

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0814/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 15.11.2023
		Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III
Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2023, öffentlicher Teil		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.11.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss genehmigt die Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2023, öffentlicher Teil.

Anlage/n:

Niederschrift vom 19.10.2023, öffentlicher Teil

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

Sitzung des Planungsausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, 19.10.2023
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	19:40 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal des Rates, Rathaus

Anwesende:

Ratsherr Johannes Hucke	Vorsitzender
Bürgermeister Norbert Plum	stellvertretender Vorsitzender
Ratsherr Christoph Allemand	
Ratsherr Harald Baal	
Ratsherr Marc Beus	
Ratsfrau Gaby Breuer	
Ratsherr Achim Ferrari	
Ratsherr Wilhelm Helg	
Ratsherr Henning Nießen	
Ratsherr Wolfgang Palm	ab 17:25 Uhr
Ratsherr Carsten Schaadt	
Herr Jan Frieders	
Herr Alexander Gilson	
Herr Ernst-Rudolf Kühn	
Herr Tobias Küppers	
Herr Dieter Müller	
Frau Sabine Weineck	Vertretung für: Frau Maria Dörter
Herr Ralf Demmer	
Frau Brigitte Roth	

Abwesende:

Frau Maria Dörter

entschuldigt

von der AG Behindertenhilfe:

Herr Georg Blümer

von der Verwaltung:

Herr Jansen

Dez. III

Herr Kemperdick

FB 23

Herr Klee

FB 63

Herr Klug

FB 61

Herr Schuster

FB 60

Frau Steffens

FB 61

Frau Strehle

FB 61

als Schriftführerin:

Frau Vohn

FB 61

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.08.2023 und 21.09.2023**

- 2.1 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.08.2023, öffentlicher Teil**
Vorlage: FB 61/0779/WP18

- 2.2 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.09.2023, öffentlicher Teil**
Vorlage: FB 61/0781/WP18

- 3 **Hochschulkooperationen in der Stadtentwicklung und Mobilität**
hier: Sachstandsbericht 2020 - 2023
Vorlage: FB 61/0751/WP18

- 4 **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 85 - Gewerbegebiet Krefelder Str. / Grüner Weg - im Bereich Krefelder Straße, Wurmbach, Eisenbahnlinie Aachen-Nord, Lombardenstraße, Grüner Weg und Am Gut Wolf**
- Aufhebungsbeschluss
Vorlage: FB 61/0756/WP18

- 5 **Bebauungsplan - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße - Aufstellungsbeschluss A 318**
Vorlage: FB 61/0757/WP18

- 6 **Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof:**
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 61/0759/WP18

7 **Erweiterung des Planungs- und Umsetzungsgebietes „Altstadtquartier Büchel“
Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Zukunft vom 12.09.2023**

8 **Mitteilungen der Verwaltung**

Nichtöffentlicher Teil

1 **Eröffnung der nichtöffentlichen Sitzung**

2 **Genehmigung des nichtöffentlichen Teils der Niederschrift der Sitzungen vom 17.08.2023
und 21.09.2023**

2.1 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.08.2023, nichtöffentlicher Teil:
Vorlage: FB 61/0780/WP18**

2.2 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.09.2023, nichtöffentlicher Teil:
Vorlage: FB 61/0782/WP18**

3 **Sachstandsbericht Altstadtquartier Büchel:**

4 **Aktuelle Situation in der Bauaufsicht:**

5 **Private Bauvorhaben:**

6 **Bebauungsplan Nr. 1011 -Kurbrunnenstraße / Am Viadukt-
Zwischen Kurbrunnenstraße, Bachstraße und Am Viadukt
Sachstandsbericht / weitere Vorgehensweise
Vorlage: FB 61/0760/WP18**

7 **Mitteilungen der Verwaltung:**

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

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

Er entschuldigt Frau Beigeordnete Burgdorff, die krankheitsbedingt leider nicht an der heutigen Sitzung teilnehmen könne.

Zur Tagesordnung liegen keine Änderungswünsche vor.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.08.2023 und 21.09.2023

zu 2.1 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.08.2023, öffentlicher Teil

Vorlage: FB 61/0779/WP18

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss genehmigt die Niederschrift der Sitzung vom 17.08.2023, öffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig bei einer Enthaltung wegen Nichtanwesenheit

zu 2.2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.09.2023, öffentlicher Teil

Vorlage: FB 61/0781/WP18

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss genehmigt die Niederschrift der Sitzung vom 21.09.2023, öffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig bei einer Enthaltung wegen Nichtanwesenheit

zu 3 Hochschulkooperationen in der Stadtentwicklung und Mobilität

hier: Sachstandsbericht 2020 - 2023

Vorlage: FB 61/0751/WP18

Frau Strehle stellt ausgewählte Kooperationsprojekte aus der Zusammenarbeit zwischen Stadt Aachen und Aachener Hochschulen vor. Die dem Vortrag zugrunde liegende Präsentation steht im

Ratsinformationssystem als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung.

