

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1550/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35039-2020
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	21.09.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Prager Ring / Bahntrasse Nord; hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
07.10.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
08.10.2020	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
- Steuerung der Übergänge zwischen Wohnen und Gewerbe
- Steuerung von Baulandpotentialen
- Steuerung von Vergnügungstätten, Einzelhandel und Prostitution

die Aufstellung des Bebauungsplanes Prager Ring / 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:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Steuerung der Übergänge zwischen Wohnen und Gewerbe
- Steuerung von Baulandpotentialen
- Steuerung von Vergnügungstätten, Einzelhandel und Prostitution

die Aufstellung des Bebauungsplanes Prager Ring / Bahntrasse Nord für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan - Prager Ring / Bahntrasse Nord -

hier: Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass

Am 20.08.2020 wurde dem Planungsausschuss das Bauvorhaben Prager Ring 55 unter „Private Bauvorhaben“ vorgestellt. Das Grundstück liegt zwischen Jülicher Straße und Prager Ring. Hier befinden sich mehrere Grundstücke, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde (Prager Ring 55) bzw. bei denen eine Umnutzung zu erwarten ist (Gelände der Gasballons).

Für das Grundstück Prager Ring 55 liegen Entwicklungsabsichten für ein Boarding-House vor. Die besondere städtebauliche Situation der Gemengelage am Prager Ring in Zusammenhang mit frei werdenden Grundstücken erfordert eine städtebauliche Betrachtung eines größeren Bereiches. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach einer Baustruktur, die für das Gelände der Gasballons angemessen ist.

Um eine städtebauliche Ordnung herzustellen, sollen die Entwicklungsmöglichkeiten auch für das Grundstück Prager Ring 55 im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes untersucht und festgesetzt werden. Die heutigen Regelungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sind in diesem Fall nicht mehr ausreichend. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ist der Anlage zu entnehmen.

2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Bereich am Prager Ring zwischen Jülicher Straße und der Bahntrasse Nord ist durch eine Gemengelage geprägt. Drei Einfamilienhaussiedlungen – die Siedlungen „Daheim“, „Carlasiedlung“ und „Kanonenwiese“ sowie ein durch Geschosswohnungsbau geprägter Bereich liegen umringt von vorwiegend großflächigen Industriebetrieben (Fecken-Kirfel, St. Gobain, Stawag-Gelände). Damit treffen nicht nur unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe/Industrie aufeinander, sondern auch sehr gegensätzliche Kubaturen. Neben einer kleinteiligen Wohnbaustruktur liegen großflächige Industrieareale mit Gewerbehallen. Zusätzlich befinden sich entlang des Prager Rings einige Brachflächen, wie der Bereich neben der Bahntrasse sowie untergenutzte Grundstücke im Bereich der Siedlungen.

Als Entwicklungshemmnis bzw. als zu lösender Konflikt ist die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Gewerbe und Wohnen zu betrachten. Zusätzlich sind die Einschränkungen der Erschließung gegeben, da vom Prager Ring nur rechtsabbiegende Einfahrten möglich sind. Zur Vermeidung von Rückstau sind entsprechende Abstände von Zufahrten zum niveaugleichen Bahnübergang einzuhalten.

Die Gasbehälter an der Ecke Prager Ring / Grüner Weg stellen derzeit noch einen Störfallbetrieb dar. Hier findet jedoch eine Nutzungsaufgabe statt, sodass die mit einem Störfallbetrieb einhergehenden Einschränkungen und Abstände für eine Entwicklung des Gebietes keine Rolle mehr spielen werden. Der Wohnbereich ist durch eine klare Clusterbildung zu erkennen, die sich in direkter Nachbarschaft zu einander befinden. Die Siedlungen „Daheim“, „Carlasiedlung“ und „Kanonenwiese“ weisen eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit hohem privatem Grünanteil auf, die eine jeweils eigene Identität aufweisen. Der benachbarte Bereich „Zum Kirschbäumchen“ ist durch eine typische Bebauung der

1950er und 1960er Jahre geprägt. Der Prager Ring stellt eine starke Lärmbelastung für die direkt angrenzenden Wohnhäuser dar.

Entlang dem Grünen Weg befinden sich sowohl größere gewerblich genutzte Hallen als auch kleine Handwerksbetriebe und Bürogebäude. Im Bereich der Siedlung „Kanonenwiese“ sind entlang des Prager Rings ebenso kleinteilige Gewerbebetriebe zu finden.

Für den gewerblichen Bereich Grüner Weg / Prager Ring wurde 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes A 38 beschlossen, dessen Ziel es ist, den Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes zu steuern. Für den Bereich Ecke Prager Ring / Grüner Weg wurde 2007 ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan A 219 gefasst, da die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 38 aufgrund des langen vergangenen Zeitraumes nicht mehr herangezogen werden konnte. Ziel des Bebauungsplanes A 219 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbe bzw. einer städtebaulich sinnvollen Einzelhandelsansiedlung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die die Siedlung „Daheim“ und die nördlich angrenzenden gewerblichen Grundstücke inklusive der Gasballons. Zusätzlich werden die vorderen Grundstücke der „Carlasiedlung“ eingebunden, weil diese untergenutzt sind und durch ihre kleinteilige, offene Bauweise keinen angemessenen baulichen Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung darstellen.

