

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0363/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 07.01.2011 Verfasser: Dez. III / FB 61/20						
I. Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Krefelder Straße, ehemaliger Alemannia-Zufahrt, Alemannia-Trainingsplatz, Emmastraße und Merowingerstraße hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB							
Beratungsfolge: TOP: __ <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>26.01.2011</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.01.2011	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
26.01.2011	Rat	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - sowie zur I. vereinfachten Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes zustimmend zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Festsetzung von zwei jeweils 3 mal 6 m großen Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich der Öffentlichen Grünflächen (zentrale Grünfläche „grüne Mitte“ sowie westlich des „Würselener Walls“)
- Zulässigkeit von Pultdächern

Weiterhin beschließt er nach sorgfältiger Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange, sämtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung sowie zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat beschließt den so geänderten Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Krefelder Straße, ehemaliger Alemannia-Zufahrt, Alemannia-Trainingsplatz, Emmastraße und Merowingerstraße in der vorgelegten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Weiterhin beschließt der Rat die I. vereinfachte Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes stehen die Mittel im städtischen Haushalt in den Jahren 2011 ff. wie folgt zur Verfügung:

Für den Abbruch des alten Stadions stehen bei dem PSP-Element 1-011304-900-6, Kostenart 52110000 in 2011 2.500.000 € zur Verfügung.

Für die Erschließung sind bei dem PSP-Element 5-120102-900-02300-300-3 „Verkehrerschließung alter Tivoli & Umfeld“, Kostenart 78520000 „Tiefbaumaßnahmen im Haushaltsjahr 2011 300.000 € und im Haushaltsjahr 2013 800.000 € eingeplant worden.

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

Für einen Spielplatz stehen bei dem PSP-Element 5-060201-000-00500-400-1 „Bau Spielplatz „Alter Tivoli“, Kostenart 78520000 „Tiefbaumaßnahmen“ 135.000 € bereit.

Bei dem PSP-Element 5-130101-900-01100-810-1 „Herrichtung Alter Tivoli“, Kostenart 78350000 „Investitionsauszahlung für Festwerte“ wurde in 2013 ein Ansatz in Höhe von 490.000 € eingeplant. Der in Verbindung mit der Festwert-Kontierung 78350000 entstehende Aufwand für Festwerte ist bei dem PSP-Element 4-130101-904-1, Kostenart 52560000 im Jahr 2013 in Höhe von 245.000 € vorgesehen.

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.

Eingeplant sind bei 5-011302-900-00100-160-1, 68210000, 2.000.000 € in 2012, 3.000.000 € in 2013, 2.000.000 € in 2014 und 2.432.000 € in den Folgejahren.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0203/WP 15 - Aufstellungsbeschluss

FB 61/0228/WP 16 – Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- /
Behördenbeteiligung; Offenlagebeschluss

FB 61/0343/WP 16 - Bericht über das Ergebnis der Offenlage / Empfehlung zum
Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

In seiner Sitzung am 27.10.2005 hat der Planungsausschuss zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einstimmig den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zum Zwecke des Stadionneubaus gefasst.

In seiner Sitzung am 01.06.2006 hat er 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 03.07. bis 28.07.2006 stattgefunden. Parallel dazu wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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 der o.g. Beschlüsse sowie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – wurde im Jahr 2009 fortgeführt. Erster Planungsschritt war die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes. Durch einstimmigen Beschluss des Planungsausschusses am 09.12.2009 wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Planungsvariante „Grüne Mitte“ den Bebauungsplanentwurf zu erstellen und die Offenlage vorzubereiten. Zur Information der Bürger wurde eine informelle Beteiligung durchgeführt, bei der die Planung für den Zeitraum von 2 Wochen ausgestellt war.

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 „Nahversorgungszentrum Soers, Gastronomie“ und der Art und Nutzung „Verbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Parkplätze“ geschaffen werden.

Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Mit Schreiben vom 13.07.2010 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass gegen diese beabsichtigte Änderung keine Bedenken bestehen.

Auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 02.09.2010 den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis genommen. Er hat einstimmig beschlossen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – sowie der I. Änderung der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen – Krefelder Straße / Soerser Weg – durchzuführen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.09. bis einschließlich 20.10.2010 statt. Während dieser Zeit sind von vier Bürger/innen Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden.

Während der Offenlage hat sich auch eine Vielzahl von Bürger/innen, die Interesse am Erwerb eines Baugrundstückes im Plangebiet haben, über die Planung informiert. Insbesondere ging es dabei um die Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Gebäude. Dabei wurde mehrfach angeregt, die zulässige Dachform nicht ausschließlich auf das Satteldach zu begrenzen, sondern auch Pultdächer zuzulassen. Dies wurde von der Verwaltung mit positivem Ergebnis geprüft. Entsprechend soll der Rechtsplan geändert werden. Da diese Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann sie als vereinfachte Änderung im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgen.

In der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, 10 davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Dabei wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Die standardmäßig vom Landschaftsverband Rheinland sowie vom Kampfmittelräumdienst vorgetragenen Hinweise zum möglichen Fund von Bodendenkmälern bzw. von Bomben aus den beiden Weltkriegen waren ohnehin schon in den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

Die STAWAG hat den Bedarf für zwei neue Netzstationen zur Versorgung des Plangebietes angemeldet. Zur Umsetzung dieser Vorgabe des Versorgungsträgers ist eine Änderung des Rechtsplanes erforderlich. An den beiden gewünschten Standorten – im südlichen Bereich der „grünen Mitte“ sowie westlich des Würselener Walls – wird jeweils eine 3 mal 6 m große Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Da auch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der Planungsausschuss wird in seiner Sitzung am 20.01.2011 über das Ergebnis der Offenlage beraten. Über das Resultat wird mündlich in der Ratssitzung berichtet. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich am 19.01.2011 mit der Angelegenheit beschäftigen und aus bezirklicher Sicht beraten. Aus terminlichen Gründen muss auch über dieses Beratungsergebnis mündlich berichtet werden.

Der Beschlussvorschlag für den Planungsausschuss lautet wie folgt:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- *Festsetzung von zwei jeweils 3 mal 6 m großen Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich der Öffentlichen Grünflächen (zentrale Grünfläche „grüne Mitte“ sowie westlich des „Würselener Walls“)*
- *Zulässigkeit von Pultdächern*

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Er empfiehlt dem Rat, die I. vereinfachte Änderung der Änderung Nr. 111 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Des Weiteren beschließt der Planungsausschuss, in den Kaufverträgen für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet verbindlich den Anschluss an das Fernwärmenetz der STAWAG vorzuschreiben.“

Anlage/n:

1. Rechtsplan
2. Schriftliche Festsetzungen
3. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
4. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
5. Begründung mit Umweltbericht zur FNP-Änderung
6. Plan zur FNP-Änderung
7. Zusammenfassende Erklärung zur FNP-Änderung
8. Finanzielle Auswirkungen