PLA/30/WP18

Ausdruck vom: 13.11.2023

Seite: 5/14

Herr Hucke bedankt sich im Namen des Ausschusses für den Vortrag. Aachen sei ein hervorragender Hochschulstandort und die vorgestellten Projekte zeigten deutlich, dass die Kooperation zwischen Verwaltung und Hochschulen für alle Seiten positive Aspekte hervorbringe. Es sei zu hoffen, dass es zukünftig gelinge, diese Schnittstelle auch an realen Projekten insbesondere im öffentlichen Raum erfolgreich zu bespielen.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

- zu 4 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 85 - Gewerbegebiet Krefelder Str. / Grüner Weg - im Bereich Krefelder Straße, Wurmbach, Eisenbahnlinie Aachen-Nord, Lombardenstraße, Grüner Weg und Am Gut Wolf**
- Aufhebungsbeschluss
Vorlage: FB 61/0756/WP18

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 85 - Gewerbegebiet Krefelder Str. / Grüner Weg - im Bereich Krefelder Straße, Wurmbach, Eisenbahnlinie Aachen-Nord, Lombardenstraße, Grüner Weg und Am Gut Wolf im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

- zu 5 Bebauungsplan - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße - Aufstellungsbeschluss A 318**
Vorlage: FB 61/0757/WP18

Für die CDU-Fraktion kündigt Herr Baal grundsätzlich Zustimmung zur Vorlage der Verwaltung an. Es sei schlüssig, für diesen Bereich einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen, allerdings habe man Probleme mit dem letzten Spiegelstrich des Beschlussvorschlags. Die Vermeidung von großflächigen, ebenerdigen Stellplatzanlagen, wie sie außerhalb des Plangebiets ja vorhanden seien, halte man für richtig, die Formulierung jedoch für widersprüchlich und im Hinblick auf das gewünschte Ziel für nicht klar

genug. Zur Verdeutlichung schlage man vor, statt von einem maximal erforderlichen von einem angemessenen Maß an Stellplätzen zu sprechen und die Belange Klima- und Umweltschutz dabei explizit anzuführen.

Der Ausschuss fasst 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

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts
- Steuerung des Einzelhandels
- Schaffung von Raumkanten entlang der Krefelder Straße
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Ausweisung von Stellplatzflächen in einem angemessenen Maß unter Berücksichtigung von Klima- und Umweltschutz und unter Vermeidung von großflächigen ebenerdigen Parkplätzen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 6 Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof:

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Vorlage: FB 61/0759/WP18

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

Herr Plum, stellvertretender Ausschussvorsitzender, übernimmt den Vorsitz. Er weist einleitend darauf hin, dass ein Exemplar des Rechtsplans im Sitzungssaal zur Einsichtnahme ausliege.

Frau Strehle erläutert die Vorlage der Verwaltung. Die dem Vortrag zugrunde liegende Präsentation steht im Ratsinformationssystem als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung.

Für die Fraktion der Grünen kündigt Herr Schaadt Zustimmung zum Beschlussvorschlag der Verwaltung an. Dieser Bebauungsplan sei ein wichtiger Baustein für die Wohnraumentwicklung, das Vorhaben erfülle hinsichtlich der ökologischen Aspekte und der Energiestandards alle Vorgaben, die für eine Bebauung von städtischen Grundstücken bestünden. Man hoffe, dass es auch wegen des Schwerpunkts auf dem

Gemeinwohl insgesamt ein gutes Willkommen für das Projekt in der Nachbarschaft gebe, auch wenn es in der Umgebung teils starke Bedenken gegen diese Entwicklung gebe. In der Abwägung sei man insgesamt zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei dieser Verdichtung um ein zumutbares Zusammenrücken handele, so dass man nun auch entscheiden und dem Rat den Satzungsbeschluss empfehlen wolle.

Für die CDU-Fraktion erklärt Herr Baal, dass man dem Bebauungsplan in dieser Fassung leider nicht zustimmen könne. Unabhängig davon wolle man jedoch zwei Hinweise zum städtebaulichen Vertrag geben: Zum einen schlage man vor, eine Registrierungspflicht für die GbR als Vertragspartnerin festzuschreiben, damit dauerhaft nachvollziehbar bleibe, wer Ansprechpartner*in und handlungsbefugt sei. Weiterhin rege man an, eine zumutbare Frist – beispielsweise 4 Jahre – für die Fertigstellung der Hochbauten in den Vertrag aufzunehmen, um auch bei der hier beabsichtigten Grundstücksvergabe im Rahmen eines Erbbaurechts die Realisierung sicherstellen zu können.

