

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1504/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35026-2020
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	29.07.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans -Grünenthaler Straße/ Gierstraße-			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
20.08.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss genehmigt die nachfolgende, von Frau Stadtdirektorin Grehling und Herrn Baal gefasste Dringlichkeitsentscheidung:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- städtebaulich geordnete Entwicklung
- Berücksichtigung von funktionalen Anforderungen der künftigen Entwicklung Alt-Richterichs
- Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange der benachbarten Hofanlage (Zehnthof)

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Grünenthaler Straße / Gierstraße - für den Planbereich zwischen Grünenthaler Straße, Peter-Schwarzenberg-Halle und dem Zehnthof im Stadtbezirk Aachen-Richterich zu beschließen.

Erläuterungen:

Der Dringlichkeitsentscheidung lag folgende Erläuterung zu Grunde:

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Bereits im Jahr 2001 beschloss der Planungsausschuss anlässlich des Verkaufs des denkmalgeschützten Zehnthofs südlich des Plangebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich um die historische Hofanlage (A 145). Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist die Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung dieses für den historischen Ortskern prägenden Bereichs. Neben dem Zehnthof selbst soll auch das den Hof umgebende Umfeld städtebaulich gesteuert werden. Im November 2002 haben sich die Bezirksvertretung Richterich und der Planungsausschuss dafür ausgesprochen, dass auf der „Hühnerwiese“ entweder gar keine Bebauung entstehen solle oder aber eine Jugendeinrichtung. Eine von der Verwaltung vorgelegte Variante, die auf dem Grundstück eine Wohnbebauung vorsieht, sollte dem Beschluss zufolge nicht verfolgt werden.

Anlass für die erneute Aufstellung des Bebauungsplans – Grünenthaler Straße / Gierstraße - ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern auf der „Hühnerwiese“ (Gem. Richterich, Flur 4, Flurstück 2481) in Alt-Richterich. Da es sich um Wohnungsbau handelt, widerspricht das Vorhaben der 2002 gefassten Zielsetzung. Die Anfrage sieht die Errichtung der beiden Häuser im nordöstlichen Bereich des Grundstücks vor. Im südlichen Bereich ist die Errichtung von 20 Stellplätzen vorgesehen. Der übrige Bereich des Grundstücks soll unbebaut bleiben und als parkähnlich gestaltete Grünfläche angelegt werden.

Die gleiche Planung wurde in nicht-öffentlicher Sitzung am 22.10.2015 im Rahmen eines Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Planungsausschuss vorgestellt und einstimmig als überarbeitungswürdig beurteilt. Insbesondere wurde die städtebauliche Qualität in Bezug auf die Wahrnehmbarkeit des südlich angrenzenden denkmalgeschützten Zehnthofs bemängelt. Hierbei handelt es sich um einen historischen Vierkanthof (errichtet um 1800), der von ortsbildprägender Bedeutung ist. Eine Bebauung auf der „Hühnerwiese“ müsse sich qualitativ in die Umgebung einfügen.

In den Folgejahren war das Grundstück mehrmals Diskussionsthema in der Bezirksvertretung Richterich und im Planungsausschuss. Dabei ging es überwiegend um die Frage, ob eine Bebauung des Grundstücks überhaupt sinnvoll sei, und - falls ja - unter welchen Voraussetzungen.

In ihrer Sitzung am 11.10.2017 hat die Bezirksvertretung Aachen-Richterich die Verwaltung beauftragt, eine Gesamtplanung für den Kernbereich Alt-Richterichs (Hühnerwiese, Peter-Schwarzenberg-Halle, Dorfplatz) zu erstellen. Hierzu hat die Verwaltung nach Durchführung von Akteursgesprächen einen ersten Zwischenbericht vorgelegt, der am 13.05.2020 in der Bezirksvertretung beraten wurde. Der Zwischenbericht schlug drei Leitbilder für die künftige Entwicklung des Bereichs vor:

1. Dorfmitte für Alt und Jung – Schwerpunkt „Wohnen“

- *Schaffung von Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Generationen auf der Hühnerwiese*
- *Besondere Wohnformen (z.B. „Wohnen mit Service“)*
- *Gemeinschaftliches Miteinander in einer lebendigen Dorfmitte*

2. Treffpunkt für alle – Schwerpunkt „Begegnungsraum / Dritter Ort“

- *Dorfmitte als geselliger Aufenthalts- und Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen (Gemeinwohl)*
- *Vernetzung mehrerer Treffpunkte und Begegnungsräume in Alt-Richterich*

3. Bildungsraum

- *Wie unter Leitbild 2, aber mit besonderer Berücksichtigung von Bedarfen der Schüler*innen der GGS Richterich*

Die Bezirksvertretung sprach sich dafür aus, die Leitbilder 2. und 3. weiterzuverfolgen, in denen öffentliche und soziale Aspekte im Vordergrund der künftigen Entwicklung der Ortsmitte und der Hühnerwiese stehen. Die Wohnhäuser des Antragsvorhabens würden dieser Zielsetzung widersprechen.

Um den Antrag rechtssicher zurückstellen und nötigenfalls anschließend ablehnen zu können, ist es erforderlich, zeitnah für das Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beschließen.

Ziel des Bebauungsplans ist, auf der „Hühnerwiese“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechenden baulichen Entwicklungen zu schaffen, diese städtebaulich zu ordnen und die denkmalpflegerischen Belange des benachbarten Zehnthofs zu berücksichtigen.

2. Klimanotstand

Die Entwicklung von öffentlich nutzbaren Freiräumen ist - neben hochbaulichen Überlegungen - ausdrückliches Ziel der Entwicklung. Die Vorgaben auf Grund des benachbarten denkmalgeschützten Vierkanthofs sorgen zudem dafür, dass eine Bebauung nur eingeschränkt möglich sein wird. Auf diese Weise werden auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung berücksichtigt. Eine Konkretisierung des Versiegelungsanteils des Plangebiets erfolgt im weiteren Verfahren.

3. Beschlussempfehlung

Da der vorhandene Aufstellungsbeschluss A 145 aus dem Jahr 2001 nicht ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück zu steuern, empfiehlt die Verwaltung, für den Planbereich zwischen Grünenthaler Straße, Peter-Schwarzenberg-Halle und dem Zehnthof im Stadtbezirk Aachen-Richterich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich hat die Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss am 24.06.2020 mehrheitlich gefasst.

Ein Beschluss durch den Planungsausschuss in seiner regulär nächsterreichbaren Sitzung am 20.08.2020 wäre für eine fristgerechte Zurückstellung nicht ausreichend. Daher wurde hierzu eine frühere Beschlussfassung per Dringlichkeitsentscheidung erforderlich. Diese ist mit Datum vom 22.07.2020 durch Frau Stadtdirektorin Grehling und Herrn Baal gefasst worden. Die Verwaltung empfiehlt, die Dringlichkeitsentscheidung zu genehmigen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild