

Vorlage		Vorlage-Nr:	A 61/0100/WP15
Federführende Dienststelle: Planungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:	
		Datum:	22.02.2005
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
Rahmenkonzept Aachener Südraum			
hier: Ratsantrag der Fraktionen SPD und Grüne im Rat der Stadt Aachen			
Beratungsfolge:			
		TOP:___	
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.03.2005	PLA	Entscheidung	

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum städtebaulichen Rahmenkonzept für den Aachener Südraum zur Kenntnis. Er beschließt, dass die nachfolgend genannten 5 Grundsätze des Rahmenkonzeptes als Richtlinien für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen angewendet werden.

1. Der Wohngebietscharakter ist zu erhalten.
2. Der Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten.
3. Die ungeordnete Nachverdichtung ist zu verhindern.
4. Die Grünstrukturen sollen erhalten werden.
5. Frischluftschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

Erläuterungen:

Die Fraktionen der SPD und der Grünen im Rat haben mit Datum vom 18.01.2005 einen Ratsantrag zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Südviertel von Aachen gestellt. Darin wird die Verwaltung beauftragt, ein Rahmenkonzept für eine geordnete und städtebaulich wünschenswerte Siedlungsentwicklung für Wohnbauten im Aachener Süden zu erarbeiten. Es sollen grundsätzliche städtebauliche und naturräumliche Kriterien zum Erhalt oder zur teilweisen Nachverdichtung von einzelnen Siedlungsbereichen erarbeitet werden. Diese sollen als Entscheidungsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen oder eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 34 BauGB herangezogen werden.

Stellungnahme:

Das Gebiet des Aachener Südraums, auf das sich die Untersuchung bezieht, reicht von der Graf-Schwerin-Straße im Osten bis zum Hasselholzer Weg im Westen, nach Norden wird der Aachener Südraum durch die Adenauerallee, die Siegelallee, die Salierallee, das Philipsgelände, die Bereiche der Aachener und Münchener Versicherung, durch den Hangeweiher sowie den Amsterdamer Ring begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet der Aachener Wald (Hochgrundhaus, Waldschänke, Maria Rast, Alt-Linzshäuschen, Pommerotter Weg, Waldfriedhof).

Dieser Bereich stellt den Übergang vom südwestlichen Innenstadtrand zum Aachener Wald dar. Das Gelände steigt von etwa 200m ü. NN im Bereich Weißhausstraße/Hangeweiher auf etwa 250m ü. NN am Pommerotter Weg und auch am Preusweg an.

Das Gebiet kann insgesamt durch eine großzügige, in Teilen noch villenartige Bebauung mit großen Grundstücken charakterisiert werden. Entlang der Eupener Straße, insbesondere rund um den Jahnplatz ist eine eher städtische Struktur mit dichter Bebauung und gemischter Nutzung vorhanden, in den übrigen Bereichen überwiegt die Wohnnutzung. Dabei sind Wohngebäude aus allen Phasen der Stadtentwicklung anzutreffen.

Charakteristisch für die Siedlungsentwicklung in der jüngeren Zeit ist die Tendenz zur Grundstücksteilung und Nachverdichtung, bzw. dem Ersatz des ursprünglichen Gebäudes verbunden mit dem Wandel von großen 1-2-Familienhäusern zu größeren Mehrfamilienhäusern, überwiegend mit Eigentumswohnungen. Die „gute Adresse“ des Aachener Südraumes soll dabei mit als Verkaufsargument dienen.

Besonders kritisch zu betrachten sind zum Einen die baulichen Verdichtungen in den Wohngebieten südlich des Außenringes, den ehemaligen „Waldwohngebieten“.

Im Leitplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1956 waren für den Randbereich des Aachener Stadtgebietes mehrere sog. „Waldwohngebiete“, angrenzend an reine Wohngebiete, festgelegt worden. Als Waldwohngebiete wurden reine Wohngebiete in landschaftlich hervorragender Lage vornehmlich in Nachbarschaft des Stadtförstes bezeichnet. Festgelegt wurde damals eine Grundstücksgröße von über 2.500 m², die Seitenlänge sollte mindestens 40 m betragen. Insbesondere der Landschaftscharakter im Bezug auf den vorhandenen Baumbestand sollte bei der Bebauung erhalten bleiben.

Waldwohngebiete waren u.a. im Bereich des Preuswegs südlich von Haus Vicht, der Bereich des heutigen Bebauungsplanes Brüsseler Ring, der Bereich Ronheider Berg, der Bereich Höfchensweg, Flächen im Bereich Steinebrück sowie an der Monschauer Straße im Bereich des Waldfriedhofes festgelegt. Heute sind einige dieser ehemaligen Waldwohngebiete durch relativ ungeordnete Bebauung gekennzeichnet, städtebauliche Konzepte fehlen.

Zum Anderen erfahren einige der Blöcke nördlich des Außenringes eine Nachverdichtung in zweiter Reihe, die Blockinnenbereiche werden durch Stichwege erschlossen und einer Bebauung zugeführt.

Durch Fluchtlinienpläne wurden Rahmenvorgaben für die Bebauung festgelegt, in der Zeit ihrer Entstehung reichten diese auch zur Steuerung der Bauaktivitäten noch aus. In heutigen Zeiten mit dem Ziel der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung bieten diese Instrumente, wie die bauliche Entwicklung im Südraum zeigt, keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten mehr. Die in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts erarbeiteten Bebauungspläne für Teilbereiche des Aachener Südraumes bieten ebenfalls in heutiger Zeit keine ausreichende Möglichkeit mehr, die Nachverdichtung zu lenken.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung des Aachener Südraumes zu steuern, sollen bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauanträgen in Zukunft folgende Kriterien angewendet werden:

Der Wohngebietscharakter ist zu erhalten.