Die grundsätzliche Ablehnung des Satzungsbeschlusses resultiere daraus, dass man in der Abwägung in einigen Punkten zu anderen Ergebnissen gekommen sei als die Verwaltung in ihrem Abwägungsvorschlag, dies betreffe insbesondere die Höhenentwicklung. Im Plangebiet seien sowohl Gebäudehöhen als auch die Umsetzung von Flachdächern festgesetzt. Da die umgebende Bebauung im Bestand zumeist Satteldächer aufweise, sei die alleinige Darstellung der Firsthöhen unvollständig. Bei Satteldächern sei in der Regel die viel niedrigere Traufhöhe an der Gebäudekante und damit im Stadtraum spürbar, dieser Aspekt habe in der Abwägung keine ausreichende Würdigung erfahren. Ein weiterer kritischer Punkt seien die Festsetzungen in Kapitel 2.3 zur Höhe baulicher Anlagen. Dort sei dargestellt, dass die festgesetzten Höhen durch bestimmte Aufbauten um bis zu 2,50m ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Aus einer möglichen Blickperspektiven aus der Straße Am Römerhof von Südosten herblickend und der Straße In den Zwanzigmorgen von Osten herblickend ergebe sich unter Berücksichtigung der Topografie hier ein Höhenunterschied, den man in seiner Raumwirkung nicht für lediglich „von untergeordneter Bedeutung“ halte.

Rechne man auf die an der Straße In den Zwanzigmorgen mit 207,30 m ü.NN festgesetzte Höhe sowie auf die mit 210,20 m ü.NN im gesamten Quartier höchste festgesetzte Höhe 2,50 m für einen möglichen Aufzugaufbau, berücksichtige dann noch 10° Flachdachneigung und 1,00 m Abgrabungstoleranz durch Geländemodellierung, könne von einer Position auf dem nördlich des Forster Wegs gelegenen Parkplatzes, der nochmals deutlich abfalle und unter 190 m ü.NN liegen dürfte, eine extreme Perspektive entstehen, die in der Abwägung bislang ungenügend gewürdigt worden sei.

Ob die Abwägung zwischen Denkmalschutz und Wohnraumentwicklung nachvollziehbar und richtig vorgenommen wurde, sei angesichts der aus seiner Sicht mangelhaften Abwägung zur Höhenentwicklung nicht mehr entscheidend und müsse daher nicht weiter thematisiert werden.

Man halte es aber für grundsätzlich problematisch, dass die Stadt als Eigentümerin des Grundstücks im Rahmen der Konzeptvergabe schon früh zu dieser Planung bekannt habe. Dies habe dazu geführt, dass der Bebauungsplan auf die Bauherrnschaft zugeschnitten sei, ohne dass die Umsetzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werde.

Für die SPD-Fraktion äußert Herr Küppers Zustimmung zur Vorlage der Verwaltung. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sei für seine Fraktion ein wichtiges Anliegen, daher komme man in der Abwägung zu einer klaren Entscheidung für das Bauvorhaben. Möglicherweise gelinge es ja, die Holzbauten noch in der Höhe etwas zu reduzieren, aber grundsätzlich sei man der Auffassung, dass hier eine gute Ortsmitte für eine aktive Nachbarschaft entstehen könne. Ein zusätzlicher positiver und wichtiger Aspekt sei dabei die Realisierung einer ebenfalls benötigten KiTa, man hoffe nun auf eine zügige Realisierung.

Die beiden Anregungen der CDU-Fraktion zum Vertrag könne man unterstützen und bitte daher die Verwaltung um Prüfung bis zur Ratssitzung.

Herr Allemann berichtet, dass die Abwägung zwischen dem Bau von Wohnungen und der dadurch ausgelösten Störung des Umfelds auch in der Fraktion Die Zukunft diskutiert worden sei. Letztlich habe man sich für den Wohnraum entschieden, so dass man nun am Ende eines langen Verfahrens den Satzungsbeschluss wie von der Verwaltung vorgeschlagen fassen wolle. Unverständlich sei allerdings die Streichung der Fassadenbegrünung aus dem Vertrag, eine solche sei heutzutage aus Gründen der Klimafolgenanpassung eigentlich unverzichtbar.

Für die Fraktion Die Linke betont Herr Beus das Potential des Standorts für eine neue Ortsmitte und für die Quartiersentwicklung insgesamt. Die Abwägung halte man für nachvollziehbar und sinnvoll, insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier vor allem bezahlbarer Wohnraum entstehen solle, der auch im umliegenden Quartier fehle. Bezüglich der Höhenentwicklung und der Dichte sei man der Auffassung, dass die Planung ein maximal verträgliches Maß erreiche, aber nicht darüber hinaus gehe. Man werde dem Satzungsbeschluss daher zustimmen.

