



Vorlage		Vorlage-Nr:	A 61/0318/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Planungsamt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	05.05.2006
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 875 - Kaiser-Friedrich-Allee - hier: Sachstandsbericht (Teilbereich Maria-Theresia-Allee)			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
01.06.2006	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass der Teilbereich der Hangfläche an der Maria-Theresia-Allee einschließlich der daran angrenzenden Grundstücke an der Colynshofstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 875 - Kaiser-Friedrich-Allee - herausgenommen werden soll und der so geänderte Bebauungsplanentwurf zum Offenlagebeschluss vorbereitet werden soll.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 875 - Kaiser-Friedrich-Allee -

hier: Sachstandsbericht (Teilbereich Maria-Theresia-Allee)

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes - Kaiser-Friedrich-Allee - beschlossen, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte mit Beschluss vom 19.01.2005 die Empfehlung hierzu ausgesprochen hatte.

In der Sitzung vom 09.06.2005 wurden dem Planungsausschuss zwei Varianten zur weiteren Entwicklung des Plangebietes vorgestellt (Programmberatung). Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, *„den Bebauungsplan - Kaiser-Friedrich-Allee - nach Vorgaben der Variante A unter Berücksichtigung des städtischen Grundstücks an der Maria-Theresia-Allee zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen entsprechend zu ändern“*.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung vom 22.06.2005 einstimmig dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene städtebauliche Situation im Plangebiet zu sichern und für die Zukunft Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Insbesondere sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Plangebiet
- Erhalt der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken
- Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
- maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung in den Grenzen der bestehenden Fluchtlinienpläne.

Dies soll jedoch nicht dazu führen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgeschlossen wird.

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf umfasste inhaltlich zwei verschiedene Themen:

1. Festsetzungen für den Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich etwa 250 mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke, für die entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielen Festsetzungen getroffen werden sollen.

2. Festsetzungen für die noch unbebaute Grünfläche an der Maria-Theresia-Allee
Auf dieser überwiegend in städtischem Besitz befindlichen Fläche (ca. 7000qm) sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude zu errichten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 28. - 30.11.2005 stattgefunden. Das Protokoll der Anhörungsveranstaltung vom 30.11.2005 ist beigefügt.

Bereits die Anhörungsveranstaltung war dominiert von den Protesten der Anwohner gegen die Bebauung. Insbesondere die Umweltaspekte

1. Lebensraum für Tiere und Pflanzen ("Biotop")
2. Boden/Altlasten
3. Wasser / Abwasser / Staunässe auf den angrenzenden Grundstücken
4. Belichtung der angrenzenden Grundstücke
5. Erhalt der Allee

wurden thematisiert.

Kritisiert wurde u. A. auch der Entwurf für die geplante Bebauung.

In den schriftlichen Eingaben wurden diese Themen aufgegriffen und um folgende Aspekte ergänzt

- Rücksichtslosigkeit der heranrückenden Bebauung an die vorhandenen Wohnbebauung an der Colynshofstraße: die Wohnbereiche seien sämtlich zum Hang an der Maria-Threseia-Allee erschlossen und der für die Grundstücke an der Colynshofstraße bezahlte Kaufpreis basiere auf den tatsächlichen Voraussetzungen
- Sondersituation wegen der Topographie: es sei kein Schutz der Wohnbebauung an der Colynshofstraße durch Einfriedungen oder Hecken möglich.
- Kosten für die geplante Anschüttung am Hang

- neben Fragestellungen zum Verfahrensablauf die Sorge, dass ein Investor die Fläche mit dem Ziel der Gewinnmaximierung bebaut
- Kritik an der Rolle der Stadt Aachen: als Grundstückseigentümer mit Vermarktungsinteressen sei sie gleichzeitig für die Planung verantwortlich und am Erhalt der städtebaulichen Situation interessiert
- die Aussagekraft des Modells und der Stil der Bebauung wurden hinterfragt
- die Rentabilität des Projektes wird in Frage gestellt
- Frage nach dem Erhalt der Allee trotz neuer Garagenzufahrten
- Frage nach den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation an der Maria-Theresia-Allee.

- die Höhe der geplanten Gebäude solle verringert werden

Die Eingaben, die sich mit der Bebauung an der Maria-Theresia-Allee beschäftigen, sind als Anlage beigefügt.

Das Teilgebiet an der Maria-Theresia-Allee stellt aufgrund seiner Hanglage, der Vorgeschichte (Altlasten) und der angrenzenden Bebauung besondere Anforderungen an die Planung. Die Anregungen und Fragen zu den Umweltthemen erfordern eine verantwortungsvolle und sorgfältige Prüfung und Bewertung.

Ebenso muß auch die Fragestellung, ob die Bebauung der Hangfläche für die an der Colynshofstraße Wohnenden zumutbar ist, gründlich geprüft werden. Die Situation, dass an eine bestehende Bebauung neue Bebauung heranrückt, ist im städtischen Bereich keine Besonderheit. Auch an anderen Stellen im Aachener Stadtgebiet erleben Bürger, dass die gewohnte Situation (Blick ins Grüne, unbebaute Nachbargrundstücke) verändert wird und dies als Benachteiligung und Einschränkung empfunden wird. Die Abstände zwischen der hier geplanten und der vorhandenen Bebauung liegen bei etwa 30 bis 40 m, was ein sehr großzügiger Abstand ist. Nur bei den zurückgesetzt errichteten Gebäuden Colynshofstraße 57 und 67 liegen die Abstände bei etwa 12-15m. Diese Besonderheit der rückwärtigen, auf der Grenze errichteten Bebauung ließe sich aber bei einer Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigen, ebenso wie die Tatsache, dass die Neubebauung am Hang errichtet wird und Einsichtmöglichkeiten von oben in die Nachbargrundstücke entstehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Teilfläche (Hang an der Maria-Theresia-Allee) einschließlich der daran angrenzenden Grundstücke an der Colynshofstraße bis auf weiteres aus dem Plangebiet herauszulösen und den Bebauungsplan Nr. 875 - Kaiser-Friedrich-Allee ohne die Teilfläche an der Maria-Theresia-Allee für den Offenlagebeschluss vorzubereiten. Ob und in welcher Form Festsetzungen für diesen Teilbereich getroffen werden können, soll noch geprüft werden.

Anlage/n:

- Bürgereingaben zum Teilbereich Maria-Theresia-Allee
- Luftbild
- Lageplan