

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0063/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 29.12.2004 Verfasser: A 61/20 // Dez. III						
<b>Entwicklung des Bereiches Joseph-von-Görres-Straße/          Wertzgelände im Stadtbezirk Aachen-Mitte          hier: Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.01.2005</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> </tr> <tr> <td>27.01.2005</td> <td>Planungsausschuss</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	19.01.2005	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	27.01.2005	Planungsausschuss
Datum	Gremium						
19.01.2005	Bezirksvertretung Aachen-Mitte						
27.01.2005	Planungsausschuss						

### Beschlussvorschlag:

**Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände für den Bereich zwischen Joseph-von-Görres-Straße, Gneisenaustraße und Stolberger Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.**

**Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände für den Bereich zwischen Josef-von-Görres-Straße, Gneisenaustraße und Stolberger Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.**

## **Erläuterungen:**

### Heutige Situation

Bereits seit vielen Jahren liegt das ehemalige Wertzgelände an der Josef-von-Görres-Straße brach. Die Fläche ist heute geprägt durch Reste eines Bunkers sowie durch Zwischennutzungen. Insgesamt ist die städtebauliche Situation mehr als unbefriedigend. Verstärkt wird dies durch die prominente Lage an einer der Haupteinfallsstraßen ins Ostviertel bzw. an der Zufahrt zum Europaplatz. Bisher ist es jedoch nicht gelungen, die Fläche zu veräußern und einer neuen, angemessenen Nutzung zuzuführen.

Inzwischen hat sich die Eigentümergemeinschaft auf ein gemeinsames Konzept geeinigt, das als Grundlage für den Verkauf und die weitere Entwicklung des Bereiches dienen soll. Dieses wurde der Verwaltung vorgelegt, so dass eine erste verwaltungsinterne Prüfung bereits durchgeführt wurde. Als Ergebnis wurde dem vom Eigentümer beauftragten Architekturbüro ein Anforderungsprofil vorgelegt, in dem festgelegt wurde, welche Punkte bei der Aus- bzw. Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen sind und welche gutachterlichen Prüfungen erforderlich sind. Aufgrund der Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen ist insbesondere die Schallsituation zu untersuchen, darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück Altlastenverdachtsflächen. Derzeit wird die Planung entsprechend ausgearbeitet. Außerdem laufen Gespräche mit möglichen Investoren.

### Städtebauliches Konzept

Wünschenswert ist eine Schließung des Blocks an allen drei Seiten, ggfls. ergänzt durch eine weitere Bebauung im Blockinnenbereich. Derzeit ist dieses Ziel jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Situation nicht umsetzbar.

Das Konzept schlägt daher eine zweistufige Lösung vor: an der Ecke Stolberger / Joseph-von-Görres-Straße ist eine Blockrandbebauung in gleicher Höhe wie die Nachbarbebauung geplant. Die Ecke soll durch die architektonische Gestaltung sowie die Höhe dieses Bereiches besonders betont werden. Gleichzeitig wird dieser Teil des Baukörpers in gleicher Weise wie die gegenüberliegende Bebauung zurückversetzt, so dass einerseits auf den vorhandenen, prägnanten Baukomplex aus den 30er-Jahren reagiert wird. Andererseits erhält der Hohenzollernplatz auf dieser Seite einen städtebaulich angemessenen Abschluss. Als Nutzung sind Wohnungen und / oder Büros geplant, im Erdgeschoss ergänzt durch Einzelhandel. Welche Sortimente hier vorgesehen werden sollen, ist derzeit noch nicht ausreichend konkretisiert.

Der restliche, nordwestliche Teil des Geländes soll bebaut werden mit einem Discounter sowie den dafür erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen (Anlieferung etc.). Grundsätzlich ist der Bedarf für eine Versorgungseinrichtung in diesem Bereich des Ostviertels gegeben. Welche Größenordnung tragfähig ist, ist im weiteren Verfahren noch detaillierter zu überprüfen. Entlang der Josef-von-Görres-Straße ist ein Grünstreifen vorgesehen. Auch der Parkplatz soll aus gestalterischen Gründen begrünt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Josef-von-Görres-Straße. Derzeit wird geprüft, ob eine weitere Zufahrt im vorderen Teil der Gneisenaustraße vorgesehen werden kann, ohne dass sich negative Folgen für diesen verkehrsberuhigten Bereich ergeben.

Zwar entspricht dieses Konzept nur teilweise dem städtebaulichen Ziel einer Blockrandbebauung, durch den Bau eines Lebensmittelmarktes bleibt die langfristige Option einer Block-randbebauung jedoch erhalten. Durch den Markt wird darüber hinaus die Nahversorgung im Umfeld des Hohenzollernplatzes verbessert. Da ein konkretes Investoreninteresse an der Umsetzung des erläuterten Konzeptes besteht, bietet sich die Möglichkeit, die jahrelange Brache endlich zu beseitigen. Dies umfasst auch die heute auf der Fläche befindlichen Zwischennutzungen: Flächen zum Abstellen von Autos, Lkw's und ähnliches. Diese verursachen nicht nur gestalterische Defizite, vielmehr stellen gewerbliche Nutzungen minderer Qualität (wie die vorhandenen) keine angemessene

Nutzung einer Fläche in dieser Lage dar. Die Zustimmung zu einer befristeten Zwischennutzung war unter der Prämisse erteilt worden, dass die Eigentümer die Zeit zur Entwicklung eines umsetzbaren Konzeptes verwenden. Eine weitere Verlängerung der Ende 2004 auslaufenden Genehmigung soll nicht erfolgen.

#### Weiteres Vorgehen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes. Das Konzept wird derzeit ausgearbeitet und soll im Rahmen der Programmberatung in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

#### **Anlage/n:**

- 1. Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Luftbild**