

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0034/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	11.11.2009
		Verfasser:	FB 61/20
<b>Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße -; hier: Städtebauliches Konzept</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
03.12.2009	PLA	Entscheidung	
09.12.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der vorgelegten Planung / Variante 2 "Grüne Mitte" den Bebauungsplanentwurf zu erstellen und die Offenlage vorzubereiten.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und schließt sich aus bezirklicher Sicht dem Beschluss des Planungsausschusses an, die Verwaltung mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage der vorgelegten Planung / Variante 2 "Grüne Mitte" und der Vorbereitung der Offenlage zu beauftragen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

## **Erläuterungen:**

### Verfahrensstand

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 die Verwaltung beauftragt, für den Bereich Krefelder Straße / Soerser Weg einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Außerdem hat er beschlossen, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen. Die Bezirksvertretungen Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg haben sich in ihren Sitzungen am 14.06.2006 und 21.06.2006 diesem Beschluss angeschlossen.

Zunächst war die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant, der sowohl die Flächen des neu geplanten Stadions, als auch die des alten Tivoli-Stadions umfasst. Dies war Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 10.11.2005 sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Juli 2006 (alte Plangebietsgrenze siehe Anlage 1).

Da den Planungen für die beiden Flächen unterschiedliche Zeitschienen zugrunde lagen, die Fläche des alten Tivolis erst nach Aufgabe der Nutzung durch Alemannia verfügbar ist und für beide Bereiche unterschiedliche Nutzer bestehen, wurde beschlossen, das Plangebiet aufzuteilen in zwei Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 888 – Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) – und
- Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße –

Der politische Beschluss zur Aufteilung in zwei Bauleitplanverfahren erfolgte im Zusammenhang mit der Beratung der Ergebnisse der Rahmenplanung „Sportpark Soers“ im Januar 2007.

Der Bebauungsplan Nr. 888 ist seit August 2008 rechtswirksam, die Umsetzung der Planung ist inzwischen im Wesentlichen abgeschlossen.

Die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes, die den gesamten Planungsbereich umfasst, ist ebenfalls bereits rechtswirksam. Demnach ist auf ca. 2/3 der Flächen Wohnen vorgesehen, in Ergänzung zu den bestehenden Wohngebieten. An der Krefelder Straße ist eine gemischte Nutzung geplant.

Für das Grundstück Alter Tivoli sollte gemäß einem Beschluss des Verwaltungsvorstandes, die Fläche im Ganzen an einen Investor zu veräußern, zunächst eine EU-weite Ausschreibung durchgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren sollte erst im Anschluss - mit der Möglichkeit zur Berücksichtigung der Ausschreibungsergebnisse - fortgeführt werden.

In einer gemeinsamen Sitzung am 30.04.2009 wurden dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und dem Planungsausschuss die Ausschreibungsunterlagen zur Beratung vorgelegt. Der Planungsausschuss hat die Verwaltung jedoch beauftragt, zunächst einen Bebauungsplan für das Grundstück zu erstellen. Entsprechend hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss die Entscheidung über die Vermarktung vertagt.

### Städtebauliches Konzept

Die Verwaltung hat das Dortmunder Büro Post Welters mit der Erstellung einer städtebaulichen Planung - als Grundlage für den Bebauungsplan - beauftragt. In einem ersten Planungsschritt wurden die Nutzungen für das Plangebiet gemeinsam mit den zuständigen Fachbereichen sowie Externen (u.a. IHK; EHV, Aachen Tourist, Gewoge) konkretisiert.

Am 04.08. wurde in einem Workshop über zukünftige Nutzergruppen für das Wohngebiet beraten. Der zweite Workshop am 05.08. befasste sich mit möglichen Nutzungen für das entlang der Krefelder Straße geplante Mischgebiet. Die Ergebnisse der beiden Workshops sind als Anlage beigefügt.

In einem dritten Workshop am 13.10. präsentierte das Büro drei Planungsvarianten, die eingehend diskutiert wurden. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass alle drei Konzepte Ideen enthalten, die weiterverfolgt werden sollten. Daraus entstand ein Plankonzept, das Elemente aus allen drei Varianten enthält.

Das neue Plankonzept liegt ebenfalls in zwei Varianten vor, die sich lediglich in einem Aspekt unterscheiden: die Art der Verzahnung zwischen Wohn- und Mischgebiet. Die Verwaltung schätzt die Konzeption der Variante 2 "Grüne Mitte" städtebaulich überzeugender ein und empfiehlt daher, diese der weiteren Planung zugrunde zu legen.

Die Variante 2 enthält ebenso wie die Variante 1 einen Wohnanger, der das Bindeglied zwischen Wohn- und Mischgebiet bildet. Die Ausprägung des Mischgebietes ist in Variante 2 jedoch deutlicher als in Variante 1. Darüber hinaus erleichtert Variante 2 die Grundstücksbildung für die Ausschreibung sowie den späteren Verkauf von Teilflächen.

