

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1358/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.01.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Evaluierung von Wohngebieten			
hier:			
- Analyse von Ein- und Mehrfamilienhausgebieten			
- Empfehlungen zur Qualitätssicherung			
- Empfehlung zur Besichtigung			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.02.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er stimmt der vorgeschlagenen, zukünftigen Vorgehensweise zur Qualitätssicherung in Wohngebieten zu. Darüber hinaus beschließt er, eine Besichtigungstour zu den in der Vorlage vorgeschlagenen Gebieten durchzuführen.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Die Fraktion der Grünen hat für die Sitzung des Planungsausschusses am 26.05.2017 einen Tagesordnungsantrag mit dem Titel „Evaluierung von Planungsbeschlüssen“ gestellt. Ziel war die Organisation einer Besichtigungstour durch Baugebiete, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Die Verwaltung hat in ihrer damaligen Vorlage ausgeführt, dass der Vorschlag grundsätzlich begrüßt wird, dass aber zunächst der Abschluss der ohnehin in der Abteilung Verbindliche Bauleitplanung und Bauberatung laufenden Analyse von Ein- und Mehrfamilienhausgebieten abgewartet werden sollte. Es wurde vorgeschlagen, diese Analyse zunächst im Ausschuss vorzustellen und dann zu entscheiden, welche der Gebiete besichtigt werden sollen.

Aufgrund der höheren Dringlichkeit anderer Projekte ist die Analyse erst jetzt abgeschlossen worden. Sie hatte zum Ziel, die Festsetzungen zu bestimmten Themenfeldern wie z.B. Dachaufbauten oder Einfriedungen kritisch zu beleuchten. Welche Festsetzungen haben zu einem guten Ergebnis geführt? Welche sollten in Zukunft verändert werden? Darüber hinaus ging es um die Frage der Angemessenheit von gestalterischen Festsetzungen. In welchem Maße sind Festsetzungen erforderlich, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern? Welche Festsetzungen sind zwingend nötig, auf welche kann ggfls. verzichtet werden? Zuletzt ging es um die Frage, mit welchem Mittel die Qualitätssicherung zukünftig erfolgen soll, sowohl bei der Vermarktung städtischer Grundstücke, als auch bei der Schaffung von Planungsrecht für private Eigentümer.

Die Vorlage gliedert sich in folgende Kapitel:

Wie oben dargestellt, werden Anlass und Fragestellungen für die Untersuchung der Wohngebiete erläutert – **1. Ausgangslage**. Danach werden die wichtigsten Ergebnisse unterteilt zwischen Einfamilienhausgebieten und Geschosswohnungsbauprojekten präsentiert – **2. Die wesentlichen Ergebnisse, 2.1 das Wichtigste zu den Einfamilienhausgebieten, 2.2 das Wichtigste zu den Geschosswohnungsbauprojekten**.

Es werden Wohngebiete für eine Besichtigung vorgeschlagen – **3. Besichtigungstour**.

Die Ergebnisse der umfangreichen Analyse werden zusammengefasst und ebenfalls für Einfamilienhausgebiete und Geschosswohnungsbauprojekte einzeln dargestellt – **4. Analyse, 4.1 Vorgehensweise**.

Bei den **Einfamilienhausgebieten** wird neben der Bewertung der städtebaulichen Qualität von ausgesuchten Gebieten zusätzlich das besondere Verfahren bei der Vermarktung städtischer Flächen betrachtet und schließlich ein Gesamtfazit gezogen. – **4.2 Bewertung, 4.3 Erfahrungsbericht Vermarktung städtische Flächen / Beratung der Bauherren, 4.4 Fazit Vermarktung städtischer Flächen / Beratung Bauherren 4.5 Gesamtfazit**.

Bei den **Geschosswohnungsbauprojekten** wird nach der Bewertung ein Fazit gezogen. – **4.6 Bewertung und 4.7 Fazit**.

2. Die wesentlichen Ergebnisse

Es wurden aus vierundzwanzig umgesetzten Bauprojekten neun Einfamilienhausgebiete und fünf Geschosswohnungsbauprojekte ausgewählt und bezogen auf die oben genannten Fragestellungen untersucht. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse - getrennt für Einfamilienhausgebiete und Geschosswohnungsbauprojekte - aufgelistet. Die Herleitung kann den anschließenden ausführlichen Analysen entnommen werden.

2.1 Das Wichtigste zu den Einfamilienhausgebieten

Nur bei Sicherstellung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit kann individuelle Gestaltung zugelassen und umgekehrt, durch ein Maß an individueller Gestaltung kann Monotonie verhindert werden. In diesem Sinne wurden die Einfamilienhausgebiete untersucht und bewertet.

Ein gutes Verhältnis von Einheitlichkeit und individueller Gestaltung wurde erreicht

- durch eine Zonierung unterschiedlicher Bauformen je Cluster (Alter Tivoli),
- durch eine kleinteilige Mischung von einzelnen Bauherren und Bauträgern (Vennbahnbogen) oder
- durch eine Begleitung der Bauherren beim Entwurfsprozess (Sandhäuschen).

Überzeugende gestalterische Qualitäten wurden immer dann erreicht, wenn folgende Festsetzungen oder Regelungen vorgenommen wurden:

- gleiche Höhen und Dachformen in einem Cluster bzw. in einem Bereich,
- gleiche Kubatur bei Doppelhäusern und Reihenhäusern,
- ein möglichst hoher Grünanteil im Vorgartenbereich,
- Einfriedungen aus Hecken,
- eindeutige Regelungen für den Verkehr und
- die Schaffung von autofreien Zonen.

2.2 Das Wichtigste zu den Geschosswohnungsbauprojekten

Für die Bewertung der fünf untersuchten Geschosswohnungsbauprojekte wurden die Leitlinien der Innenentwicklung herangezogen. Die städtebaulichen Konzepte und die Architektur sind durchgängig als positiv zu bewerten, es wurde jedoch nicht über den Standard hinausgegangen. Die Anwendung der „Leitlinien für die Innenentwicklung“ eignet sich gut, um den Standard zukünftig zu heben.

3. Besichtigungstour

Die Verwaltung schlägt vor, sechs Baugebiete zu besichtigen, die qualitativ sehr unterschiedlich bewertet werden: zwei insgesamt positiv bewertete Gebiete sind Krefelder Straße / Emmastraße (Alter Tivoli) und Innerer Bahnbogen. Sowohl positive, als auch negative Aspekte haben die Baugebiete Hanbrucher Straße und Gödersfeld. Im Gebiet Kreuzstraße in Haaren (ehemaliger Sportplatz) können zum großen Teil negative Aspekte betrachtet werden. Das Gebiet Grauenhofer Weg ist aufgrund seiner Widersprüchlichkeit in besonderer Weise lohnend zu besichtigen.

4. Analyse

4.1 Vorgehensweise

Um eine Übersicht zu erhalten, wurden in einem ersten Schritt die wesentlichen Kenngrößen von vierundzwanzig Wohngebieten erfasst (Anlage 1 – Übersichtstabelle). Daraus wurden neun Einfamilienhaussiedlungen und fünf Mehrfamilienhausprojekte zur Vertiefung ausgewählt und Bewertungen vorgenommen. Bei der Vertiefung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes und weitere Regelungen den Beschreibungen der umgesetzten Siedlungen gegenübergestellt und auf ihre Wirkung hin bewertet.

4.2 Einfamilienhausgebiete – Bewertung

Bei den neun ausgewählten Gebieten handelt es sich teilweise um reine Einfamilienhausgebiete, teilweise besteht eine Mischung mit Geschosswohnungsbau. Betrachtet wurden jedoch nur die Festsetzungen zu den Einfamilienhausbereichen. Ein Abgleich zwischen Festsetzungen und Umsetzung wurde für den städtebaulichen Grundriss, für die Kubatur, für den Vorgarten inklusive Einfriedung und für die Stellplätze / Parkplätze sowie für Farbe / Materialität vorgenommen. In Anlage 4 sind Beispielfotos zu den oben genannten Themen enthalten. Folgende Baugebiete wurden bewertet:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 – Einfach und selber bauen in Lichtenbusch –
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 832 – Erzberger Allee -
3. Bebauungsplan Nr. 852 – Gödersfeld –
4. Bebauungsplan Nr. 850 – Grauenhofer Weg –
5. Bebauungsplan Nr. 872 – Hanbrucher Straße (ehemaliger Sportplatz) –
6. Bebauungsplan Nr. 901 – Kreuzstraße (ehemaliger Sportplatz) –
7. Bebauungsplan Nr. 902 – Niederforstbach / Innerer Bahnbogen (Vennbahnbogen) –
8. Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße (Alter Tivoli) –
9. Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen –

a) Städtebaulicher Grundriss / überbaubare Fläche

In den meisten Fällen wurde der städtebauliche Entwurf vom Vorhabenträger erstellt. Lediglich bei den städtischen Gebieten (Grauenhofer Weg und Sandhäuschen) wurde durch einen Wettbewerb, bei Krefelder Straße / Emmastraße durch ein externes Planungsbüro der städtebauliche Grundriss entwickelt. Bei den vorhabenbezogenen B-Plänen (Lichtenbusch und Erzbergerallee) wurden neben der reinen Wohnraumentwicklung weitere Ziele verfolgt, so z.B. in Lichtenbusch die Selbsthilfe (einfach und selber bauen) und bei der Erzbergerallee der Lärmschutz zur Bahn und die autofreie Mitte. Zur Sicherung der besonderen Anforderungen wurden sowohl bei den Projekten auf der Grundlage eines Wettbewerbs als auch bei den Projekten mit inhaltlichen Konzepten überdurchschnittlich strenge Festsetzungen vorgenommen (z.B. Grauenhofer Weg und Lichtenbusch - Baulinien und eng gefasste Baugrenzen). In einigen Fällen ergibt sich durch den Zuschnitt der Plangebiete und die vorherigen Nutzung die Struktur des städtebaulichen Grundrisses, so bei den ehemaligen Sportplätzen im Bereich Hanbruch, Kreuzstraße und der Krefelder Straße. Dort wurde eine strenge orthogonale Ausrichtung gewählt, im Gegensatz zum Vennbahnbogen, bei dem eine Kammstruktur vorgesehen wurde.