Als Vertreter der AfD schließt sich Herr Palm der von Herrn Baal vorgetragene rechtlichen Bewertung an. Er werde dem Beschlussvorschlag der Verwaltung daher ebenfalls nicht zustimmen.

Für die FDP-Fraktion legt auch Herr Helg dar, dass man den Bebauungsplanentwurf in der jetzt vorliegenden Fassung ablehne. Man unterstütze die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auch an diesem Standort, allerdings nicht auf Grundlage dieser Planung. Neben den bereits vorgetragenen Argumenten zur Höhenentwicklung habe man auch Bedenken gegen die Abwägung der Denkmalbelange und bitte zur Ratssitzung darum, die Position der Unteren Denkmalbehörde und deren Berücksichtigung in der Abwägung nochmals zu erläutern.

Frau Strehle sagt zu, alle angesprochenen planungsfachlichen Aspekte nochmals zu überprüfen und in der Ratssitzung dazu zu berichten.

Herr Schuster ergänzt, dass man auch die Anregungen zum städtebaulichen Vertrag prüfen werde, wenn der Ausschuss die Verwaltung entsprechend beauftrage.

Herr Plum fasst die diesbezüglichen Wortmeldungen kurz zusammen und bestätigt den Auftrag des Ausschusses an die Verwaltung, die Anregung von Herrn Baal aufzugreifen und bis zur Ratssitzung zu prüfen, ob und mit welcher Formulierung die Pflicht zur GbR-Registrierung und eine Frist zur Realisierung der Hochbauten in den Vertrag aufgenommen werden können.

Abschließend betont er unter Bezugnahme auf die Diskussion, dass die Gebäudehöhen sich nicht nach den Interessen des Eigentümers richten.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich gegen die Stimmen von CDU, FDP und AfD

zu 7 Erweiterung des Planungs- und Umsetzungsgebietes „Altstadtquartier Büchel“

Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Zukunft vom 12.09.2023

Herr Jansen gibt einen Überblick über die aktuelle Situation mit Fokus auf die Instrumente des besonderen Städtebaurechts nach Baugesetzbuch. Er informiert den Ausschuss über rechtliche Grundlagen, Voraussetzungen und Auswirkungen von allgemeinen bzw. besonderen Vorkaufsrechten sowie Genehmigungsvorbehalten gegenüber liegenschaftlichen Vorgängen.

Für die Fraktion Die Zukunft erläutert Herr Allemann den Hintergrund des Tagesordnungsantrags und betont, dass man entschlossen sei, in diesem Bereich ein großes Stück Stadtreparatur umzusetzen. Erste Schritte seien getan, darauf dürfe man sich aber nicht ausruhen, sondern müsse alle bestehenden Handlungsoptionen prüfen und auch anwenden, um die begonnene positive Entwicklung voranzutreiben. Man hoffe, dass die übrigen Fraktionen mit derselben Haltung in den weiteren Prozess gingen.

Für die Fraktion der Grünen bestätigt Herr Schaadt, dass auch seine Fraktion die Umsetzung der großen Variante anstrebe. Alle Aktivitäten, die man derzeit vorantreiben könne, gingen in diese Richtung, man müsse allerdings auch sehen, dass die städtischen Handlungsspielräume nicht unbegrenzt seien.

Für die Fraktion Die Linke weist Herr Beus darauf hin, dass mit der Einrichtung des Sanierungsgebiets die Absicht, hier eine umfassende Lösung umzusetzen, deutlich dokumentiert sei. Dass die Entwicklung für einzelne Bereiche in unterschiedlichen Geschwindigkeiten stattfinden müsse, sei auch den

Eigentumverhältnissen und der unterschiedlich stark ausgeprägten Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen geschuldet.

Für die CDU-Fraktion sieht auch Herr Baal den Rahmen für die zukünftige Entwicklung durch die Sanierungssatzung definiert. Allen müsse jedoch bewusst sein, dass das Entwicklungsziel ohne aktives Mitwirken von privater Seite nicht in Gänze erreicht werden könne. Kernprojekte seien daher aus seiner Sicht die Entwicklungen auf den SEGA-Grundstücken. Für die umliegenden Grundstücke müsse man die Planungsüberlegungen der Eigentümer*innen eng begleiten und dann im Einzelfall über das weitere Vorgehen entscheiden.

Frau Breuer ergänzt hierzu, dass ein Engagement von Privatleuten und Unternehmen unverzichtbar sei, um im gesamten Bereich Büchel auch dauerhaft wieder attraktive Nutzungen zu etablieren. Nur auf Provisorien zu setzen, sei aus ihrer Sicht nicht erfolgversprechend.

Herr Hucke stellt abschließend fest, dass durch die städtischen Aktivitäten bereits eine positive Bewegung auch im Umfeld ausgelöst worden sei. Er sei überzeugt davon, dass hier auch weitere wirksame Kooperationen folgen würden.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

zu 8 Mitteilungen der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.