

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 61/0011/WP18 |
| Federführende Dienststelle: | | Status: | öffentlich |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | | AZ: | 35053-2018 |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | Datum: | 17.11.2020 |
| | | Verfasser: | FB 61/010 // Dez. III |
| III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße/ Soerser Weg - hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 16.12.2020 | Rat der Stadt Aachen | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße/ Soerser Straße - für den Planbereich in den Stadtbezirken Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg zwischen Krefelder Straße, Albert-Servais-Allee und Soerser Weg in der vorgelegten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/1482/WP17 - Änderungs- und Offenlagebeschluss und

FB 61/1496/WP17 - Ergänzungsvorlage zu FB 61/1482/WP17

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße/ Soerser Weg - soll für das Alemannia-Stadion eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen erfolgen mit dem Ziel, das Stadion langfristig zu sichern und den Ort weiterhin zu beleben.

Hierzu hat der Planungsausschuss am 20.08.2020 das vereinfachte Änderungsverfahren eingeleitet und festgestellt, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Er hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße/ Soerser Weg- beschlossen.

Die Bezirksvertretungen Aachen-Mitte und Laurensberg hatten am 24.06.2020 in ihren jeweiligen Sitzungen entsprechende Empfehlungenbeschlüsse gefasst.

Die öffentliche Auslegung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße/ Soerser Weg - fand in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 statt. Parallel hierzu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während der Offenlage sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bzw. von Behörden eingegangen.

Aus diesem Grund ist weder in den Bezirksvertretungen noch im Planungsausschuss eine weitere Beratung notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt, die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße/ Soerser Weg - in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

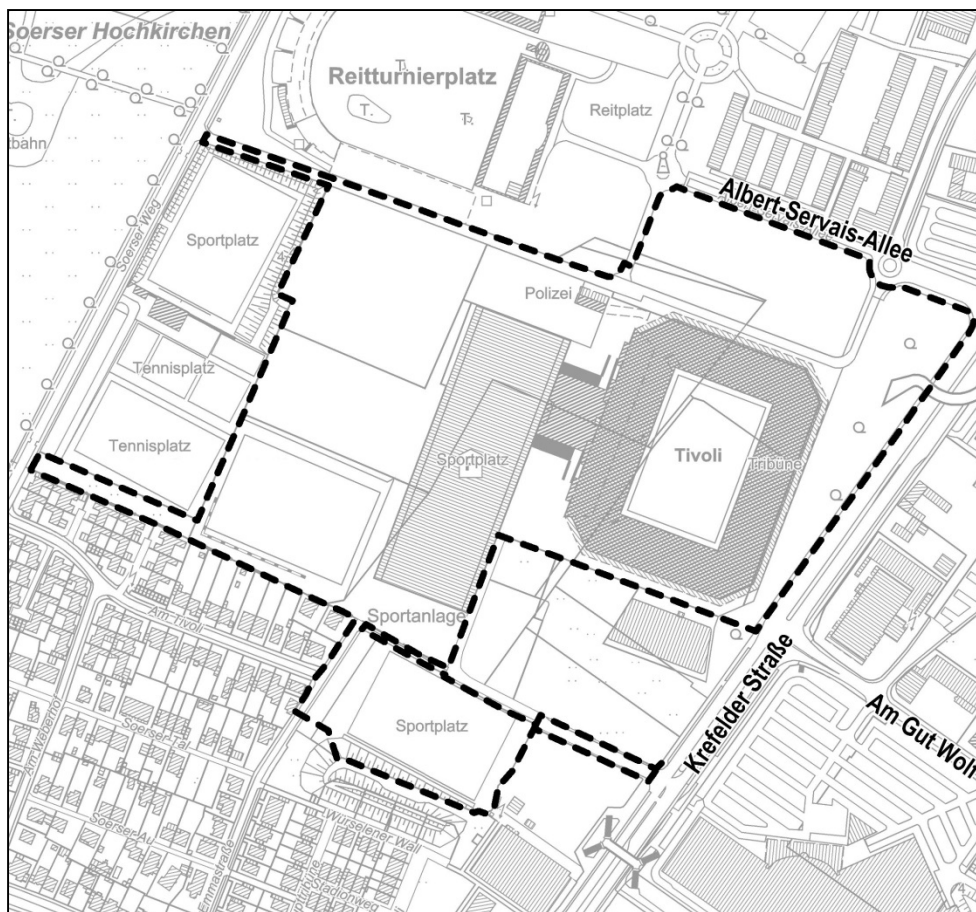
Anlage/n:

