

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0957/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35025-2013
		Datum:	07.08.2013
		Verfasser:	Dez III / FB 61/20
Entwicklung Wohnungsbau im Quartier Wiesental hier: Entwicklungskonzept und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wiesental			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.09.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	
10.09.2013	WLA	Kenntnisnahme	
12.09.2013	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung der Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers von der Jülicher Straße bis zur Kleingartenanlage Wiesental die Aufstellung des Bebauungsplanes Wiesental zu beschließen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Aufgrund dieses Berichtes beschließt er gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung der Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers von der Jülicher Straße bis zur Kleingartenanlage Wiesental die Aufstellung des Bebauungsplanes Wiesental.

Erläuterungen:

Entwicklung Wohnungsbau im Quartier Wiesental

hier: Entwicklungskonzept und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wiesental

1. Planungsanlass

Im Jahre 2002 wurde der Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – aufgestellt. Nach der Rechtskraft am 26.11.2002 wurden zwei Geschossbauten und ein Wohnheim der Lebenshilfe entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet. Seitdem stagniert die Entwicklung des Bereiches. Die Hauszeile der denkmalgeschützten Häuser an der Jülicher Straße ist renovierungsbedürftig. Seit geraumer Zeit wurden für umfangreiche Modernisierungen Wohnungen nicht neu vermietet, so dass zurzeit ein großer Teil der Wohnungen leer steht. Da es sich um sehr kleine Wohnungen handelt, die in ihrem Zuschnitt nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, sollen im Rahmen der Modernisierung Grundrissveränderungen bzw. Grundrisserweiterungen umgesetzt werden.

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprojektes Soziale Stadt Aachen-Nord wurde das gesamte Quartier Wiesental (begrenzt durch Jülicher Straße, Talbotstraße, Wurm, Europaplatz und Dennewartstraße) bearbeitet und gemeinsame Prozesse mit den Anwohnern, Kleingärtnern und der gewoge angestoßen.

Im Hauptausschuss wurde die Verwaltung am 17.11.2010 beauftragt die Quartiersentwicklung zwischen Jülicher Straße und der Wurm mit mehreren Maßgaben voranzutreiben, nachdem die ersten Planungen zu großen Widerständen vor Ort geführt hatten. Die Planungen, die die Kleingartenanlage Wiesental betreffen, wurden daraufhin in enger Abstimmung mit dem Kleingartenverein modifiziert, eine einvernehmliche Planung wurde beschlossen und steht vor der Umsetzung. Die Kleingartenanlage Burggrafenstraße und das anschließende Grabeland können in Abstimmung mit den Pächtern und ausreichendem zeitlichen Vorlauf überplant werden.

Bezüglich der Grundstücke für die Reihenhausbauung aus dem B-Plan 849 verfolgt die gewoge aufgrund einer Vielzahl anderer z.Zt. anstehender Projekte die Absicht, diese nicht selbst zu entwickeln, sondern an einen externen Entwickler zu veräußern. Bei einer Veräußerung dieses Teilbereiches können die Potentiale des Gesamtbereiches jedoch nicht ausgeschöpft werden. Es wurde daher von Seiten der Verwaltung ein Gesamtkonzept für das Wohnquartier Wiesental für den Bereich zwischen Jülicher Straße, Burggrafenstraße und dem Fußweg entlang der Kleingartenanlage Wiesental erarbeitet, dessen Grundlage die städtebauliche Entwicklungsstudie ist, die im Jahre 2010 durch HJPplaner erarbeitet wurde.

2. Ziel und Zweck der Planung

Auf der Grundlage der Vorplanungen im Rahmen von Soziale Stadt Aachen-Nord wurde ein städtebauliches Konzept konkretisiert.

Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Bestandes an der Jülicher Straße, des Plangebietes Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – und der angrenzenden städtischen Flächen entlang der Kleingartenanlage Wiesental.

Das Plangebiet wird durch die bereits umgesetzte Planstraße des B-Plans 849 geteilt. Die beiden Teile sind aufgrund ihrer Ausgangssituation und der Baustruktur auch unterschiedlich zu behandeln. Es handelt sich hier um den

Südbereich, südlich der Planstraße bestehend aus:

den Grundstücken der Reihenhauspazellen aus dem B-Plan 849 (Eigentum der gewoge), dem städtischen Grundstück, das momentan von Kleingärtnern (Kleingartenanlage Burggrafenstraße) genutzt wird, einem daran angrenzenden städtischen Brachland (teilweise als Grabeland verpachtet) und einem städtischen Grundstück an der Burggrafenstraße neben dem Wohnheim (ebenfalls zur Kleingartenanlage Burggrafenstraße gehörend)

und den

Nordbereich, nördlich der Planstraße bestehend aus:

den Grundstücken mit den im B-Plan 849 festgesetzten Punkthäuser und den denkmalgeschützten Wohnhäusern an der Jülicher Straße, beide im Eigentum der gewoge.

Planungsziele Südbereich

Der B-Plan 849 setzt als Erschließung der Reihenhäuser private Wohnwege mit Leitungsrechten fest. Die Planstraße wurde bereits umgesetzt, ebenso auch die Leitungstrassen. Unter Berücksichtigung dieser Fakten wurde die Lage der Erschließungswege aufgegriffen jedoch leicht verändert. Nicht mehr vier Reihenhauszeilen, sondern zwei „Wohnhöfe“ sollen durch öffentliche Wege erschlossen werden. An der Planstraße soll der gesamte Stellplatzbedarf abgedeckt werden, so dass die „Wohnhöfe“ verkehrsberuhigt sind.

Die Baustruktur im Südbereich soll durch die zwei Wohnhöfe geprägt werden. Hier ist eine Durchmischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern geplant, so dass sich kleine Nachbarschaften bilden können. Es besteht die Möglichkeit, für diese Wohnhöfe klar zugeordnete gemeinschaftliche Freibereiche zu schaffen. Neben klassischen Wohnformen sind so auch gemeinschaftliche Wohnprojekte umsetzbar. Die Finanzierungsform der Nutzer kann sowohl eine geförderte als auch eine frei finanzierte Eigentumsbildung sein. Es können dort aber auch öffentlich geförderte familiengerechte Mietwohnungen im Stile eines Einfamilienhauses und vereinzelt Geschosswohnungsbau angesiedelt werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine brachliegende städtische Fläche. Hier kann die bestehende Baustruktur der Geschossbauten fortgeführt werden.

Es wurden bereits Gespräche mit den Kleingärtnern (Kleingartenanlage Burggrafenstraße) der städtischen Fläche geführt. Es konnte bislang ein mündliches Einvernehmen hinsichtlich der Auflösung des Pachtvertrages bis zum 31.10.2014 hergestellt werden, unter der Voraussetzung, dass die Entschädigungsfrage geklärt werden kann. Eine Räumung der Fläche ist daher möglich. Umzüge der Gärtner in die angrenzende Kleingartenanlage Wiesental und die Bewertung der Gärten sind auf den Weg gebracht.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird ein Bebauungsplan erforderlich werden. Ausschließlich für das Grundstück an der Burggrafenstraße neben dem Wohnheim können Bauvorhaben auf der Grundlage des §34 BauGB beurteilt werden, wodurch eine vorzeitige Umsetzung z.B. eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes durchgeführt werden könnte.

Planungsziele Nordbereich

Eine Modernisierung der denkmalgeschützten Wohnhäuser kann mit kleineren Erweiterungen an den rückwärtigen Fassaden gekoppelt werden. Bei Beibehaltung der Anzahl der Wohnungseinheiten wird kein Stellplatznachweis erforderlich. Aus Sicht einer erfolgreichen Neubelegung sollte bei den ca. 50 WE mindestens 30 Stellplätze angeboten werden. Eine Stellplatzanlage darf jedoch die Qualität des Innenhofes nicht belasten. Damit kommt dem rückwärtigen Gelände der im B-Plan 849 festgesetzten Punkthäuser eine besondere Rolle zu.

Im städtebaulichen Konzept soll der Höhenunterschied zwischen dem Gartenniveau der Denkmalhäuser und der Planstraße von ca. 1,70 m genutzt werden, um unter den drei Geschossbauten jeweils ein einseitig offenes Parkdeck unterzubringen. Diese können neben dem eigenen Bedarf auch Stellplätze der denkmalgeschützten Häuser übernehmen. Damit wird es möglich zwischen den Geschossbauten und den Häusern an der Jülicher Straße Mietergärten, zugeordnete Erdgeschossterrassen und ein Wegenetz zu gestalten. Rückwärtige Ausgänge der Parkdecks garantieren kurze Wege zu den Bestandshäusern an der Jülicher Straße.

Die Baustruktur des Nordbereiches ist aufgrund seiner Bestandsgebäude der klassische Mietwohnungsbau. So sollen auf dem rückwärtigen Gelände an der Planstraße, wie im B-Plan 849 vorgesehen, drei Geschossbauten für Mietwohnungsbau, der sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert werden kann, angesiedelt werden. Die Nutzergruppen können aus allen Altersgruppen bestehen und sowohl Single-Haushalte als auch Familien umfassen.

Planungsziel gesamtes Wohnquartier – Süd- und Nordbereich

Das Quartier soll sich einerseits durch öffentliche Räume präsentieren. Andererseits soll durch eine Stärkung der vorhandenen Eigenarten Identität geschaffen werden, um Interessierte und Anwohner für den Standort zu begeistern. Aufgrund der nun angestrebten höheren Dichte ist vermehrt auf die Qualität der Freiräume Wert zu legen.

Im Süden soll daher das Wohnquartier durch einen öffentlichen Grünstreifen flankiert werden, in den die Wege aus den „Wohnhöfen“ münden und der auch als Verbindung zum bestehenden Spielplatz dient.

Die Besonderheit des Ortes ist die denkmalgeschützte Wohnzeile an der Jülicher Straße. Sie verfügt über zwei Betonungen besonderer Art: der Torbogen als Eingang zu den Gärten und die Durchgänge zur Jülicher Straße. Als eine Art Quartiersplatz soll eine öffentliche Achse von den Durchgängen an der Jülicher Straße bis zu dem Grünstreifen im Süden führen.

Die verbleibenden gemeinschaftlichen Flächen (in den Wohnhöfen, zwischen den Geschossbauten und südlich der denkmalgeschützten Bebauung) sollten daher frei von PKW-Stellplatzflächen gehalten werden und eine hohe Grün- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner aufweisen. Sie sollen als erweiterter Wohnraum für die Geschosswohnungen dienen, die über keinen oder nur kleine eigene Gärten verfügen, und zu Begegnung aller Altersgruppen einladen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept ermöglicht neben den bereits vorhandenen Wohnhäusern (ca. 50 WE an der Jülicher Straße und ca. 40 WE in den umgesetzten Häusern im B-Plan 849) eine Ansiedlung von weiteren ca. 90 Wohneinheiten. Für diesen dichten Wohnbereich können auf sehr gefällige Weise insgesamt über 130 Stellplätze neu geschaffen werden. Die vorhandene Planstraße ist geeignet alle Zielverkehre zu den Stellplätzen aufzunehmen - im Südbereich zu 6 Parktaschen mit je 6 Stellplätzen und jeweils einer Baumpflanzung, im Nordbereich zu den ebenerdigen und einseitig offenen Parkdecks mit je 20 Stellplätzen unter den 3 Geschossbauten. Der Wendehammer geht ein in den zentralen Quartiersplatz und kann wie auch die Planstraße Besucherstellplätze aufnehmen.

3. weiteres Vorgehen und Beschlussempfehlung

Die Rahmenbedingungen sind geeignet, um das Quartier kurzfristig entwickeln zu können. Für den Gesamtbereich Aachen-Nord wäre das ein wichtiger Baustein. Die gewoge kann das Gelände jedoch nicht zeitnah selbst entwickeln und wird mittelfristig auch nicht den Bestand modernisieren. Die Stadt wird ihre Flächen ebenfalls nicht selbst entwickeln, kann aber ihre Flächen hierfür einbringen. Die Übernahme der beiden Flächen und Bestände in eine externe Hand (bzw. Hände) ist denkbar, wenn die Vorgaben der Stadt konkret und zielgerichtet sind. Das städtebauliche Konzept zeigt auf, dass das Plangebiet in verschiedene Bauabschnitte geteilt werden kann. Bei einer Vermarktung sind jedoch folgende Möglichkeiten und Bedingungen zu beachten:

- die beiden „Wohnhöfe“ des Südbereiches (blau) können geteilt werden, jedoch ist ein „Wohnhof“ jeweils in einer Hand zu entwickeln;
- die beiden Einzelgrundstücke (lila) im Südbereich können einzeln vermarktet werden das Grundstück direkt an der Burggrafenstraße kann über §34 BauGB beurteilt werden und ist somit auch kurzfristig (in Abhängigkeit mit den Verhandlungen mit den Kleingärtnern) vermarktbar;
- die Entwicklung der Geschossbauten des Nordbereiches (rot) soll mit der Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude verknüpft werden um einerseits die Modernisierung der Bestände sicherzustellen und andererseits Stellplätze für Neu- und Altbauten anzubieten; Teilungen sind bei den denkmalgeschützten Häusern an geeigneten Stellen denkbar;

Ziel ist, dass gewoge und Stadt ihre Liegenschaften gemeinsam vermarkten. Um die Planungsziele umsetzen zu können ist es sinnvoll, dass für den Gesamtbereich ein oder mehrere Bebauungspläne erarbeitet werden und/oder ggf. in Teilbereichen als VEP durchgeführt werden. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sollen geeignete Abschnitte gebildet werden, die an einzelne Bauträger vergeben werden können.

Durch eine Vermarktung der Flächen in übersichtlichen Teilabschnitten kann sichergestellt werden, dass die Entwicklungsziele umgesetzt werden und die Steuerung der Flächen bei der Stadt verbleibt.

Als eine erste Maßnahme empfiehlt die Verwaltung, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Mit dem Aufstellungsbeschluss werden die o.g. städtebaulichen Ziele sichergestellt. Bauanträge, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen, können damit zurückgestellt werden. Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des B-Planes für den Gesamtbereich der Start einer gemeinsamen Entwicklung des Wohnquartiers durch die gewoge und Stadt vollzogen und ein neuer Impuls für die Gesamtentwicklung Aachen-Nord gesetzt werden.

Als nächster Schritt soll die Programmberatung erfolgen, um zügig noch im Jahr 2013 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Übersicht Foto
4. Bebauungsplan Nr. 849
5. Konzept Flächenentwicklung
6. Südbereich
7. Nordbereich
8. städtebauliches Konzept
9. A-Plan