

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1269/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35021-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.09.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Westpark, Gartenstraße - im Bereich der östlichen Hälfte des Westparks; hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.09.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
10.10.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Sicherung des Westparks als Grünfläche
- Weitestgehende Freihaltung des Parks von Bebauung
- Errichtung eines maximal zweigeschossigen Neubaus auf dem gleichen Grundstück in aufgelockerter, untergliederter Form für eine viergruppige Kita und AWO-Geschäftsstelle an der Gartenstraße
- Schließen des Blockrandes an der Lochnerstraße Ecke Gartenstraße durch mehrgeschossige Wohnbebauung mit Prüfung der Integration eines Kindergartens in diesen Baukörper
- Berücksichtigung der klimatischen Funktion des Westparks

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Westpark, Gartenstraße - für den Planbereich der östlichen Hälfte des Westparks 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

- Sicherung des Westparks als Grünfläche
- Weitestgehende Freihaltung des Parks von Bebauung
- Errichtung eines maximal zweigeschossigen Neubaus auf dem gleichen Grundstück in aufgelockerter, untergliederter Form für eine viergruppige Kita und AWO-Geschäftsstelle an der Gartenstraße
- Schließen des Blockrandes an der Lochnerstraße Ecke Gartenstraße durch mehrgeschossige Wohnbebauung mit Prüfung der Integration eines Kindergartens in diesen Baukörper
- Berücksichtigung der klimatischen Funktion des Westparks

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Westpark, Gartenstraße - für den Planbereich der östlichen Hälfte des Westparks im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Der Ratsantrag Nr. 512/17 gilt damit als behandelt.

Erläuterungen:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan - Westpark, Gartenstraße - im Bereich der östlichen Hälfte des Westparks

hier: Aufstellungsbeschluss A 294 - Westpark, Gartenstraße -

1. Planungsanlass und -hintergrund

Am östlichen Rand des Westparks an der Gartenstraße befindet sich die Geschäftsstelle des Kreisverbandes Aachen – Stadt der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sowie ein 2-gruppiger Kindergarten, der in der Trägerschaft der AWO ist. Beide Nutzungen sind in einer aus mehreren Baukörpern bestehenden, überwiegend zweigeschossigen Gebäudegruppe untergebracht. Vermutlich unter dem Aspekt der für die Kinder vorteilhaften Nähe zum Park, ist diese Einrichtung hier in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts errichtet worden. Der Kindergarten erfüllt baulich nicht mehr die heutigen Ansprüche und Vorgaben des Landschaftsverbandes Rheinland. Die Betriebserlaubnis kann nur unter Auflagen verlängert werden, sodass ein Ersatzneubau bereits in 2020 begonnen werden muss. Ein Bauvorhaben, das den Zielen des Aufstellungsbeschlusses entspricht, kann auch bereits während der Planaufstellung auf der Grundlage von §34 BauGB genehmigt werden, wenn es diese Voraussetzungen erfüllt.

Der Verwaltung liegt ein Entwurf für die Errichtung eines Neubaus mit 6 Wohnungen auf ca. 400 m², 4-gruppigem Kindergarten und Räumen für die Geschäftsstelle vor.

Der Planungsausschuss hat bereits mehrmals über dies Vorhaben diskutiert, zuletzt am 11.07.2019 hat er unter dem TOP „Private Bauvorhaben“ über dieses Vorhaben beraten. Der Ausschuss hat sich nicht gegen den Neubau eines Kindergartens in diesem Bereich ausgesprochen, allerdings wurde das vorgestellte Bauvolumen kritisch diskutiert. Ergebnis ist, dass das Vorhaben nicht wie in der vorgestellten Form realisiert werden soll, vielmehr soll die weitere Entwicklung über einen Bebauungsplan gesteuert werden. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines viergruppigen Kindergartens sowie der für die Geschäftsstelle erforderlichen Räume schaffen. Um das Bauvolumen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, sollen keine zusätzlichen Nutzungen (z. B. Wohnen) in diesem Baukörper zulässig sein.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Der bereits 1885 als „Lochnerpark“ angelegte Westpark ist in seiner heutigen Form eine der größten Grünflächen im westlichen Bereich der Aachener Innenstadt. Der Westpark wird nicht nur von Anwohnern aus dem direkten Umfeld aufgesucht, sondern stellt auch für die Innenstadt ein wichtiges Grünangebot dar. Dem entsprechend wird er aus dieser Richtung kommend stark frequentiert. Die Ausrichtung auf die Innenstadt besteht seit den Anfangstagen des Parks. Während der Nutzung der Fläche als Zoologischer Garten (1885 bis 1905) befand sich an der Ecke Gartenstraße und Lochnerstraße der Eingang zum Tierpark. (vgl. Capellmann-Plan, 1895). In Zukunft wird die Verbindung mit der Innenstadt durch das Projekt „Premiumfußwege“ für Zufußgehende gestalterisch und verkehrstechnisch aufgewertet und damit gestärkt. Die Sicherung der offenen und grünen Eingangssituation in den Park entlang der Gartenstraße ist aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll. Innerhalb des Parks befinden sich in Randlage an der Gartenstraße der oben beschriebene Gebäudekomplex der AWO sowie ein eingeschossiger kleiner Baukörper des Aachener

Stadtbetriebes, der als Aufenthaltsraum für die Beschäftigten sowie Abstellraum für Geräte und Fahrzeuge genutzt wird (kleiner „Bauhof“).

Der Park ist darüber hinaus Bestandteil einer breiten, bis in den Stadtkern reichenden Belüftungsbahn.

Mit dem Bebauungsplan sollen nachfolgende städtebauliche Ziele erreicht werden:

- Sicherung des Westparks als Grünfläche
- Weitestgehende Freihaltung des Parks von Bebauung
- Errichtung eines maximal zweigeschossigen Neubaus auf dem gleichen Grundstück in aufgelockerter, untergliederter Form für eine viergruppige Kita und AWO-Geschäftsstelle an der Gartenstraße
- Schließen des Blockrandes an der Lochnerstraße Ecke Gartenstraße durch mehrgeschossige Wohnbebauung mit Prüfung der Integration eines Kindergartens in diesen Baukörper
- Berücksichtigung der klimatischen Funktion des Westparks

Eine Kita an derselben Stelle an der Gartenstraße dient der Versorgung des umliegenden Bereiches mit den notwendigen Kita-Plätzen, was nach Ansicht des Fachbereiches Kinder, Jugend und Schule im Rahmen der Betrachtung Berücksichtigung finden muss. Neben der Kita-Nutzung gehört zu den Prüfaufträgen auch die Untersuchung, ob der kleine „Bauhof“ im Rahmen der Konzentration der Bauhofstandorte im gesamten Stadtgebiet entfallen und mit einem nahegelegenen größeren Standort zusammengelegt werden kann.

Innerhalb des Quartiers Aachen-West soll ein „Viertelstreffpunkt“ eingerichtet werden. Im Rahmen der Standortsuche steht auch der Westpark zur Diskussion, da diese Grünfläche bereits eine wichtige und gut erreichbare Anlaufstelle für viele Bewohner des Viertels ist. Im Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob im Plangebiet ein geeigneter Standort gefunden werden kann, der dann planungsrechtlich gesichert werden müsste.

3. Bestehendes Planungsrecht und aktuelle Verfahren

Bebauungsplan Nr. 527 –Welkenrather Straße-

Der Bebauungsplan Nr. 527 ist rechtskräftig seit dem 15.09.1965 und umfasst den westlichen Teil des Westparks sowie die angrenzende Bebauung an der Welkenrather Straße. Mit dem Plan wurde in einem Teil der Erweiterungsfläche des Westparks Planungsrecht geschaffen für ein Altenwohnheim, ein mehrgeschossiges Wohngebäude sowie für eine Kirche mit Kindergarten und Pfarrhaus. Der erforderliche Ausbau der Welkenrather Straße wurde ermöglicht, außerdem wurde an der Welkenrather Straße die Möglichkeit zur Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes geschaffen.

Die westliche Hälfte des Westparks ist als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Bebauungsplan Nr. 749 –Gartenstraße-

Der Bebauungsplan Nr. 749 ist rechtskräftig seit dem 19.10.1985 und umfasst die Eckbebauung Gartenstraße / Lochnerstraße zwischen der Lochnerstraße und der Welkenrather Straße, einzelne Wohngebäude an der Welkenrather Straße sowie den Kinderspielplatz westlich der Gartenstraße. Mit dem Plan wurden die damals schon vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Eine

Fahrverbindung für PKW zwischen der Gartenstraße/Lochnerstraße und der Welkenrather Straße an dieser Stelle wurde aufgegeben und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche (Nutzung: Fußwegverbindung) festgesetzt. Diese heutige Wegeverbindung ist innerhalb der Untersuchungen zur Radvorrangroute nach Vaals Teil einer der Planungsvarianten.

Der vorhandene Kinderspielplatz und der Kindergarten sind planungsrechtlich gesichert. Eine Überbauung des Kindergartens mit mehrgeschossigem Wohnungsbau ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, weil hier nur eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist. Dies ist für die Eckbebauung an der Lochnerstraße aus heutiger städtebaulicher Sicht keine zufriedenstellende Lösung.

Aufstellungsbeschluss Nr. 290 – Junkerstraße, Lochnerstraße- und Vorkaufsrechtsatzung

Am 07.02.2019 hat der Planungsausschuss den Beschluss gefasst, für den Bereich zwischen der Junkerstraße, der Lochnerstraße, der Gartenstraße und der Welkenrather Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. (FB 61/1122/WP17) Anlass war eine Bauvoranfrage, mit der ein fünf- bis sechsgeschossiger Wohnkomplex für ca. 140 Mikroappartements mit Tiefgarage am südlichen Plangebietsrand geplant war. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtischen Ziele

- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen
- Gestaltung der Raumkanten an der Lochnerstraße-Ecke Junkerstraße bzw. Lochnerstraße-Ecke Gartenstraße
- Sicherung des Baumbestandes an der Lochnerstraße
- Sicherung der Kaltluftschneise an der Lochnerstraße

an diesem Standort umsetzen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen worden (bekannt gemacht am 28.02.2019).

Das hier geplante Vorhaben wurde inzwischen überarbeitet und kann nun auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden. Bestandteil der Überarbeitung war auch, die vordere Raumkante zurückzunehmen und an der Lochnerstraße einen 10 m breiten Streifen zur Sicherung der Kaltluftschneise freizuhalten. Damit entspricht die Planung des Vorhabenträgers den Forderungen der Verwaltung, und es ist nicht erforderlich, das Aufstellungsverfahren des A 290 fortzusetzen.

Am 19.06.2019 hat der Rat der Stadt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich des Aufstellungsbeschlusses befindlichen Grundstücke (Gemarkung Aachen, Flur 76, Flurstücke 261, 454 und 455) eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (bekannt gemacht am 25.07.2019).

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Flächennutzungsplan 1980

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig. Im geltenden Flächennutzungsplan 1980 ist der Bereich des Westparks als Grünfläche dargestellt, der Bereich der AWO-Geschäftsstelle mit dem Kindergarten an der Lochnerstraße, Ecke Gartenstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Flächennutzungsplan Aachen* 2030

Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (Stand Offenlage 2019) stellt den Westpark als Grünfläche mit der ergänzenden Symbolik für Parkanlage und weiteren Symbolen für Spielplatzbereiche dar. Das Gelände der AWO-Geschäftsstelle mit dem Kindergarten ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Gesamtbereich ist überlagert von der Darstellung „Belüftungsbahn Stadtklima“, entsprechende hieraus resultierende Anforderungen und Maßnahmen für zukünftige Planungen sind zu berücksichtigen.

4. Abgrenzung des Plangebietes für den Bebauungsplan -Westpark, Gartenstraße-

Die Abgrenzung für diesen Bebauungsplan wurde so gewählt, dass Überlagerungen mit bestehenden Plänen bzw. mit dem bereits in Aufstellung befindlichen Plan vermieden werden, sofern die oben genannten städtebaulichen Ziele durch diese Bebauungspläne oder auf anderem Wege bereits erreicht werden.

Ziel „Sicherung des Westparks als Grünfläche“

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 527 sichert bereits die westliche Hälfte des Westparks, so dass die Grenze des neuen Plangebietes nur bis an die Plangebietsgrenze des BP Nr. 527 reicht.

Ziel „Weitestgehende Freihaltung des Parks von Bebauung“

Das Plangebiet umfasst den gesamten, planungsrechtlich noch nicht abgedeckten Bereich des Parks. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, in welchem Umfang eine Bebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen mit der Erholungsfunktion des Westparks sowie der Lage des Plangebietes innerhalb der Belüftungsbahn verträglich sind.

