

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1122/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35080-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	10.01.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan -Junkerstraße/Lochnerstraße- zwischen Junkerstraße, Lochnerstraße, Gartenstraße und Welkenrather Straße hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.02.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
07.02.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen
- Gestaltung der Raumkanten an der Lochnerstraße Ecke Junkerstraße bzw. Lochnerstraße Ecke Gartenstraße
- Sicherung des Baumbestandes an der Lochnerstraße
- Sicherung der Kaltluftschneise an der Lochnerstraße

die Aufstellung des Bebauungsplanes Junkerstraße / Lochnerstraße für den Planbereich zwischen der Junkerstraße, der Lochnerstraße, der Gartenstraße und der Welkenrather Straße 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

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen
- Gestaltung der Raumkanten an der Lochnerstraße Ecke Junkerstraße bzw. Lochnerstraße Ecke Gartenstraße
- Sicherung des Baumbestandes an der Lochnerstraße
- Sicherung der Kaltluftschneise an der Lochnerstraße

die Aufstellung des Bebauungsplanes Junkerstraße / Lochnerstraße für den Planbereich zwischen der Junkerstraße, der Lochnerstraße, der Gartenstraße und der Welkenrather Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung / Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen – Mitte westlich der Innenstadt zwischen Alleenring und Westpark. Neben der Welkenrather Straße bildet die Bahnstrecke Aachen-Belgien die nördliche Begrenzung.

Das Plangebiet ist ca. 8.000 qm groß

Für den südlichen Rand des Plangebietes liegt eine Bauvoranfrage vor, in der ein fünf- bis sechsgeschossiger Wohnkomplex für ca. 140 Mikroappartements mit Tiefgarage dargestellt ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtischen Ziele

- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen
- Gestaltung der Raumkanten an der Lochnerstraße-Ecke Junkerstraße bzw. Lochnerstraße-Ecke Gartenstraße
- Sicherung des Baumbestandes an der Lochnerstraße
- Sicherung der Kaltluftschneise an der Lochnerstraße

an diesem Standort umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst einen Baublock, der sich im Übergang zwischen der historischen Innenstadt und der westlichen Stadterweiterung aus dem 19. Jahrhundert befindet. Der östliche Rand wird durch die Junkerstraße gebildet, die als Teil des Grabenringes gemeinsam mit der parallel verlaufenden Bahnstrecke die Grenze der Innenstadt markiert. Westlich jenseits der Gartenstraße schließt sich der Westpark an das Plangebiet an, der bereits 1885 als „Lochnergarten“ angelegt wurde. Heute nimmt der Park eine wichtige Erholungsfunktion für die umliegenden, dicht bebauten Gebiete ein.

Das Plangebiet ist am nördlichen Blockrand mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die auch im nördlichen Teilabschnitt an der Junkerstraße noch den Blockrand markieren. Die südliche Hälfte des Baublockes ist heterogener bebaut. An der Ecke Lochnerstraße-Junkerstraße befindet sich eine Tankstelle. Nach Westen schließen sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus und ein eingeschossiger Kindergarten mit westlich angrenzendem Außengelände an.

Die Gartenstraße ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 749 –Gartenstraße– nur noch als Rad- und Fußwegverbindung nutzbar, die Restbreite der Straßenfläche ist in das Außengelände des Kindergartens einbezogen worden. Entlang der Lochnerstraße befindet sich vor dem Kindergarten eine Reihe von sechs großkronigen alten Bäumen, die durch einen weiteren Baum an der Ecke Lochnerstraße-Junkerstraße ergänzt werden.

Die durch die Bauvoranfrage betroffenen Grundstücke liegen in einer klimatisch für die westliche Innenstadt wirksamen Kaltluftschneise. Die überwiegend niedrig bebauten Grundstücke an der Lochnerstraße begünstigen die Situation.