Die städtebaulichen Grundrisse der Plangebiete fügen sich durchweg in die Umgebung ein. Die städtebaulichen Figuren haben trotzdem eine Eigenständigkeit. Bei allen Entwürfen ist eine klare Raumstruktur erkennbar, wodurch der neue Siedlungsbereich eine Eigenständigkeit und Identität erhält. Lediglich im rückwärtigen Bereich von Gödersfeld fehlt es an Eindeutigkeit von Vorder- und Rückseiten der Häuser. Die Erschließungs- und Gartenweite ist beliebig, wodurch der öffentliche Raum nur schwer erfassbar ist und auf eine Erschließungsfunktion reduziert erscheint.

b) Kubatur

Bei der Umsetzung von Doppelhäusern ist die einheitliche Kubatur (wie z.B. Gebäudehöhe, Dachform, vordere Kante) vorteilhaft für das Gesamtbild. Positive Beispiele einer abgestimmten Doppelhausausführung finden sich in den zwei städtischen Gebieten – Krefelder Straße / Emmastraße und Sandhäuschen. Hier wurde die Einheitlichkeit der Kubatur bei Doppelhäusern in der Gestaltungssatzung geregelt und dies wurde auch entsprechend ausgeführt. In den anderen Gebieten haben Bauträger die Doppelhäuser aus einem Guss geplant und gebaut. Werden die Doppelhaushälften dagegen von privaten Bauherren hergestellt, ergeben sie kein schlüssiges Gesamtbild. Die Notwendigkeit einer gestalterischen Regelung von Doppelhäusern zeigt sich insbesondere bei der Kreuzstraße. In diesem B-Plan wurden keine derartigen Festsetzungen getroffen. Eine Abstimmung der Kubatur hat sich bei den privaten Bauherren der Doppelhäuser nicht freiwillig eingestellt.

Eine individuelle Gestaltung kann dennoch zugelassen werden, wenn die Doppel- und Reihenhäuser in einer Architektursprache ausgeführt werden. Durch die besondere Vermarktung und die Begleitung der Bauherren bei der Krefelder Straße / Emmastraße und dem Sandhäuschen wurden mögliche Spielräume individueller Lösungen deutlich. Bei den ansonsten streng geforderten Gebäudefluchten in einer Hausreihe konnten gewünschte Vor- und Rücksprünge zugelassen werden. Hierbei stellt sich heraus, dass z.B. aneinandergereihte Flachdachgebäude Abweichungen in der Flucht und Höhe besser vertragen, als das bei Häuserzeilen mit geneigten Dächern der Fall ist.

Werden die Häuser durch einen Bauträger umgesetzt, ist generell eine Einheitlichkeit gegeben. Die vorliegenden Beispiele sind auch durchweg gut gestaltet (Erzberger Allee, Hanbrucher Straße, Lichtenbusch). Eine gestalterische Herausforderung sind hingegen die Gebiete, in denen die einzelnen Grundstücke von unterschiedlichen privaten Bauherren bebaut werden. Hier hat sich gezeigt, dass eine Mischung aus privater Bauherrenschaft und Bauträgern eine positive Wirkung erzeugt. Das Nebeneinander von nur zwei gleichen Doppelhäusern sorgt für eine Beruhigung des Erscheinungsbilds (Niederforstbach / Innerer Bahnbogen) für einen ganzen Straßenabschnitt. Die einheitlichen Reihenhäuser der Bauträger im Grauenhofer Weg, im Gödersfeld und in der Kreuzstraße geben dem Siedlungsbild ein gestalterisches Rückgrat. Der gleiche Effekt wie bei einer Errichtung durch einen Bauträger wird auch erreicht, wenn der gleiche Architekt ein oder mehrere Doppel- oder Reihenhäuser plant.

Der gewünschte Effekt einer „Mischung von Individualität und Einheitlichkeit“ kann einerseits durch eine Zonierung der Siedlung oder andererseits durch eine gezielte Vermarktung erreicht werden. Positive Beispiele für eine gelungene Zonierung sind Krefelder Straße / Emmastraße und Grauenhofer

Weg. Bei Krefelder Straße / Emmastraße z.B. gibt es Zonen, in denen nur Pultdächer zugelassen sind und solche, in denen nur Satteldächer möglich sind. Dadurch ist in dem Gebiet beides umsetzbar. Ein Bauherr kann sein Wunschgrundstück nach seiner architektonischen Vorliebe auswählen. Dennoch sichert die Zonierung ein Mindestmaß an Einheitlichkeit. Ein positives Beispiel einer gelungenen Vermarktung ist das Baugebiet Niederforstbach / Innerer Bahnbogen (Vennbahnbogen), wo eine gleichmäßige Mischung der Grundstücke zwischen Bauträgern und privaten Bauherren erreicht wurde.

Bei eingeschossigen Gebäuden wirken Dachform und Dachaufbauten stärker auf das Ortsbild ein als bei mehrgeschossigen Gebäuden. So sind zum Beispiel in der Kreuzstraße eingeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen und unverhältnismäßig großen Dachaufbauten zum Teil neben zweigeschossigen Gebäuden entstanden, was dazu führt, dass die Siedlung kein einheitliches Erscheinungsbild aufweist. Um dies zu verhindern, müssten entweder eingeschossige Gebäude ausgeschlossen werden oder in Teilbereichen gebündelt werden (analog der Zonierung im Alten Tivoli). Generell sollten insbesondere, wenn eingeschossige Gebäude planungsrechtlich möglich sind, die Dachneigung und vor allem die Dachaufbauten geregelt werden.

Auch die Höhe und / oder die Geschossigkeit sollte zoniert werden. Beim Grauenhofer Weg z.B. sind teilweise zwei Geschosse zwingend und teilweise ein Spielraum von zwei bis drei Geschossen festgesetzt. Im Wechsel mit der zwingenden Höhe sind die Spielräume von zwei bis drei Geschossen angemessen, zumal sie auch Teil des städtebaulichen Konzeptes sind. Bei der Kreuzstraße dagegen wurden überwiegend keine Festsetzungen zu der Anzahl der Geschosse getroffen. Hier hat dies zu einem ungeordneten Erscheinungsbild geführt. In den meisten Gebieten wurden nur maximale Höhen festgesetzt. Um große Gebäudehöhenunterschiede innerhalb eines Straßenzuges zu verhindern, ist es sinnvoll, zusätzlich eine Mindesthöhe (oder Mindestgeschossigkeit) festzusetzen. Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte eine Eingeschossigkeit vermieden werden.

c) Einfriedung und Vorgärten

Nur in drei der untersuchten Gebiete gibt es Festsetzungen zu Vorgärten. Bei der Krefelder Straße / Emmastraße und beim Sandhäuschen wurde festgesetzt, dass Gärten zur öffentlichen Verkehrsfläche gärtnerisch anzulegen sind. Beim Sandhäuschen kann noch nicht beurteilt werden, ob die Festsetzung umgesetzt wurde, da die Vorgärten größtenteils noch nicht angelegt wurden. Bei der Krefelder Straße / Emmastraße ist auffällig, dass viele Vorgärten versiegelt sind und als Parkplätze genutzt werden. Die Forderung einer gärtnerischen Gestaltung hat hier wenig Wirkung gezeigt, da in den Vorgärten geparkt werden kann. Entlang der Kreuzstraße wurde im Rechtsplan eine Anpflanzfläche festgesetzt. Diese Vorgärten sind deutlich stärker bepflanzt als die Vorgärten im restlichen Plangebiet. Die Festsetzungen dazu sind wesentlich konkreter als z.B. im Alten Tivoli. Daraus lässt sich schließen, dass Pflanzflächen im Rechtsplan festgesetzt werden sollten. In den vier Gebieten Kreuzstraße, Niederforstbach / Innerer Bahnbogen, Gödersfeld und Erzberger Allee wurden im Rechtsplan schmale Pflanzstreifen für Hecken festgesetzt. In allen Gebieten wurde die Festsetzung größtenteils umgesetzt. Dies bestärkt die Feststellung, dass zeichnerische Festsetzungen in der Regel besser eingehalten werden als schriftliche Festsetzungen. Neben der stadtklimatischen Bedeutung haben Grünflächen einen hohen städtebaulichen Wert. Beim

Grauenhofer Weg sind die meisten Vorgärten komplett versiegelt. Dies führt dazu, dass es keine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum gibt. Der Straßenraum wirkt dadurch zu breit und es fehlt eine Einfassung. In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, dass eine massive Mauer entlang der Verkehrsfläche herzustellen ist und dass aneinandergrenzende Einfriedungsmauern einheitlich zu gestalten sind. Diese Festsetzung wurde nicht eingehalten. Viele Bauherren errichteten gar keine Mauer und aneinander grenzende Mauern wurden nicht einheitlich gestaltet. Bei der Krefelder Straße / Emmastraße und beim Sandhäuschen gibt es ebenso Festsetzungen zu Einfriedungen. Beide Gebiete sind noch nicht komplett bebaut, aber soweit es zum jetzigen Zeitpunkt beurteilbar ist, wurden hier die Festsetzungen eingehalten.

Teilweise werden Hecken oder Grünflächen von Bauträgern angelegt, auch wenn sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dies wirkt sich stets positiv aus. Ein Beispiel hierfür ist die Hanbrucher Straße, bei der in allen Vorgärten der Reihenhäuser ohne eine entsprechende Festsetzung einheitliche Hecken gepflanzt wurden. In Gödersfeld wurden Bäume zwischen den Garagen gepflanzt. Eine weitere Erkenntnis ist, dass unbedingt klare räumliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen zu treffen sind, um ein komplettes Zuparken der Vorgartenbereiche zu verhindern.

d) Stellplätze, Parkplätze und öffentlicher Raum

In fast allen untersuchten Gebieten belasten parkende Autos den straßenseitigen Freiraum. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in Einfamilienhausgebieten in der Regel keine Tiefgaragen vorhanden sind und entsprechend oberirdisch geparkt wird. Nur bei der Hanbrucher Straße und der Erzberger Allee sind Tiefgaragen errichtet worden. Eine Tiefgarage ist jedoch nur dann eine Entlastung, wenn zusätzlich die Befahrung der Verkehrswege im Gebiet klar geregelt wird. An der Erzberger Allee ist dies zum Teil erfolgt. Der südliche Erschließungsweg ist autofrei und wird an den Eingängen mit Pollern abgeriegelt. Entlang des nördlichen Erschließungsweges wurden ein paar Parktaschen vorgesehen. Es wird jedoch nicht nur in diesen Parktaschen, sondern auch im gesamten Straßenabschnitt wild geparkt.

In der Hanbrucher Straße sind die Gärten in der Mitte des Gebiets durch einen Fußweg verbunden. Dieser wird gleichzeitig als Spielfläche von Kindern genutzt und ist positiv zu bewerten. Bei einigen Gebäuden ist festzustellen, dass die Garagen zweckentfremdet genutzt werden. Dies führt dazu, dass in den Zufahrten und zum Teil auch regelwidrig in der Fahrbahn geparkt wird. Eine Möglichkeit, den Straßenraum trotz der Anlage von Parkplätzen zu steuern, ist, Grünelemente einzuplanen. Dies wurde in Gödersfeld positiv umgesetzt.

In den meisten Gebieten wird in den Vorgärten geparkt, obwohl dies in der Regel ausgeschlossen ist. Nur in Gebieten, in denen keine PKW-Zufahrt zu den Vorgärten vorhanden ist oder die Vorgärten zu schmal dafür sind, wird nicht dort geparkt. Daraus lässt sich schließen, dass der Ausschluss von PKWs in Vorgärten nicht ausreicht, sondern darüber hinaus eine weitere Steuerung notwendig ist.

Es ist sinnvoll, Parkplätze für Besucher am Rand zu bündeln, um keinen zusätzlichen Verkehr ins Gebiet zu bringen. Dies wurde bei der Krefelder Straße / Emmastraße und beim Sandhäuschen

realisiert. Beim Grauenhofer Weg wurden leider in den breiten Stellen der amorphen Straßenräume Parkplätze eingerichtet, wodurch die Idee des Wettbewerbes, dort öffentliche Aufenthaltsflächen zu schaffen, nicht gelungen ist. Zusätzlich wird – wie bereits beschrieben – in der Verkehrsfläche und den Vorgärten wild geparkt.

e) Farbe und Materialität

Nur zwei Gebiete, Krefelder Straße / Emmastraße und Laurentiusstraße / Sandhäuschen, enthalten in den Gestaltungsatzungen Festsetzungen zu Farbe und Materialität. In diesen Gebieten wurde durch die Festsetzungen sowie durch Beratung der Bauherren ein positives Gesamtbild geschaffen.

Gebiete, die durch einen Bauträger bebaut wurden, wie z.B. Erzberger Allee, Lichtenbusch / einfach und selber bauen und Hanbrucher Straße bekamen durch den Bauträger eine einheitliche Gestaltung. Teilweise entsteht auch rein zufällig, durch den Stil des jeweiligen Realisierungszeitraumes, eine Einheitlichkeit. Grundsätzlich ist es wichtiger, dass die Farben zueinander passen als die Materialien. Bei ähnlichen Farben stören unterschiedliche Materialien nicht. Farbvielfalt sollte nur in Verbindung mit einem gut abgestimmten Farbkonzept zugelassen werden.

Bei Farbe und Materialität spielt die Abstimmung der Gestaltung von Doppelhaushälften eine sehr große Rolle. Dies sollte immer durch eine Festsetzung gesichert werden. Negativbeispiele für eine schlechte Abstimmung ohne Festsetzungen zu Farbe und Materialität sind Grauenhofer Weg und Kreuzstraße. Beim Grauenhofer Weg wurde sogar eine gestalterische Abstimmung mit den Bauherren durchgeführt. Diese konnte jedoch auch aufgrund der langen Vermarktungsdauer nicht wirksam werden. So wehrten sich viele Kaufinteressenten von Doppelhausgrundstücken, die Vorgaben der bereits gebauten, anderen Doppelhaushälfte auch für ihr Haus komplett zu übernehmen. Nach mehreren Absprünge von potentiellen Käufern wurden die gestalterischen Kompromisse im Laufe der Zeit immer schlechter.

4.3 Einfamilienhausgebiete - Erfahrungsbericht Vermarktung städtische Flächen / Beratung der Bauherren

Bei der Vermarktung der Baugrundstücke des Sandhäuschens wurden die Erfahrungen aus den Baugebieten Grauenhofer Weg und Krefelder Straße / Emmastraße weiterentwickelt. In einer Auftaktveranstaltung wurden den ersten dreißig Interessenten einer Warteliste das städtebauliche Konzept und die achtzehn zu verkaufenden Grundstücke vorgestellt (siehe Anlage 5 – Vermarktung Sandhäuschen). Ziel war es, dass sich auf der Veranstaltung Familien finden, die sich gemeinsam für ein Doppelhaus oder einer Reihenhaushälfte bewerben und dann auch gemeinsam die Planung ihrer Häuser vornehmen. Es sollten sich dadurch folgende Vorteile einstellen:

- Sicherung einer Architekturqualität durch private Bauherren,
- größere Spielräume für die individuelle Gestaltung der Häuser,
- Gleichzeitigkeit des Bauens,
- Förderung des sozialen Miteinanders in der Siedlung bereits in der Planungsphase,
- fachübergreifender Service für die Bauherren,
- optimaler Personaleinsatz für die Verwaltung.

Beim Sandhäuschen ist (wie bereits bei der Krefelder Straße / Emmastraße) deutlich erkennbar, dass unter einer privaten Bauherrenschaft eine überdurchschnittlich gute Architektur entstanden ist. Das liegt sicherlich auch an der jeweiligen relativ homogenen Bauherrenschaft der beiden Gebiete.

Der Grauenhofer Weg sticht demgegenüber in besonderer Weise hervor. Die sehr unterschiedlichen kulturellen und sozialen Hintergründe wirken auf die Architekturvorstellungen ein, so dass sich daraus eine besondere Herausforderung für die gestalterische Abstimmung ergab. Gleichzeitig macht die Vielfalt im Grauenhofer Weg die Siedlung aber auch zu etwas Besonderem. Ihre Gestaltung sollte nicht nur aus architektonischer, sondern auch aus soziokultureller Sicht beurteilt werden.

Trotz einheitlicher Architektur konnten in den Gebieten Krefelder Straße / Emmastraße und Sandhäuschen bei den Doppel- und sogar bei den Reihenhäusern individuelle Gestaltungswünsche umgesetzt werden. Dadurch entstanden lebendige Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen und unterschiedlichen Fensteröffnungen. Bei einem Doppelhaus bewarben sich zwei befreundete Familien, die sich auch das Treppenhaus und die Dachterrasse teilen und die Grundrisse ineinandergeschoben haben. Eine besondere Schwierigkeit ergab sich bei den Reihenhäusern im Baugebiet Sandhäuschen bei der Unterbringung der Stellplätze. Der Bebauungsplan sah lediglich in den Bauwischen Garagen vor und setzte zusätzlich eine Tiefgarage fest. Den Bau einer Tiefgarage lehnten jedoch alle Interessenten ab und fanden andere Lösungen für die Stellplätze der mittleren Gebäude. Bei zwei Reihenhäusern wurden an einem Ende zwei Garagen vorgesehen und bei zwei Reihenhäusern wurde beim mittleren Gebäude die Garage in das Haus integriert. Die Beispiele zeigen, dass durch die gemeinsame Planung Probleme gelöst werden konnten. Die Komplexität des Baus einer gemeinsamen Tiefgarage kann jedoch nicht von mehreren privaten Bauherren bewältigt werden.

Die überwiegende Mehrheit der Bauherren im Gebiet Sandhäuschen (drei Doppel- und zwei Reihenhäuser) konnte nach der Überwindung von Anfangsschwierigkeiten (Abspringer und Gruppendynamik) relativ zügig ihre Planung abstimmen und bauen. Die Gleichzeitigkeit konnte bei einem Doppel- und einem Reihnhaus nicht gelingen. Zum einen lag das an der Kompliziertheit von einzelnen Bauherren und zum anderen daran, dass mehrfach Kaufinteressenten abgesprungen sind. Das Abspringen von Interessenten ist hierbei das größte Problem. Die potentiellen Käufer mussten nach einer kurzen Zeit der Gruppenfindung den Nachweis erbringen, dass ein Architektenvertrag vorliegt. Hierdurch entstand jedoch keine ausreichende Verbindlichkeit. Es ist daher zu prüfen, ob es weitere Maßnahmen gibt, wodurch sich die gewünschte Verbindlichkeit bei den Bauinteressenten einstellt.