Ziel „Schließen des Blockrandes an der Lochnerstraße Ecke Gartenstraße durch mehrgeschossige Wohnbebauung mit Prüfung der Integration eines Kindergartens in diesen Baukörper“

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss A 290 (FB 61/1122/WP17) wurde bereits die Zielsetzung formuliert, den Kitastandort an der Lochnerstraße (Ecke Gartenstraße) zu sichern und mit mehrgeschossigem Wohnungsbau die Raumkante Ecke Junkerstraße /Gartenstraße zu gestalten. Dies wäre nach heutigem planungsrechtlichem Stand auf diesem Grundstück nicht zulässig. Durch mehrgeschossige Blockrandbebauung kann die Stadtstruktur an dieser Stelle aufgenommen und die Lücke sinnvoll geschlossen werden. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wäre jedoch zu untersuchen, wie nah die Blockrandbebauung dabei an die Lochnerstraße heran rückt. Die raumgreifenden Kronen der Bestandsbäume verhindern die ortsübliche Nähe zum Straßenraum. Es wäre wünschenswert den „grünen Charakter“ des Straßenbildes an der Lochnerstraße als Übergangsbereich von der dicht bebauten Innenstadt in Richtung Westpark zu erhalten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine derartige Baumaßnahme bzw. Sicherung der Grünstruktur zu schaffen, sollen das Flurstück 260 und der davorliegende Teil der Gartenstraße mit den Aufstellungsbeschluss A 294 einbezogen werden. Dies erspart ein Änderungs- bzw. Teilaufhebungsverfahren für den BP Nr. 749. Das Bestandsgebäude der städtischen Kita Lochnerstraße (zukünftige Potentialfläche für den erweiterten Innenstadtbereich) wird allerdings erst mittel- bis langfristig aufgegeben werden können, da das als Verlagerungsstandort vorgesehen Vorhaben in der Franzstraße noch im Planungsprozess ist.

Ziel „Berücksichtigung der klimatischen Funktion des Westparks“

Im Aufstellungsbeschluss A 290 wurde im Weiteren bereits die Zielsetzung formuliert, die Kaltluftschneise in der Lochnerstraße zu sichern. Dies hat der Vorhabenträger wie oben beschrieben in seiner Planung bereits berücksichtigt. Mit den entsprechenden Festsetzungen für das Flurstück 260 soll dieses Ziel für den restlichen Teil der Lochnerstraße erreicht werden. Der klimatischen Bedeutung des Parks wird mit den vorhergenannten städtebaulichen Zielen Rechnung getragen.

Abgrenzung A 294:

Das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses umfasst die östliche Hälfte des Westparks zwischen den rückwärtigen Grenzen der Privatgrundstücke an der Welkenrather Straße, der Gartenstraße und der Vaalser Straße sowie eine Fußwegverbindung zwischen dem Westpark und der Vaalser Straße, darüber hinaus das Kindergartengrundstück an der Lochnerstraße.

5. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss, für den östlichen Bereich des Westparks zwischen der Gartenstraße, den rückwärtigen Grenzen der Privatgrundstücke an der Welkenrather Straße und der Vaalser Straße inklusive einer Fußwegverbindung zwischen dem Westpark und der Vaalser Straße sowie dem Kindergartengrundstück an der Lochnerstraße den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu fassen mit folgenden Zielen:

- Sicherung des Westparks als Grünfläche
- Weitestgehende Freihaltung des Parks von Bebauung
- Errichtung eines maximal zweigeschossigen Neubaus auf dem gleichen Grundstück in aufgelockerter, untergliederter Form für eine viergruppige Kita und AWO-Geschäftsstelle an der Gartenstraße
- Schließen des Blockrandes an der Lochnerstraße Ecke Gartenstraße durch mehrgeschossige Wohnbebauung mit Prüfung der Integration eines Kindergartens in diesen Baukörper
- Berücksichtigung der klimatischen Funktion des Westparks

6. Ratsantrag

Mit dem Ratsantrag Nr. 512/17 der Fraktion Die Grünen vom 01.07.2019 soll die Verwaltung beauftragt werden, einen

Bebauungsplan für den gesamten Bereich des Westparks einschließlich der heutigen städtischen Kindertagesstätte Lochnerstraße inklusive des davorliegenden Spielplatzes aufzustellen.

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- a) Sicherung des Westparks als Grünfläche
- b) Entlang des Parkzuganges an der Gartenstraße soll ausschließlich Grünfläche ausgewiesen werden.
- c) Im Bereich der städtischen Kindertagesstätte (an der Lochnerstraße) soll Planungsrecht für mehrgeschossigen Wohnungsbau mit einer integrierten Kindertagesstätte geschaffen werden.

- d) Die Kaltluftzufuhr durch den Westpark in die Lochnerstraße soll besondere Berücksichtigung finden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss A 294 –Westpark, Gartenstraße- gilt der Ratsantrag Nr. 512/17 als behandelt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Abgrenzung der Plangebiete (Auszug Geoinformationssystem GIS)
4. Ratsantrag Nr. 512/17