

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0479/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 22.01.2007 Verfasser: FB 61/20 Dez. III									
Ehemaliges Militärgelände - Camp Pirotte - hier: 1. Antrag der SPD- und Grüne-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen-Brand (ohne Datum) 2. Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen- Brand vom 09.01.07 3. Info-Blatt der Anwohnerinitiative Nordviertel Aachen-Brand										
Beratungsfolge: TOP: __ <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>07.02.2007</td> <td>B-1</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>08.02.2007</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	07.02.2007	B-1	Kenntnisnahme	08.02.2007	PLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz								
07.02.2007	B-1	Kenntnisnahme								
08.02.2007	PLA	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt die Stellungnahmen der Verwaltung zum

1. Antrag der SPD- und Grüne-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen Brand
2. Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vom 09.01.07
3. Info-Blatt der Anwohnerinitiative Nordviertel Aachen-Brand

zur Kenntnis.

Die Anträge gelten damit als behandelt.

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahmen der Verwaltung zum

1. Antrag der SPD- und Grüne-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen Brand
2. Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vom 09.01.07
3. Info-Blatt der Anwohnerinitiative Nordviertel Aachen-Brand

zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklungen auf dem ehemaligen Militärgelände -Camp Pirotte - und durch das Info-Blatt der Anwohnerinitiative Wohnumfeldverbesserung Nordviertel Aachen-Brand wurden von der CDU-, SPD- und Grüne-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen Fragen an die Verwaltung gerichtet, mit der Bitte hierzu Stellung zu nehmen und schnellstens Abhilfe zu schaffen.

Die Anträge der Fraktionen sowie das Info-Blatt der Anwohnerinitiative Wohnumfeldverbesserung Nordviertel Aachen-Brand sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Fragen wurden zu Themen zusammen gefasst. Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

1. Planung

Mit Bekanntwerden der Aufgabe der militärischen Nutzung des Camp Pirotte wurde seitens der Stadt Aachen eine Rahmenplanung für den nördlichen Teil Brand erarbeitet, die im Oktober 1995 dem Planungsausschuss vorgestellt wurde. Daraufhin wurde ein Büro für Stadt- und Regionalplanung mit einer Rahmenplanung und einem Wiedernutzungskonzept für das Militärgelände beauftragt. Auf der Grundlage dieser Planungen wurde der Bebauungsplan Nr. 828 -Gewerbegebiet Camp Pirotte - entwickelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bürger gemäß den gesetzlichen Vorgaben mehrfach am Verfahren beteiligt.

Um den Bebauungsplan in Gänze in Kraft treten zu lassen, war zur Erreichung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer erforderlich, den die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) jedoch während der Grundstücksverhandlungen nicht mit der Stadt Aachen abschließen wollte.

Die Stadt Aachen hat deshalb den Bebauungsplan geteilt und den Teil A, für den keine vertraglichen Regelungen erforderlich waren, als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 11.01.07 ist der Bebauungsplan Nr. 828, Teil A in Kraft getreten.

Das ehemalige Militärgelände ist mit Kaufvertrag vom 19.01.06 an die Firma Camp Pirotte GmbH & Co. KG verkauft worden. Der neue Eigentümer ist wie jeder andere an die Vorgaben des Bebauungsplanes gebunden.

Die Camp Pirotte GmbH & Co. KG hat der Verwaltung sowohl mündlich als auch schriftlich ihre Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan vorgetragen. Da nach Auffassung der Verwaltung diese nicht mit den bisherigen städtebaulichen Zielen vereinbar waren, hat die Verwaltung den Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Brand darüber informiert. Sowohl der Planungsausschuss als auch die Bezirksvertretung Aachen-Brand haben in ihren Sitzungen dem Rat der Stadt empfohlen, an den bisherigen Zielen des Bebauungsplanes festzuhalten und im öffentlichen

Interesse das Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auszuüben. Außerdem haben sie dem Rat der Stadt empfohlen, auf dieser Grundlage den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Der "Restbebauungsplan" (Teil B) soll, sobald der erforderliche städtebauliche Vertrag bezüglich des Technischen Hilfswerkes abgeschlossen ist, in Kraft gesetzt werden.

2. Ausübung Vorkaufsrecht

- 21.03.2006 Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt, das Vorkaufsrecht zum Grundstückskaufvertrag Camp Pirotte auszuüben.
- 07.04.2006 Ausübung Vorkaufsrecht gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, nachrichtlich an die Camp Pirotte Grundbesitz GmbH & Co KG
- 18.04.2006 Camp Pirotte Grundbesitz GmbH & Co KG legt Widerspruch gegen den Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechtes ein
- 12.04.2006 Widerspruch der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zunächst ohne Begründung. Dem Wunsch der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben um Fristverlängerung zur Abgabe einer ausführlichen Begründung bis zum 31.01.07 wurde aus verfahrenstechnischen Gründen entsprochen.

Danach werden die Widerspruchsbescheide durch das Rechtsamt und dem Fachbereich Immobilienmanagement erarbeitet.

Nach Vorliegen der Widerspruchsbescheide haben die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Camp Pirotte Grundbesitz GmbH & Co KG einen Monat Zeit, um Klage einzureichen.

Wenn dies erfolgt, ist mit einem lange andauernden Klageverfahren zu rechnen.

Sollte weder die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch die Camp Pirotte Grundbesitz GmbH & Co KG Klage einreichen, ist die Stadt Aachen in der Lage, das Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechtes zu Ende zu führen. In diesem Fall könnte Besitz- und Eigentumsübergang auf die Stadt Aachen noch in diesem Jahr erfolgen.

3. ungenehmigte Nutzungen

Alle illegalen Nutzungen auf dem Gelände werden durch die Stadt Aachen nicht geduldet. Die Lagerung der Paletten wurde unmittelbar nach bekannt werden durch die Bauaufsicht der Stadt Aachen aufgegriffen, die Nutzung der Hallen wurde bereits durch Ordnungsverfügung vom 27.12.2006 mit sofortiger Wirkung untersagt.

Gegen die Ordnungsverfügung wurden Widerspruch und Klage im Eilverfahren eingelegt. Während des laufenden Eilverfahrens besteht ein Vollstreckungsschutz, mit einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Aachen ist jedoch kurzfristig zu rechnen.

Es ist auch zukünftig nicht beabsichtigt, ungenehmigte Nutzungen auf dem Gelände zu dulden. Eingereichte Bauanträge oder Anträge auf Nutzungsänderung werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 828 geprüft, die gesicherte Erschließung im Sinne der BauO NRW ist nachzuweisen. Dies bedeutet, dass Genehmigungen vor Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließung faktisch nicht möglich sind.

Stellungnahme Feuerwehr

Aufgrund der aufgegebenen Nutzungen ist auf dem ehemaligen Militärgelände kein Löschwasser erforderlich. Die Feuerwehr der Stadt Aachen ist sich dabei bewusst, dass auf dem Gelände die Wasserversorgungsleitungen nicht in Betrieb sind und auch das ehemalige Löschwasserbecken leer ist.

Die Feuerwehr begegnet einem Brand auf dem Gelände durch einen sogenannten „Pendelverkehr“ mit Löschwasserfahrzeugen, entsprechende Informationen sind im Leitrechner der Feuerwehr enthalten.

4. Wegeführung / Verkehr

Die derzeitigen Betreiber von Navigationssystemen greifen im Wesentlichen auf zwei bis drei gemeinsame Software-Anbieter und deren Datenbanken zurück. Auf Befragen teilen diese Firmen (Fa. Navtec sowie Fa. Teleatlas) mit, dass die derzeitigen Datenbanken keine Differenzierung zwischen

PKW- und LKW-Führungen vorsähen. Insofern sind Informationen und Bitten einzelner Gemeinden auf Berücksichtigung von LKW-Sperrungen nicht programmierbar. Es sind lediglich für alle Kraftfahrzeuge übereinstimmend geltende Verkehrsbestimmungen hinterlegt.

Die Straßenverkehrsbehörde hat unmittelbar nach Bekanntwerden der sich entwickelnden Schwerlastfahrten am Morgen des 29.12.2006 durch den Entstördienst in der Betriebsausfahrt auf die Nordstraße eine Zwangsführung für LKW nach links aufstellen lassen, um Irritationen für Rechtsausbieger beim anschließenden Auftreffen auf das Verkehrszeichen 253 (LKW-Verbot) hinter der Einmündung der ehemaligen Tuchfabrik Chmel auszuschließen. Bei sporadischen Beobachtungen wurde diese Ausfahrbeschränkung auch eingehalten. Die Zufahrt von den Autobahnabfahrten wird durch die vorhandenen Navigationssysteme auf dem kürzesten Weg über Trierer Straße und Nordstraße zum Ziel geleitet, was von hier nicht beeinflusst werden kann (siehe oben). Der Zielverkehr zum Grundstück Camp Pirotte ist Anliegerverkehr im Sinne der vorhandenen Beschilderung, so dass derzeit keine ahndungsfähigen Verkehrsverstöße von den LKW-Fahrern begangen werden.