Bei zwei Doppel- und zwei Reihenhäusern hat sich die Hausgruppe entschieden, gemeinsam einen Architekten zu beauftragen. Bei einem Reihnhaus und zwei Doppelhäusern haben die Bauherren unterschiedliche Architekten beauftragt. Die Architekten konnten zum Teil zwischen den Bauherren vermitteln und haben die erste Abstimmung vorgenommen. Das Abspringen von Kaufinteressenten konnte jedoch auch durch die Architekten nicht verhindert werden.

Ein Team von drei Personen aus den Fachbereichen Immobilienmanagement, Bauaufsicht sowie Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen hat die Bauherren von der ersten Auftaktveranstaltung, der Abgabe des Angebotes bis zur Genehmigung der Bauanträge mehr oder weniger intensiv begleitet. Bedingung der Betreuung war, dass keine Einzeltermine durchgeführt werden, sondern nur gemeinsame Beratungen mit allen Bauherren eines Doppelhauses oder einer Reihenhauszeile in Anspruch genommen werden konnten.

Der Arbeitsaufwand war am Anfang überdurchschnittlich hoch. Es hat sich aber bewährt, dass nur in Gruppen beraten wurde. Im weiteren Verlauf wurde der Arbeitsaufwand geringer. Jedoch verursachen die Abspringer und die dann erneute Abstimmung mit nachrückenden Kaufinteressenten den meisten Aufwand.

Das Verfahren des frühzeitigen Kennenlernens der Bauherren hat auf Rückfrage bei einzelnen Betroffenen keinen besonderen Einfluss auf das Zusammenleben der Familien. Der Wechsel der Kaufinteressenten hat sicherlich dazu beigetragen. Die schleppende Umsetzung der Gebäude wird jedoch als besonders störend für die Entwicklung einer Gemeinschaft in der Siedlung gesehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Breitbenden in Eilendorf wurden zwischenzeitlich nach gleichem Muster zwei Reihenhauszeilen mit je 5 Gebäuden vermarktet. Hierbei ergab sich die Situation, dass bei einer 5er Gruppe mehrmals Interessenten abgesprungen sind, wodurch die gestalterische Abstimmung sehr erschwert wurde. Die Interessenten der anderen 5er-Gruppe haben sich sofort auf einen Architekten und eine Baufirma geeinigt. Dadurch konnten individuelle Grundrisse und Fassaden geplant werden und trotzdem entstand eine gemeinsame Architektursprache. Alle Bauherren haben sehr deutlich von den entstandenen Synergien profitiert.

4.4 Fazit Vermarktung städtischer Flächen / Beratung Bauherren

Das Ziel, eine Architekturqualität zu sichern und gleichzeitig größere Spielräume für die individuelle Gestaltung anzubieten konnte durch die besondere Art der Vermarktung erreicht werden. Sollen städtische Grundstücke an einzelne private Bauherren vergeben werden, ist daher eine Betreuung, wie aufgezeigt, sinnvoll.

Die positive Wirkung der Gleichzeitigkeit der Planung sowie des späteren Bauens für ein Doppelhaus bzw. eine Reihenhauszeile ist deutlich geworden, konnte aber wegen der „Abspringer“ nicht vollständig erreicht werden. Die Verwaltung hat zu prüfen, ob sich durch andere geeignete Maßnahmen die notwendige Verbindlichkeit bei den Bauherren einstellen wird. Wenn dadurch erreicht werden kann, dass weniger Interessenten abspringen, kann der fachübergreifende Personaleinsatz für die ausschließlich in Gruppen durchgeführten Beratungen optimal eingesetzt werden und wäre dann gegenüber der klassischen Einzelberatung auch ressourcensparender.

Die von den Bauherren ausgewählten Architekturbüros haben ebenfalls eine wichtige koordinierende Aufgabe, die nicht unterschätzt werden darf. Wünschenswert wäre es, wenn Architekturbüros hierfür ein spezielles Angebot der Gruppenbetreuung anbieten könnten.

Die Verwaltung schlägt vor, bei zusammenhängenden Bereichen die Vermarktung der städtischen Baugrundstücke an einzelne private Bauherren auch zukünftig mit einer Beratung analog Krefelder Straße / Emmastraße und Sandhäuschen durchzuführen.

4.5 Gesamtfazit Einfamilienhausgebiete

Nach Auffassung der Verwaltung sind Gestaltungssatzungen nicht das am besten geeignete Mittel zur Qualitätssicherung in Wohngebieten. Verbindliche gestalterische Vorgaben zur Sicherung eines Mindestqualitätsstandards, insbesondere in Einfamilienhausgebieten, sind jedoch zwingend erforderlich. Dies belegen die analysierten Beispiele sehr anschaulich. Stattdessen sollen daher, wie es früher auch grundsätzlich praktiziert wurde, verstärkt gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen gemacht werden. Diese sollen sich jedoch auf ein Mindestmaß beschränken. Dazu gehören Gebäudehöhen bzw. die Geschossigkeit, die Dachform sowie die Firstrichtung und die vordere Baugrenze. Aus diesen Elementen ergibt sich die Kubatur der Gebäude, die – wie zuvor ausgeführt – das wesentliche Element ist, um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu sichern. Innerhalb des dadurch gesteckten Rahmens bleiben ausreichend Spielräume für eine individuelle Gestaltung. Soweit dies möglich ist, sollen die wesentlichen Festsetzungen insbesondere im Rechtsplan enthalten sein, da dies in der Regel zu einer besseren Nachvollziehbarkeit führt als in den Schriftlichen Festsetzungen, wenngleich diese für einzelne Themenfelder zwingend zur Ergänzung der Festsetzungen im Rechtsplan erforderlich sind.

Dazu gehören insbesondere Festsetzungen, die der Sicherung der Qualität des öffentlichen Raumes dienen. Einfriedungen durch Hecken tragen wesentlich zur Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, hier insbesondere die Gliederung des Raumes und die Erhöhung des Grünanteils bei. Dabei spielt die Unterbringung von Müllbehältern, Fahrradabstellanlagen u.ä. Nebenanlagen eine große Rolle. Diese sollen zum einen ermöglicht, zum anderen aber gestalterisch eingebunden werden. Generell sollte aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen ein Mindestanteil von Grün in den Vorgartenzonen gesichert werden. Als Fazit der Analyse ist festzustellen, dass Pflanzflächenfestsetzungen im Rechtsplan hier die höchsten Umsetzungschancen bieten und zwingend Festsetzungen zur Steuerung der Anlage von Stellplätzen erforderlich sind. Im Baugebiet Alter Tivoli wurden diese leider vergessen. Nichtsdestotrotz gibt es in diesem Gebiet eine Festsetzung mit Vorbildcharakter: der B-Plan regelt, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten sind. Dadurch wird die Möglichkeit zur Anlage eines zweiten Stellplatzes vor der Garage geschaffen und somit der Druck auf weitere Flächen im Vorgartenbereich reduziert.

Einen wesentlichen Unterschied in der Umsetzung macht die Frage der Eigentumsverhältnisse. Bei eigenen Flächen hat die Stadt zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten zum B-Plan (wie zuvor ausgeführt durch Beratung sowie durch die Sicherung im Kaufvertrag). Bei den Flächen von Dritten besteht ein Unterschied zwischen einer kompletten Einzelvermarktung an private Bauherren und einer ganzen oder teilweisen Veräußerung an Bauträger. Daher sollte zukünftig der Festsetzungsumfang variabel sein und auf die geplante Art der Vermarktung abgestimmt werden.

Um dennoch eine weitgehende Einheitlichkeit der Festsetzungen zu sichern, wurden bereits vor einigen Jahren Musterfestsetzungen erstellt, die an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse sowie die sonstigen Rahmenbedingungen angepasst werden.

4.6 Geschosswohnungsbauprojekte – Bewertung

Bei der Analyse der Mehrfamilienhäuser wurden zunächst die Kriterien der Einfamilienhäuser angewendet. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Gebiete bei vielen Kriterien positiv zu bewerten sind. Dies liegt jedoch oft nicht an den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern daran, dass durch den jeweiligen Bauträger eine einheitliche Gestaltung erreicht wurde. Dies ist insbesondere bei Einfriedung, Farbe, Materialität und Kubatur der Fall. Das Kriterium Stellplätze und Parkplätze ist oft nicht betroffen, da meistens Tiefgaragen vorhanden sind. Daher wurden bei den Mehrfamilienhausgebieten andere Kriterien bei der Analyse verwendet als bei den Einfamilienhausgebieten. Bei den Mehrfamilienhausgebieten handelt es sich durchweg um Nachverdichtungen in innerstädtischen Wohnbereichen. Mit dem Beschluss zu den „Leitlinien für die Innenentwicklung“ im Planungsausschuss vom 11.07.2019 liegen Zielvorgaben für derartige Baumaßnahmen vor. Als Prämisse gilt entsprechend: je höher die Bau- und Nutzungsdichte eines Quartiers ist, desto stärker muss jede Maßnahme der Innenentwicklung auch zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität für die Menschen in ihrer Umgebung beitragen. Jede Neuentwicklung trägt solidarisch dazu bei, Defizite im Quartier auszugleichen, bestehende Qualitäten zu stärken und neue zu schaffen. Mit diesem Fokus wurden die gebauten Projekte nach den sieben Kriterien der Leitlinien betrachtet.

