

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0228/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 11.08.2010 Verfasser: FB 61/20									
<b>Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße -          I. Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes          1980 der Stadt Aachen - Krefelder Straße / Soerser Weg -          hier:          A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit          gemäß § 3 (1) BauGB          B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß          § 4 (1) BauGB          C. Offenlagebeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>01.09.2010</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>02.09.2010</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	01.09.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	02.09.2010	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
01.09.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung								
02.09.2010	PLA	Entscheidung								

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß ' 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß ' 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß ' 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - sowie der I. Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Krefelder Straße / Soerser Weg - in der vorgelegten, geänderten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß ' 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß ' 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß ' 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - sowie der I. Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Krefelder Straße / Soerser Weg - in der vorgelegten, geänderten Fassung.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes stehen Mittel im städtischen Haushalt in den Jahren 2010ff zur Verfügung:

Abbruch des alten Stadions: 2.500.000 i

Erschließung: 1.100.000 i

Darüber hinaus sind unter Beachtung der Vorgaben einer Haushaltskonsolidierung für das Jahr 2013 folgende Mittel einzuplanen, die allerdings der Prioritätensetzung im Rahmen des Gesamthaushaltes unterliegen:

Grünflächen / Spielplatz: 625.000 i

Ob und in wie weit zusätzliche Folgekosten entstehen, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Sollten diese entstehen, ist auch hier durch Prioritätensetzung eine Haushaltsneutralität zu gewährleisten.

Einnahmen werden durch den Verkauf von Grundstücken und durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß ' 127 ff Baugesetzbuch erzielt.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße -**

#### **I. Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Krefelder Straße / Soerser Weg -**

**hier:**

**A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß ' 3 (1) BauGB**

**B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß ' 4 (1) BauGB**

**C. Offenlagebeschluss**

### **Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage**

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 heutigen Tivoli-Stadions umfasst. Dies war Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 10.11.2005 sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Juli 2006.

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 B Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) B und

§ Bebauungsplan Nr. 900 B Krefelder Straße / Emmastraße B

Der politische Beschluss zur Aufteilung in zwei Bauleitplanverfahren erfolgte im Zusammenhang mit der Beratung der Ergebnisse der Rahmenplanung `Sportpark SoersA 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 im Bereich AAlter Tivoli@ auf ca. 2/3 der Flächen Wohnen vorgesehen, in Ergänzung zu den bestehenden Wohngebieten. An der Krefelder Straße sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Abwägungsvorschläge für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden umfassen nur die Eingaben zum Bebauungsplan Nr. 900. Eingaben, die sich auf den Geltungsbereich des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 888 beziehen, wurden bereits im Rahmen dieses Verfahrens abgewogen.

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.

Erster Schritt der weiteren Bearbeitung war die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes. Mit dieser Aufgabe wurde das Büro Post Welters beauftragt. In mehreren Workshops wurden gemeinsam mit den am Verfahren beteiligten Vertretern der Verwaltung sowie einigen Externen zwei Planungsvarianten erstellt, die anschließend der Politik vorgestellt wurden. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte ist in ihrer Sitzung am 09.12.2009 der Empfehlung der Verwaltung sowie des Planungsausschusses gefolgt und hat beschlossen, dem Bebauungsplan die Variante 2 AGrüne Mitte@ zugrunde zu legen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2009 darüber hinaus die Verwaltung beauftragt, folgende Anregungen zu prüfen bzw. zu berücksichtigen:

- \$ ADie Festsetzungen für das geplante Boardinghouse sind so flexibel zu gestalten, dass auch andere Nutzungen möglich sind.
- \$ Die Kindertagesstätte soll nach Möglichkeit in eines der geplanten Gebäude am Blockrand integriert werden.
- \$ Es sollen Angebote für Gruppenwohnen geschaffen werden.@

Der Offenlagebeschluss wurde bereits in den Sitzungen der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 09.06.2010 sowie des Planungsausschusses am 10.06.2010 beraten. Während die Bezirksvertretung die Empfehlung zur Offenlage ausgesprochen hat, hat der Planungsausschuss den Beschluss nicht gefasst. Statt dessen wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung in einigen Punkten zu überarbeiten (siehe dazu die Ausführungen auf Seite 10ff der Vorlage).

### **Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Hauptthemen der Veranstaltung waren im Wesentlichen Aspekte, die im Zusammenhang mit dem Stadionneubau standen wie z.B. die verkehrlichen Auswirkungen oder die Verlagerung der Kleingärten.

