

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0734/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	30.08.2012
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Bebauungsplan 'Freunder Weg / Bonifatiusweg'</b>			
<b>hier: Aufstellungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
26.09.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
04.10.2012	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung – Realisierung von Wohnnutzung im gesamten Plangebiet - die Aufstellung des Bebauungsplanes Freunder Weg / Bonifatiusweg 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 – Realisierung von Wohnnutzung im gesamten Plangebiet - die Aufstellung des Bebauungsplanes Freunder Weg / Bonifatiusweg für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

## **Erläuterungen:**

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Freunder Weg / Bonifatiusweg**

#### **hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Ausgangslage**

Bereits Anfang 2003 wurde für den Bereich zwischen Eisenbahnweg, Zeppelinstraße, Schönraathstraße, Altstraße und Robert-Koch-Straße der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst (A 149 – Eisenbahnweg / Freunder Weg) sowie für den größten Teil des Gebietes eine Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht erlassen. Anlass der Planung war damals das Brachfallen der beiden großen Entwicklungsflächen in diesem Bereich: die ehemalige Militärfläche am Eisenbahnweg sowie das so genannte „Kartoffel-Braun-Grundstück“ zwischen Freunder Weg, Bonifatiusweg und Mataréstraße. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich geprägt von einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe, zum Teil sogar produzierendem Gewerbe mit entsprechenden Emissionen.

Als Ziel der Planung wurde die „Beseitigung der bestehenden Gemengelage zu Gunsten eines räumlich gestaffelten Nutzungskonzeptes“ formuliert. Darüber hinaus sollten die Grenzen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Schallbelastung durch Schienen- und Straßenlärm definiert werden.

Seither haben keine wesentlichen Änderungen im Plangebiet stattgefunden. Die beiden oben genannten Grundstücke liegen immer noch brach, für beide wurden aber auch planerische Überlegungen angestellt.

#### ehemalige belgische Militärfläche

Nachdem sich auch der Zoll aus dem von ihm bislang genutzten Teilbereich zurückgezogen hat, liegt die Fläche brach. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ist Eigentümerin des Grundstückes und plant seit Längerem, dieses zu veräußern. Vorab ist die BIMA an die Stadt herantreten, um die mögliche Nutzung der Flächen zu klären. Aufgrund der Immissionssituation sowie der vorherigen Nutzung mussten zur Klärung dieser Frage drei Gutachten erstellt werden: Schall, Boden / Altlasten und Geruch.

Daraus ergab sich eine Zonierung des Grundstückes mit gewerblicher Nutzung entlang des Eisenbahnwegs, wobei der nördliche Teil aufgrund der vorhandenen Belastungen nur eingeschränkt nutzbar ist. Entlang des Freunder Weges ist eine Wohnnutzung möglich, die an dieser Stelle auch städtebaulich sinnvoll ist, da auf diese Weise ein nördlicher Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden kann.

#### Kartoffel-Braun-Grundstück

Für diese Fläche wurden bereits mehrere Anfragen gestellt zur Realisierung von Wohnungsbau. Es wurde eine Bauvoranfrage mit dieser Zweckbestimmung gestellt, die positiv beschieden wurde. Eine weitere Konkretisierung dieser Planung liegt der Verwaltung derzeit nicht vor. Die für das BIMA-

Grundstück durchgeführten Umweltuntersuchungen haben ergeben, dass auch diese Fläche für Wohnungsbau geeignet ist.

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

Während der Aufstellungsbeschluss A 149 eher allgemeine Ziele für einen größeren Bereich formulierte, können diese für den Teilbereich Freunder Weg / Bonifatiusweg nun konkretisiert werden. Die Umweltgutachten haben den Nachweis erbracht, dass die an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen gewünschte Wohnbebauung machbar ist.

## **3. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt zur Sicherung der konkretisierten Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes Freunder Weg / Bonifatiusweg die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser soll für den gesamten Planbereich Wohnnutzung festsetzen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2012 über das Thema beraten (Vorlage Nr. FB 23 / 0309 / WP 16) und eine einstimmige Empfehlung an den Planungsausschuss ausgesprochen, für diesen Bereich den Bebauungsplan weiterzuentwickeln.

In der Vorlage geht es lediglich um die bundeseigene Fläche, aus Sicht der Planungsverwaltung erscheint es aber sinnvoll, auch das „Kartoffel-Braun-Grundstück“ einzubeziehen. Neben der Sicherung der Wohnnutzung sollten auch gestalterische Ziele in die Planung einbezogen werden, indem beispielsweise Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen werden. Dies ist notwendig, da das Umfeld bezüglich der Höhen sehr heterogen ist (Einkaufszentrum Aachen Arkaden, Geschosswohnungskomplex an der Ecke Eisenbahnweg/Freunder Weg, Straßenrandbebauung entlang des Freunder Weges).

## **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Eintragung des Geltungsbereichs A 246
2. Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss A 149