

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: 0010/ A 61/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.10.2004 Verfasser: A 61/20
Entwicklung des Bereiches Stolberger Straße / Elsassstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte hier: Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan	
Beratungsfolge:	TOP: __
Datum	Gremium
10.11.2004	Bezirksvertretung Aachen-Mitte
02.12.2004	Planungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Stolberger Straße / Elsassstraße für das Umfeld der Kreuzung von Stolberger Straße und Elsassstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Stolberger Straße / Elsassstraße für das Umfeld der Kreuzung von Stolberger Straße und Elsassstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

Entwicklung des Bereiches Stolberger Straße / Elsassstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte

hier: Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

Die Umsetzung des seit dem 28.05.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 804 wurde während der letzten Jahre verhindert, da ein gewerblich genutztes Grundstück in zentraler Lage (Stolberger Straße 172) nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stand. Inzwischen hat sich die Situation geändert: der Gewerbebetrieb wurde aufgegeben und der Eigentümer hat Verkaufsbereitschaft signalisiert. Allerdings konnte die Fläche aufgrund der Haushaltssperre nicht von der Stadt Aachen erworben werden.

Im Laufe der letzten Jahre haben sich die Planungsziele wesentlich geändert, insbesondere im Zusammenhang mit der Rahmenplanung für den Stadtteil Aachen-Ost von 2002. Darüber hinaus wurden durch einige bauliche Veränderungen inzwischen auch Tatsachen geschaffen, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes in der derzeit vorliegenden Form nicht mehr weiter verfolgt wird. Statt dessen soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der über den alten Geltungsbereich hinaus auch Flächen nördlich der Stolberger Straße umfasst. Diese liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 517, dessen Festsetzungen in dem betroffenen Bereich überlagert werden sollen.

Die Erweiterung des Plangebietes verfolgt das Ziel der städtebaulichen Neuordnung für das gesamte Umfeld des Kreuzungsbereiches Stolberger Straße / Elsassstraße. Der Bereich markiert den Übergang zwischen dem dicht bebauten, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich des Ostviertels und dem angrenzenden, vor allem durch großflächige Einzelhandelsbetriebe bestimmten Gewerbegebiet. Heute ist dieser Übergang sehr abrupt, was dazu führt, dass die beiden Bereiche ineinander übergehen. Es fehlt ein baulicher Abschluss des Ostviertels bzw. aus der anderen Richtung betrachtet, ein definierter Stadteingang. Durch den Bau des Begegnungszentrums der Kulturen auf der nordöstlichen Seite des Knotens sowie eine - eher langfristig umsetzbare - Neuordnung des gegenüberliegenden Bereiches soll dieses Defizit behoben werden.

Schule für Lernbehinderte am Kennedypark

Der Bebauungsplan 804 sah eine Umstrukturierung des Schulgeländes vor, da der Flächenzuschnitt sehr ungünstig ist. Als in 2002 im Rahmen der Stadtteilerneuerung Aachen-Ost Fördermittel für die Umgestaltung des Schulhofes bewilligt wurden, sollte die im Bebauungsplan festgesetzte Erweiterungsfläche aus dem Grundstück Stolberger Straße 172 erworben werden. Dies war - wie bereits ausgeführt - nicht möglich. Weil nicht absehbar war, ob und wann eine Lösung gefunden werden kann und die Fördermittel gleichzeitig innerhalb eines vorgegeben Zeitrahmens verausgabt werden müssen, wurde die Schulhofumgestaltung entsprechend der heutigen Flächenverfügbarkeit durchgeführt. Die Umsetzung ist mittlerweile fast abgeschlossen. Daher soll im Bebauungsplan der tatsächliche Flächenzuschnitt einschließlich einer kleinen Erweiterung in Richtung Kennedypark festgesetzt werden.

Nordöstlich angrenzender Bereich

Auf dem nun verfügbaren Grundstück Stolberger Straße 172 ist - entsprechend der Nutzung in der Umgebung - Wohnbebauung vorgesehen. Im Unterschied zum Bebauungsplan 804 soll dafür ein Bebauungsvorschlag entwickelt werden, der ausschließlich dieses Grundstück umfasst. Die Realisierung soll durch einen privaten Investor erfolgen. Im Rahmen der Neukonzeption soll eine Lösung zur gemeinschaftlichen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des neuen sowie der benachbarten Gebäude gefunden werden. Ziel ist der Wegfall der vorhandenen Garagenreihe an der Stolberger Straße, die keine städtebaulich angemessene Bebauung darstellt.

Begegnungszentrum der Kulturen

Der türkisch-islamische Kulturverein Aachen hat vor inzwischen fast 20 Jahren ein ehemaliges Tankstellengelände erworben. Seither sind in Teilen der alten Gebäude (u.a. einer alten Kfz-Reparaturhalle) sowie teilweise auch in Baucontainern die Moschee mit den erforderlichen Nebenräumen, ein Café, ein Büro- sowie zwei Besprechungsräume und ein Laden mit türkischen Lebensmitteln untergebracht. Unterrichts- und Freizeiträume befinden sich im Keller. Dieses Provisorium befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Außerdem erfüllt das Gebäude bei weitem nicht die Bedürfnisse des Vereins.

Der Verein hat im letzten Jahr ein Konzept für den Neubau eines Begegnungszentrums vorgelegt, das von einem Vereinsmitglied entwickelt wurde. Darin sind neben den Räumen für religiöse Zwecke auch Kurs- und Sporträume, ein großer Saal, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie Studentenwohnungen vorgesehen. Außer der Moschee sollen die genannten Flächen allen Bewohnern des Viertels zur Verfügung gestellt werden. Ein Ziel des Vereins ist die Verbesserung der Integration ins Viertel.