Bezogen auf den Bereich des alten Stadions ging es vor allem um

- \$ den Erhalt der Grünstrukturen, insbesondere der Baumreihe entlang der Emmastraße sowie der dahinter liegenden Wiese,
- \$ Fragen der stadtklimatischen Auswirkungen der Planung und
- \$ die Lärmbelastung durch die verkehrliche Erschließung des geplanten, neuen Wohngebietes.

Da der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgestellte Entwurf die gleiche Nutzungsverteilung sowie eine ähnliche Erschließung vorsah wie der von den politischen Gremien als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossene Entwurf, war keine erneute Durchführung einer formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Trotzdem sollten die Bürger über den konkreten Entwurf informiert werden (zumal einige Zeit vergangen ist seit der Bürgerbeteiligung). Außerdem sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, sich zur Planung zu äußern.

Aus diesem Grunde wurde eine Bürgerinformation durchgeführt in der gleichen Art und Weise wie bei einem Verfahren nach ' 13 a BauGB mit Ausstellung der Planung in der Stadtverwaltung und Darstellung sowie Beteiligungsmöglichkeit auf der städtischen Homepage. In die Abwägung wurden sowohl die Eingaben aus der formellen wie auch der informellen Beteiligung eingestellt, die Eingaben aus der informellen Beteiligung wurden - wie bei den Verfahren nach ' 13a BauGB üblich - nicht einzeln, sondern themenbezogen behandelt.

Im Rahmen der informellen Beteiligung wurden ca. 80 Eingaben eingereicht, davon umfassen ca. 70 das gleiche Schreiben. Die in den Eingaben benannten Themen decken sich mit denen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

#### Erhalt von Grünstrukturen

Die Baumreihe entlang der Emmastraße soll weitgehend erhalten bleiben. Es gibt lediglich einige Bäume, die nicht verkehrssicher sind und daher entfernt werden müssen, um eine Bebauung der angrenzenden Flächen zu ermöglichen. Die Grundstückszufahrten wurden weitestgehend so gelegt, dass sie zum einen nicht mit dem Baumbestand kollidieren, zum anderen wurde die Anzahl in Teilbereichen durch die Bündelung von jeweils zwei Zufahrten reduziert. Eine weitere Reduktion wird ermöglicht durch die Erschließung der Fläche für Gruppenwohnen ausschließlich über die Merowingerstraße sowie die daran angebundene neue Erschließungsstraße ins Baugebiet. Der Streifen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, entsprechend ist die Stadt auch zukünftig für Pflege und Erhalt zuständig. Zusätzlich werden die einzelnen Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Im Zuge der Anlage der neuen Grünflächen im Plangebiet werden auch die bestehenden Grünflächen aufgewertet, z.B. durch Pflege- und ergänzende Pflanzmaßnahmen.

Über die Erhaltung der Wiese wurde auch innerhalb der Verwaltung intensiv diskutiert. Bezirksvertretung Aachen-Mitte und Planungsausschuss sind in ihren Beschlüssen über das städtebauliche Konzept im Dezember 2009 der Empfehlung der Planungsverwaltung gefolgt, die Wiese entsprechend der Planungsvariante AGrüne Mitte@ zu bebauen und statt dessen eine neue, zentrale Grünfläche zwischen Wohn- und Mischgebiet anzulegen, gefolgt.

Ein wesentlicher Grund für diese Empfehlung ist das Ziel, im Zuge der Bebauung des Grundstückes AAlter Tivoli@ eine Viertelsmitte zu schaffen. Diese Überlegung geht von einer großräumigeren Betrachtung des Umfeldes aus. Der geplante Vollsortimenter soll ergänzt werden durch kleinteiligen Einzelhandel (wie z.B. Bäcker, Zeitschriftenladen, Lottoannahmestelle), Dienstleistungsbetriebe (Reinigung u.ä.) sowie Gastronomie. Diese Konzentration von Angeboten für das gesamte Viertel soll genutzt werden, einen Viertelstreffpunkt zu schaffen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Krefelder Straße wäre ein unmittelbar daran angrenzender Platz wegen der geringeren Aufenthaltsqualität weniger dazu geeignet. Statt dessen soll die an das geplante Mischgebiet angrenzende, zentrale Grünfläche die Funktion eines Viertelstreffpunkts übernehmen. Hier können Möglichkeiten für Außengastronomie geschaffen werden, der geplante Spielplatz befindet sich hier und in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude im Mischgebiet können weitere viertelsbezogene Nutzungen untergebracht werden (Kita oder andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur). Auf der Ostseite der AGrünen Mitte@ sollen Einfamilienhäuser entstehen.

Leider wird die Wiese an der Emmastraße heute sehr intensiv als AHundegassiwiese@ genutzt. Dies widerspricht einer Nutzung als Kinderspielfläche. Von einigen Bürgern wurde kritisiert, dass diese Entwicklung Ergebnis der mangelhaften Pflege durch die Stadt Aachen ist. Unabhängig von der Frage der Ursache muss auf jeden Fall bezweifelt werden, dass eine Aoffizielle@ Umwidmung der Fläche in einen Spielplatz die Hundebesitzer davon abhalten würde, die Fläche weiter als AGassiwiese@ zu nutzen, zumal die Einsehbarkeit und damit die soziale Kontrolle aufgrund der Baumreihe an der Emmastraße eingeschränkt ist. Als offizieller Bolzplatz könnte die Fläche aus planungsrechtlichen Gründen aufgrund der Schallschutzansprüche der bestehenden sowie der neu geplanten Wohnbebauung nicht genutzt werden. Die Planungsverwaltung ist auch der Meinung, dass eine Grünfläche an dieser Stelle keine verbindende Funktion zwischen bestehendem und neuem Wohngebiet hätte, sondern im Gegenteil eine Trennwirkung entfalten würde. Die ersten Häuser im neuen Wohngebiet würden in diesem Falle mit der Gartenseite zur Grünfläche gebaut, sie würden sich also Aabwenden@ vom Bestand. Darüber hinaus sollte die Emmastraße im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Straßenflächen auch zur Erschließung des neuen Wohngebietes genutzt werden.

Ein großer Teil der Bäume im Plangebiet wird leider bei der Neubebauung nicht erhalten werden können, insbesondere die Bäume auf den Stadionwällen (mit Ausnahme des Würselener Walls) nicht, da diese zwingend gefällt werden müssen, um die Wälle abzutragen und eine neue Nutzung des Grundstückes überhaupt zu ermöglichen.

Weil der ehemalige AVIP-Parkplatz@ von Alemannia weiterhin als Parkplatz genutzt werden soll, können die hier befindlichen Bäume erhalten werden. Anders ist dies leider beim zweiten Parkplatz im

Plangebiet, der sich an der Merowingerstraße befindet. Diese werden wegen der geplanten Bebauung und der in diesem Bereich erforderlichen Geländemodellierung nicht zu erhalten sein.

### Verkehrliche Erschließung

Der geplante Einzelhandelsbetrieb ist für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die Krefelder Straße zu erreichen. Grundsätzlich wäre es aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen möglich, das neue Wohngebiet sowie die restlichen Teile des Mischgebietes ausschließlich über eine Zufahrt an das bestehende Straßennetz anzubinden. Aus verschiedenen Gründen ist dies jedoch nicht empfehlenswert: es sollte eine zweite Zu- bzw. Abfahrt als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen, z.B. für den Fall von Bauarbeiten an der Zufahrt. Die Begrenzung auf eine Zufahrt verursacht Umwegfahrten im Plangebiet. Für die Müllabfuhr u.a. ist die Befahrung mit zwei Anbindungen rationeller zu gestalten.

Um den Bedenken der Anwohner, dass die Neubebauung zusätzliche Verkehre in den bestehenden Wohnbereichen verursacht, zu begegnen, wurde die zweite Ein- / Ausfahrt für das Gebiet ebenfalls an die Merowingerstraße angeschlossen. Um dem Ziel der Planung, eine gute Verknüpfung von Bestand und Planung zu erreichen, dennoch gerecht zu werden, ist anstelle der geplanten Straßenverbindung zur Emmastraße nun ein Fußweg vorgesehen.

Der Umweltbericht kommt zum gleichen Ergebnis. Zur Verringerung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wird empfohlen:

ADie Verkehrsanbindung des Plangebietes sollte bevorzugt über die Merowingerstraße oder die Krefelder Straße erfolgen, weil zusätzliches Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen eine geringere Lärmpegelerhöhung zur Folge hat, als wenn eine Abwicklung der Verkehre auf die Emmastraße erfolgen würde.@

### Stadtklimatische Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im klimatisch und lufthygienisch belasteten Niederungsgebiet der weiteren Soers. Entsprechend empfiehlt das gesamtstädtische Klimagutachten aufgrund der vorhandenen Belastungssituation u.a., möglichst keine bauliche Nachverdichtung vorzunehmen. Die vorgesehene Nachverdichtung der Bebauung ist der immissionsklimatischen Situation daher nicht zuträglich.

Eine Kaltluftschneise besteht - anders als von einigen Bürgerinnen und Bürgern dargestellt - in diesem Bereich nach den fachlich anerkannten Begrifflichkeiten nicht. Die vorhandene schmale Grünzone zwischen der Emmastraße und der Westseite des alten Stadions kann allenfalls als kleiner Bereich mit Kaltluftentstehungseigenschaften gewertet werden.

Die Planung ist nur bedingt mit den o.g. Empfehlungen aus dem Klimagutachten vereinbar. Sie ist jedoch im Vergleich mit der vorhandenen Bebauung westlich der Emmastraße bis zum Soerser Weg noch tolerierbar. Optimal wäre eine möglichst lockere Bebauung.

In welchem Maße die Bebauung des Wohngebietes aufgelockert werden kann, hängt nicht ausschließlich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Hier soll innenstadtnah Wohnraum insbesondere für junge Familien geschaffen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die angebotenen Grundstücke bezahlbar bleiben. Entsprechend beeinflusst dies auch die tatsächlich realisierte Dichte, z.B. in den Bereichen, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Da in Aachen auch weiterhin der Bedarf nach Flächen für Einfamilienhäuser besteht, wird B trotz des Widerspruchs zu den Empfehlungen des Gutachtens B eine Bebauung dieser Fläche als ökologisch vertretbar eingestuft. Einerseits ist die Fläche bereits seit langer Zeit bebaut und zwar wesentlich großflächiger als dies zukünftig vorgesehen ist, andererseits werden Standorte der Innenentwicklung aus städtebaulichen sowie aus Umweltgründen gegenüber Flächen am Siedlungsrand bevorzugt.

Zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen wurden darüber hinaus vom Fachbereich Umwelt Empfehlungen ausgesprochen, denen größtenteils im Bebauungsplan gefolgt wird. Teilweise muss die Umsetzung beim Verkauf der Grundstücke erfolgen.

- § Verlagern der straßenseitigen Wohnnutzung entlang der Krefelder Straße auf die anderen drei Blockseiten und Ersetzen durch weniger schützenswerte Nutzung (z.B. Gewerbe).  
Dazu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen.
- § Einbau einer Lüftungsanlage, ggf. mit Wärmerückgewinnung nach EnEV 2009, um eine hauptstraßenseitige Fensteröffnung auszuschließen (Krefelder Straße).
- § Eine technische Lüftungsanlage mit Ablufführung über den 3-geschossigen Wohnkomplex an der Krefelder Straße ist daher dringend anzuraten, zumal nicht nur der Wohninnenbereich, sondern auch die nahe gelegenen westlich angrenzenden Aufenthaltsflächen / Erholungsflächen (Grünzone mit Spielplatz) betroffen sind.  
Diese beiden Punkte werden über die Grundstückskaufverträge geregelt, da eine planungsrechtliche Festsetzung aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich ist.
- § geschlossene Wohnbebauung an der Krefelder Straße und Öffnen von mindestens 3 Baulücken an den anderen drei Gebäudeseiten, um ein erträgliches / **gesundes Wohnen** zu ermöglichen.  
Auch dazu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen.
- § Förderung des ÖPNV auf der Krefelder Straße und Ausstattung der dortigen Buslinien mit SCRT-Filtertechnik  
Diese Forderung ist aufgrund der fehlenden Möglichkeiten nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfüllen.

### **Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden**

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Von den Beteiligten wurden zum Teil Stellungnahmen eingereicht, die keine uneingeschränkte Zustimmung enthielt.

Der Einzelhandelsverband (EHV) hat Bedenken gegenüber der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geäußert. Die IHK hat lediglich auf die Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes und der Einwohnerzahl im 700 m-Radius verwiesen.

Der im Plangebiet festgesetzte Einzelhandelsstandort liegt entsprechend dem Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept (6/2008) innerhalb des Nahversorgungszentrum SoersA. Die Soers verfügt heute bei einer Einwohnerzahl von ca. 2.500 EW über keine eigene Versorgungslage. Bis auf wenige verstreute Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Metzgerei), sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden, die in der Lage wären, die Grundversorgung sicherzustellen. Die Versorgung bzw. die Bindung der vorhandenen Kaufkraft übernehmen derzeit autoorientierte Standorte außerhalb der Soers. Die derzeitige Einwohnerzahl lieferte bislang keine wirtschaftliche Grundlage für die Ansiedlung eines neuen Marktes. Zudem stand kein geeigneter Standort zur Verfügung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht nun die Möglichkeit, ein neues Nahversorgungszentrum einzurichten, das aufgrund seiner Lage eine Versorgungsfunktion nicht nur für die Soers, sondern auch für angrenzende Stadtgebiete übernimmt. In den benachbarten Stadtbezirken (Hansemannplatz, Jülicher Straße, Ponttor) besteht aufgrund der geringen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsausstattung Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen. Dieser kann an dem neuen Standort gedeckt werden, auch wenn die Entfernung den 700 m-Radius übersteigt. Im Zentren- und Nahversorgungskonzept sind dem Nahversorgungszentrum Soers 5.000 Einwohner zugeordnet. Diese verfügen über eine Kaufkraft von ca. 10,5 Mio. i. Aus der vorhandenen Kaufkraft kann die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen in Höhe von ca. 2.600 mA abgeleitet werden. Der größte Anteil des Verkaufsflächenpotentials soll dazu genutzt werden, einen attraktiven und wirtschaftlich tragfähigen Vollsortimenter anzusiedeln. Zur Belegung des Nahversorgungszentrums sind auch weitere ergänzende, kleinflächige Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet erwünscht.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (Mitte 2006) lag das Zentren- und Nahversorgungskonzept noch nicht vor. Über die Festlegung des Nahversorgungszentrums Soers an diesem Standort besteht Konsens zwischen der Stadt sowie den anderen an der Konzepterstellung Beteiligten, also auch mit dem EHV.

### **Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Darstellungen Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportstadion der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Krefelder Straße / Soerser Weg - stehen zur Zeit der Realisierung eines Vollsortimenters in diesem Bereich entgegen. Die Voraussetzungen hierfür sollen jedoch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiete mit der Nr. 26 und der Zweckbestimmung ANahversorgungszentrum Soers, Gastronomie@ und der Art und Nutzung AVerbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Parkplätze@ geschaffen werden.

### **Beteiligung der Bezirksregierung Köln**

Die Bezirksregierung Köln wurde gemäß ' 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) an diesem Verfahren mit Schreiben vom 06.05.20010 beteiligt - Anpassung an die Ziele der Raum- und Landesplanung. Bei Vorliegen des Ergebnisses zur Sitzung des Planungsausschusses wird dort seitens der Verwaltung mündlich berichtet.

## **Empfehlung zum Offenlagebeschluss**

Durch den Bebauungsplan soll Planungsrecht geschaffen werden für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes sowie den Bau eines Hotels, eines Boardinghauses und eines Vollsortimenters entlang der Krefelder Straße.

Ein Teil der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Insbesondere wurde die ursprünglich geplante KFZ-Anbindung an die Emmastraße zugunsten eines Fußweges aufgegeben. Der für eine optimale Erschließung des Plangebietes erforderliche zweite Straßenanschluss wurde an die Merowingerstraße verlegt. Aufgrund der zuvor dargestellten Argumente empfiehlt die Verwaltung, dem Wunsch zum Erhalt der Wiese an der Emmastraße nicht zu folgen.

Durch das zwischenzeitlich erstellte Zentren- und Nahversorgungskonzept wurde die Grundlage für die Ansiedlung eines Vollsortimenters geschaffen. Darüber hinaus wurde die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die vom Einzelhandelsverband geäußerten Bedenken dürften damit gegenstandslos sein, da er in die Konzepterstellung eingebunden war.

Die wesentlichen Empfehlungen des Umweltberichtes wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage muss ein Teil der Empfehlungen privatrechtlich über die Grundstückskaufverträge geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung, die I. Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 - Krefelder Straße / Soerser Weg - öffentlich auszulegen.

## **Berücksichtigung der Anregungen des Planungsausschusses**

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung sowohl bei der Beratung des städtebaulichen Konzeptes im Dezember 2009, als auch bei der ersten Beratung des Offenlagebeschlusses im Juni 2010 beauftragt, Änderungen der Planung vorzunehmen.

