

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0073/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt		Datum: 25.08.2021
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Verfasser/in: FB 23/311
B 2 - Bezirksamt Aachen-Eilendorf		
<b>Aufwertung eines Grundstücks an der Hansmannstraße (Dreieck Steinstraße)</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
08.09.2021	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Anhörung/Empfehlung
05.10.2021	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung
26.10.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
04.11.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die **Bezirksvertretung** Aachen Eilendorf empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, ein geeignetes Qualifizierungsverfahren für das Grundstück an der Hansmannstraße gemäß der in den Erläuterungen beschriebenen Variante 3 vorzubereiten.

Der **Ausschuss für Umwelt und Klima** empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, ein geeignetes Qualifizierungsverfahren für das Grundstück an der Hansmannstraße gemäß der in den Erläuterungen beschriebenen Variante 3 vorzubereiten.

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, ein geeignetes Qualifizierungsverfahren für das Grundstück an der Hansmannstraße gemäß der in den Erläuterungen beschriebenen Variante 3 vorzubereiten.

Der **Planungsausschuss** beauftragt die Verwaltung, ein geeignetes Qualifizierungsverfahren für das Grundstück an der Hansmannstraße gemäß der in den Erläuterungen beschriebenen Variante 3 vorzubereiten.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

### Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Die finanziellen Auswirkungen sind derzeit noch nicht bekannt.

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Der Fachbereich Immobilienmanagement und der Fachbereich Stadtentwicklung, -planung & Mobilitätsinfrastruktur haben eine Untersuchung zu Potenzialflächen im Eigentum der Stadt durchgeführt, bei der ungenutzte oder mindergenutzte Flächen von mindestens 500 m<sup>2</sup> Größe auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin untersucht wurden. Für rund 80 Flächen wurden Steckbriefe erstellt, die das Planungsrecht und mögliche Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen. Eine dieser Potenzialflächen ist eine Dreiecksfläche zwischen Hansmannstraße, Steinstraße und Friedrich-Wilhelm-Straße. Das Grundstück mit der Katsterbezeichnung Gemarkung Eilendorf, Flur 23, Flurstücke 354, 690, 691, 692 und 670 ist insgesamt 2.889 m<sup>2</sup> groß.

Zu dieser Fläche gab es bereits am 27.11.2019 eine Beratung in der Bezirksvertretung Eilendorf. Gemäß Beschlussfassung wünscht der Bezirk die Umgestaltung bzw. Aufwertung der vorhandenen Grünfläche, sowie den schnellstmöglichen Abbruch des hier noch vorhandenen alten und baufälligen Gebäudes und die qualitätvolle Integration dieser Fläche in die vorhandene Grünanlage. In dieser Sitzung wurde das Gebäudemanagement bereits damit beauftragt, die hier vorhandene städtische Ruine „Steinstraße 42“ abzureißen, damit der Platz am Dreieck Steinstraße ökologisch und zur Naherholung aufgewertet werden kann.

Der Kostenrahmen für den Abriss des Gebäudes wurde vom Gebäudemanagement Anfang 2021 aufgrund vorhandener Schadstoffe mit 82.000 € brutto beziffert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung der Baupreise ist Ende 2022 mit Bruttogesamtkosten von ca. 95.000 € zu rechnen. Die Finanzmittel für den Abriss stehen aktuell nicht zur Verfügung, bzw. sind noch in den Haushalt einzuplanen. Aus Gründen des Artenschutzes kann ein Abriss des Gebäudes nur von Ende September bis Ende Februar erfolgen. Aktuell stehen aus Ermächtigungssummen von 2019 und 2020 des Bezirks Eilendorf 35.000 € zur Verfügung, wobei die Mittel für die Aufwertung der Grünfläche vorgesehen sind.

Zur Zeit ist es aus Sicherheitsgründen mit einem Bauzaun eingezäunt. Die Kosten für den Bauzaun betragen für dieses Jahr 3.059 €.

Da neben dem Erhalt und der Aufwertung von Grünflächen auch eine Änderung des Mobilitätsverhaltens und der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen im Focus der Stadtentwicklung stehen, wurden in einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe Handlungsoptionen zur Verknüpfung der verschiedenen Stadtentwicklungsziele und zur Integration der bezirklichen Vorstellungen geprüft.

Die Fläche ist auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch in Teilbereichen bebaubar. Seitens des Fachbereichs Klima und Umwelt wurde im Zuge der Arbeitsgespräche herausgestellt, dass in den Bereichen, in denen planungsrechtlich eine Bebauung möglich ist, an zahlreichen Stellen schützenswerter Baumbestand vorhanden ist und aus Umweltsicht eine Bebauung kritisch zu sehen ist. Die Grünfläche und die angrenzenden weiteren Dreiecksflächen sind ortsbildprägend und stellen ein wichtiges grünes Verbindungselement im Bezirk dar.

Basierend auf diesen Grundlagen wurden von der Verwaltung drei mögliche Varianten entwickelt:

### **Variante 1: Erhalt der Grünfläche ohne Bebauungsmöglichkeit**

Die Variante 1 sieht den Erhalt und eine gestalterische Aufwertung der Grünfläche ohne eine zusätzliche Bebauung vor. Dabei wird ein zweistufiges Vorgehen angestrebt. In einem ersten Schritt wird das vorhandene Gebäude abgebrochen und die Grünfläche dort erweitert. Eine gestalterische Aufwertung der Fläche ist nach vorausgegangener Beteiligung der Bürger\*innen in einem zweiten Schritt vorgesehen.