Der teilweise Erhalt der Wiese an der Emmastraße, der in Variante 1 dargestellt ist, wäre genauso auch in Variante 2 möglich.

### Nutzungsverteilung im Mischgebiet

Gegenstand des Workshop am 05.08. war insbesondere die Art der an diesem Standort zu realisierenden Nutzungen. Ebenfalls diskutiert wurde der Vorschlag der Verwaltung zur Verteilung der Nutzungen, der sich aus städtebaulichen und verkehrlichen sowie anderen funktionalen Gründen ergibt.

Demnach soll die Ecke Krefelder Straße / Merowingerstraße betont werden durch ein höheres Gebäude bzw. einen höheren Gebäudeteil. Insgesamt soll die Bebauung entlang der Krefelder Straße eine bestimmte Höhe (2 bis 3 Geschosse) nicht unterschreiten und keine allzu großen Lücken aufweisen, um dadurch eine schallabschirmende Wirkung für das angrenzende Wohngebiet zu entfalten. Der Knoten Krefelder Straße / Merowingerstraße ist aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung nicht geeignet, den Verkehr eines SB-Marktes aufzunehmen.

Diese Vorgaben führten zu folgender Nutzungsverteilung, die von den Workshop-Teilnehmern bestätigt wurde:

- **Hotel** im Süden an der Ecke Merowingerstraße (mit Erschließung über diese):  
Diese Nutzungsart bietet die Möglichkeit der städtebaulichen Betonung der Ecke. Sie schafft einen markanten Eingang in das Gebiet.
- **SB-Markt** im Norden:  
Aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsfrequenz ist eine vom Wohngebiet unabhängige Erschließung sinnvoll. Im Zuge des Umbaus der Krefelder Straße wurden dafür im Norden des Plangebietes die Möglichkeiten geschaffen: es wurde aus Richtung Innenstadt eine Linksabbiegespur angelegt und die ehemalige Zufahrt zu den Alemannia-Trainingsplätzen wurde dreispurig ausgebaut, so dass zukünftig eine Ausfahrt nach Norden und Süden machbar ist. Um dies zu ermöglichen, ist lediglich noch der Bau einer Signalanlage erforderlich, die tiefbautechnischen Arbeiten dafür wurden ebenfalls bereits ausgeführt.  
Darüber hinaus bietet sich der Erhalt des hier befindlichen ehemaligen Alemannia-VIP-Parkplatzes an, der für eine Nutzung durch den SB-Markt-Betreiber natürlich ertüchtigt werden müsste.  
Würde der SB-Markt an anderer Stelle im Plangebiet angesiedelt, wäre die Unterbringung der Stellplätze schwierig. Es würde der Schallschutz zur Krefelder Straße fehlen, darüber hinaus wären ggfls. sogar Schutzmaßnahmen erforderlich, um das Wohngebiet vom Schall des Parkplatzes abzuschirmen. Auf die verkehrlichen Probleme wurde zuvor bereits hingewiesen. Um Schleichverkehr zu verhindern, soll der SB-Markt vom Wohngebiet aus nicht durch Pkw zu erreichen sein. Die optimale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer wird durch ein Wegesystem aus bestehenden und neuen Wegen (u.a. der alten Fußgängerbrücke) sichergestellt.
- **Boarding-House / Büroflächen** mit Nebennutzungen im mittleren Bereich:  
Eine Nachfrage nach Büroflächen besteht praktisch nicht mehr. Als alternative Nutzung ist ein Boarding-House angedacht. Beides könnte ergänzt werden durch Räume für soziale Einrichtungen. Die geplante Kita könnte z.B. auch im Erdgeschoss auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite des Mischgebietes untergebracht werden.

#### Reminiszenz an die alte Nutzung

Unabhängig von der gewählten Variante für die zukünftige städtebauliche Gestaltung des Gebietes, soll die bisherige, immerhin rund 100 Jahre dauernde Nutzung nicht ganz in Vergessenheit geraten. Ein Erhalt von Elementen des alten Stadions an Ort und Stelle ist nur eingeschränkt möglich. Der Würselener Wall soll zumindest teilweise erhalten werden, auch als Schallschutz gegenüber dem Sportlärm des angrenzenden Trainingsplatzes. Ggfls. kann der Wall auch ganz erhalten und für eine Bebauung mit Terrassenhäusern genutzt werden. Dies ist abhängig von den Ergebnissen der laufenden Untersuchungen zum verwendeten Material für die Aufschüttungen.