### Festsetzung Boardinghouse

Ein Boardinghouse ist nur eine der möglichen Nutzungen für den mittleren Bereich des Mischgebietes. Die Festsetzungen sind so konzipiert, dass lediglich unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen wurden. Entsprechend soll das mögliche Nutzungsspektrum auch bei der späteren Ausschreibung des Grundstückes so offen gehalten werden, dass potentielle Investoren aufgrund ihrer Einschätzung der Marktnachfrage entscheiden können, ob ein Boardinghouse an diesem Standort und in der angedachten Größe sinnvoll und richtig ist. Neben Büronutzungen sind in diesem Bereich auch soziale Einrichtungen sowie im rückwärtigen Bereich - zur zentralen Grünfläche hin - auch Wohnungen zulässig. Aufgrund der Erkenntnisse der Umweltprüfung soll die Bebauung zur Krefelder Straße zwar weiterhin geschlossen ausgeführt werden, nach Westen aber offener gestaltet werden. Diese Vorgabe, die aus Gründen der besseren Durchlüftung gemacht wurde, kommt einer Wohnnutzung in diesem Bereich entgegen.

### Kindertagesstätte

Im Rechtsplan ist keine Fläche speziell für diesen Zweck festgesetzt, da bisher nicht zweifelsfrei feststeht, dass der Bedarf für eine neue Kita besteht und dass dieser im Plangebiet abgedeckt werden soll bzw. muss. Statt dessen lassen die Festsetzungen im Mischgebiet unterschiedliche soziale Einrichtungen zu. Daher wäre es z.B. denkbar, im Erdgeschoss eines der Gebäude, die direkt an die zentrale Grünfläche angrenzen, eine Kita einzurichten. Die erforderliche Freifläche könnte im Blockinnenbereich angelegt werden.

### Gruppenwohnen

Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen treffen, die ein Gruppenwohnen erzwingen, zumal nicht bekannt ist, ob potentielle Interessenten eher ein Objekt im Geschosswohnungs- oder im Einfamilienhausbau realisieren möchten. Laut den nun geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Gruppenwohnanlage an der Ecke Merowingerstraße / Emmastraße möglich. Die Lage im Übergangsbereich zwischen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung ermöglicht einen größeren Spielraum für die Umsetzung. Die tatsächliche Realisierung kann aber nur über die Vermarktung erfolgen, eine entsprechende Nachfrage von Interessenten für diese Wohnform vorausgesetzt.

Sollte kein entsprechendes Interesse vorhanden sein, kann die Fläche auch mit einem Geschosswohnungsriegel an der Merowingerstraße und Einfamilienhäusern (Einzel- oder Doppelhäuser) im rückwärtigen Bereich bebaut werden.

### Verkehrsflächen

Dem Wunsch des Ausschusses entsprechend wurde die nördliche Planstraße am Fuß des Würselener Walls an beiden Seiten in ihrer Breite reduziert, so dass eine Befahrbarkeit durch PKWs nur noch bis zu den Stellplätzen der Gebäude im Wall möglich ist. Daran schließt sich in beide Richtungen ein Rad- und Fußweg an.

Im Nachgang zur ersten Beratung des Offenlagebeschluss hat sich im Rahmen der weiteren Straßenbauplanung ein Problem ergeben, dass zu einer zusätzlichen Änderung der Erschließungsflächen führt. Die mittlere der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraßen sollte laut dem städtebaulichen Konzept mit einer kleinen, platzartigen Aufweitung versehen werden, die zur Anpflanzung von Bäumen genutzt werden sollte. Leider hat sich nun herausgestellt, dass dies nicht machbar ist, da wegen der Bäume die Schleppkurven von Müllfahrzeugen (und entsprechend auch von Rettungsfahrzeugen) nicht eingehalten werden. Weil die Aufweitung ohne die Begrünung keinen Sinn macht, soll darauf verzichtet werden.

### Festsetzung von Bäumen

Der weitaus größte Teil der Bäume entlang der Emmastraße wurde im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Ausgenommen wurden lediglich einige Bäume, die aus Verkehrssicherheitsgründen oder zur Anlage von privaten Grundstückszufahrten gefällt werden müssen. Die Anzahl der Zufahrten wurde auf ein Minimum beschränkt. Im vorderen Teil der Emmastraße kann

ganz auf Zufahrten durch den Grünstreifen verzichtet werden, da das gegenüber dem alten Rechtsplanentwurf vergrößerte Baufenster für das Gruppenwohnen ausschließlich an die Merowingerstraße sowie die davon abzweigende Planstraße angebunden wird. Durch das Abrücken der überbaubaren Fläche für das Gruppenwohnen vom Grünstreifen, können zwei weitere erhaltenswerte Bäume an der Ecke Merowingerstraße / Emmastraße erhalten werden.

Eine Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen ist aus nachvollziehbaren Gründen nicht üblich und auch nicht empfehlenswert. In einem Angebotsbebauungsplan, der üblicherweise Spielräume zur Ausgestaltung der überbaubaren Flächen lässt, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, wo die späteren Bauherren ihre Stellplatz- und Garagenzufahrten anlegen. Da deren Standorte derzeit noch nicht feststehen, kann entsprechend noch nicht die Lage der Bäume festgelegt werden. Dies kann erst im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen, wenn der größte Teil des Gebietes bebaut ist. Im Fachplan zum Umweltbericht sind statt dessen Angaben zur Anzahl der geplanten Bäume ohne eine exakte Standortfestlegung enthalten. Da es sich um städtische Flächen handelt, kann das Thema über die Vermarktung gesteuert werden.

#### Stellplatzflächen

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie der Rechtsplan wurden so geändert, dass die Anlage von Stellplätzen für die Gebäude an der Merowingerstraße ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist.

#### Energiekonzept

Die STAWAG stellt derzeit erste Überlegungen an, wie eine aus wirtschaftlichen sowie Umweltaspekten sinnvolle Energieversorgung des Baugebietes erfolgen kann. Erste Ergebnisse werden im Oktober vorliegen. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss wird das Konzept fertig gestellt sein.

Da sich in der Krefelder Straße eine Fernwärmeleitung befindet, sollen die direkt an der Straße geplanten Gebäude (Mischgebiet sowie Sondergebiet "Nahversorgungszentrum Soers") über Hausanschlüsse an das Fernwärmenetz angebunden werden. Für die Gebäude entlang der Merowingerstraße ist ein Anschluss an die vorhandene Gasleitung möglich.

In der jetzigen Phase der Planung werden von der STAWAG für den restlichen Teil des Gebietes folgende Varianten betrachtet: Fernwärmeversorgung, Gas-Brennwertkessel, solarthermische Unterstützung, Biogaseinspeisung Wärmepumpen sowie Kombinationen dieser Konzepte hinsichtlich der Technologien im Objekt bzw. der Parzellierung der unterschiedlichen Nutzungsarten im Baugebiet. Eine individuelle Besonderheit dieses Bereiches stellt der bereits vorhandene Fernwärmeanschluss für die Rasenheizung des alten Stadions dar.

Die Möglichkeit eines Anschlusszwanges an das Fernwärmenetz wurde ebenfalls überprüft. Nach Untersuchungen im Rahmen des Stadtklimagutachtens Aachen verfügt das gesamte Gebiet der Soers (einschließlich Gewerbegebiet Grüner Weg / Jülicher Straße über ein flächenhaft hohes Emissionspotential bei ungünstigen Luftaustauschbedingungen. Diese nachteiligen Bedingungen stellen eine regionale Besonderheit dar, die es grundsätzlich rechtfertigen könnte, einen Anschluss-

und Benutzungszwang für die Fernwärme zu erlassen. Intention des Gesetzgebers war es gerade, für derartige Bedingungen eine Sonderregelung zu ermöglichen. Angesichts des geplanten Bebauungskonzeptes hält die Umweltverwaltung derartige Lösung jedoch für nicht angemessen; statt dessen wird lediglich für die kompakten Gebäude entlang der Krefelder Straße eine verbindliche Regelung der Fernwärmenutzung über den Grundstückskaufvertrag vorgeschlagen.

#### Veränderungen des Rechtsplanes gegenüber dem städtebaulichen Konzept

Im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung haben sich an einigen Stellen ein Änderungsbedarf gegenüber dem städtebaulichen Entwurf ergeben. Dies betrifft im Wesentlichen die Terrassenhäuser am Würselener Wall sowie die AWinkelhäuser@, die in einem Baufeld exemplarisch dargestellt waren.

Durch das Entsorgungskonzept liegen mittlerweile fundierte Informationen zu den im Bereich der Wallaufschüttungen verwendeten Materialien vor. Aufgrund von deren AQualität@ ergeben sich hohe Entsorgungskosten. Entsprechend sollte der Abtrag auf das zwingend nötige Maß beschränkt werden. Zum anderen stellt die vorgeschlagene Bauform der Terrassenhäuser eine Besonderheit der Planung vor, die nach Möglichkeit auch so umgesetzt bzw. zur Vermarktung angeboten werden sollte.

Entsprechend wurde in einem eigens zu diesem Zweck beauftragten Gutachten ermittelt, wie hoch der zusätzliche Gründungsaufwand gegenüber einer herkömmlichen Gründung ist. Dies wurde einem Teilabtrag des Walles gegenübergestellt. Während sich der Mehraufwand mit max. 15.000 € pro Gebäude als durchaus vertretbar herausgestellt hat, würde eine Beseitigung des Walls bis zu einer Höhe von ca. 6 m (als Lärmschutz gegenüber dem angrenzenden Trainingsplatz), um dadurch ein ebenes Baufeld vor dem Restwall zu erhalten, Kosten in Höhe von 400.000 € verursachen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, eine Vermarktung der Terrassenhäuser in der laut städtebaulichem Konzept geplanten Form anzustreben. Aus zwei Gründen wurde jedoch die Anzahl der Gebäude von 6 auf 4 reduziert: zum einen nahm der Entwurf keine ausreichende Rücksicht auf den vorhandenen Verlauf des Walls, der aus Kostengründen möglichst nicht in größerem Umfang verändert werden sollte. Zum anderen war die Bebauung zuvor zu dicht. Die zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung waren überschritten. Die Reduktion auf 4 Baukörper ermöglicht größere Abstände zwischen den Gebäuden, die die Wohnqualität erhöhen. Insbesondere ist nun die Anlage kleiner Gärten möglich.

Die AWinkelhäuser@ waren ebenfalls aus planungsrechtlichen sowie aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Das Büro Post Welters hat in seinem Entwurf diesen Haustyp als exemplarische Lösung für ein Baufenster vorgeschlagen. Wenn eine Realisierung in dieser Form gewünscht wäre, müsste man aufgrund der dadurch erforderlichen Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand entsprechende Festsetzungen treffen, die dann allerdings ausschließlich diese Bauform zulassen würden. Im Vergleich zum Aklassischen@ Einfamilienhaus handelt es sich um eine verdichtete Bauweise, die an dieser Stelle nicht sinnvoll erscheint. Vielmehr schlägt die Verwaltung vor, im Übergang zur bestehenden Bebauung eine aufgelockerte Bebauung festzusetzen. Eine Verlagerung der AWinkelhäuser@ in ein anderes Baufeld würde jedoch das städtebauliche Gesamtbild nachhaltig beeinträchtigen. Daher sollte in diesem Baugebiet ganz auf diesen Haustypus verzichtet werden.

Aufgrund der ersten, unverbindlichen Gesprächen mit potentiellen Investoren wurden die Bautiefe im Mischgebiet entlang der Krefelder Straße auf 15 m erhöht, um flexiblere Möglichkeiten für die bauliche Nutzung zu erhalten.

### **Sicherung der gestalterischen Qualität**

Dieses Ziel soll auf verschiedenen Wegen erreicht werden. Da es sich um städtische Flächen handelt, sollen die Anforderungen an die Qualität der Architektur im Bereich des Mischgebietes in die Ausschreibung der einzelnen Teilflächen einfließen. Anschließend werden die wesentlichen Aspekte privatrechtlich in den Kaufverträgen geregelt. Darüber hinaus soll bis zum Satzungsbeschluss eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden, die insbesondere für den Bereich des Wohngebietes Festsetzungen trifft.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beschränken sich auf die wesentlichen Vorgaben wie die Schaffung einer durchgehenden Raumkante mit einer Mindesthöhe (auch im Bereich des Vollsortimenters) entlang der Krefelder Straße. Da die einzelnen Grundstücke im Mischgebiet sowie zum Teil auch im Wohngebiet ausgeschrieben werden sollen, soll der Bebauungsplan flexibel genug sein, um städtebaulich sowie architektonisch überzeugende Planungen der Investoren zu ermöglichen.

Das Vermarktungskonzept wird den politischen Gremien im Herbst zur Beratung vorgelegt.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
- 4a. Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Begründung und Umweltbericht zur FNP-Änderung
9. Plan zur FNP-Änderung
10. Finanzielle Auswirkungen