Begründung zur III. Änderung Bebauungsplan Nr. 888

Schriftliche Festsetzungen zur III. Änderung Bebauungsplan Nr. 888

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße / Soerser Weg-

für den Bereich zwischen Krefelder Straße, Albert-Servais-Allee, Reitstadion,
Soerser Weg, Flächen des Eisenbahnsportvereines, nördlicher Grenze der
Wohnbebauung und der Zufahrt zu den Alemannia-Trainingsplätzen
in den Stadtbezirken Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation | 3 |
| 1.1 | Beschreibung des Plangebietes..... | 3 |
| 1.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 3 |
| 1.3 | Bestehendes Planungsrecht..... | 3 |
| 2. | Anlass und Ziel und Zweck der Änderung | 3 |
| 3. | Begründung zur Änderung der Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 4. | Auswirkungen der Änderung | 4 |
| 5. | Kosten | 4 |

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Aachener Innenstadt, in den Stadtbezirken Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg, direkt an der Krefelder Straße. Es ist geprägt durch das Alemannia-Stadion, das der Krefelder Straße als einer der wichtigsten Einfallstraßen in die Aachener Innenstadt ein Gesicht gibt.

1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 stellt in seiner Änderung Nr. 111 und 1. Änderung Nr. 111 den Bereich als Sondergebiet dar. Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 übernimmt diese Darstellung der Sondergebietsfläche SO SFK.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße/ Soerser Weg- wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Alemannia-Stadions einschließlich aller erforderlichen Nebennutzungen wie Parkhaus etc. geschaffen. Sowohl die erforderlichen Gutachten (insbesondere zu den Themen Schall und Verkehr) sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden dabei exakt auf das von Alemannia damals gewünschte Nutzungskonzept abgestimmt. Da die Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abweicht, erfolgte die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 888 (I. Änderung) näher bestimmt durch den Zusatz „Fußballstadion und Folgeeinrichtungen“. Die Nutzung der einzelnen Baukörper wird im Rechtsplan bezeichnet, die jeweils zulässigen Nutzungen werden durch die Schriftlichen Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes definiert. Für die überbaubare Fläche des Stadions setzt der Bebauungsplan „Fußballstadion und Folgeeinrichtungen“ fest.

Innerhalb dieser überbaubaren Fläche sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Fußballstadion mit einer maximalen Kapazität von 32.900 Zuschauerplätzen einschließlich aller für den Spielbetrieb erforderlichen Folgeeinrichtungen
- Folgeeinrichtungen, die im direkten Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen: z.B. Fankneipe, Fanshop
- sowie im westlichen Teil des Gebäudes Räume für Veranstaltungen mit bis zu 2.000 Personen

Diese Folgeeinrichtungen dürfen auch außerhalb des Veranstaltungsbetriebes genutzt werden.

2. Anlass und Ziel und Zweck der Änderung

Das Alemannia-Stadion prägt maßgeblich die Krefelder Straße als Sportstandort der Stadt Aachen. Aufgrund der geringen Auslastung erfolgt eine Nutzungsausweitung für das Stadion. Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen kann dazu beitragen, das Stadion langfristig zu sichern und den Ort weiterhin zu beleben.

3. Begründung zur Änderung der Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsausweitung bezieht sich auf die überbaubare Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 888 (I. Änderung) als „Fußballstadion und Folgeeinrichtungen“ bezeichnet ist. Die Schriftlichen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 werden mit der III. Änderung durch die unten aufgeführten Nutzungen ergänzt. Die Änderung wird als III. (vereinfachte) Änderung bezeichnet und ersetzt die Schriftlichen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 für den Geltungsbereich, der den Übersichtsplänen zu entnehmen ist.

Folgende Nutzungen werden ergänzt:

1. Folgeeinrichtungen, die im direkten Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen:

z.B. Fankneipe, Fanshop, Fitnessstudio, Räume für gesundheitliche Zwecke

Diese Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang mit der Nutzung als Stadion und können den Charakter des Sportstandortes Krefelder Straße stärken.

