

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0456/WP15
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	19.12.2006
		Verfasser:	FB 61/20// Dez.III
Aufstellung eines Bebauungsplanes - Moltkestraße - hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.01.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung	
11.01.2007	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Moltkestraße für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Moltkestraße für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Planbereich

Der Planbereich umfasst die Fläche, die im Norden von der Bergischen Gasse, im Osten von der Montessori-Gesamtschule, im Süden von der Eisenbahnlinie und im Westen von der Moltkestraße begrenzt ist. Es handelt sich um Teile der Flurstücke 1447, 3034, 3147, 3148, 3149, 3167 der Flur 1 der Gemarkung Burtscheid. Die genaue Abgrenzung ist zeichnerisch dargestellt und der Vorlage beigelegt. Der Geltungsbereich umfasst rd. 2,5 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten vom B-Plan Nr. 816, "3. Gesamtschule Moltkebahnhof" umschlossen.

2. Derzeitige Situation

Der frühere Güterbahnhof Moltkestraße liegt zwischen dem Frankenberger Viertel und dem Erholungsbereich Gillesbachtal entlang der Bahnlinie Aachen Hauptbahnhof - Rothe Erde. Nach Auflassung der Bahnnutzung sollte diese Fläche im Rahmen einer Landesgartenschau als Grünzug entwickelt werden. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 777 "Moltkebahnhof" beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasste dabei zum Zeitpunkt seiner Rechtswirksamkeit, 03.04.1992 Flächen entlang der Bahnlinie bis hin zur Viktoriaallee bzw. Drimbornstraße. Er umfasste auch den Bereich der heutigen 3. Gesamtschule, Montessorigesamtschule. Ziel dieses Bebauungsplanes war damals die Erstellung eines Grünzuges auf der nördlichen Seite der Bahnlinie. Der größte Teil dieses B-Plans wurde dann am 12.07.2002 durch den Bebauungsplan 816 überlagert, hier wurde dann die Montessorigesamtschule realisiert.

Der "Rest"-geltungsbereich des B-Plans 777, der nicht durch den B-Plan 816 überlagert wurde, umfasst nunmehr die Fläche direkt zwischen Moltkestraße und Bergische Gasse. Diese Fläche soll nunmehr als B-Plan aufgestellt werden. Das Areal soll städtebaulich geordnet und an die Umgebung angepasst werden.

3. Ziele

Die ursprüngliche Planung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage entsprechend den Festsetzungen des B-Plans 777 ist als durchgängiger Grünzug so nicht mehr umsetzbar. Die Reduzierung der Grünfläche auf die "Restfläche" erscheint nicht adäquat. Die derzeit für dieses Areal gültigen Festsetzungen können längerfristig nicht aufrecht erhalten werden. Dabei wird an dieser Stelle auch daran erinnert, dass schon bei der Aufstellung dieses B-Plans die Umsetzung des Grünzuges in Abhängigkeit zur Realisierung der damaligen Landesgartenschau gebracht wurde. "Konkrete und abschließende Vorstellungen über die Nutzung aller Grundstücke im Planbereich können derzeit noch nicht formuliert werden" (aus der Begründung 1992). Diese Konkretisierung wird nunmehr für dieses Areal geplant. Durch den B-Plan 816 und die Realisierung der Montessorischule erscheint hier konkret das Konzept einer durchgrünten Bebauung entlang der Bahnlinie sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan entsprechend dem aktuellen Stand (61. Änderung) sieht in diesem Bereich die Darstellung einer Gemischten Baufläche vor. Dementsprechend wird diese Fläche direkt an der Moltkestraße - auch als Eingang zum Komplex der Montessorischule - ansprechend und hochwertig städtebaulich entwickelt. Die städtebauliche Qualität des Frankenberger Viertels mit seinem umfangreichen denkmalgeschützten Gebäuden (in direktem Umfeld u. a. Bismarckstraße) sollte hier abgerundet werden. Entlang der Moltkestraße soll deshalb entsprechend dem näheren Umfeld eine mehrgeschossige straßenzugewandte bzw. straßenbegleitende Bebauung geplant werden. Entsprechend der besonderen Eigenart der Umgebung soll das Plangebiet als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO entwickelt werden. Die derzeitige Situation mit der Gemengelage aus kleingewerblichen Nutzungen und den verstreuten Überbleibseln der ehemaligen Güterbahnhofsgebäuden kann diese Ansprüche nicht erfüllen.

Die Bebauung sollte sich dabei sowohl entlang der Moltkestraße einfügen, als auch in Hinblick auf die Gesamtschule einen ansprechenden Rahmen bilden. Die Stadt sollte den Reisenden entlang der Bahnlinie - quasi als Eingang zur Stadt - eine ansprechende Fassadenausbildung bieten.

Dennoch wird auch weiterhin das Ziel einer Verbesserung der klimatischen Funktionalität des Geländes für notwendig erachtet. Langfristiges Ziel ist (bis hin zur Öffnung des Bahndammes) die vorhandenen Grünstrukturen mit dem südlich gelegenen Grünraum des Gillesbachtals zu verbinden. Die Bebauung auf dieser Fläche sollte deshalb aufgelockert und durchgrünt geplant werden. Die Verbesserung der erforderlichen Belüftung der Stadt entlang der Bachtäler (entsprechend dem Landschaftsplanerischen Gutachten von Prof. Pflug, Prof. Birkigt u. a.) ist ein wichtiger stadtoökologischer Belang, der im Rahmen eines Bebauungsplans behutsam umzusetzen ist. Determinanten hierzu (z. B. in Hinblick auf die Stellung der Gebäude) sind im Rahmen der Bearbeitung zu klären.

4. Weiteres Vorgehen

Es gibt einen Antrag auf Nutzungsänderung für eine bestehende Gewerbehalle. Das Vorhaben beinhaltet einen Autohandel. Die Zustimmung zum Antrag würde die derzeitige Situation dort verfestigen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist es notwendig, bereits im Vorfeld einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Hierdurch ist auch die Anwendung des § 15 BauGB zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung von Bauanträgen) möglich.

In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung auf dem Gelände soll ein Vorentwurf für einen Bebauungsplan erarbeitet werden. Die weiteren Schritte der Bauleitplanung werden entsprechend durchgeführt.

5. Zusammenfassung

Für den vorgesehenen Geltungsbereich soll ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Ziel ist eine aufgelockerte, dem Umfeld angepasste Bebauung, die sich in die erforderlichen Grünstrukturen einfügt. Die Einleitung des Planverfahrens ist nach Aufgabe der ursprünglichen Planungsziele (Grünfläche) erforderlich, da ansonsten ohne Bauleitplanung eine städtebauliche Fehlentwicklung an dieser Stelle zu befürchten ist.

Anlage/n:

Geltungsbereich