Folgende Baugebiete wurden bewertet:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 – Karlsgraben –
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 845 I. Änderung – Brabantstraße –
3. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 941 – Eupener Straße / Höfchensweg –
4. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 949 – Krugenofen / Hauptstraße –
5. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 879 – Beverstraße –

a) Qualität des städtebaulichen Entwurfs und Einbindung der Öffentlichkeit

Bei den 5 Gebieten wurde lediglich für die Beverstraße ein Wettbewerb durchgeführt. Das städtebauliche Konzept und die Architektur der Gebäude sind bei allen untersuchten Gebieten als positiv zu bewerten. Auffallend ist, dass sich bei allen Projekten die städtebauliche Figur gut in die vorhandene Umgebung einfügt (siehe Anlage 3 Wohngebiete Vertiefung). Der Grund hierfür ist, dass es sich um vorhabenbezogene Bebauungspläne handelt, bei denen ein konkretes Vorhaben durch einen Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt erarbeitet und im Regelfall auch durch diesen Träger zügig und in Gänze umgesetzt wurde. Die Projekte wurden darüber hinaus im Gestaltungsbeirat vorgestellt und intensiv diskutiert. Die Dichte ist bei den meisten Gebieten überdurchschnittlich hoch. Lediglich bei der Brabantstraße wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl laut Baunutzungsverordnung von 1,2 eingehalten. Bei allen anderen Projekten werden Überschreitungen städtebaulich begründet.

In keinem der Baugebiete wurden zusätzliche Beteiligungsverfahren, neben der gesetzlich geforderten Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren, durchgeführt.

Fazit: Nach wie vor sind Wettbewerbe ein geeignetes Instrument der Qualitätssicherung. Wird kein Wettbewerb durchgeführt, tragen die Beratungen im Gestaltungsbeirat zu einer Qualitätsverbesserung bei.

b) Nachhaltige Sozialraumentwicklung und Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf

In keinem Gebieten sind neue öffentliche Grünflächen entstanden. Teilweise wurden bestehende Grünflächen in das Plangebiet aufgenommen (Brabantstraße) bzw. wurden diese verlegt (Höfchensweg). Durch die Neuplanungen und die Ausgleichszahlungen konnten die Spielplatzsituation (Beverstraße) sowie die Grünflächen (Schwedenpark / Brabantstraße) insgesamt verbessert werden.

Vorwiegend handelt es sich um Projekte, die ausschließlich Wohnnutzung beinhalten. Nur in zwei Bereichen (Karlsgraben und Krugenofen) wurden an den Erschließungsstraßen Geschäftsräume angeboten, wodurch ein Beitrag zur Nutzungsmischung geleistet wurde. Im Krugenofen steht das Ladenlokal jedoch bis heute leer.

In allen Projekten werden unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten. Sozial geförderter Wohnungsbau wurde in keinem Projekt freiwillig umgesetzt. Nur in zwei Projekten (Beverstraße und Krugenofen) wurde eine Quote von 20 % gefordert und auch gebaut. Es konnte mangels entsprechender Informationen nicht erfasst werden, ob die Wohnungen verkauft oder vermietet werden bzw. wurden.

Fazit: Die Monostruktur Wohnen ist zukünftig stark zu hinterfragen. Die Investoren sollten motiviert werden, die Erdgeschosszonen in den Gebäuden und in der Freifläche ggfls. auch multifunktional auszurichten, um eine – in Abhängigkeit von der Umgebung – stärkere Frequentierung auch durch das Umfeld zu erreichen. Frühzeitig sind ggfls. Gemeinbedarfe im Quartier abzufragen, die dann in die Neuentwicklung integriert werden können bzw. sollen.

c) Sicherung der Nutzungs- und Akteursvielfalt, Beteiligung der späteren Nutzer im Planungsprozess, Stärkung der Bürgerschaft als Bauherrin

Bei keinem der Projekte wurden die zukünftigen Nutzer/innen in die Planung eingebunden. Auch werden keine über die Wohnnutzung und die gesetzlich geforderten Nebenräume hinaus gehenden Gemeinschafts- oder Infrastruktureinrichtungen angeboten. Eine Bewertung der Funktionalität im Alltag und der Wohnqualität könnte daher nur durch Befragungen oder durch Beobachtungen ermittelt werden. Eine vertiefte Evaluation der Projekte ist wegen des zu hohen Aufwands jedoch nicht vorgesehen. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes kann die Nachfrage bzw. eine kurzfristige Belegung der Wohnungen allein jedoch kein Indiz sein, ob die Wohnbedürfnisse der Bewohner/innen auch abgedeckt werden.

Fazit: Eine Nutzerbeteiligung wird bei einer Entwicklung mit Baugemeinschaften erreicht. Eine Vermarktung an Baugemeinschaften wird zukünftig auf städtischen Flächen durch Konzeptvergaben möglich sein. Wünschenswert ist, wenn auch Vorhabenträger den Markt für Baugemeinschaften oder ähnliche Konzepte für sich entdecken und entsprechende Angebote entwickeln würden.

Qualitäten werden zudem über Richtlinien und Bauordnungen gesichert. Darüber hinaus hat die Verwaltung neben der gestalterischen Abstimmung die Aufgabe, verstärkt Einfluss auf die Funktionsfähigkeit von Gebäuden unter dem Gesichtspunkt einer Nutzerfreundlichkeit zu übernehmen.

d) Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Verbesserung der Freiraumqualität, Reduktion der Kfz-Belastung, Quartiersgaragen

Grüne Innenbereiche wurden in allen Gebieten vorgesehen. Die Erreichbarkeit dieser privaten Grünflächen ist jedoch sehr unterschiedlich. Es gibt z.B. bei der Beverstraße direkte Zugänge nur über das Erdgeschoss, aber nicht über die Treppenhäuser für die Obergeschosse, deren Bewohner nur außen über die Straße zum Innenhof gelangen können. Beim Höfchensweg wurden auch keine Zugänge von den Erdgeschossterrassen zur angrenzenden Grünfläche vorgesehen. In beiden Fällen wird dadurch die Nutzung der Gemeinschaftsfläche erschwert. Die Zugänglichkeit von Gemeinschaftsflächen auch für andere Personen aus dem umgebenden Wohnquartier oder zumindest für die unmittelbaren Anlieger ist generell nicht beabsichtigt worden. Hierdurch könnten die oft nur spärlich genutzten Gemeinschaftsbereiche belebt werden.

Auch wurden keine Mobilitätskonzepte erstellt, um z.B. den Umstieg auf car-sharing-Angebote zu erleichtern. Da zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nur geringe Anforderungen für die Unterbringung von Fahrrädern vorgegeben waren, werden bei einer Intensivierung der Fahrradnutzung die Abstellräume fehlen. Bei allen Projekten wurde der Stellplatzbedarf in Tiefgaragen abgedeckt, was sich positiv auf die Freiräume auswirkt. Nur in der Beverstraße sind zusätzlich noch oberirdische Stellplätze eingerichtet worden, wodurch die Erschließungswege belastet werden. Auffallend positiv ist bei allen Projekten eine einheitliche Grünraumgestaltung mit Hecken als Einfriedung. In drei Projekten (Beverstraße, Brabantstraße, Höfchensweg) konnten neue, öffentlich gesicherte Fußwegeverbindungen geschaffen werden, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen.

Fazit: Die genannten Beispiele von Zugänglichkeit und Angeboten bestimmen die Funktionsfähigkeit von Bauprojekten. Die Verwaltung hat hier die Aufgabe, diese zu prüfen und entsprechend von den Investoren einzufordern oder im besseren Fall gemeinsam zu entwickeln. Durch die neue Stellplatzsatzung sind darüber hinaus bereits einige Anreize zu einer veränderten Mobilität gegeben.

e) Erhalt des offenen Charakters und Reduktion der Immissionsbelastung in Blockinnenbereichen

Bei den umgesetzten Projekten zeigt sich, dass mit der Nachverdichtung auch die vorhandene Baustruktur repariert werden konnte und die Gebäude sich in die vorhandene Umgebung gut einfügen (siehe Schwarzplan). Lediglich beim Karlsgraben sticht die Massivität der Gebäude gegenüber der umgebenden kleinteiligen Parzellenstruktur der Altstadt hervor. In allen Gebieten wurde das Prinzip, dass die Gebäude im Blockinnenbereich gegenüber dem Blockrand niedriger sein sollen, durch die

Reduktion um ein Geschoss eingehalten. Bei den Projekten wurden zuvor gewerblich genutzte bzw. brachliegende Standorte für Wohnnutzung entwickelt, wodurch desolate Räume oder Versiegelungen verringert wurden. Da Brachflächen in der Regel dazu führen, dass der Blockinnenbereich sehr ruhig ist, wurde bei den Öffentlichkeitsbeteiligungen die Bebauung der Flächen von den Anliegern eher negativ bewertet.

Fazit: Das Einfügen der Gebäude in den Bestand wurde erfüllt.

f) Erhalt, Sicherung und Neuschaffung von Grünstrukturen und Baumbestand, Berücksichtigung von ökologischen und stadtklimatologischen Erkenntnissen

Bis auf den Krugenofen wurden bei allen Projekten die Dächer mindestens zu 50 % begrünt, wodurch die hohe Dichte ausgeglichen werden soll. Auffallend positiv sind bei allen Projekten die Einfriedungen durch Hecken. Aufgrund der hohen Dichte und der meist flächenintensiven Tiefgaragen konnten keine Baumpflanzungen mit größerem Umfang vorgenommen werden. Auch zukünftig wird dies nicht möglich sein.

