

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0092/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.01.2010
		Verfasser:	FB 61/20
Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Jülicher Straße / Wurmbach hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
03.02.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	
04.02.2010	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, der Entwicklung eines Gewerbegebietes, die Aufstellung eines Bebauungsplanes - Jülicher Straße / Wurmbach - 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 der Ziele der Bauleitplanung, der Entwicklung eines Gewerbegebietes, die Aufstellung eines Bebauungsplanes - Jülicher Straße / Wurmbach - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Erläuterungen:

Aufstellung eines Bebauungsplanes - Jülicher Straße / Wurmbach - für den Bereich zwischen Jülicher Straße, Wurmbach und ehemaligem Berliner Ring

Für den Bereich zwischen Jülicher Straße, Wurmbach und der Verkehrsfläche des ehemaligen Berliner Ringes im Stadtbezirk Aachen-Mitte soll zur Sicherung eines Gewerbegebiets und zum Schutz des dort vorhandenen Wohnraumes ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet erstreckt sich von der Zufahrt zum Gewerbebetrieb Jülicher Straße 346/350 (Werhahn-Gelände) bis zur Verkehrsfläche des ehemaligen Berliner Ringes durchgehend bis zum Wurmbach.

Das Gebiet zwischen Jülicher Straße und Wurmbach ist mit Ausnahme der beide Gebäude Jülicher Straße 354 und 356 großflächig gewerblich genutzt. Der 2-geschossige Ziegelbau an der Jülicher Str. 352, das dahinterliegende große Betriebsgebäude auf dem sog. Werhahn-Gelände, ein LIDL-Supermarkt und ein Fast-Food-Drive-In-Restaurant an der Jülicher Straße sowie das Grundstück Jülicher Straße 374f im Bereich ehem. Berliner Ring und Wurmbach kennzeichnen die weitaus größten Flächenbereiche im Plangebiet als gewerbliche Flächen. In diesem gewerblich geprägten Bereich stellen die beiden alten Wohngebäude Jülicher Straße 354 und 356 eine untergeordnete Ausnahme dar, wobei das Gebäude Nr. 356 über 8 Wohneinheiten verfügt, das Gebäude 354 aber offensichtlich nicht mehr bewohnt wird.

Außerhalb dieser gewerblichen Flächen hat sich straßenbegleitend am ehemaligen Berliner Ring eine reine Wohnbebauung mit 5 älteren IV-geschossigen Wohnhäusern (Jülicher Straße 366 - 374) mit jeweils 8 Wohneinheiten und 2 neueren Wohnhäusern (Jülicher Straße 374a + b) entwickelt.

Anlass für dieses Planverfahren ist ein bei der Stadt Aachen vorliegender Antrag des Eigentümers der Gewerbeimmobilie Jülicher Straße 346/50 (Werhahn-Gelände), auf dem dortigen Gelände ein Studentenwohnheim zu errichten. Dieser Antrag wurde seitens der Stadt Aachen aber abgelehnt, da die geplante Nutzung als Studentenwohnheim nicht mit der dort vorhandenen Gewerbenutzung verträglich ist und den städtebaulichen Zielen eines Gewerbegebietes widerspricht.

Hiergegen hat der Investor Widerspruch eingelegt und den Petitionsausschuss des Landtages NRW in Düsseldorf angerufen.

Der Petitionsausschuss kommt nun in seiner Stellungnahme vom 07.12.2009 zu dem Ergebnis, daß die beabsichtigte Errichtung eines Studentenwohnheimes baurechtlich zulässig sei und konstatiert, daß der Gebietscharakter des unbeplanten Innenbereiches dem eines Mischgebietes entspricht. Der Ausschuss hält es daher für dringend geboten, daß die begehrte Baugenehmigung nunmehr erteilt wird.

Diese Empfehlung des Petitionsausschusses entspricht nicht der Einschätzung der Stadt Aachen.

Auch wenn der Petitionsausschuss seinen Vorschlag im Ergebnis, dem Widerspruch stattzugeben, für alternativlos hält, ist er nicht bindend. Die Stadt hat die Möglichkeit, bauleitplanerisch die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu steuern und kann hier ein Gewerbegebiet festsetzen. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, daß es sich hier um ein "faktisches Gewerbegebiet" handelt, daher soll dem Widerspruch nicht stattgegeben werden und der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet schnellstmöglich gefasst werden. Mögliche Schadensersatzansprüche für den Fall der Planung werden von der Verwaltung ausgeschlossen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planbereich zwischen Jülicher Straße und Wurmbach ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der das vorhandene Gewerbegebiet gliedert und den Schutz der vorhandene Wohnbebauung sichert.

Anlage/n:

- Übersichtsplan
- Luftbild
- Katasterplan Katasterplan
- Schreiben Petitionsausschuss Landtag NRW vom 07.12.2009