

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0974/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 28.05.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200						
Nachverdichtung von Blockinnenbereichen hier: Erstellung einer Kriterienliste							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 667 379 701">Datum</th> <th data-bbox="387 667 954 701">Gremium</th> <th data-bbox="962 667 1374 701">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 701 379 734">28.06.2018</td> <td data-bbox="387 701 954 734">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="962 701 1374 734">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	28.06.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
28.06.2018	Planungsausschuss	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, eine Kriterienliste für die Nachverdichtung von Blockinnenbereichen zu erstellen und dem Planungsausschuss in der 2. Jahreshälfte zur Beratung vorzulegen.

Erläuterungen:

In der letzten Zeit wurden Planungen für mehrere Blockinnenbereiche im Planungsausschuss vorgestellt und beraten. Nicht alle, aber der größte Teil der Flächen befindet sich in der Aachener Innenstadt sowie innenstadtnahen Bereichen wie beispielsweise dem Frankenberger Viertel. Das Bauvorhaben Trimpersfeld in Eilendorf ist bislang das einzige Projekt eines privaten Investors in einem anderen Stadtbezirk. Die Verwaltung selbst entwickelt derzeit ein Konzept für das Gelände des Sportplatzes Karl-Kuck-Straße.

Die Projekte in Aachen-Mitte unterscheiden sich sehr stark durch die planerischen sowie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Zum Teil ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (z.B. Luisenhöfe, ehemalige Schule Franzstraße), zum Teil erfolgt die Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB. In einigen Fällen wird bzw. wurde als Grundlage für das städtebauliche Konzept ein Wettbewerb durchgeführt (Franzstraße, Luisenhöfe, Charlottenstraße).

Das Verfahren für die Nachfolgenutzung der Fläche der ehemaligen Schule Franzstraße ist als sehr positives Beispiel einzustufen. Für die Wettbewerbsauslobung wurden klare Vorgaben zur Dichte und Höhe der neuen Bebauung gemacht und letztlich wurde derjenige der beiden mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwürfe zur Umsetzung ausgewählt, der sich sehr stark an den Bestandshöhen der angrenzenden Bebauung orientiert und der eine moderate Dichte vorsieht. Dennoch ist der Entwurf auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten positiv bewertet worden.

In anderen Projekten, aktuell bei den Luisenhöfen und dem Bereich Kasernen- / Krakastraße gab es sehr intensive Diskussionen über die angemessene Dichte und Höhe.

Aufgrund des Mangels an Flächen für die weitere Entwicklung von Wohnungsbau ist davon auszugehen, dass es weitere Projekte zur Nachverdichtung von Blockinnenbereichen geben wird und sich diese Entwicklung auch stärker auf die Außenbezirke ausdehnen wird.

Die Verwaltung schlägt daher vor, eine Kriterienliste für die städtebauliche Beurteilung von Projekten in Blockinnenbereichen zu erstellen. Dabei sollen nicht nur die schon erwähnten Kriterien Dichte und Höhe eine Rolle spielen. Vielmehr spielen auch die verkehrliche Erschließung (Befahrbarkeit, Lage der Stellplätze, fußläufige Anbindung), ökologische Kriterien (Klimaschutz, Begrünung, Erhalt von Baumbestand) sowie die Möglichkeiten zur Nutzungsmischung eine wesentliche Rolle.

Bei der Festlegung der Kriterien soll differenziert werden nach der Lage und den Rahmenbedingungen der Projekte, insbesondere der städtebaulichen Struktur im Umfeld (z.B. Innenstadtbereich, Gründerzeitviertel, Einfamilienhausbereich im Außenbezirk).

Da es sich um eine städtebauliche Beurteilung handelt, spielt es keine Rolle, ob für die Umsetzung der einzelnen Projekte die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist oder ob eine Genehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden kann.