Auf jeden Fall ist angedacht, einzelne Elemente, die sich für eine Wiederverwertung eignen, zur Gestaltung der Außenanlagen zu verwenden. Zum Beispiel könnte eine Trainerbank in der Grünfläche aufgestellt werden. Wichtige Punkte oder Linien des Spielfeldes könnten im Straßenraum abgebildet werden. Zur Ideenfindung besteht bereits Kontakt zum Archivar von Alemannia und der Fan-IG.

Vielleicht könnten auch die späteren Straßennamen im Plangebiet Bezug nehmen zur früheren Nutzung.

#### Weiteres Vorgehen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat in der Zeit vom 03.07. bis 28.07.2006 stattgefunden. Zum Anhörungstermin am 25.07.2006 waren ca.70 bis 80 Bürger/innen erschienen. Parallel wurde auch die Behördenbeteiligung durchgeführt.

Da der damals vorgestellte Entwurf (siehe Anlage 2) die gleiche Nutzungsverteilung sowie eine ähnliche Erschließung vorsah wie die vorliegenden Entwurfsvarianten, ist keine erneute Durchführung einer formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Trotzdem ist es sinnvoll, zum einen über den konkreten Entwurf zu informieren (zumal einige Zeit vergangen ist seit der Bürgerinformation), zum anderen die Möglichkeit einzuräumen, sich zur Planung zu äußern. Daher könnte eine Bürgerinformation durchgeführt werden in der gleichen Art und Weise wie bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB mit Ausstellung in der Stadtverwaltung und Darstellung sowie Beteiligungsmöglichkeit auf der städtischen Homepage.

In die Abwägung werden dann sowohl die Eingaben aus der formellen wie auch der informellen Beteiligung eingestellt.

Nächster formeller Verfahrensschritt ist die Offenlage. Mit der Erstellung der Gutachten für den Umweltbericht wurde bereits begonnen. Der Offenlagebeschluss kann voraussichtlich im 1. Quartal 2010 erfolgen.

#### Erhalt der Wiese an der Emmastraße

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung plädierten einige Bürger für den vollständigen Erhalt der Wiese, teils wurde dies mit ökologischen Aspekten begründet, teils mit dem Wunsch zur Erhaltung der Kinderspielmöglichkeiten auf der Fläche.

Die Verwaltung spricht sich nach eingehender Prüfung jedoch gegen die Beibehaltung der Wiese aus:

- Die Wiese wird sehr intensiv als "Hundegassiwiese" genutzt. Dies widerspricht einer Nutzung als Kinderspielfläche.
- Als offizieller Bolzplatz könnte die Fläche aus planungsrechtlichen Gründen aufgrund der Schallschutzansprüche der bestehenden sowie der neu geplanten Wohnbebauung auch nicht genutzt werden.
- Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Straßenflächen sollte die Emmastraße auch zur Erschließung des neuen Wohngebietes genutzt werden.
- Das neue Wohngebiet soll mit dem Bestand verknüpft werden. Daher wird eine räumliche Trennung zwischen Beiden nicht für günstig gehalten.

Statt dessen sollen für Kinder und Jugendliche andere geeignete Möglichkeiten für Spiel und Sport im Plangebiet angeboten werden (Spielplatz auf der zentralen Grünfläche, Spielmöglichkeiten im Bereich des Würselener Walls). Darüber hinaus können die Trainingsplätze von Alemannia bereits heute von

Schulklassen genutzt werden. Es ist denkbar, dies auszuweiten auf die Kinder aus der Umgebung. Dazu müssten mit Alemannia Gespräche geführt werden.

#### Zeitschiene

Ursprünglich war angedacht, dass Alemannia das alte Stadion bis zum 31.07.2010 nutzt und die Fläche anschließend an die Stadt zurückfällt. Nun plant der Verein jedoch, das Stadion bis Ende 2010 zu nutzen, wie es auch der Erbbaurechtsvertrag vorsieht.

Entsprechend könnte Anfang 2011 der alte Tivoli abgebrochen werden. Anschließend könnten der Kanalbau und die Erstellung von Baustraßen erfolgen. Frühestens in der 2. Hälfte 2011 könnte mit den ersten Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

Es wäre sinnvoll, die geänderte Zeitschiene dazu zu nutzen, die Ausschreibung für die Grundstücke im Mischgebiet schon nach der Offenlage des Bebauungsplanes durchzuführen. Dadurch könnten Erkenntnisse aus dem Ausschreibungsverfahren noch im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes müsste erst für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden.

#### **Anlage/n:**

1. alter Übersichtsplan / Plangebiet zur frühzeitigen Beteiligung
2. Städtebauliches Konzept / Stand zur frühzeitigen Beteiligung
3. neuer Übersichtsplan / Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 900
4. Luftbild
5. Planungsempfehlungen Workshops
6. Planungsalternative 1 "Wohnanger"
7. Planungsalternative 2 "Grüne Mitte"