Der Kindergarten sowie die Grundschule liegen mit ihren Ausgängen nicht unmittelbar an der Nordstraße, so dass ein Großteil der dort betreuten Kleinkinder auf ihrem Schulweg nicht mit den LKW auf der Nordstraße zusammen treffen. Bis vor einigen Jahren war die Nordstraße als L 235 noch eine mit LKW befahrene Durchgangsstraße, ohne dass die Nachbarschaft zur Grundschule und zum Kindergarten hier unzumutbare Probleme geschaffen hätte. Den Kindern stehen die Mittelinsel Richard-Wagner-Straße sowie die signalisierte Fußgängerfurt an der Trierer Straße als sichere

Querungsangebote zur Verfügung. Insofern stellt das von hier aus nicht gezählte LKW-Aufkommen nicht automatisch eine unzumutbare Verkehrsgefährdung dar, da die Nordstraße sehr übersichtlich ist und das Schüleraufkommen sich nur auf wenige Zeitfenster pro Tag beschränkt.

Stellungnahme Polizei

Eine Stellungnahme der Polizei steht noch aus.

5. Altlasten

Bodenschutz/Altlasten

Die ehemalige militärische Liegenschaft Camp Pirotte ist gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG als Altlastenfläche einzustufen. Die Einstufung als Altlastenfläche ist in erster Linie auf mehrere großflächige Schlackenfelder zurückzuführen, die hohe Schwermetallkonzentrationen aufweisen. Die Schlackenfelder wurden im Rahmen des Bodengutachtens des Büros Eckardt 1998 kartiert. Ein als Tankstelle genutzter Teilbereich des Grundstücks wurde bereits vollständig 2003 saniert.

Schlackenfelder

Sämtliche "Schlackenfelder" wurden im Rahmen eines Ortstermins am 10.01.2006 besichtigt. Es kann festgehalten werden, dass der bereits 1998 vorhandene Bewuchs der schlackehaltigen Bodenmaterialien weiter zugenommen hat. Inzwischen ist auf den meisten Schlackefeldern mehrere Meter hoher Birkenbewuchs anzutreffen, die Bodenmaterialien sind mit wenigen Ausnahmen flächendeckend mit bodenbedeckenden Pflanzen und Moos bewachsen. Trotz sehr starker Windböen zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten keine Abwehungen beobachtet werden.

Lediglich zwei kleinere Flächen auf den Schlackefeldern waren nahezu unbewachsen. Zum einen hat vermutlich die Fa. Voith im Randbereich eines Schlackefeldes einige Birken umgestoßen (vermutlich um mehr Platz für LKW-Rangierarbeiten zu haben). Zum anderen befindet sich im östlichen Grundstücksbereich eine kleinere, nahezu unbewachsene Fläche, möglicherweise auf Grund von Grillaktivitäten. In beiden Fällen handelt es sich lediglich um ca. 20-30 Quadratmeter große Flächen, die hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen (Staubabwehungen) als nicht relevant einzustufen sind.

Bewertung und Auswirkungen der aktuellen Nutzung auf die Altlastensituation

Teilbereiche des Grundstücks werden derzeit von der Firma Voith zur Lagerung bzw. zum Umschlagen von Holzpaletten genutzt. Die Holzpaletten werden in mehreren, zum Teil offenen Hallen und auch auf befestigten Außenflächen gelagert.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wurde reger LKW- und Gabelstapler-Verkehr festgestellt. Die Fahrzeuge bewegen sich ausschließlich auf betonierten und asphaltierten Flächen, die sich in einem gut befahrbaren Zustand befinden. Die dicht bewachsenen Schlackenfelder sind für Fahrzeuge unzugänglich und unterliegen keinerlei Nutzung (keine Lagerung von Materialien usw.). Die derzeitige

Lagerung bzw. das Umschlagen der Baumaterialien (Holzpaletten) findet ebenfalls ausschließlich auf betonierten oder asphaltierten Flächen statt, die in ausreichender Größe zur Verfügung stehen. Es kann festgehalten werden, dass von den **Schlackefeldern in ihrem derzeitigen Zustand keine Gefährdung hinsichtlich möglicher Staubabwehungen** ausgeht. Dies gilt sowohl für auf dem Grundstück befindlichen Personen (keine inhalative Aufnahme von Stäuben) als auch für die Wohngrundstücke im näheren Umfeld des Grundstücks.

Ein regelmäßiger Aufenthalt von (Klein-)Kindern auf dem Gelände, der zu gesundheitsrelevanten Aufnahmen von Schadstoffen führen könnte, ist (trotz vorhandener Löcher im Geländezaun) nicht anzunehmen. Das sporadische Betreten der Schlackenfelder, z.B. durch Jugendliche, ist ebenfalls kaum als gesundheitsgefährdend einzustufen. Absperrungsmaßnahmen sind demnach aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Eine **Grundwassergefährdung** durch die schwermetallbelasteten Schlacken kann nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls **ausgeschlossen** werden.

Diese Bewertung kann nur solange aufrecht erhalten werden, solange sich gewerbliche Aktivitäten auf dem Gelände ausschließlich auf befestigte Grundstücksbereiche beschränken. Sollte eine Beseitigung des Bewuchses und somit eine Freilegung, mechanische Zerkleinerung und unkontrollierte Ausbreitung des groben schlackehaltigen Materials stattfinden, ist das Gefährdungspotenzial von der Unteren Bodenschutzbehörde erneut zu beurteilen. **Die Bodenschutzbehörde wird das Gelände zukünftig regelmäßig kontrollieren.**

Pflasterbeläge

Größere Grundstücksbereiche sind bzw. waren mit Pflastersteinen belegt. Im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass die größte gepflasterte Teilfläche im westlichen Grundstücksbereich nach wie vor vollständig erhalten ist. Weitere Pflasterdecken im Bereich der vier großen Hallen und im südlichen Grundstücksbereich wurden bereits während der Eigentümerschaft des Bundes aufgenommen und vom Grundstück entfernt. Unter diesen ehemaligen Pflasterbelägen wurde sandiges Unterbaumaterial freigelegt, Hinweise auf schlackehaltiges Material sind in diesen Bereichen nicht zu erkennen. Das freigelegte sandige Unterbaumaterial ist inzwischen weitgehend mit Gras und Moos bewachsen.

Lediglich auf einer kleineren Fläche nahe der 4 großen Hallen konnte eine Aufnahme von Pflastersteinen jüngerer Datums beobachtet werden. Unter dem aufgenommenen Pflasterbelag befindet sich ein geschlossener älterer Pflasterbelag. Es ist davon auszugehen, dass auch in diesem Bereich sandiges Unterbaumaterial vorliegt. **Von dem freigelegten Unterbaumaterial der (ehemaligen) Pflasterdecken geht keine Umweltgefährdung aus.**

6. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Verwaltung hat eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Entwicklung des Geländes erarbeitet. Danach könnte das Gelände nach 14 Jahren komplett entwickelt sein. Die Entwicklung ist in Abschnitten vorgesehen.

Insgesamt sollen 4.500 qm gemischte Bauflächen und 112.000 gewerbliche Flächen entwickelt und zum Verkauf angeboten werden. Der Verkauf soll ab dem 3. Jahr der Entwicklung starten.

Möglicher Zeitplan für eine Entwicklung:

- 1. Jahr: - Erwerb des Grundstückes
 - vorbereitende Arbeiten
 - Beginn der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen

- 2. Jahr: - Abschluss der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen
 - Beginn der Erschließungsarbeiten (Kanal, Straße, Versorgungsleitungen)

- 3. Jahr: - Fortführung der Erschließungsarbeiten (Kanal, Straße, Versorgungsleitungen, Lärmschutz)

- 5. Jahr: - Fortführung der Erschließungsarbeiten (Kanal, Straße, Versorgungsleitungen)

- 7. Jahr: - endgültiger Abschluss der Erschließungsarbeiten (Kanal, Straße, Versorgungsleitungen, Grünflächen)

Anlage/n:

- 1 - Antrag der SPD- und Grüne-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen-Brand
- 2 - Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vom 09.01.07
- 3 - Info-Blatt der Anwohnerinitiative Wohnumfeldverbesserung Nordviertel Aachen-Brand