Fazit: Ein Begrünungsgrad bei den Projekten ist gegeben, der jedoch hinsichtlich einer Dauerhaftigkeit weiter entwickelt werden muss. Erkenntnisse aus der Klimaanpassung und dem Klimaschutz liegen noch nicht in so ausreichendem Maße vor, dass konkrete Maßnahmen gefordert werden können. Dies ist daher eine Aufgabe, die sich aktuell stellt.

g) Erhalt und Sicherung von Gebäudebestand, Energiekonzeption zur CO²-Emissionsreduktion

Bei allen Projekten wurden – wenn vorhanden – Bestandsgebäude abgerissen. Es wurden keine besonderen Anforderungen an die Emissionsreduktion gestellt.

Fazit: Bislang werden lediglich außerhalb des Planungsrechtes Forderungen nach Energiekonzeptionen gestellt, wie z.B. die ENEV. Auch hier ist darauf zu achten, dass im Rahmen des Klimaschutzes weitergehende Forderungen gestellt werden sollen.

4.7 Fazit Geschosswohnungsbauprojekte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen bei den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen lediglich dazu, den konkreten Entwurf umsetzen zu können. Die Qualität der Gebiete wird vorwiegend im Vorfeld bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs und bei der Begleitung des Bauleitplanverfahrens sichergestellt.

Die untersuchten Gebiete verfügen alle über gestalterische Qualitäten, sie sind aber in keiner Weise herausragend oder innovativ. Es werden über die üblichen und geforderten Wohnstandards keine weitergehenden oder besonderen Angebote gemacht. Zukunftsweisende Maßnahmen zum Mobilitätswandel, zur Klimaanpassung oder zu urbanen Lebensweisen wurden nicht entwickelt. Die hohe räumliche und wirtschaftliche Auslastung der Grundstücke wird für nachträgliche Anpassungen wenig Spielraum bieten.

Eine Nachhaltigkeit kann jedoch nur erreicht werden, wenn über den Standard hinausgegangen wird und aktuelle Entwicklungen aufgegriffen bzw. zukunftsweisende Angebote geschaffen werden. Dies kann erreicht werden, wenn einerseits auf städtischen Flächen vermehrt vorbildliche Projektideen umgesetzt und andererseits in Zusammenarbeit mit den Investoren die Anforderungen weiterentwickelt werden. Die Leitlinien der Innenentwicklung bieten hier einen guten Maßstab, Projekte zukunftsorientiert voranzubringen.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtstabelle

Anlage 2: Übersichtsplan Lage der Wohngebiete

Anlage 3: Wohngebiete Vertiefung - Schwarzpläne, Luftbilder, Schrägluftbilder

Anlage 4: Beispielfotos der Einfamilienhausgebiete

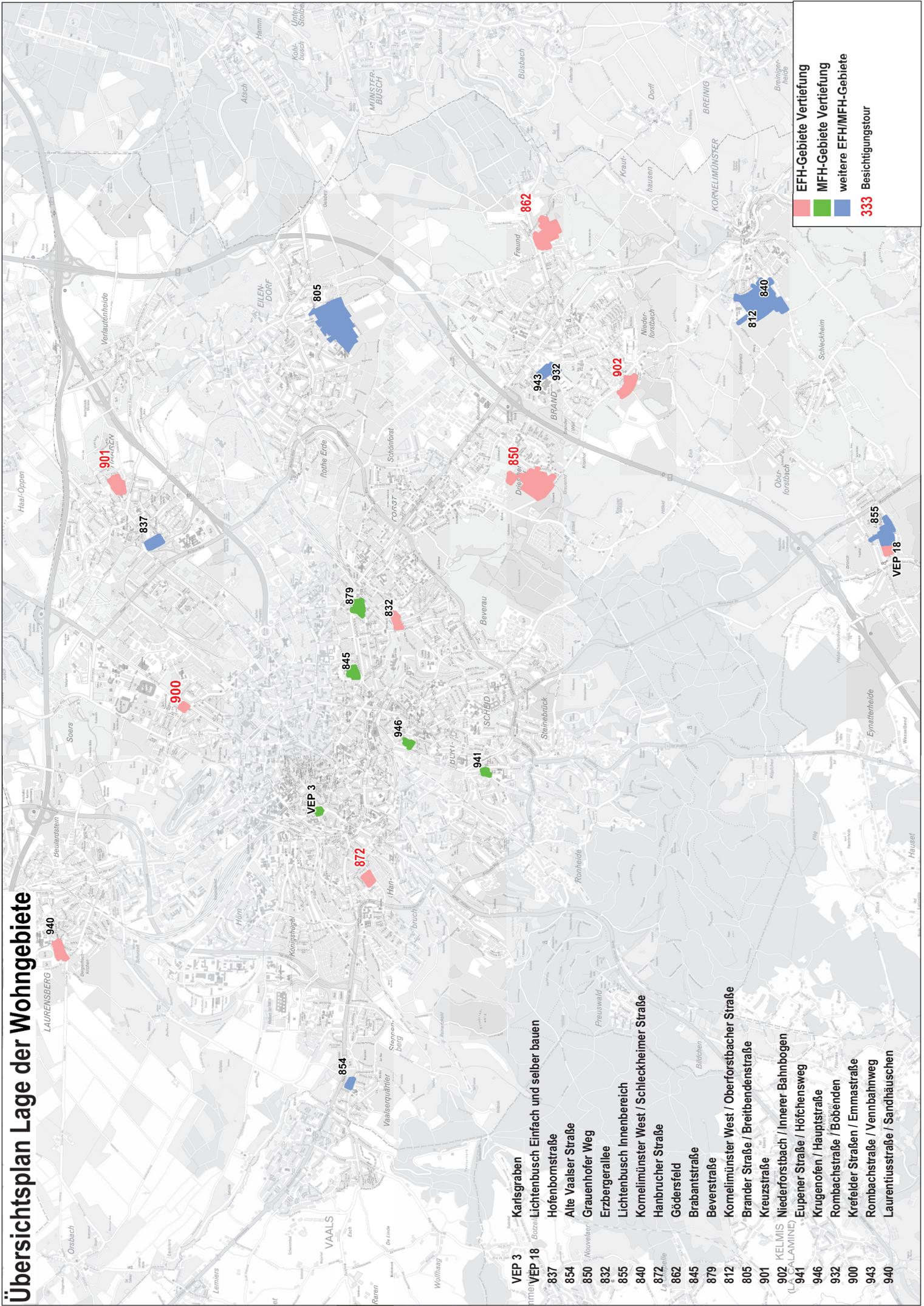
Anlage 5: Vermarktung Sandhäuschen

Anlage 6: Antrag der Fraktion Grüne: Evaluierung von Planungsbeschlüssen

Übersichtstabelle

Nr.	Projekt	Gebäude- typen	Bruttowoh- nbau- fläche (m²)	Anzahl WE	Dichte WE / ha	Gestaltungs- satzung	Gestalterische Festsetzung	Angebots- bebauungsplan / VEP	Rechtskraft	Bauherren- beratung	Wettbe- werb	Bauträger
Einfamilienhausgebiete Vertiefung												
1	Einfach und selber bauen in Lichtenbusch	EFH	17.000	59	35	-	-	VEP 18	16.04.1999	-	-	Investor entwickelt, baut und vermarktet Häuser
2	Erzberger Allee	EFH&MFH	14.500	93	64	-	ja	VEP Nr. 832	17.06.2006	-	-	Investor entwickelt, baut und vermarktet Häuser
3	Gödersfeld	EFH	58.000	40	7	-	ja	Nr. 862	08.02.2007	-	-	Investor entwickelt und verkauft Grundstücke an Bauträger und private Bauherren
4	Grauenhofer Weg	EFH&MFH	79.000	180	23	-	ja	Nr. 850	26.05.2007	ja	ja	Stadt entwickelt und verkauft Grundstücke an Bauträger und private Bauherren
5	Hanbrucher Straße, ehem. Sportplatz	EFH	11.500	48	42	-	ja	Nr. 872	10.05.2007	-	-	Investor entwickelt, baut und vermarktet Häuser
6	Kreuzstraße	EFH	26.000	51	20	-	ja	Nr.901	23.08.2008	-	-	Stadt entwickelt und verkauft Grundstücke an private Bauherren
7	Niederforstbach /Innerer Bahnbogen	EFH	23.000	48	21	-	ja	Nr. 902	23.04.2009	-	-	Investor entwickelt und verkauft Grundstücke an Bauträger und private Bauherren
8	Krefelder Straße / Emmastraße	EFH&MFH	24.500	110	45	ja	ja	Nr. 900	26.09.2013	ja	-	Stadt entwickelt und verkauft Grundstücke an private Bauherren
9	Laurentiusstraße / Sandhäuschen	EFH	19.000	17	9	ja	ja	Nr. 940	02.06.2016	ja	-	Stadt entwickelt und verkauft Grundstücke an private Bauherren
Mehrfamilienhausgebiete Vertiefung												
1	Karlsgraben	MFH	3.042	60	197	-	-	VEP 3	12.02.1998	-	-	-
2	Brabantstraße	MFH	8.473	64	76	-	-	Nr. 845	14.06.2012	-	-	-
3	Eupener Straße / Höfchensweg	MFH	3.919	44	112	-	-	VEP Nr. 941	15.12.2012	-	-	-
4	Krugenofen / Hauptstraße	MFH	4.455	46	103	-	-	VEP Nr. 946	06.12.2012	-	-	-
5	Beverstraße	MFH	15.600	200	128	-	ja	VEP Nr. 879	06.01.2014	-	-	-
Weitere Ein- und Mehrfamilienhausgebiete												
1	Hofenbornstraße	EFH	17.000	63	37	ja	-	Nr. 837	26.02.1992	-	-	-
2	Brander Straße / Breitbendenstraße	EFH	154.000			-	-	Nr. 805	24.09.1999	-	-	-
3	Alte Vaalser Straße	EFH&MFH	4.700	15	32	-	-	Nr. 854	23.08.2003	-	-	-
4	Kornelimünster-West, Schleckheimer Straße	EFH	34.000	90	26	-	ja	Nr.840	24.02.2006	-	-	-
5	Lichtenbusch- Innenbereich	EFH&MFH	35.400	93	26	ja	-	Nr. 855	03.06.2015	-	-	-
6	Rombachstraße/ Bobenden	EFH	4.049	17	42	-	ja	Nr.932	24.07.2014	-	-	-
7	Kornelimünster-West, Oberforstbacher Straße	EFH	79.000	170	22	ja	ja	Nr.812	11.02.2016	-	-	-
8	Rombachstraße/ Vennbahnweg	EFH&MFH	2.356	35	149	ja	ja	Nr.943	19.05.2017	-	-	-

Übersichtsplan Lage der Wohngebiete



EFH-Gebiete Vertiefung (Red)

MFH-Gebiete Vertiefung (Green)

weitere EFH/MFH-Gebiete (Blue)

333 Besichtigungstour

- VEP 3 **Karlsgraben**
- VEP 18 **Lichtenbusch Einfach und selber bauen**
- 837 **Hofenbornstraße**
- 854 **Alte Vaalser Straße**
- 850 **Grauenhofer Weg**
- 832 **Erzbergeralle**
- 855 **Lichtenbusch Innenbereich**
- 840 **Kornelimünster West / Schleckheimer Straße**
- 872 **Hanbrucher Straße**
- 862 **Gödersfeld**
- 845 **Brabantstraße**
- 879 **Beverstraße**
- 812 **Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße**
- 805 **Brander Straße / Breitendenstraße**
- 901 **Kreuzstraße**
- 902 **Niederforstbach / Innerer Bahnbogen**
- 941 **Eupener Straße / Höfchensweg**
- 946 **Krugenofer / Hauptstraße**
- 932 **Rombachstraße / Bobenden**
- 900 **Krefelder Straßen / Emmastraße**
- 943 **Rombachstraße / Vennbahnweg**
- 940 **Laurentiusstraße / Sandhäuschen**

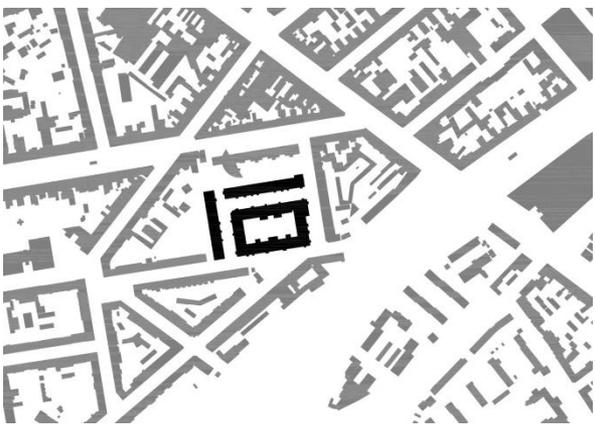
Wohngebiete Vertiefung - Schwarzpläne, Luftbilder, Schrägluftbilder



Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 946 – Krugnofen / Hauptstraße– MFH



Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 3 – Karlsgraben – MFH



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 879 - Beverstraße – MFH

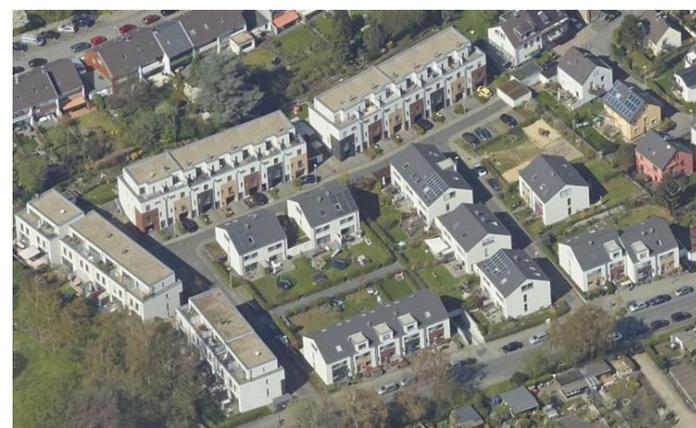
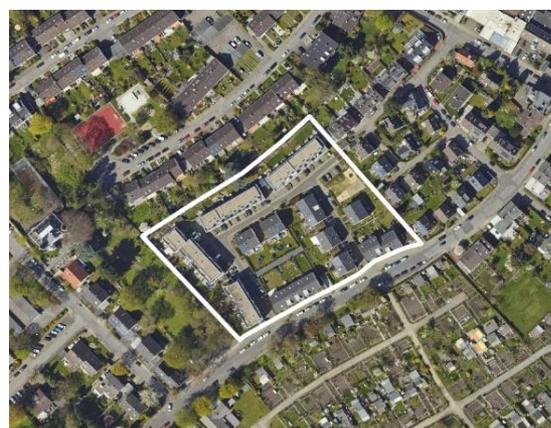


Bebauungsplan Nr. 845 - Brabantstraße - MFH



Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 941 – Eupener Straße/ Höfchensweg – MFH





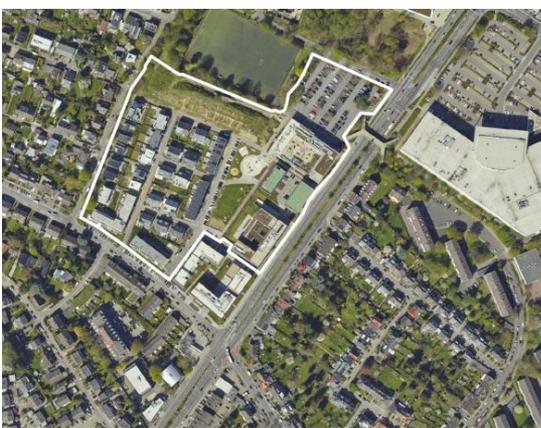
Bebauungsplan Nr. 872 – Hanbrucher Straße, ehemaliger Sportplatz – EFH



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 – einfach und selber bauen in Lichtenbusch – EFH



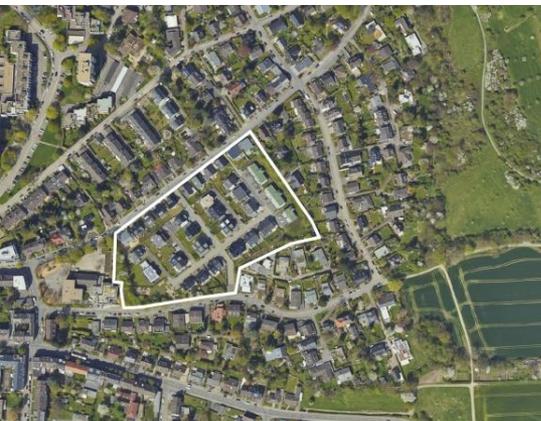
Bebauungsplan Nr. 850 – Grauenhofer Weg – EFH



Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – EFH



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 832 – Erzberger Allee – EFH



Bebauungsplan Nr. 901 – Kreuzstraße – EFH



Bebauungsplan Nr. 902 – Niederforstbach/ Innerer Bahnbogen – EFH



Bebauungsplan Nr. 862 – Gödersfeld – EFH



Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße/ Sandhäuschen – EFH

Beispielfotos der Einfamilienhausgebiete

Überbaubare Fläche

Positiv:



– Grauenhofer Weg – Raumkante entlang der geschwungenen Straße

negativ:



– Gödersfeld – unklare Raumkante durch zu große Baufester



– Lichtenbusch – Sicherung des städtebaulichen Konzepts durch Baulinien



– Gödersfeld – unklare Raumkante durch zu große Baufester

Dach und Höhe

Positiv:



– Grauenhofer Weg – schönes Erscheinungsbild durch einheitliche Dachform und Geschossigkeit

negativ:



– Kreuzstraße – Unruhiges Erscheinungsbild durch unterschiedliche Dachform, - Richtung und -Neigung



– Innerer Bahnbogen – Ordnung durch Mischung aus Hausgruppen und Einzelhäusern



– Kreuzstraße – unterschiedliche Gebäudehöhe und Kubatur von Doppelhaus mit Pultdach



– Sandhäuschen – einheitliches Gesamtbild trotz Individualität der einzelnen Dachhälften



– Kreuzstraße – Dachgauben wirken bei eingeschossigen Gebäuden zu dominant (3. Gebäude von rechts)

Farbe und Materialität

positiv:



– Hanbrucher Straße – schöne Gestaltung durch Bauträger

negativ:



– Grauenhofer Weg – Unterschiedliche Farben und Materialien bei Doppelhaus



– Sandhäuschen – einheitliche Farben und Materialien, dennoch individuelle Gestaltung der Haushälften



– Grauenhofer Weg – Unterschiedliche Farben und Materialien in einer Straße



– Krefelder Straße / Emmastraße – Ruhe durch ähnliche Farben und Materialien



– Grauenhofer Weg – Unterschiedliche Farben bei Doppelhaus

Stellplätze, Parkplätze und öffentlicher Raum

Positiv:



– Erzberger Allee – keine Zufahrt durch Poller

negativ:



– Hanbrucher Straße – zusätzliche Stellplätze in den Vorgärten trotz Tiefgarage



– Hanbrucher Straße – autofreie Verbindung der Gärten



– Erzberger Allee – wildes Parken



– Gödersfeld – Bäume zwischen Garagen



– Grauenhofer Weg – Illegales Parken im Vorgarten

Einfriedung und Vorbereich

Positiv:



– Innerer Bahnbogen – Pflanzstreifen als Einfriedung

negativ:



– Grauenhofer Weg – Festsetzungen zur Einfriedung nicht eingehalten



– Sandhäuschen – Festsetzung zur Einfriedung wurde eingehalten



– Grauenhofer Weg – versiegelte Vorgärten mit illegalem Parken



– Erzberger Allee – einheitliche Hecken durch Bauträger



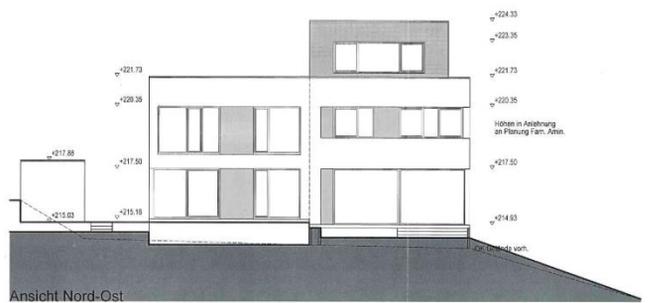
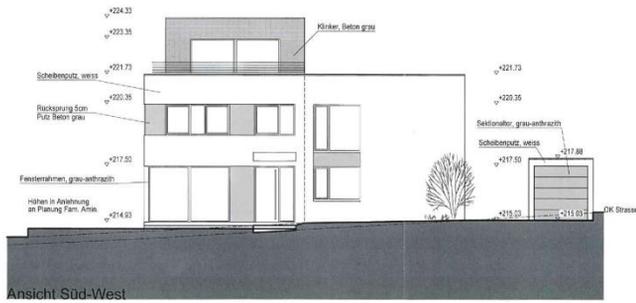
– Innerer Bahnbogen – Festsetzung zur Einfriedung fehlt

Vermarktung Sandhäuschen

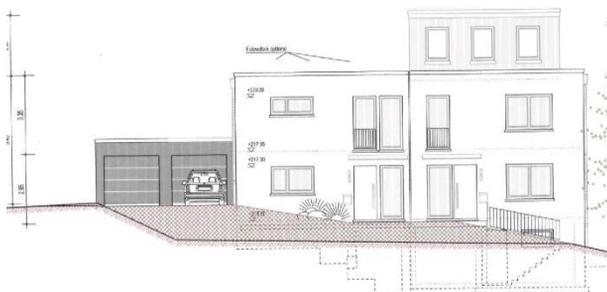


Lageplan

Doppelhäuser 1-4

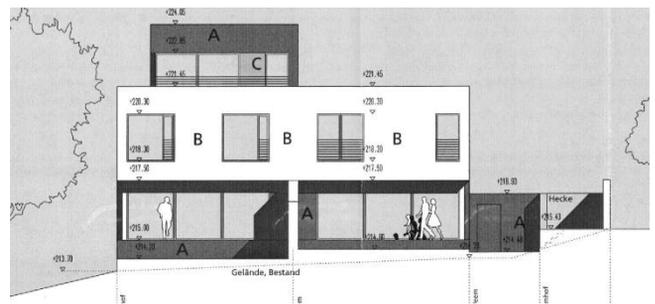
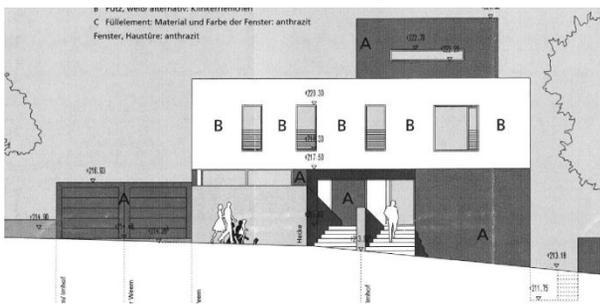


Doppelhaus 1-2

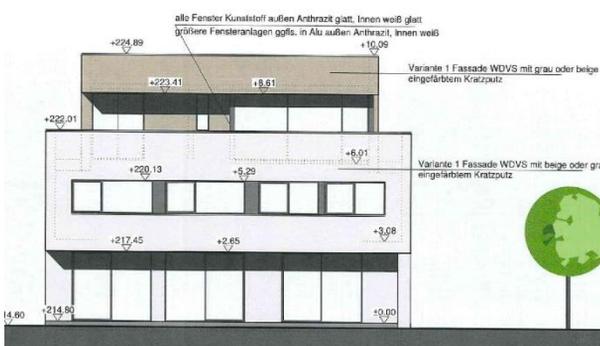


Doppelhaus 3-4

Doppelhäuser 5-8

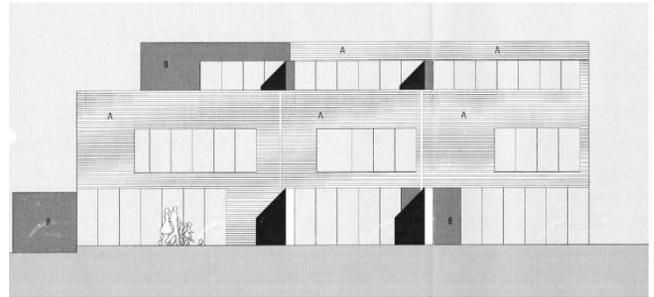


Doppelhaus 5-6



Doppelhaus 7-8

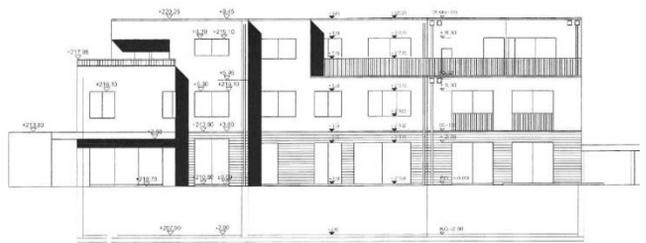
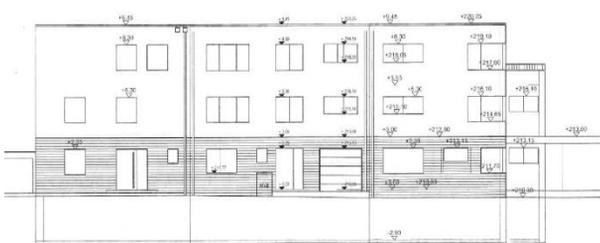
Reihenhäuser 9-17



Reihenhaus 9-11



Reihenhaus 12-14



Reihenhaus 15-17

An den Vorsitzenden des Planungsausschusses
Harald Baal
-CDU-Fraktion-
52062 Aachen



F 24 III

F 61

Frau Vohy

26. Mai 2017

für 10 d. 26. d. d. t., K. d. t. r. a. g.

Evaluierung von Planungsbeschlüssen - Besichtigung der in den letzten Jahren realisierten Wohngebiete in Aachen

Sehr geehrter Herr Baal,

die Fraktion der GRÜNEN beantragt, im Planungsausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, zur Evaluierung seiner Bebauungsplanbeschlüsse eine Besichtigungstour durch die nach Bebauungsplänen oder Vorhabenerschließungsplänen in den letzten Jahren realisierten Wohngebiete vorzubereiten und zu organisieren.

Besichtigt und evaluiert werden sollen Wohngebiete in unterschiedlichen Stadtteilen, von unterschiedlicher städtebaulicher Dichte und Gestalt, mit und ohne Gestaltungssatzung, Geschosswohnungsbau und Eigenheime als Reihenhäuser, öffentliche Frei- und Grünflächen etc.

Die Mitglieder des Architektenbeirats sollen ebenfalls dazu eingeladen werden.

Die Besichtigung soll nach den Sommerferien stattfinden.

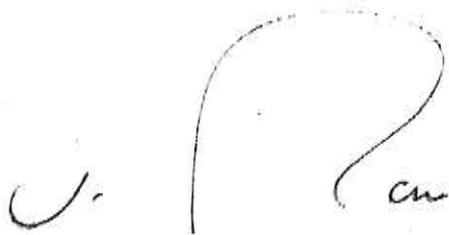
Begründung

In den letzten 10 Jahren wurden zahlreiche Bebauungspläne und Vorhabenerschließungspläne für Wohnungsbau in Aachen realisiert. Eine gemeinsame Besichtigung dieser Wohngebiete von Verwaltung und Ausschussmitgliedern kann der Überprüfung gefasster Beschlüsse und der Weiterentwicklung der Grundsätze der Bauleitplanung beispielsweise in Bezug auf die städtebauliche Dichte und Gestalt oder die Leitlinien der Gestaltungssatzungen dienen. Die gemeinsame Besichtigung bietet konkret die Möglichkeit, die Bebauungsplanbeschlussfassungen anhand der gebauten Wirklichkeit bezüglich ihrer städtebaulichen Qualität zu überprüfen und gegebenenfalls Schlüsse für zukünftige Bauleitplanverfahren zu ziehen.

Beispielhafte Orte der Besichtigung könnten sein:

Wohngebiet Alter Tivoli, Wohngebiet alter Sportplatz Haaren, Wohngebiete Grauenhofer Weg, Wohngebiet Erzbergerallee, Wohngebiet Altes Finanzamt Aachen Beverstraße, Wohngebiet Breitbenden, Wohngebiet Sandhäuschen Laurensberg, Wohngebiet Raafstraße und Schagenstraße und Stolberger Straße.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Rau', with a large, stylized flourish above the name.

Michael Rau
Planungspolitischer Sprecher