.11.2015 (öffentlicher Teil).

Abstimmungsergebnis:

einstimmig bei 3 Enthaltungen wegen Nichtanwesenheit

zu 3 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) hier: Stellungnahme der Stadt Aachen zum überarbeiteten Entwurf Stand 22.09.2015 Vorlage: FB 61/0326/WP17

Herr Günther erläutert die Vorlage der Verwaltung und stellt auf Nachfrage dar, dass in der Systematik des Landesentwicklungsplans ein definiertes Ziel zu berücksichtigen sei und nicht der Abwägung unterliege. Ein Grundsatz hingegen erfordere zwar eine intensive Befassung, eine Abwägung sei aber möglich.

In einer kurzen Aussprache danken die Herren rau, Gilson und Haase der Verwaltung für die engagierte Stellungnahme und signalisieren für ihre Fraktionen Zustimmung zum Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt die Stellungnahme der Stadt Aachen zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen 2015 und beauftragt die Verwaltung, diese bei der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 5 Altstadtquartier Büchel

hier: Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des Wettbewerbs

Vorlage: FB 61/0341/WP17

Für die Fraktion der Grünen vertritt Herr Rau die Auffassung, dass man sich insbesondere mit der Fragestellung einer möglichen Parallelität zwischen Bebauungsplanverfahren und Genehmigungen nach §34 BauGB beschäftigen müsse. Diese Konstruktion sei zwar rechtlich möglich, unter den gegebenen Rahmenbedingungen aber nicht unproblematisch, da sie großes Vertrauen zwischen Verwaltung, Politik und Investoren erfordere. Es sei auf jeden Fall wünschenswert, den Bau des Laufhauses vorzuziehen, da ansonsten der gesamte Umsetzungsprozess blockiert werde, auch für das Parkhausgrundstück könne eine vorgezogene Lösung sinnvoll sein. Eine solche Vorgehensweise sei aber nur möglich, wenn alle Beteiligten sich einvernehmlich auf die städtebaulichen Zielsetzungen des Entwurfs verpflichteten. Sollte dieses Einvernehmen nicht erzielt werden können, bliebe letztlich nur die Möglichkeit, die einzelnen Bausteine nacheinander abzuhandeln. Wichtig sei nun, sich über Zeitachse und qualifizierende Verfahren für die Hochbauplanung zu verständigen und dies gemeinsam nach außen zu kommunizieren.

Für die CDU-Fraktion spricht sich Herr Gilson dafür aus, zügig die Programmberatung zum Bebauungsplan vorzubereiten und gleichzeitig die konkreten Probleme anzugehen. Für den Erfolg des Projekts sei es wesentlich, zügig voranzukommen.

Für die SPD-Fraktion betont Herr Haase, dass man sehr froh über den Siegerentwurf und die dort formulierten städtebaulichen Zielsetzungen sei. Es sei sinnvoll, alle rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen, um Dynamik in den weiteren Prozess zu bringen, dabei müssten diese Zielsetzungen aber effektiv gesichert werden.

Für die Fraktion Die Linke stimmt Herr Beus seinen Vorrednern zu. Für eine positive Entwicklung am Büchel müsse im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass die Qualität nicht leide. Seiner Fraktion

sei dabei insbesondere wichtig, dass der Anteil von Wohnungsbau, der im Entwurf bei 52% liege, nicht weiter reduziert werde.

Herr Wingefeld erläutert zur weiteren Zeitplanung, dass man die Überarbeitung des Siegerentwurfs unter Berücksichtigung der Jury-Empfehlungen möglichst zeitnah beauftragen wolle. Noch im Januar werde die Fachbereichsbeteiligung in der Verwaltung erfolgen, so dass man hoffe, im Mai mit einer abgestimmten Planung in die Programmberatung gehen zu können. Im Bebauungsplanverfahren sei es grundsätzlich jederzeit möglich, bei konkreten Bauvorhaben zu prüfen, ob sie den städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung entsprechen und das Vorhaben entweder zurückzustellen oder auch nach Abschluss eines entsprechenden Vertrags zur Absicherung dieser Ziele nach § 34 BauGB zu genehmigen. Dies sei selbstverständlich dann eine Entscheidung des Planungsausschusses. Aus seiner Sicht sei es jetzt entscheidend, mit der Planung schnell vorwärts zu kommen und auf dieser Grundlage Verbindlichkeit von den Investoren einzufordern.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**zu 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten -
hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: FB 61/0322/WP17**

(Herr Rau erklärt sich für befangen und nimmt an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.)

Für die Fraktion der Grünen dankt Frau Hörmann der Verwaltung für die gute Arbeit, es sei gelungen, die hohe Qualität des Wettbewerbsentwurfs auch nach der Überarbeitung im Bebauungsplan sicherzustellen. Problematisch aus Sicht ihrer Fraktion sei natürlich die Baumbilanz, dies habe auch der Umweltausschuss in seiner Beratung thematisiert und die Verwaltung beauftragt, den Erhalt von mehr Bäumen ebenso wie die Neuanpflanzung nochmals zu prüfen. Man erwarte von diesem Projekt einen dringend benötigten positiven Impuls für die Entwicklung im Wohnungsbau, daher wolle man den Offenlagebeschluss heute fassen, man beantrage aber, die Beschlussergänzung des Umweltausschusses zu übernehmen, um die Baumbilanz wenn möglich doch noch zu verbessern.

Für die CDU-Fraktion signalisiert Herr Gilson Zustimmung zum Beschlussvorschlag der Verwaltung ebenso wie zur Übernahme der Beschlussergänzung des Umweltausschusses.

Für die Fraktion Die Linke kündigt auch Herr Beus an, sowohl dem Beschlussvorschlag der Verwaltung als auch der durch die Grünen beantragten Beschlussergänzung zuzustimmen. Man benötige dringend bezahlbaren Wohnraum in Aachen, die Qualität der Planung sei überzeugend und man sei sicher, dass hier ein gutes Baugebiet entstehe. Dennoch oder gerade deswegen solle kein Baum mehr als nötig gefällt werden.

Für die SPD-Fraktion schließt sich Herr Haase seinen Vorrednern an. Man hoffe nun auf eine zügige Umsetzung der Planung.

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 Bürger, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - in der vorgelegten Fassung.

Darüber hinaus fordert der Ausschuss die Verwaltung auf, erneut zu prüfen, an welchen Stellen auf privaten und auf öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet noch weitere Bäume erhalten werden können (insbesondere im Freibereich der geplanten KiTa und bei den Besucherstellplätzen entlang der östlichen Erschließungsstraße) und wo weitere Neupflanzungen per Festsetzungen im Bebauungsplan noch möglich und sinnvoll sind.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 7 Bebauungsplan - Vaalser Straße/ Hammerweg -

hier: Aufstellungsbeschluss

Vorlage: FB 61/0334/WP17

Herr Wingefeld weist darauf hin, dass zu diesem Verfahren das als Tischvorlage verteilte Rechtsanwaltsschreiben bei der Verwaltung eingegangen sei, in dem die geforderte Quote von 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau als für das Gelingen des Projekts außerordentlich kritisch dargestellt werde. Die Verwaltung habe daher den Sachverhalt nochmals geprüft und sei zu dem Schluss gekommen, dass ein Verzicht auf diese Forderung angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben und angesichts der Tatsache, dass bereits ein Baurecht gem. § 34 BauGB gegeben ist, denkbar sei.

Herr Baal weist darauf hin, dass aufgrund der Fristen für die Bescheidung der Bauvoranfrage eine Beschlussfassung in der heutigen Sitzung notwendig sei. Die seitens der Rechtsanwälte vorgebrachten
«SINAME»

Ausdruck vom: 14.04.2016

Seite: 8/17

fiskalischen Argumente seien von den öffentlich-rechtlichen Belangen zu trennen. Sicherlich seien alle vorgebrachten Argumente sorgfältig zu prüfen, sein Vorschlag sei jedoch, dies im Verfahren im Rahmen des normalen, fairen Abwägungsprozesses zu tun.

Für die SPD-Fraktion plädiert Herr Haase dafür, den Aufstellungsbeschluss wie in der Verwaltungsvorlage vorgesehen zu fassen und sich mit der Frage der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im weiteren Verfahren zu beschäftigen.

Für die Fraktion der Piraten schließt sich Herr Pütz dem an. Die Forderung nach einer bestimmten Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau gebe es in Aachen schon seit Jahren, angesichts der drängenden Problem auf dem Wohnungsmarkt wolle man diese Forderung nicht aufgeben.

Für die Fraktion der Grünen vertritt Herr Rau die Auffassung, dass das grundsätzliche Anliegen der Sicherung eines bestimmten Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus auch in diesem Verfahren richtig sei. Daher halte man es für sinnvoll, wie vom Vorsitzenden vorgeschlagen zu verfahren und den Aufstellungsbeschluss inklusive dieser Quoten-Regelung heute zu fassen und die von den Anwälten vorgebrachten Argumente im weiteren Verfahren in die Abwägung einzustellen.

Für die CDU-Fraktion äußert Herr Gilson ebenfalls Zustimmung zu diesem Vorgehen. Man habe eben erst von den anwaltlichen Einwendungen erfahren, so dass eine abschließende Beurteilung heute ohnehin nicht stattfinden könne. Es sei daher vernünftig, den Aufstellungsbeschluss wie vorgesehen zu fassen und alles Weitere im Verfahren zu regeln.

Für die Fraktion Die Linke betont Herr Beus, dass es sich hier um die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnbauflächen handele, so dass man durchaus davon sprechen könne, dass neues Planungsrecht entstehe. Es sei sehr begrüßenswert, dass in die Entwicklung dieses Bereichs Bewegung komme, aber man halte die in der letzten Sitzung formulierten und von der Verwaltung in den heutigen Beschlussvorschlag aufgenommenen Zielsetzungen inklusive der Quoten-Regelung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau für richtig und wolle diese auch so beibehalten.

Nach einer ausführlichen Diskussion, an der sich seitens des Ausschusses die Herren Rau, Gilson, Beus, Eckert, Haase und Pütz sowie seitens der Verwaltung Herr Wingefeld beteiligen, fasst der Ausschuss den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

- Konversion des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet und Lösung des vorhandenen Immissionskonfliktes
- Sicherung einer fußläufigen Durchwegung und Schaffung der Voraussetzung für 30 % öffentlich geförderte Wohnungen

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierungsmöglichkeit der Bebauung am Hammerweg

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Vaalser Straße/Hammerweg- für den Planbereich zwischen Vaalser Straße, Hanbrucher Straße und Hammerweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 8 Blockinnenbereich Südstraße / Boxgraben / Mariabrunnstraße

hier: Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB

Vorlage: FB 61/0325/WP17

Frau Ohlmann erläutert ergänzend zur Vorlage der Verwaltung, dass die vertragliche Regelung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Punkte öffentlich rechtlich im Rahmen des Durchführungsvertrags erfolgen soll.

Beschluss:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, das Vorkaufsrecht im Blockinnenbereich zwischen Südstraße, Reumontstraße, Boxgraben und Mariabrunnstraße nicht auszuüben und stattdessen die Verwaltung zu beauftragen, mit den Erwerbern vertraglich zu regeln, dass

- 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert wird,
- der vom Fachbereich Umwelt als zu erhalten eingestufte Baumbestand gesichert wird,
- eine öffentliche Durchwegung zwischen Mariabrunnstraße und Südstraße sowie nach Möglichkeit auch zum Boxgraben realisiert wird und
- eine aufgelockerte Bebauung durch Stadthäuser errichtet wird.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 958 - Zollamtstraße -

hier:

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Änderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Vorlage: FB 61/0344/WP17

Herr Kriesel informiert den Ausschuss darüber, dass die Erstellung einer beratungsreifen Vorlage nicht möglich war. Wichtige Unterlagen fehlten, entscheidende planerische Themen seien weiterhin ungeklärt, darunter die folgenden:

- Unterbringung der Stellplätze
- Umgang mit den gewidmeten Bahnanlagen (Anlieferung, Rettungswege, Baulasten)

«SINAME»

Ausdruck vom: 14.04.2016

Seite: 10/17

- Feuerwehrumfahrt unter der Burtscheider Brücke (Machbarkeit, Sicherungsinstrumente)
- Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus (Standort außerhalb des Vorhabens, außerhalb des Grabenrings)
- Schaffung der Fahrradstation (Betreiber, Konditionen, Interimslösung während der Baustellenzeit)
- Sonstige finanzielle und juristische Vertragsinhalte (Haftungsansprüche, Verpflichtungen, Fristen, etc.)

Herr Larosch berichtet ergänzend über eine Telefonkonferenz mit den Investoren, in der seitens der Verwaltung nochmals die noch zu klärenden Punkte benannt worden seien. Bezüglich der vertraglichen Inhalte befinde man sich in enger Abstimmung mit dem Rechtsamt, da auch hier noch einige kritische Punkte offen seien.

Herr Baal weist darauf hin, dass im Hinblick auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau zusätzlich zu den benannten Punkten auch noch die Forderung nach der Realisierung gleichzeitig mit dem Vorhaben selbst bestehe.

Im Ausschuss besteht Einvernehmen darüber, dass eine Beratung erst nach Klärung der offenen Punkte erfolgen kann.

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

zu 10 Mitteilungen der Verwaltung

Es liegt folgende Mitteilung der Verwaltung schriftlich vor:

- Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße/ Wohnen und Arbeiten –