Da insbesondere der Grünanlage Moritz-Braun-Straße eine übergeordnete Bedeutung für den Bezirk Eilendorf im strategischen Freiraumkonzept zugeschrieben wird, sind für die Grünfläche

Hansmannstraße kleinere freiraumplanerische Aufwertungsmaßnahmen und Umgestaltungen angedacht. Am 03.06.2020 wurden seitens des Fachbereiches Klima und Umwelt dem Bezirk folgende Vorschläge zur Aufwertung der Fläche vorgestellt:

- Aufwertung Denkmalplatz mit barrierefreiem Zugang, neuer Stufenanlage, sanierter barrierefreier Platzoberfläche und neuen Sitzbänken
- Aufwertung „Sitzbereich Flötenspieler“ mit kleiner befestigten Fläche mit neuen Sitzbänken, einer Picknickbank und einem großen Staudenbeet
- Aussichtspunkt im Zentrum der Grünfläche mit Sitz- und Liegemöglichkeiten
- Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anlage eines Blühwiesenbandes

Weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche sind nach Durchführung einer entsprechenden Bürger\*innenbeteiligung denkbar, wie z.B. die Installation eines Spielpunktes oder weitere Sitzmöglichkeiten.

Nach Vorlage eines hiernach abgestimmten Entwurfes mit entsprechender Kostenschätzung sind die bisher seitens des Bezirkes zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel entsprechend zu erhöhen.

### **Variante 2: Grünfläche und Mobilstation**

Die Variante 2 beinhaltet die Aufwertung der Grünfläche in Zusammenhang mit der Positionierung einer Mobilitätstation. Im Rahmen des Förderprojekts #AachenMooVe! sollen bis Juni 2022 an 15 Standorten Mobilstationen errichtet werden. In erster Linie handelt es sich hierbei um Leit- und Orientierungssysteme. Aktuell gibt es bereits Planungen seitens des Fachbereichs Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur am Standort "Eilendorf Rathaus", eine solche Mobilstation zu errichten. Dort befinden sich heute bereits Car- und Bike-Sharing Stationen sowie ein frei ausleihbares Lastenrad. An der Bushaltestelle Eilendorf Rathaus halten zudem die Linien 7 und 50. Der im Vorfeld angesprochene Standort an der Grünfläche Hansmannstraße/Steinstraße wird somit nicht für eine Mobilstation benötigt, da dieser vom oben beschriebenen Standort nur 3 Minuten Fußweg entfernt liegt und aktuell über keine Mobilitätsinfrastruktur-Elemente verfügt.

### **Variante 3: Grünfläche mit einer Teil-Bebauung**

Die öffentliche Grünfläche liegt als grüne Dreiecksinsel zwischen der Hansmannstraße, Steinstraße und Friedrich-Wilhelm-Straße und ist derzeit mit einem Solitärgebäude bebaut, das aufgrund seiner baulichen Substanz nicht erhalten werden kann. Wenn nach Abbruch der Bestandsschutz erlischt, ist eine Neubebauung an selber Stelle nicht aus der Umgebung herzuleiten und demnach gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht umsetzbar, weshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste. Der dadurch entstehende zeitliche und personelle Aufwand steht aber in keiner angemessenen Relation zum erreichbaren Ergebnis.

Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung jedoch als Blockrandbebauung oder als Teil einer gedachten Blockrandbebauung möglich (siehe Anlage 1). Um die öffentliche Grünfläche in ihrer Funktion zu erhalten und eine teilweise Bebauung zu realisieren, ist aus städtebaulicher Sicht eine „Kopfbebauung“ im Kreuzungsbereich „Hansmannstraße/ Ecke Steinstraße“ denkbar. Aus Richtung Von-Coels-Straße kommend, würde die Kopfbebauung einen neuen kleinen grünen „Dreiecksplatz“ bilden, bevor hinter dem Gebäude die große öffentliche Grünfläche anschließt (siehe Anlage 2).

Die Aufenthaltsqualität der Grünfläche soll durch Angebote in der Erdgeschosszone des Neubaus, wie beispielsweise durch ein (Eis-) Café, Restaurant oder Ausstellungsräume erhöht werden. Auch unabhängig von der Grünfläche könnte das Quartier durch ein solches Angebot profitieren. Eine

Kombination mit Wohnen im Obergeschoss stellt eine weitere Optionen dar, welche aber aufgrund der notwendigen Flächen noch genauer geprüft werden müsste. Aufgrund des vorhandenen Reliefs und der exponierten Lage auf der Dreiecksfläche spielt die architektonische Umsetzung eine wichtige Rolle, weshalb aus Sicht der Fachverwaltung ein Qualifizierungsverfahren angestrebt wird, um die bestmögliche Lösung für den Standort zu finden.

Mit einer funktionalen Einbindung der Bebauung in die dann maßvoll verkleinerte aber gemäß den unter Variante 1 dargelegten Bausteinen aufgewertete und neu gestaltete Grünanlage (Aufwertung Denkmalplatz, neue Sitzbänke und Liegemöglichkeiten, Nachpflanzung Bäumen und Sträucher, Blühwiesenband) besteht die Chance einer zusätzlichen Funktionserweiterung und Belebung der öffentlichen Fläche.

### **Zusammenfassende Bewertung der Varianten:**

Unter Einbeziehung der vom Bezirk formulierten Zielvorstellungen und nach Auseinandersetzung mit den vielfältigen Ansprüchen der Stadtentwicklung priorisiert die Verwaltung die Variante 3 (Anlage 2). Diese Variante verknüpft die Aufwertung der Grünfläche mit der Einrichtung von Café bzw. Aussengastronomie und schafft so zusätzlich zur Verweil- und Spielnutzung eine hierzu passende attraktive Versorgung. Zudem kann, wenn auch nur im geringen Rahmen, weiterer dringend notwendiger Wohnraum geschaffen werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan mögliche Bebauung

Anlage 2: Lageplan Variante 3