Ob es sich im einzelnen um ein reines Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO oder um ein allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO handelt, ist bei einer Detailuntersuchung zu entscheiden.

Ausnahmen hiervon sind denkbar, z. B. der Bereich um den Jahnplatz als Nahversorgungszentrum. Es soll verhindert werden, dass die Wohnnutzung durch Dienstleistungs-/ Büroanutzung zurückgedrängt wird.

Der Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten.

Dies gilt noch für den überwiegenden Teil des Aachener Südraums, ausgenommen sind z.B. der Bereich um den Jahnplatz und die Randbebauung der Eupener Straße. In Einzeluntersuchungen muss allerdings herausgearbeitet werden, welche Bereich tatsächlich noch als „Einfamilienhausgebiete“ (1-2 Wohneinheiten je Wohngebäude) bezeichnet werden können und in welchen Bereich bereits durch die Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern der ursprüngliche Charakter verloren gegangen ist.

Die ungeordnete Nachverdichtung ist zu verhindern.

Dabei soll nicht grundsätzlich die Bebauung in dem gesamten Untersuchungsgebiet verhindert werden, vielmehr soll eine Bebauung möglich sein, die sich in der Größe des Baukörpers (Grundfläche, Geschoszahl, Gebäudehöhe) und der Grundstücksgröße an die Umgebung anpasst. Dazu eine pauschale Aussage zu treffen, ist nicht möglich, da der „Aachener Südraum“ bei genauerer Betrachtung unterschiedlich dicht bebaute Gebiete aufweist, der Bogen lässt sich von mehrere Tausend Quadratmeter großen, mit nur einem Wohngebäude bebauten Grundstücken (z. B. Ronheider Berg, Fichthang), über Grundstücke mit etwa 1000 qm (z. B. Eberburgweg), „kleine“

Doppelhausgrundstücke von 400-500 qm (an der Maria-Theresia-Allee) und auch Reihenhausbebauung mit einer Grundstücksbreite von 5-6 m (an der St. Vither-Straße) bis hin zu Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Geschossen (Höfchensweg) schlagen.

Es soll zum Einen verhindert werden, dass unverhältnismäßig große Baukörper, deren Errichtung meistens auch mit extremen Erdbewegungen und Geländeabgrabungen verbunden sind, errichtet werden (beispielsweise wie an der Kaiser-Friedrich-Allee, Bereich Am Wassersprung, oder am Brüsseler Ring), aber auch unverhältnismäßig kleine Baukörper und Grundstücke, wie z.B. an der Scheurenstraße/Ecke Kaiser-Friedrich-Allee, oder im Plangebiet Brüsseler Ring.

Selbst wenn eine Mindestgrundstücksgröße gewahrt wird, die Baukörper aber hinsichtlich des Volumens extrem von der vorherrschenden Bebauung abweichen, beispielsweise wie an der Lohmühlenstraße im oberen Abschnitt, entspricht dies nicht der Zielsetzung für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes.

Zur genauen Festlegung der Bebauungsdichte sind in den verschiedenen Wohngebieten des Aachener Südraums Teiluntersuchungen erforderlich. Die Steuerung der Bebauungsdichte kann durch die GRZ erfolgen, in anderen Gebieten mit unheitlichen Grundstücksgrößen kann auch die GR (Grundflächenzahl in m²) herangezogen werden. Denkbar ist z. B. auch, eine Mindestgrundstücksgröße und eine Maximalzahl der Wohneinheiten, bezogen auf das Grundstück, festzusetzen.

Bei der Erarbeitung der Bebauungspläne für die einzelnen Bereiche muss herausgearbeitet werden, welche weitere Bebauung in welcher Dichte in dem jeweiligen Gebiet noch verträglich ist.

Die Grünstrukturen sollen erhalten werden.

Das Untersuchungsgebiet bildet den Übergang von der Innenstadt zum Aachener Stadtwald. Dabei ragt der Freiraum nicht nur als „Grünfinger“, meistens entlang der Bachtäler in die besiedelten Bereiche, der Aachener Wald setzt sich auch „auf den Privatgrundstücken“ fort.

Die vorhandenen schutzwürdigen Bäume sollen bei geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. In den anstehenden Bebauungsplanverfahren sind auch hierzu Einzeluntersuchungen erforderlich.

Frischlufschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

Der Aachener Südraum weist, wie bereits im Bebauungsplanverfahren Brüsseler Ring, deutlich wurde, Kaltluftschneisen auf, die für die Versorgung der Innenstadt mit Frischluft von großer Bedeutung sind. Ziel muss es sein, diese Schneisen von einer Bebauung frei zu halten.

Auf Grund der Bebauungs- und Grundstücksstruktur sowie der jeweils unterschiedlichen planungsrechtlichen Situation wurde der Aachener Südraum anhand von 5 Kategorien (A1, A2, B1, B2, C) hinsichtlich des aktuellen planungsrechtlichen Handlungsbedarfs eingeteilt. Die Verwaltung

wird in der Sitzung über die Einteilung und die Vorschläge zur weiteren Bearbeitung des Gebietes berichten.

Grundsätzliches weiteres Vorgehen:

Über eingehende Bauanträge und Bauvoranfragen soll entsprechend der fünf o. g. Kriterien entschieden werden.

Sofern geplante Bauvorhaben diesen Leitlinien nicht entsprechen und eine Ablehnung nicht ohne Weiteres möglich ist, soll ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden, der dann die Zurückstellung dieses Baugesuchs ermöglicht. Für den entsprechenden Bereich muss dann der Bebauungsplan erarbeitet werden.

Anlage:

Ratsantrag der Fraktionen SPD und Grüne im Rat der Stadt Aachen