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar, ebenso der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030. Letzterer markiert zusätzlich den Schutzbereich Stadtklima, der sich über das Plangebiet erstreckt.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird überlagert durch den Bebauungsplan Nr. 749 - Gartenstraße- (rechtskräftig seit dem 19.10.1985). Dieser setzt die Verkehrsfläche der Grabenstraße sowie angrenzende WA- bzw. MI-Gebiete fest. Der Kindergarten und ein Spielplatz im Westpark sind durch die entsprechenden Festsetzungen gesichert. Der Fluchtlinienplan Nr. 355 aus dem Jahr 1950 trifft Festsetzungen für den Bereich zwischen Turmstraße und Schanz. An der Lochnerstraße Ecke Junkerstraße ist eine um 9,0 m zurückspringende Baufluchtlinie festgesetzt, dieser Rücksprung setzt sich auf der gegenüberliegenden Straßenecke in einer festgesetzten „abgeschrägten Ecke“ fort und wurde dort auch baulich so umgesetzt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit nach den Festsetzungen der Bauleitpläne, im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch, wonach ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Wohnraumbedarf

Aufgrund der steigenden Studierendenzahlen herrscht in der Stadt Aachen eine starke Wohnraumnachfrage durch diese Bevölkerungsgruppe. Die Nachfrage bezieht sich auf bezahlbaren Wohnraum unterschiedlicher Größe. Durch den Bau von Kleinstwohnungen, wie er im Plangebiet angedacht wurde, kann die Nachfrage nicht gedeckt werden, weil es sich bei den Studierenden um eine sehr flexible Bevölkerungsgruppe handelt, die z. B. durch den Zusammenschluss zu Wohngemeinschaften auch bei größeren Wohneinheiten mit Familien um den Wohnraum konkurriert. Für Familien hingegen sind die Kleinstwohnungen nicht nutzbar. Die Entwicklung, dass Investoren verstärkt Micro-Appartements im hochpreisigen Segment schaffen, geht an der Nachfrage vorbei und führt zu einer Verknappung und Verteuerung des entsprechenden Marktsegmentes für Familien. Unter sozialräumlichen Aspekten ist es sinnvoll, unterschiedliche Wohnungstypen auch kleinräumlich zu mischen, um die Segregation bestimmter Nutzungsgruppen zu vermeiden. Städtebaulich und sozialplanerisch sinnvoll ist es zudem, Wohnungen bzw. Gebäude mit flexibleren Grundrissen zu errichten, um ein mögliches Abklingen der Studierendenwelle aufzufangen und dem demographischen Wandel zu begegnen.

Ziel der Planung

Aufgrund der Lage in der Aachener Innenstadt mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle sinnvoll, insbesondere wegen des hohen Bedarfes an Wohnraum in der Stadt. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage, allerdings unter Berücksichtigung des Bedarfes an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Der Bebauungsplan Nr. 749 muss dazu (ggf. nur in einem Teilbereich) aufgehoben werden. Der Kitastandort an der Gartenstraße soll allerdings auch in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden. Hinzu kommt die Zielsetzung, zum einen die Raumkanten an der Lochnerstraße sowie die Eckbereiche der Grabenstraße und der Junkerstraße angemessen zu gestalten, zum anderen aber aus Klimaschutzgründen einen 10 m breiten Streifen an der Grabenstraße entlang der Grundstücksgrenze von einer Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der Lage im Übergang zwischen Westpark und Innenstadt, der sensiblen Lage im Schutzbereich Stadtklima und der vorhandenen Baumbestandes ist eine Entwicklung der Fläche nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens denkbar, in dem diese schutzwürdigen Belange geprüft und bewertet werden können.

2. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich mit folgenden Zielen zu fassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen
- Gestaltung der Raumkanten an der Lochnerstraße Ecke Junkerstraße bzw. Lochnerstraße Ecke Gartenstraße
- Sicherung des Baumbestandes an der Lochnerstraße
- Sicherung der Kaltluftschneise an der Lochnerstraße.

Durch den Aufstellungsbeschluss können die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild