

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1044/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35052-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	30.08.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Jülicher Straße / Bahntrasse Nord - hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
26.09.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
04.10.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung:

- Entwicklung einer ÖPNV-, Rad- und Grüntrasse auf der ehemaligen Bahntrasse
- Verbesserung der Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen im Umfeld der ehemaligen Bahntrasse

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Jülicher Straße / Bahntrasse Nord - für den Planbereich 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:

- Entwicklung einer ÖPNV-, Rad- und Grüntrasse auf der ehemaligen Bahntrasse
- Verbesserung der Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen im Umfeld der ehemaligen Bahntrasse

die Aufstellung des Bebauungsplanes – Jülicher Straße / Bahntrasse Nord - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

Planungsanlass

Nach Aufgabe der Mineralwasserabfüllung wurde das ehemalige Betriebsgelände der Kaiserbrunnen AG mehrmals verkauft. Eine Wiedernutzung der bislang brachliegenden Hallen erfolgte durch die wechselnden Eigentümer jedoch nicht. Nachdem nun das Gelände wieder zum Verkauf ansteht, sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des gewerblichen Standortes verbessert und eine öffentliche Durchwegung gesichert werden.

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das industriell geprägte und orthogonal ausgerichtete Gelände zwischen dem Grünen Weg und der Jülicher Straße wird durch die Bahntrasse diagonal getrennt. Zusätzlich schneidet sich die Bahntrasse, bedingt durch die Anforderungen des Schienenverkehrs, höhenmäßig in das Gelände ein. Diese Zäsur verursacht zum Teil ungünstige Flächenzuschnitte, die zudem auch noch schlecht erschlossen sind bzw. ist die Erreichbarkeit nur über andere Grundstücke gegeben. In den rückwärtigen Grundstücksteilen haben sich daher entlang der Bahntrasse Lagerflächen und untergenutzte Bereiche etabliert. Darüber hinaus grenzen Gewerbegrundstücke unmittelbar an den bestehenden Wohnungsbestand in der Lombardenstraße.

Für den gewerblichen Bereich nördlich der Bahntrasse bis zur Krefelder Straße wurde im Jahre 1987 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (A 85) beschlossen, um den Einzelhandel im Gewerbegebiet zu steuern. Auf der Grundlage der Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg wurde im Jahre 1997 für den gewerblich-industriellen Bereich südlich der Bahntrasse bis zur Wurm ein Aufstellungsbeschluss A 118 gefasst und eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen. (siehe Anlage Planungsrechtliche Übersicht)

Der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 867 – Grüner Weg / Bahntrasse Nordbahnhof – erstreckt sich zwischen dem Grünen Weg und der Bahntrasse inklusive der Gelände des Nordbahnhof und der ehemaligen Kaiserbrunnen AG. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, indem lediglich die Art der Nutzung geregelt ist und insbesondere neben der Festsetzung als GE der Einzelhandel gesteuert werden soll.

Im Jahre 2006 wurde auf der Grundlage der Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg für den Bereich um den Güterbahnhof die Aufstellung des Bebauungsplanes - Grüner Weg / Eisenbahnpark - beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Thematisiert wurde hierbei die Neuordnung der Lagerflächen, die am Grünen Weg im Zusammenhang mit dem ehemaligen Güterbahnhof entstanden und in der zweiten Reihe liegen. Auf der Grundlage dieser Planung hat die Stadt Aachen Schlüsselgrundstücke erworben, wodurch die Grundlagen einer Verbesserung der Erschließung des gewerblichen Bereiches geschaffen wurden und Flächenteile für überregionale Radwegeverbindung vorgehalten werden können.

Ziel und Zweck der Planung

Das Gelände um die Bahntrasse liegt im Programmgebiet Soziale Stadt Aachen-Nord. Durch eine gezielte Steuerung der weiteren Entwicklung sollen die Standortqualitäten verbessert, das Quartier geöffnet werden sowie urbane Produktion am Rande der Innenstadt zukunftsfähig bleiben. Die Flächen der alten Bahntrasse und die daran angrenzenden Grundstücke, insbesondere das ehemalige Betriebsgrundstück Kaiserbrunnen können hier vor allem auch im Zusammenhang mit dem stillgelegten Nordbahnhof eine wichtige Rolle in der weiteren Quartiersentwicklung spielen.

Aufgrund der sehr heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur im Umfeld wären in diesem Bereich auf Grundlage von § 34 BauGB auch Entwicklungen zulässig, die dem Ziel der Stärkung des Standortes für eine gewerbliche Nutzung entgegenstehen und müssten entsprechend genehmigt werden. Dies trifft insbesondere zu auf die Fläche, die früher die Betriebsstätte der Firma Kaiserbrunnen war. Vor einigen Jahren war für die Fläche eine Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Hotelanlage mit 200 Betten gestellt worden. Nach den Kriterien des Einfügens in die nähere Umgebung wurde die Anfrage gemäß § 34 BauGB positiv beschieden. Art und Maß der Bebauung sind aus der sehr heterogenen Umgebung herleitbar. Momentan wird die Verlängerung des Vorbescheides beantragt. Das Kaiserbrunnengelände liegt in zweiter Reihe, die Erschließung ist verwinkelt und führt über mehrere Grundstücke. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes werden durch die Gemengelage, die Lage in der zweiten Reihe hinter z.T. desolaten Wohnungsbauten und die schwierige Erschließung begrenzt. Um eine dem Ort angemessene Nutzung und Baustruktur zu finden, ist ein über das einzelne Grundstück hinausgehendes Gesamtkonzept zu erarbeiten, dessen Schwerpunkt auf einer reinen, wohnverträglichen Gewerbeentwicklung liegen soll. Das Gelände nimmt hierbei eine Schlüsselrolle ein. Eine Verlängerung des Vorbescheides für eine Hotelanlage, die aktuell beantragt wurde, steht dem Ziel einer Verbesserung des Gewerbestandortes entgegen.

Um diese Ziele zu sichern soll das mögliche Nutzungsspektrum im Bebauungsplan so eingeschränkt werden, dass eine Konzentration auf eine reine Gewerbeentwicklung erfolgt. Entsprechend sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

Bereits in der Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg aus dem Jahr 1998 wird die ehemalige Bahntrasse, die über das Kaiserbrunnengelände verläuft, einerseits als eine verkehrssichere und grünbegleitende Rad- und Fußwegeverbindung und andererseits als eine mögliche ÖV-Trasse (Euregiobahn) gesehen. So ist die ÖPNV Verbindung entlang der vorhandenen Gleistrasse vom Grünen Weges über den ehemaligen Güterbahnhof und des ehemaligen Kaiserbrunnengelände zur Jülicher Straße in Richtung Innenstadt Bestandteil im ÖPNV-Bedarfsplan des Landes. In der anstehenden Fortschreibung soll die Trasse bestätigt werden.

Auf der ehemaligen Bahntrasse ist das Potential gegeben, eine Grünvernetzung mit der Radwegeverbindung im Zuge des Bahntrassenradweges Aachen-Jülich herzustellen. Gleichzeitig können damit Flächen für eine spätere Aktivierung der Bahn vorgehalten werden. Im Laufe der Jahre wurden jedoch die Teilflächen der aufgegebenen Bahntrasse von Anliegern erworben und nur in Abschnitten konnte die Stadt Aachen Flächen hierfür erwerben. Um eine ausreichende Breite für die

neue „Mobilitätstrasse“ zu bekommen, sind im geringfügigen Maße Flächen der angrenzenden Betriebe erforderlich.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Anforderungen die Flächen der ehemaligen Bahntrasse und alle daran angrenzenden Grundstücke.

Beschlussempfehlung

Mit dem bereits gefassten Aufstellungsbeschluss A 118 von 1997 wurde das Ziel einer „Erneuerung, Verbesserung und Aktivierung des Gewerbegebietes Grüner Weg“ festgelegt. Die Ziele der Rahmenplanung haben bis heute ihre Gültigkeit, sind jedoch in dem über 200 ha großen Gebiet entsprechend allgemein gefasst.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich - Jülicher Straße / Bahntrasse Nord - zu fassen. Für den Geltungsbereich sollen die allgemeinen Ziele der Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg konkretisiert werden, indem die Entwicklung einer ÖPNV-, Rad- und Grüntrasse auf der ehemaligen Bahntrasse und die Verbesserung der Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen im Umfeld der Bahntrasse sichergestellt wird.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Planungsrechtliche Situation Übersicht