

Tischvorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0411/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 10.03.2016 Verfasser: FB 61/201 // Dez. III
Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Eisenbahnweg / Freunder Weg hier: Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung	
Beratungsfolge: TOP: __ Datum Gremium Kompetenz 25.02.2016PLA Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschluss beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Konkretisierung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 149 für den Bereich Eisenbahnweg / Freunder Weg:

- Entflechtung der vorhandenen Gemengelage zwischen Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes,
- Schaffung einer mindestens viergeschossigen Raumkante entlang des Eisenbahnwegs,
- Ausbildung einer raumbildenden Bebauung im Eckbereich Trierer Straße / Eisenbahnweg.

Erläuterungen:

Im Zuge der Planung für das Einkaufszentrum Aachen Arkaden wurde im Januar 2003 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der folgende Zielsetzung hatte: „Ziel der Planung ist die Beseitigung der bestehenden Gemengelage zugunsten eines räumlich gestaffelten Nutzungskonzeptes. Dabei sind die Grenzen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Schallbelastung durch Schienen- und Straßenlärm (insbesondere an der Trierer Straße) zu definieren.“

Die Aachen Arkaden sind inzwischen seit einigen Jahren eröffnet und im Umfeld, insbesondere im Bereich des Freunder Weges und des Eckbereichs zum Eisenbahnweg sind zwei weitere Projekte in der Umsetzung. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück „Kartoffel Braun“ wird eine Wohnanlage errichtet („Vilis“). Auch die früheren Zollflächen werden einer Wohnnutzung zugeführt (Projekt „Guter Freund“). Beide Projekte entsprechen der oben genannten Zielsetzung, auf bisher gewerblich genutzten Flächen im südlichen Teil des Plangebiets eine Wohnbebauung zu realisieren, die in diesem Bereich den Nutzungsschwerpunkt bildet. Währenddessen ist der Norden nach wie vor durch eine gewerbliche Bebauung geprägt.

Aus zwei Gründen schlägt die Verwaltung nun die Konkretisierung der oben genannten städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses vor:

1. Am Eisenbahnweg verbleibt eine Lücke zwischen der Bebauung „Guter Freund“ und der nördlich anschließenden Wohnbebauung, während sich im rückwärtigen Teil Gewerbeflächen befinden. Dieser noch herzustellende bauliche Anschluss stellt besondere Ansprüche sowohl an die Ausformung der Gebäude (Höhe, Lage zur Straße), als auch der Nutzung im Detail. Dabei sind die Immissionen (Lärm, Gerüche) der im Umfeld befindlichen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.
2. Durch die realisierten sowie die in Realisierung befindlichen Projekte wurde und wird der Bereich Trierer Straße / Eisenbahnweg / Freunder Weg städtebaulich aufgewertet. Diese Entwicklung soll sich auch im Umfeld fortsetzen. Dies betrifft insbesondere die zuvor genannte Lücke am Eisenbahnweg, als auch den Eckbereich Trierer Straße / Eisenbahnweg. Hier befindet sich heute eine Tankstelle sowie angrenzend, im Eisenbahnweg, niedrige, gewerblich genutzte Gebäude vor den bis zu siebengeschossigen Wohnhäusern. Falls diese Nutzungen aufgegeben werden, ist die Ecke in städtebaulich angemessener Form, angepasst an die Höhe der Gebäude im Umfeld, zu bebauen. Auch die Lücke am Eisenbahnweg soll mit einer Bebauung geschlossen werden, die die Höhen der angrenzenden Gebäude aufnimmt. Der „Gute Freund“ ist zwischen vier und fünf Geschossen hoch, das angrenzende Wohnhaus ist viergeschossig. Bedingt durch Geruchsmissionen ist hier keine Wohnbebauung realisierbar, sondern ausschließlich eine gewerbliche Nutzung, in Teilbereichen auch nur mit Einschränkungen. Möglich wäre entsprechend eine hohe Gewerbehalle, die gestalterisch als Raumkante ausgebildet wird.

Aktuell liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage vor, die eine sehr niedrige, gestalterisch nicht überzeugende Gewerbehalle unmittelbar neben der vorhandenen Wohnbebauung vorsieht. Mit dem Grundstückseigentümer soll eine für alle Beteiligten tragfähige Lösung gefunden werden. Sollte auf

dieser Teilfläche keine Halle in angemessener Höhe möglich sein, ist alternativ ein Abrücken der Halle sowie die Schaffung einer dichten und entsprechend hohen Grünkulisse am Eisenbahnweg denkbar. Die darüber hinaus verbleibende Lücke zum „Guten Freund“ ist auf jeden Fall mit einer mindestens viergeschossigen gewerblichen Bebauung zu versehen.

Anlage/n:

Übersichtsplan A 149