2. Räume für eine Büronutzung

Es handelt sich hierbei um eine nicht störende Nutzungserweiterung, die dazu beitragen kann, Räumlichkeiten dauerhaft zu vermieten und das Stadion auch tagsüber zu beleben.

3. Räume für soziale und kulturelle Zwecke

Um das Stadion einer vielfältigeren Nutzung zuzuführen und es auch weiterhin für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen, können die Räumlichkeiten auch für soziale und kulturelle Zwecke genutzt werden.

4. Im westlichen Teil des Gebäudes Räume für Veranstaltungen mit bis zu 2000 Personen sowie ausnahmsweise eine öffentliche Spielbank im Sinne des Spielbankgesetzes NRW mit einer Nutzfläche von max. 2000m².

Ausnahmsweise ist eine öffentliche Spielbank im Sinne des Spielbankgesetzes NRW zulässig, wenn sie die Nutzfläche von 2000 m² nicht überschreitet.

Das Spielkasino Aachen gehört zu den Traditionshäusern in Deutschland und war das erste in Nordrhein-Westfalen, das 1976 nach dem 2. Weltkrieg im ehemaligen Kurhaus wiedereröffnet wurde. 2015 zog das Spielkasino aufgrund von notwendigen Renovierungsarbeiten in das Stadion. Da sich gezeigt hat, dass der neue Standort des Spielkasinos an der Krefelder Straße mit einer durchschnittlichen Besucherzahl von ca. 300 Personen pro Tag gut angenommen wird, wird die zunächst temporär genehmigte Nutzung nun dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Sowohl Spielkasinos als öffentliche Spielbanken als auch Spielhallen sind dem planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätte zuzurechnen. Eine öffentliche Spielbank ist jedoch von einer Spielhalle zu unterscheiden. Eine öffentliche Spielbank ist staatlich konzessioniert, unterliegt einer permanenten Kontrolle durch die Finanzaufsicht und verfügt über Zutrittskontrollen sowie über ein bundesweites Sperrsystem für spielsuchtgefährdete Menschen.

Die Ansiedlung von Spielhallen wird im „Konzept zur Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet Aachen“ geregelt und gilt nicht für öffentliche Spielbanken. Ein „Trading-Down-Effekt“ ist durch die Ansiedlung des Spielkasinos als öffentliche Spielbank nicht zu befürchten, da es keine Vorbildwirkung für die Ansiedlung von Spielhallen oder eine weitere Spielbank entfaltet. Zudem werden in angrenzenden Bebauungsplänen ausreichend einschränkende Festsetzungen zu Vergnügungsstätten getroffen.

5. Die Folgeeinrichtungen, Räume für die oben genannten Nutzungen und die öffentliche Spielbank im Sinne des Spielbankgesetzes NRW dürfen auch außerhalb des Veranstaltungsbetriebes genutzt werden.

Die Entkopplung vom Spielbetrieb bezieht sich auch auf die zusätzlichen Nutzungen.

