

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1076/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35065-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	31.10.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan Prager Ring / Gut-Dämme-Straße hier: Aufstellungsbeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
28.11.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
06.12.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Nachverdichtung der Gewerbeflächen
- Konzentration der Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung

die Aufstellung des Bebauungsplanes Prager Ring / Gut-Dämme-Straße zwischen Prager Ring, Grüner Weg und Gut-Dämme-Straße für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Nachverdichtung der Gewerbeflächen
- Konzentration der Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung

die Aufstellung des Bebauungsplanes Prager Ring / Gut-Dämme-Straße zwischen Prager Ring, Grüner Weg und Gut-Dämme-Straße für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

## **Erläuterungen:**

### **1. Städtebauliche Situation und Anlass der Planung**

Der Prager Ring wird im Bereich zwischen Krefelder Straße und Bahnübergang am Grünen Weg als Landesstraße außerhalb der Ortdurchfahrt eingestuft. Als übergeordnete Verkehrsstraße dient der Prager Ring dem Verkehrsfluss und hat für die direkt anliegenden Grundstücke keine Erschließungsfunktion. Im Süd-Westen werden die Grundstücke über den Grünen Weg erschlossen. Folgerichtig entstanden insbesondere zwischen dem Grünen Weg und dem Prager Ring großflächige Gewerbegrundstücke. Neben der Energiewirtschaft dienten die Flächen häufig auch als Lagerstandort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 791 – Grüner Weg – wurde im Jahre 1990 das Ziel verfolgt, den Einzelhandel zugunsten einer gewerblichen Nutzung generell auszuschließen. Längere Zeit lag das große Eckgrundstück zwischen Prager Ring, Gut-Dämme-Straße und Grüner Weg brach und wurde nun für eine Weiterentwicklung parzelliert. Auf zwei Parzellen entlang des Prager Rings sind bereits Bauanträge für Eventgastronomie mit II-geschossigen Gebäuden gemäß § 34 BauGB genehmigt worden, und die Gebäude werden gerade errichtet. Die gemeinsame Zufahrt erfolgt über die Gut-Dämme-Straße. Die Stellplätze werden ebenerdig nachgewiesen und nehmen die gesamte nicht überbaute Fläche ein. Im Eckbereich Gut-Dämme-Straße / Grüner Weg liegen Planungen für ein größtenteils V-geschossiges Bürogebäude am Blockrand vor. Der Stellplatznachweis soll im Blockinnenbereich ebenfalls ebenerdig erfolgen. Da im Umfeld die Höhen von V Geschossen vorzufinden sind, kann der Gewerbebau gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Die Entwicklung der Gewerbeflächen ist nach langem Brachliegen positiv. Die Höhendifferenzen zwischen II und V Geschosse sind an dem hochfrequentierten Außenring kein städtebaulich befriedigendes Bild. Auch sind die flächenintensiven Stellplatzflächen kein adäquater Umgang mit immer knapper werdenden Gewerbeflächen.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Krefelder Straße ist als Einfallstraße eine wichtige repräsentative Achse. Die hochwertige Nutzung an der Krefelder Straße hat eine Ausstrahlung auf den Prager Ring, insbesondere in dem gleich angrenzenden Bereich an der Gut-Dämme-Straße. Mit der nun geplanten Büronutzung auf dem Eckgrundstück kann der Baublock eine Aufwertung erfahren. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Standort nicht mehr für Lagernutzung oder andere Mindernutzungen geeignet. Um gleichzeitig einer steigenden Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeflächen zu entsprechen, ist ein sparsamer Umgang mit den gewerblichen Flächenpotentialen aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist ein Gesamtkonzept erforderlich, in dem die gewerbliche Nutzung neu bewertet und geordnet wird. Am Prager Ring liegt noch ein Grundstück brach, auf das Einfluss genommen werden kann. Dem Entwickler des Eckgrundstückes Grüner Weg / Gut-Dämme-Straße wurde nahegelegt, seinen Stellplatzbedarf über ein Parkdeck abzudecken und ggf. auch Stellplätze den umgebenden Gewerbeunternehmen anzubieten. Der Entwickler steht dieser Idee offen gegenüber. Die Umsetzung kann nicht über Planungsrecht gemäß § 34 BauGB sichergestellt werden.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes vorbereitet und auf laufende Planungsabsichten Einfluss genommen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Mindestmaß an Dichte, Höhe und eine effektive Flächennutzung zu schaffen. Bei knapper werdenden Bauflächen ist auch bei einer gewerblichen Nutzung eine urbane Baustruktur mit einer Blockrandbebauung von III bis V Geschossen gerechtfertigt. Darüber hinaus ist die ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen nicht mehr angemessen, weshalb Parkdecks oder Tiefgaragen festgesetzt werden sollen. Ziel ist es, eine Mindernutzung der Flächen zu vermeiden. Gleichzeitig ist eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, z.B. durch blockrandbegleitende Baumreihen, Dachbegrünung usw.

Der Geltungsbereich soll den Baublock Prager Ring, Grüner Weg und Gut-Dämme-Straße einnehmen. Es werden zusätzlich die Grundstücke nördlich des Prager Rings eingebunden, um beide Seiten des Außenrings zu betrachten. Gleichzeitig kann auf Veränderungen im Bereich der dort befindlichen Energiewirtschaft reagiert werden.

### **3. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich zwischen Prager Ring, Grüner Weg und Gut-Dämme Straße zu fassen mit dem Ziel der Nachverdichtung von Gewerbeflächen, der Konzentration der Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks und der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild