

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0247/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Umwelt		Datum:	31.01.2012
		Verfasser:	FB 23/00
Entwicklung eines städtischen Grundstücks in Aachen, Höfchensweg			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
09.02.2012	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die städtischen Flächen zur Erarbeitung eines Realisierungskonzeptes einem Interessenten an die Hand zu geben.

finanzielle Auswirkungen

Maßnahmebezogene Einnahmen sind in Höhe eines Kaufpreises zu erwarten.

Erläuterungen:

Die Stadt Aachen ist Eigentümerin des am Höfchensweg gelegenen 4.654 m² großen Grundstücks

Gemarkung Aachen, Flur 74, Flurstück 1924.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Rahmenplanung für das Aachener Südviertel. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche dar. Der Landschaftsplan weist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet aus.

Innerhalb der Verwaltung wurde das städtische Grundstück für die Eignung einer Wohnbebauung geprüft.

Der Fachbereich Umwelt teilt hierzu mit:

Die Eignung des städtischen Grundstücks Höfchensweg für eine Wohnbebauung wurde differenziert nach den relevanten Schutzgütern überprüft. Da es sich bei dem zwischen Grundschule Höfchensweg und Wohnbebauung Ronheide liegenden Gelände um eine Fläche des Landschaftsplans - hier: Landschaftsschutzgebiet - handelt, wurde insbesondere die Relevanz für Natur und Landschaft geprüft.

Im Ergebnis werden gegen die Wohnbauentwicklung seitens des Fachbereichs keine Bedenken erhoben:

- Das Gelände verfügt nicht über einen außenbereichstypischen Landschaftscharakter; seit Jahren besteht eine intensive gärtnerische Nutzung der Wiesen/Rasenfläche. Darüber hinaus wird die Fläche von Wohnen, Altenheimnutzung und Schule eingefasst. Weder Artenschutz- noch Biotopschutzaspekte können einer baulichen Nutzung entgegengehalten werden (Hinweis: der Landschaftsplan ist entsprechend anzupassen).
- Angesichts der "Kuppenlage" sind stadtklimatische Aspekte - insbesondere Kaltluftabfluss - von geringer Relevanz.
- Ein Gewässer ist nicht betroffen.
- Günstig für die wohnbauliche Nutzung werden die Lärmsituation und die Bodensituation gewertet; es besteht kein Altlastenverdacht.

Der Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen hat folgende Stellungnahme erarbeitet:

Das städtische Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Rahmenplanung für das Aachener Südviertel.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 204. Für diesen Aufstellungsbeschluss hat der Planungsausschuss der Stadt am 24.08.2006 folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters
- Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken
- Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
- maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

Die Größe der angrenzenden Grundstücke liegt zwischen 988 m² und 1984 m². Bis auf eine Ausnahme befinden sich in den Wohngebäuden in der unmittelbaren Umgebung höchstens zwei Wohneinheiten. Resultierend aus diesen Rahmenbedingungen ergeben sich zur Umsetzung der für das Plangebiet formulierten städtebaulichen Ziele für die in Rede stehende Parzelle folgende planungsrechtliche Kennwerte:

- Im Falle einer Grundstücksteilung gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m².
- Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Auf dem Grundstück wäre somit die Errichtung von maximal vier Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten möglich.

Aufgrund der problematischen Topografie des Grundstücks ist eine Erschließung nur von Süden (Höfchensweg) möglich.

Beabsichtigt ist, den Sachverhalt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in der Sitzung am 20. März 2012 erneut zur Beratung vorzulegen. Zur Durchführung der Realisierungsmöglichkeit eines Bauvorhabens auf dem Grundstück soll das städtische Grundstück einem Interessenten an die Hand gegeben werden.

Anlage/n:

Lageplan