4. Auswirkungen der Änderung

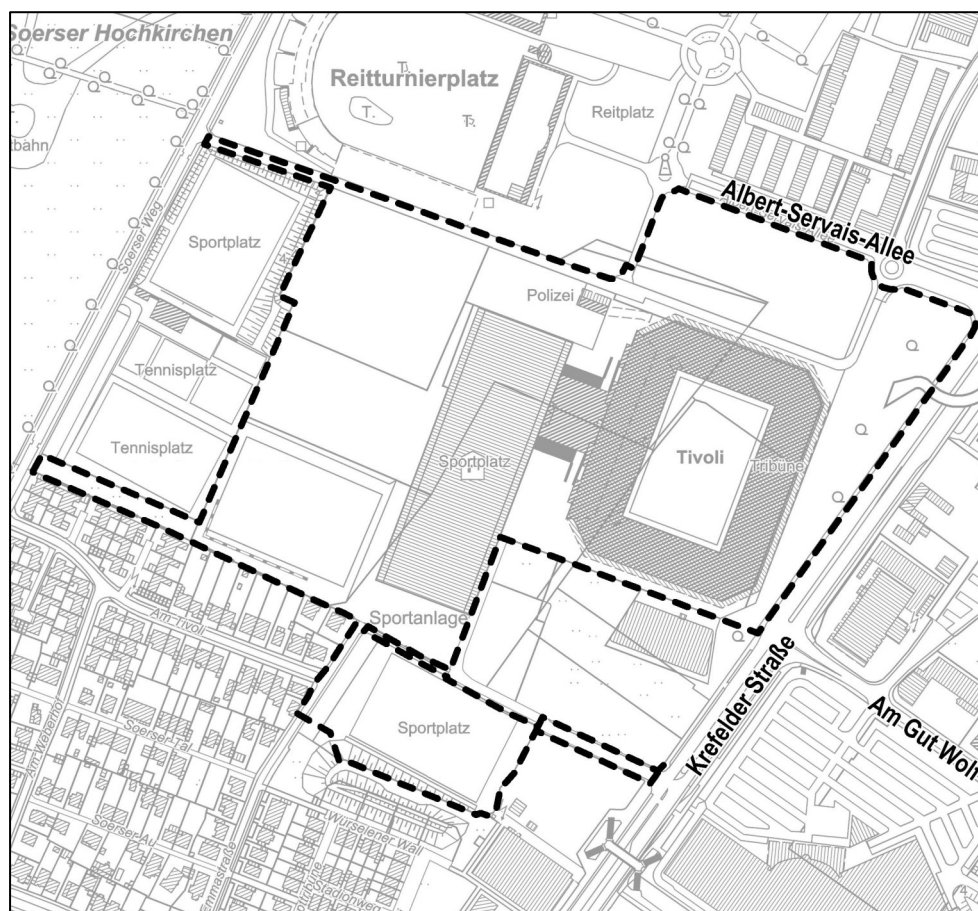
Durch die III. (vereinfachte) Änderung sind keine relevanten Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr zu erwarten.

5. Kosten

Durch die III. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Schriftliche Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße / Soerser Weg -

für den Bereich zwischen Krefelder Straße, Albert-Servais-Allee, Reitstadion,
Soerser Weg, Flächen des Eisenbahnsportvereines, nördlicher Grenze der
Wohnbebauung und der Zufahrt zu den Alemannia-Trainingsplätzen
in den Stadtbezirken Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg



Lage des Plangebietes

Gemäß - § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
- Bauordnung NRW (BauO NRW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung

wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Fußballstadion und Folgeeinrichtungen“

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung „Fußballstadion und Folgeeinrichtungen“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Fußballstadion mit einer maximalen Kapazität von 32.900 Zuschauerplätzen einschließlich aller für den Spielbetrieb erforderlichen Folgeeinrichtungen
- Folgeeinrichtungen, die im direkten Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen:
z.B. Fankneipe, Fanshop, Fitnessstudio, Räume für gesundheitliche Zwecke
- Räume für eine Büronutzung
- Räume für soziale und kulturelle Zwecke
- Im westlichen Teil des Gebäudes Räume für Veranstaltungen mit bis zu 2000 Personen sowie ausnahmsweise eine öffentliche Spielbank im Sinne des Spielbankgesetzes NRW mit einer Nutzfläche von max. 2000m².

Die Folgeeinrichtungen, Räume für die oben genannten Nutzungen und die öffentliche Spielbank im Sinne des Spielbankgesetzes NRW dürfen auch außerhalb des Veranstaltungsbetriebes genutzt werden.

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung „Parkhaus und Trainingsplätze“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- bis zu einer Gebäudehöhe von 161,5 m über NHN: Parkhaus mit maximal 1.244 Stellplätzen
- auf einer Gebäudehöhe von 161,5 m über NHN: zwei Trainingsplätze

Die Fläche der Trainingsplätze darf im Rahmen des Stadionbetriebes auch für die Unterbringung von bis zu 600 Stellplätzen genutzt werden.

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung „Gästeeingang“ ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

- Einlasskontrolle Gästefans
- Räume für technische Anlagen

2. Überbaubare Grundstücksflächen „Fußballstadion und Folgeeinrichtungen“

2.1 Fankneipe und Fanshop

An der Ostseite des Stadions wird eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zugelassen für die geplanten Nutzungen „Fankneipe und Fanshop“ ab einer Gebäudehöhe von 156,8 m über NHN bis zu einer Höhe von 162,0 m über NHN, über eine maximale Länge von 94,0 m und eine maximale Tiefe von 2,0 m.