Der Entwurf wurde im September 2003 einem Kreis von ca. 30 Personen vorgestellt, der sich zusammensetzte aus Vertretern der Fraktionen, der Stadtteilkonferenzen und verschiedener Einrichtungen aus dem Viertel, der Architekten- und Planerverbände, der anderen Glaubensgemeinschaften sowie Verwaltung und Verein. Die Planungsüberlegungen des Vereines wurden einhellig begrüßt, insbesondere das Angebot an Räumen für soziale und kulturelle Nutzungen. Gleichzeitig wurde von allen Beteiligten der konkrete Entwurf abgelehnt: das Gebäude ist zu groß dimensioniert, die Architektursprache widerspricht dem integrativen Ansatz des Zentrums, es gibt planungs- sowie bauordnungsrechtliche Probleme und zuletzt wird befürchtet, dass die Unterhaltungskosten für das geplante Bauvolumen nicht dauerhaft durch Mieteinnahmen refinanziert werden können. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass es sinnvoll ist, einen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung auszuloben, um diese anspruchsvolle Bauaufgabe zu lösen. Neben der hohen architektonischen Qualität, die auf diesem Wege gesichert werden soll, kann durch dieses Verfahren auch eine größere Transparenz und damit auch Akzeptanz in der Bevölkerung erreicht werden.

Das Bauvolumen des vom Verein vorgelegten Konzeptes umfasst eine Nutzfläche von ca. 16.000 m². Es wird davon ausgegangen, dass maximal ein Drittel davon 1. an dieser Stelle städtebaulich vertretbar und 2. für den Verein finanzierbar ist. Zu klären ist die Frage der Höhe, insbesondere im Anschluss an die bestehende, benachbarte Bebauung. Da das Grundstück sehr klein ist, gleichzeitig aber eine große städtische Fläche angrenzt (die derzeit als Parkplatz genutzt wird), ist es denkbar, Teile davon für das Begegnungszentrum zu nutzen. Der Verein legt großen Wert auf den Bau eines Minarett. Die Stadt Aachen lehnt dies nicht grundsätzlich ab. Eine Zustimmung hängt jedoch ab von Lage, Höhe sowie Architektursprache.

Derzeit ruhen die Gespräche zwischen Verwaltung und Verein, da der Verein aus Gründen der Finanzierung den Bau des Zentrums zeitlich zurückgestellt hat. Gleichzeitig wurde die Stadt Aachen gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Realisierung zu schaffen. Diesem Wunsch soll durch den neuen Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Die Konzeption für diesen Bereich soll in enger Abstimmung mit dem Verein entwickelt werden.

Stolberger Platz

Der verbleibende Teil der städtischen Fläche soll als Platz gestaltet werden, der zum einen den Vorplatz des Begegnungszentrums bildet, zum anderen aber auch die Verbindung zum Ostviertel herstellen soll. Da dieser Abschnitt der Stolberger Straße reine Anliegerfunktion hat, sind verkehrsberuhigende Maßnahmen möglich. Der Bereich könnte - ähnlich wie der Markt - als überfahrbarer Platz mit einer schmalen Furt für den Pkw-Verkehr gestaltet werden. Im Unterschied zum Markt soll es jedoch keine Beschränkungen für die Befahrbarkeit geben, lediglich die maximal zulässige Geschwindigkeit sollte reduziert werden. Für die Platzgestaltung können Stadterneuerungsmittel beantragt werden.

Aus diesen Förderungsmitteln kann bereits in Kürze der anschließende, östliche Teil der Stolberger Straße umgestaltet werden. Die überdimensionierte Fahrbahn wird auf den erforderlichen Querschnitt reduziert. In den Seitenbereichen wird das Parken neu geordnet, die Stellplätze werden durch Baumpflanzungen unterteilt.

Bereich nordwestlich der Kreuzung

Insbesondere in diesem Bereich soll das eingangs erläuterte Ziel, einen definierten Übergang zwischen Wohn- und Gewerbebereich zu schaffen, umgesetzt werden. Anders als beim Begegnungszentrum sind hier jedoch keine Bauabsichten der betroffenen Eigentümer bekannt, so dass eine Umsetzung hier eher mittel- bis langfristig machbar ist.

Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit

Im Zusammenhang mit der Neubebauung sollen die Wegebeziehungen im Viertel verbessert werden. Dies umfasst insbesondere die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Schulen - Schule am Kennedypark und Geschwister-Scholl-Gymnasium - und dem Kennedypark. Der Weg könnte als Verlängerung des heute als Sackgasse endenden Fußweges in die Kleingartenanlage gebaut werden. Die Umsetzung soll ohne größere Eingriffe erfolgen, am besten gekoppelt an einen Besitzerwechsel bei dem betroffenen Garten. Aus Sicherheitsgründen sollte der Weg nur tagsüber geöffnet werden.

Aufgrund der damit erreichten Verbesserungen sowohl für die fußläufige Erreichbarkeit der o.g. Einrichtungen, als auch für den Kennedypark, der dann nicht mehr als `Sackgasse` endet, hält die Verwaltung diese Maßnahme für sinnvoll.

Ausschluss von Einzelhandel

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Stadtteilzentrum Elsassstraße / Elsassplatz einerseits und den großflächigen Märkten der nördlichen Elsassstraße andererseits für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten nicht geeignet. Einzelhandel soll daher im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bildet der nordwestliche Bereich, in dem - wie bereits heute vorhanden - nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel zugelassen werden soll.

Anlage/n:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Luftbild