

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung Dezernat VII Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten	Vorlage-Nr: A 61/0017/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 21.10.2004 Verfasser: A 61/20 // Dez. III
Entwicklung des Firmengeländes der Firma Rheinnadel im Stadtbezirk Aachen-Mitte hier: 1. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan 2. Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht	
Beratungsfolge: Datum Gremium 10.11.2004 Bezirksvertretung Aachen-Mitte 02.12.2004 Planungsausschuss 08.12.2004 Rat der Stadt Aachen	TOP: __

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Reichsweg / Fa. Rheinnadel für den Bereich zwischen Düppelstraße, Reichsweg und Kennedypark im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat der Stadt den Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für den im Lageplan dargestellten Bereich.

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Reichsweg / Fa. Rheinnadel für den Bereich zwischen Düppelstraße, Reichsweg und Kennedypark im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Weiterhin empfiehlt er dem Rat der Stadt den Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für den im Lageplan dargestellten Bereich.

Erläuterungen:

Die Firma Rheinnadel schließt zum Ende des Jahres ihren Firmenzweig Nadelproduktion am Reichsweg. Dadurch stehen große Teile des insgesamt 22.000 m² großen Firmengeländes für andere Nutzungen zur Verfügung. Aufgrund der Verteilung der betroffenen Bereiche innerhalb des Firmengeländes lässt sich eine sinnvolle neue Nutzung jedoch nur etablieren, wenn zuvor eine komplette Umstrukturierung erfolgt (siehe dazu Anlage 1 „Heutige Nutzung“ und Anlage 2 „Heutiger Gebäudebestand“). Die Maschinenfabrik Rheinnadel soll erhalten bleiben. Es steht jedoch noch nicht endgültig fest, ob dies am Standort Reichsweg möglich ist oder ob eine Verlagerung an einen anderen Standort in Aachen erfolgt.

Zwischen dem Unternehmen und der Stadt Aachen haben bereits mehrere Gespräche stattgefunden, in denen die Möglichkeiten für die Neustrukturierung diskutiert wurden. Rheinnadel hat einen Projektentwickler beauftragt, insbesondere die wirtschaftliche Seite zu untersuchen. Vom Ergebnis dieser Prüfung wird auch abhängen, ob die Maschinenfabrik - konzentriert im nordöstlichen Teil des Geländes - am Standort bleibt oder umgesiedelt wird.

Es besteht Einigkeit darüber, dass dieser nordöstliche Bereich weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Denkbar ist hier ggfls. auch eine Erweiterung der angrenzenden Firma Haugg, die grundsätzliches Interesse signalisiert hat, ohne dass es bereits ganz konkrete Planungen gibt.

Der südwestliche Teil des Firmengeländes soll für eine Grünverbindung vom Kennedypark zum Reichsweg genutzt werden. Der Kennedypark ist heute geprägt durch seine „Binnenlage“ zwischen Wohn- und Gewerbebebauung. Daher soll die Umstrukturierung von Rheinnadel unter anderem genutzt werden, die Anbindung an den Reichsweg großzügiger zu gestalten. Über diese Verbindung erreicht man den entlang des Reichsweges verlaufenden Radweg, der unter anderem auch die Verbindung zum Vennbahnweg herstellt. Darüber hinaus kann durch den Grünzug an dieser Stelle die Option aufrecht erhalten werden, langfristig über die Bahnstrecke hinweg eine fußläufige Verbindung vom Ostviertel nach Forst zu schaffen.

Das alte Verwaltungsgebäude, dessen Fassade am Reichsweg unter Denkmalschutz steht, soll auf jeden Fall erhalten bleiben. Ein Erhalt des im vorderen Teil des Gebäudes, am Reichsweg, befindlichen brasilianischen Konsulates wäre aufgrund der „Adressbildung“ für den Standort wünschenswert. Die restlichen Teile des Gebäudes könnten für nicht-störendes Gewerbe, Büros und / oder auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Nutzungen sind dabei nach ihrer Empfindlichkeit gegenüber Schallemissionen sowohl zum Gewerbebereich, als auch zur Bahnstrecke hin, abzustufen. Denkbar wäre zum Beispiel die Unterbringung der Verwaltung der Maschinenfabrik unmittelbar angrenzend an den verbleibenden Gewerbebereich. Der der Bahn zugewandte Teil des Gebäudes könnte für nicht-störendes Gewerbe oder Büros genutzt werden.

Der restliche Teil des Komplexes stünde dann für Wohnnutzung zur Verfügung. Damit könnte eine neue Wohnform im Viertel etabliert werden, die es in dieser Form hier bislang nicht gibt. Somit könnte ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnsituation geleistet werden. Andere Nutzergruppen als die bisher hier ansässigen könnten für den Standort interessiert werden.

Im Anschluss daran, also zwischen Verwaltungsgebäude und geplantem Grünzug, sind zwei Varianten für die Umnutzung denkbar:

In Ergänzung zu der im Verwaltungsgebäude geplanten Wohnnutzung könnte auch in diesem Bereich Wohnen angesiedelt werden. Dies müsste von der Ausrichtung so konzipiert werden, dass ein weitgehender Schutz vor den Schallimmissionen der Bahnstrecke gewährleistet wird.

Alternativ könnte der Bereich aber auch für eine Trendsporthalle genutzt werden. Nach einem Standort für diese Einrichtung wird bereits sehr lange gesucht, bisher leider ohne Erfolg. Zuletzt waren die Überlegungen zur Ansiedlung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes gescheitert. Der Standort am Reichsweg ist aus verschiedenen Gründen

jedoch sogar besser geeignet: die Anbindung an den ÖPNV ist noch besser (gleiche Entfernung zum Bahnhof Rothe Erde mit Bus- und Bahnanschluss, zusätzlich Bushaltestelle Elsassplatz in fußläufiger Entfernung), die unmittelbare Nähe zum Kennedypark ist ideal. Durch die Kombination von Freiluft- und Indoor-Angeboten können Synergieeffekte erzielt werden. Der Betreiber der Halle könnte zum Beispiel auch eine Skateranlage im Park betreuen. Die Realisierung der Halle ist nur möglich, wenn ein privater Betreiber dafür gefunden wird. Eine Kofinanzierung soll über Fördermittel erfolgen.

Bei der Verwaltung wurde bereits eine Anfrage zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gestellt. Diese Nutzung widerspricht sowohl aus gestalterischen Gründen, als auch bezogen auf die Nutzung den städtebaulichen Zielen. Insbesondere kann durch eine derartige Nutzung nicht die gewünschte - und dringend erforderliche - Aufwertung des Reichsweges erreicht werden. Aufgrund der im Einkaufszentrum Aachen Arkaden geplanten Einzelhandelsangebote sowie der Nähe zum Stadtteilzentrum Elsassstraße / Elsassplatz ist der Standort für eine Einzelhandelsansiedlung nicht geeignet.

Die Firma Rheinnadel wurde über die zuvor erläuterten Planungsziele und Nutzungsüberlegungen informiert und steht diesen positiv gegenüber.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele soll ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Verwaltung schlägt vor, dabei zunächst beide Varianten für die Nutzung des mittleren Grundstücksbereiches zu untersuchen: Wohnen oder Trendsporthalle. Für beides sollen Fördermöglichkeiten geprüft sowie mögliche Investoren gesucht werden.

Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren schlägt die Verwaltung den Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vor. Dadurch wird die Stadt Aachen in die Lage versetzt, auf den Teilflächen des Geländes, die für eine städtebauliche Neuordnung in Frage kommen, die im Bebauungsplan formulierten Ziele besser umzusetzen. Dies kommt insbesondere für die Bereiche zum Tragen, in denen eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Durch die Vorkaufsrechtsatzung ist die Stadt nicht verpflichtet, die betroffenen Grundstücke zu erwerben.

Anlage/n:

1. Heutige Nutzung
2. Heutiger Gebäudebestand
3. Geplante Umstrukturierung
4. Abgrenzung des Plangebietes
5. Luftbild
6. Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung
7. Vorkaufsrechtsatzung