2.2 Oberer Umgang

An der Nord- und Ostseite des Stadions wird, jeweils auf der gesamten Länge, eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie sowie der an der Südseite festgesetzten nördlichen Baugrenze ausnahmsweise zugelassen für

das Bauteil „oberer Umgang“ ab einer Gebäudehöhe von 168,9 m über NHN bis zur Unterkante des Stadionsdaches und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m.

2.3 Dachabspannung Stadion

Auf allen Seiten des Stadions sind innerhalb der festgesetzten äußeren Baugrenzen die für die aus statischen Gründen erforderlichen Abspannstangen zur Abspannung des Daches zulässig. Sowohl die Anzahl der Spannseile, als auch deren Dimensionierung ist auf das technisch erforderliche Maß zu beschränken. Fundamente für die Abspannstangen sind nur unterirdisch zulässig. Die Größe des Sockels der Abspannstangen darf eine Höhe von 0,9 m über Gelände sowie einen Durchmesser von 1,1 m nicht überschreiten.

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1 Fußballstadion und Folgeeinrichtungen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch die Photovoltaik-Anlage überschritten werden bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 183,5 m über NHN.

Im Ausnahmefall darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im westlichen Teil des Gebäudes (Westtribüne) durch Anlagen für die Gebäudetechnik überschritten werden. Diese Überschreitungen sind nur im technisch, für den Betrieb des Stadions erforderlichen Umfang zulässig.

3.2 Parkhaus und Trainingsplätze

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch die umlaufende Brüstung um 1,0 m und durch die Ballfangzäune umlaufend um 4,0 m sowie an der Nord- und Südseite um bis zu 8,0 m überschritten werden

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im Süden auf der gesamten Länge des Gebäudes und im Westen auf einer Länge von 50 m ab der südwestlichen Gebäudeecke durch eine Schallschutzwand um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.3 Verbindungsbau zwischen Parkhaus und Fußballstadion

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf an zwei Stellen durch Aufzugüberfahrten um 8,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Sondergebiet darf nur innerhalb des festgesetzten Bereiches für Ein- und Ausfahrten an die Krefelder Straße angeschlossen werden. Innerhalb dieses Bereiches sind maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Schallimmissionen

Ein Parallelbetrieb des Stadions mit den Trainingsplätzen ist aus Gründen des Lärmschutzes nicht zulässig.

Eine zeitgleiche Durchführung von Großsportveranstaltungen im Fußballstadion und im nördlich angrenzenden Reitstadion ist aus Gründen des Lärmschutzes nicht zulässig.

6.1.1 Fußballstadion und Folgeeinrichtungen

Innerhalb der mit „AA“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Dachkonstruktion des Fußballstadions ist mit einem Schalldämmmaß von $R'_w \geq 20$ dB auszubilden.
- Der Oberrang ist auf der West- sowie der Südseite geschlossen auszuführen. Das erforderliche Schalldämmmaß beträgt $R'_w \geq 30$ dB.
- Die Fassade ist auf der Westseite komplett geschlossen auszuführen. Das erforderliche Schalldämmmaß beträgt $R'_w \geq 30$ dB.

6.1.2 Parkhaus und Trainingsplätze

Innerhalb der mit „BB“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fassade ist auf der Südseite komplett geschlossen auszuführen.
- Die Fassade ist auf der Westseite auf einer Länge von 50 m, beginnend an der Südwestecke, geschlossen auszuführen.
- Das erforderliche Schalldämmmaß beträgt für beide Fassadenflächen $R'_w \geq 30$ dB.
- Zur Vermeidung von Impulsgeräuschen ist der Ballfangzaun der beiden Trainingsplätze in Kunststoff auszuführen.
- Falls die Fläche der Trainingsplätze nach 22 Uhr zu Stellplatzzwecken genutzt wird, ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m ab Oberkante Parkdeck entlang der gesamten Südseite sowie auf einer Länge von 50 m, beginnend an der Südwestecke, auf der Westseite des Gebäudes zu errichten.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen

7.1 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt mindestens 80 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz des Bodens

Großflächige Metalleindeckungen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Versiegelung / Beschichtung versehen sind, falls das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Aluminiumeindeckungen sind zulässig.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmäler

Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199, unverzüglich anzuzeigen. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.