Die Bereiche der Siedlung „Kanonenwiese“ werden nicht eingebunden, da hierfür ein separater Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die Geschosswohnungsbauten wurden erst vor kurzem saniert, so dass für diesen Bereich vorerst kein Handlungserfordernis ergibt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Aachen beabsichtigt den Bebauungsplan - Prager Ring / Bahntrasse Nord - in Aachen Nord aufzustellen. Es ist vorgesehen in einem rund fünf Hektar großen Bereich zwischen Prager Ring, Grüner Weg und Siedlung „Daheim“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der vorhandenen Gemengelage mit den hier vorhandenen Flächenpotentialen zu definieren.

Aktuell handelt es sich in Teilen des Plangebietes um brachliegende Flächen in zentraler Lage. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die bestehenden Baulandpotentiale zu nutzen und einen bereits erschlossenen Siedlungsbereich zu entwickeln. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, die Übergänge hinsichtlich der Art und dem Maß der Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe zu steuern. Zusätzlich sind Vergnügungsstätten, Einzelhandel und Prostitution zu steuern bzw. auszuschließen. Die Ziele des Bebauungsplanes A 219, die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbe und einer sinnvollen Einzelhandelsansiedlung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, soll innerhalb des Geltungsbereiches weiter verfolgt werden.

Für den Bereich soll ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das nicht nur einzelne Baugrundstücke betrachtet sondern eine städtebauliche Neuordnung im gesamten Geltungsbereich vorsieht.

5. Klimanotstand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in den Bereichen der Wohnnutzung als gemischte Baufläche und entlang dem Grünen Weg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche der Gasbehälter wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas gekennzeichnet. Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Belüftungsbahn Stadtklima. Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

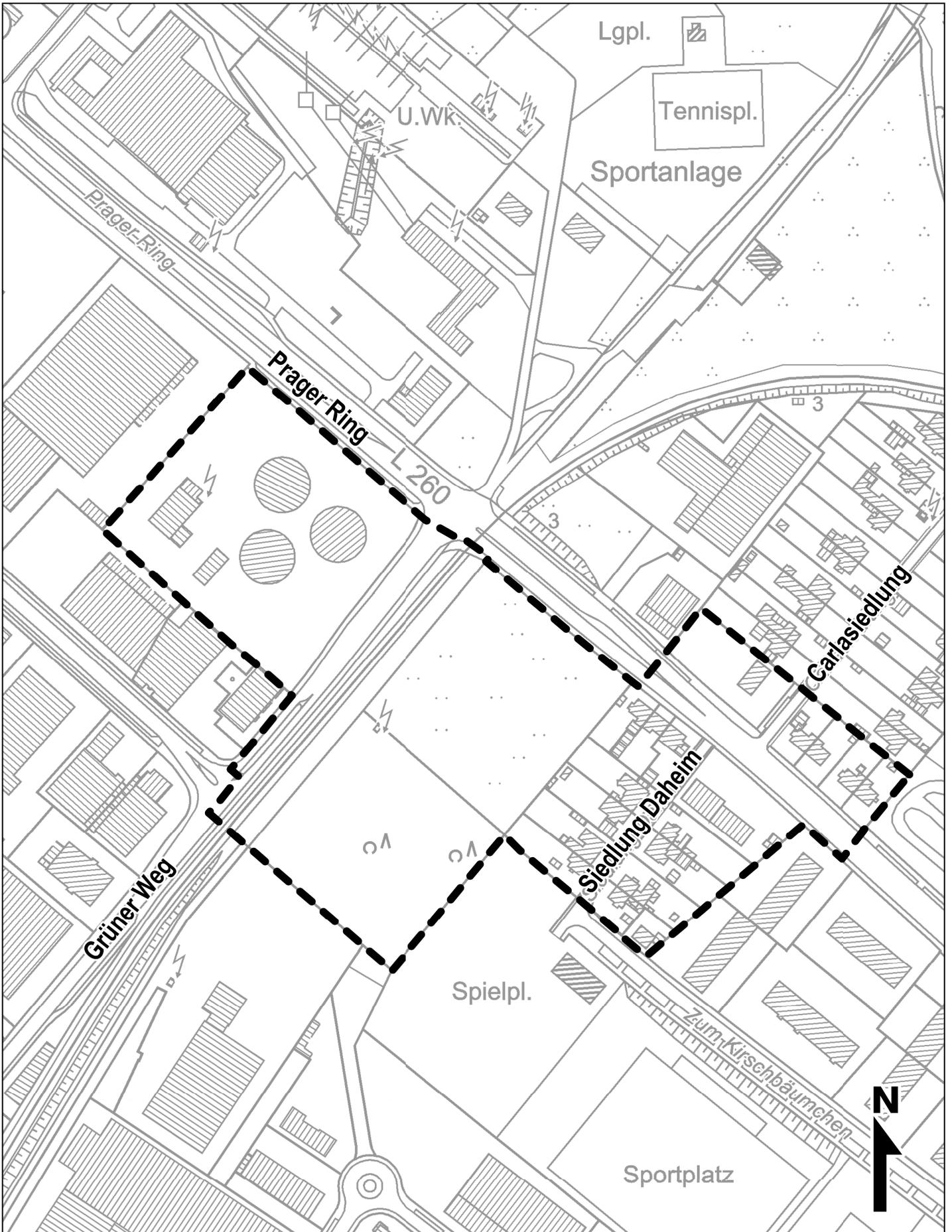
6. Beschlussempfehlung

Um die Ziele der Bauleitplanung zu sichern empfiehlt die Verwaltung, für das Plangebiet im Bereich Prager Ring, Grüner Weg, Siedlung „Daheim“ und der „Carlasiedlung“ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Prager Ring / Bahntrasse Nord – zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild

Bebauungsplan - Prager Ring / Nordtrasse -



Bebauungsplan - Prager Ring / Nordtrasse -

