

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0334/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	15.12.2015
		Verfasser:	FB 61/200 // Dez. III
<b>Bebauungsplan - Vaalser Straße/ Hammerweg - hier: Aufstellungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:		<b>TOP: __</b>	
Datum	Gremium	Kompetenz	
13.01.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	
14.01.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Konversion des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet und Lösung des vorhandenen Immissionskonfliktes
- Sicherung einer fußläufigen Durchwegung und Schaffung der Voraussetzung für 30 % öffentlich geförderte Wohnungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierungsmöglichkeit der Bebauung am Hammerweg

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Vaalser Straße/Hammerweg- für den Planbereich zwischen Vaalser Straße, Hanbrucher Straße und Hammerweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Konversion des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet und Lösung des vorhandenen Immissionskonfliktes
- Sicherung einer fußläufigen Durchwegung und Schaffung der Voraussetzung für 30 % öffentlich geförderte Wohnungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierungsmöglichkeit der Bebauung am Hammerweg

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Vaalser Straße/Hammerweg- für den Planbereich zwischen Vaalser Straße, Hanbrucher Straße und Hammerweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan -Vaalser Straße/Hammerweg- zwischen Vaalser Straße, Hanbrucher Straße und Hammerweg**

**hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses liegt westlich der Aachener Innenstadt an der Vaalser Straße. An der Hauptradialen, die Aachen mit den Niederlanden verbindet, hat sich eine Gemengelage aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen etabliert. Durch die hohe Nachfrage nach zentralen Wohnlagen werden die gewerblichen Nutzungen im Quartier zwischen der Vaalser Straße und dem Hammerweg sukzessive aufgegeben und durch Wohnnutzungen ersetzt. Begründet wird diese Entwicklung durch den anhaltenden Bedarf für Wohnraum im Stadtgebiet und dem wirtschaftlichen Anreiz durch die Konversion gewerblicher Nutzflächen in höherwertige Wohnnutzungen.

Dieser Wandlungsprozess hat zum Teil schon in der Hanbrucher Straße, am Hammerweg und der Vaalser Straße stattgefunden, so dass der größte Teil bereits baulich vollzogen wurde. Die bisherigen Umwandlungen der gewerblichen Vornutzungen in Wohnnutzungen wurden aus dem Bestand heraus vollzogen, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Maßgabe der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch ergeben hat und ein grundsätzlicher Genehmigungsanspruch bestand.

Im Zentrum des Quartiers liegt der Gewerbebetrieb AMK –Aachener Misch- und Knetmaschinenfabrik GmbH und Co KG, ein Maschinenbaubetrieb, der Verarbeitungsmaschinen für Bäckereien produziert. Die Eigentümer dieses flächenmäßig größten Gewerbebetriebes im Quartier haben die Grundstücke an einen Grundstücksentwickler verkauft, der auf dem Gelände Wohnungsbau entwickeln will. Die Konversion gewerblicher Nutzungen in Wohnnutzungen an dieser Stelle ist grundsätzlich wünschenswert, da der Wandlungsprozess im Umfeld weitgehend abgeschlossen ist und sich das Quartier von einer Gemengelage zu einem Wohngebiet gewandelt hat und ein innenstadtnahes Wohnraumpotential mit einer hohen Qualität geschaffen wird. Durch eine Schließung des Blockrandes ergibt sich eine gute und relativ ruhige Wohnlage im Innenbereich. Die Nähe zur Innenstadt, die gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Naherholungsmöglichkeit im Westpark schaffen am Standort hervorragende Wohnbedingungen.

Der Vorhabenträger hat bereits ein architektonisches Konzept zur Bebauung des Grundstücks entwickelt und am 19.11.2015 im Architektenbeirat vorgestellt. Die Neuplanung als Gesamtensemble besteht aus einer Blockrandbebauung/ Baulückenschließung entlang der Vaalser Straße sowie einer Bebauung des Blockinnenbereiches. Der Innenbereich wird entlang der Grundstücksgrenzen mit einer 1- bis 2-geschossigen Grenzbebauung bzw. parallel zur Grenze errichteten Gebäuden eingerahmt.

Zwischen diesen Riegeln wird mittig eine aus dem Boden herausragende Tiefgarage angeordnet. Dazwischen werden punktförmige weitere Volumen angeordnet. Die Gebäude sind versetzt, um Freiräume größer erscheinen zu lassen. Der Architektenbeirat begrüßt die Umnutzung des Geländes und die Planung einer verdichteten urbanen Bebauung. Er empfiehlt, zu den Nachbargrundstücken eine räumliche Vernetzung in Form einer fußläufigen Durchwegung vorzunehmen, um das Viertel zu beleben und zu stärken. Insbesondere die Verbindung zum Hammerweg im Bereich der Kaffeerösterei wird als sehr wichtig angesehen. In diesem Kontext soll die vorgesehene geschlossene grenzständige Bebauung im Bereich der auf dem Nachbargrundstück bestehenden ebenfalls grenzständigen Garagen geprüft werden, die bislang eine starke Barriere bildet. Weiterhin bestehen Bedenken gegen die geplanten hinteren Wohngebäude, die unmittelbar an den bestehenden Gewerbebetrieb der Kaffeerösterei anschließen. Die zu geringen Abstände zwischen der schutzwürdigen Wohnnutzung und dem emittierenden Betrieb einerseits städtebaulich fragwürdig und andererseits sind immissionsschutzrechtlich klärungsbedürftig. Durch die nachrückende Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb muss für die Wohnnutzung der Nachweis einer Gebietsverträglichkeit erbracht werden. Auch nach einer Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Abriss des Gebäudes der Kaffeerösterei würde ein Grundstück zurückbleiben, das eine umgebungsadäquate Bebauung nicht mehr zulassen würde. Hierin sieht der Beirat einen Konflikt in der städtebaulichen Entwicklung, da die vorgestellte Neubebauung an dieser Stelle nicht angemessen auf die prägende Bestandsbebauung Rücksicht nimmt. Der abgeleitete Rahmen der Umgebungsbebauung würde verlassen und zu einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation führen und sei geeignet, bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Der Beirat hat diesbezüglich eine weitreichende Überarbeitung und Weiterentwicklung des Entwurfs, insbesondere für den Innenbereich, empfohlen.

Das Bauvorhaben wurde am 10.12.2015 im Planungsausschuss als privates Bauvorhaben vorgestellt. Der Planungsausschuss hat sich der Empfehlung des Architektenbeirates angeschlossen und hält die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich für erforderlich. Der Baulandbeschluss ist bei der Grundstücksentwicklung nicht anzuwenden, da die effektive Fläche, für die ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht, unter dem Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> verbleibt. Stattdessen soll der Quotenbeschluss Anwendung finden und ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnraum erstellt werden.

Folgende Ziele soll die Bauleitplanung sicherstellen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung des Geländes in ein allgemeines Wohngebiet
- fußläufige Durchwegung - vor allem in Richtung Hammerweg
- Lösung des Immissionsschutzkonfliktes mit der vorhandenen Kaffeerösterei
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle bauliche Arrondierung am Hammerweg
- Sicherung eines Anteils von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag oder einen Durchführungsvertrag gemäß dem Quotenbeschluss der Stadt Aachen

## **2. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und zur Anwendung der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs bietet sich in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan an. Außerdem sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben, die dem Vorhabenträger auch Vorteile bieten.

### **Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild