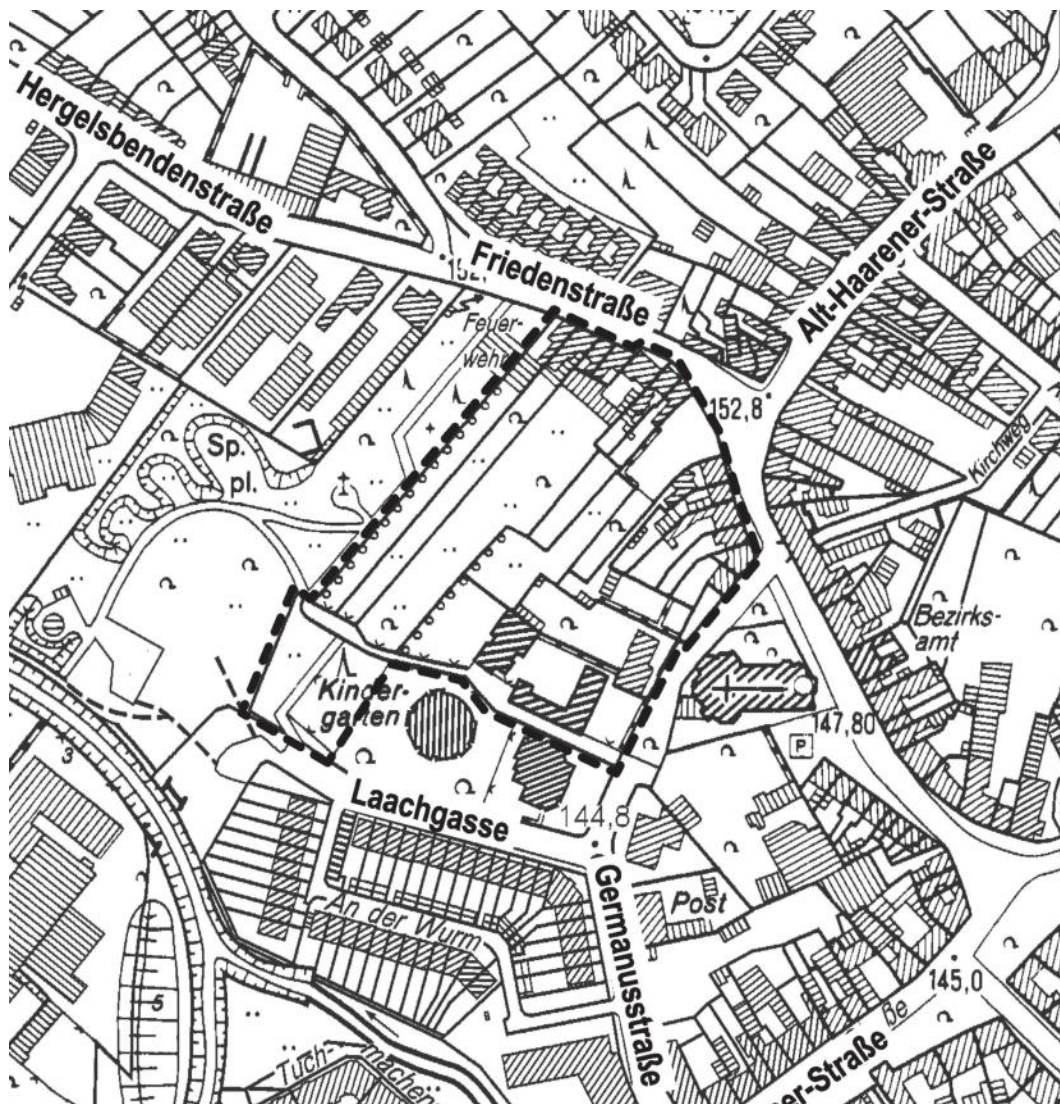


Erläuterung zum Bebauungsplan – Haaren Ortsmitte / Stadthäuser –

im Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen Friedensstraße, Alt-Haarener-Straße, Germanusstraße, Laachgasse und
alter Friedhof



Lage des Plangebietes

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen Haaren nord-westlich der Kirche St.Germanus. Es wird von der Friedensstraße, Alt-Haarener-Straße, der Germanusstraße, der Laachgasse und dem alten Friedhof umgeben und umfasst die Grundstücke, Gemarkung Haaren, Flur 1 Nr. 1014, 1203, 1205, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1219, 1222, 1390, 1483, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1510, 1532, 1533, 1534, 1535, 1552, 1553, 1605, 1707, 1709, 1708, 1752, 1753, 1754, 1781.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann je nach Erfordernis die Bestandsbebauung und Bereiche der Parkanlage aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden (vollständig Nr. 1219, 1222, 1507, 1706, 1708, 1505, 1506, 1507, 1508, 1552, 1754 und in Teilen Nr. 1014, 1203, 1205, 1390, 1483, 1605, 1707).

Die Ränder des Plangebietes sind durch unterschiedlichen Gebäudebestand besetzt. Entlang der Germanusstraße und der Laachgasse befinden sich soziale und kirchliche Einrichtungen, die in solitären Gebäuden untergebracht sind. Die Friedensstraße und Alt-Haarener-Straße sind geprägt von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Typisch für diese historische Gebäudestruktur sind die im rückwärtigen Bereich befindlichen zahlreiche Nebengebäude, in denen z.T. gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind. Bis auf eine größere Baulücke im Kreuzungsbereich der Friedenstraße ist die Bauflucht in der Alt-Haarener-Straße geschlossen. Im Bereich der Germanusstraße endet die Blockrandbebauung mit einer Brandwand. Die Parzellenstruktur der Grundstücke der Friedensstraße besteht aus z.T. sehr langen und schmalen „Handtuchgrundstücken“. Diese rückwärtigen Grundstückbereiche sind unbebaut. Auf den Wiesen stehen vereinzelt Bäume und Baumgruppen.

Das Gelände ist topographisch stark bewegt. Die Friedensstraße befindet sich auf 153,08 NHN. Die Laachgasse auf 143,96 NHN. Somit fällt das Gelände von Nord nach Süd um ca. 9,00 m ab

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet lag im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 750 N, der eine Ortsumgehung zum Ziel hatte. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der B-Plan vom Oberverwaltungsgericht als nichtig erklärt. Mit der Aufgabe der Haarener Allee wurde die Voraussetzung geschaffen, der städtebaulichen Entwicklung eine andere Richtung zu geben. In den Folgejahren wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die für den Bereich der Umgehungsstraße eine Siedlungsarrondierung vorsieht.

Für eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen ist kein Planungsrecht vorhanden. Eine Schließung der Baulücke im Bereich der Alt-Haarener-Allee kann über § 34 BauGB genehmigt werden.

Das Plangebiet umfasst inklusive der Bestandsbereiche 20.500 m². Der Planbereich, der neu bebaut werden soll, ist 13.000 m² groß. Die zulässige Grundfläche beträgt für den neuen Planbereich bei einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 insgesamt 5.200 m². Aufgrund der Nachverdichtungsabsicht in einer innerstädtischen Lage und der geringen Größenordnung der zulässigen Grundfläche kann gemäß 13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

2. Anlass der Planung

Für das Ortszentrum Haaren wurde eine Machbarkeitsstudie und ein Rahmenplan vom Büro hks/Lützwow 7 im Jahr 2007 erstellt. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde mit der Entscheidung, die Umgehungsstraße Haarener Allee nicht mehr weiter zu verfolgen, die städtebauliche Situation der Haarener Ortsmitte neu bewertet. Auf den zentrumsnahen Flächen soll nun die vorhandene Mitte Haarens ergänzt und damit gestärkt werden.

3. Ziel der Planung

Die Ortsmitte von Haaren wird durch das herausragende Gebäude der Kirche St. Germanus gebildet. Die kirchlichen und sozialen Einrichtungen, sowie das Bezirksamt im Nahbereich der Kirche bilden gegenüber dem Marktplatz ein soziales Zentrum. Mit einer Wohnbebauung auf den nordwestlich liegenden Grundstücken kann die Ortsmitte gestärkt und belebt werden. Gleichzeitig können die bislang rückwärtigen Flächen durch Bebauung so ergänzt werden, dass attraktive Stadträume entstehen. Hierbei soll ein Wohnungsmix angeboten werden, wie z.B. das klassische Einfamilienhaus bis hin zu flexiblen Stadthäustypen, die Personenkreise anziehen sollen, die urbane Wohnstrukturen suchen. Ziel der Planung ist es eine für den Standort zwischen Ortsmitte und Parkanlage angemessene Dichte zu finden.

Im Bereich der bestehenden Bebauung soll der Blockrand „repariert“ werden. So soll die Lücke im Blockrand an der Friedensstraße geschlossen werden und die Brandwand an der Germanusstraße einen sinnvollen Abschluss erhalten. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist zudem eine Nachfrage von öffentlichen Parkplätzen gegeben. Neben der baulichen Entwicklung soll aber auch eine Durchgrünung mit einem funktionierenden Wegenetz angeboten werden können.

In Haaren wurde ein Bedarf einer 6-gruppigen Kindertagesstätte festgestellt. Eine ca. 2.000 m² große Fläche ist hierfür notwendig.

Die Stadt Aachen verfügt bis auf kleine Bereiche über alle Grundstücke, die für eine Umsetzung der Planung erforderlich sind. Ein Grundstück wurde nicht in die Planung einbezogen, da eine Verfügbarkeit über die Fläche nicht in Aussicht stand. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt die baureifen Grundstücke entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes zu veräußern.

4. Übereinstimmungen und Unterschiede der beiden Varianten

Es wurden zwei Varianten entwickelt, die die o.g. Ziele erfüllen. Eine Übereinstimmung in beiden Varianten ist bei folgenden Bereichen gegeben:

- In beiden Varianten wird der Pfarrgarten als öffentliche Grünfläche vorgesehen, um im Nahbereich der Ortsmitte und den vielen sozialen Einrichtungen einen ruhigen Grünbereich anbieten zu können.
- In beiden Varianten wird der Wohnbereich von der Laachgasse über eine Stichstraße erschlossen. Entlang der Baumreihe des ehemaligen Friedhofes sollen Doppelhäuser vorgesehen werden. An der Hangkante unterhalb der Friedensstraße sollen Einzelhäuser entstehen. Im Kernbereich des Wohngebietes soll ein Stadthäustyp entwickelt werden.
- Für die Kindertagesstätte wurden mehrere Standorte im Wohnbereich geprüft. Vorrang in beiden Varianten bekam der Standort am Eingang zum neuen Wohngebiet an der Laachgasse. Standorte im Wohnbereich würden

unnötig lange Verkehre verursachen. Zudem fügt sich die hierfür notwendige Fläche von 2.000 m² nicht in die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur. Die geringe bauliche Dichte einer Kindertagesstätte mit den großen Außenbereichen ist als Übergang zwischen Siedlungsbereich und Parkanlage dagegen gut geeignet.

- In beiden Varianten wird eine Fußwegeverbindung von der Friedensstraße bis zur Parkanlage angeboten. Sie führt durch die Lückenbebauung an der Friedensstraße über das Pfarrgelände, dem Vorplatz des Bezirksamtes und den vorhandenen Weg an der Kindertagesstätte vorbei zu der Parkanlage. Zusätzlich wird in beiden Varianten eine Wegeverbindung am Ende der Stichstraße zur Parkanlage angeboten.
- Für die Erlebbarkeit des Platzes um die Kirche, sind die Blockränder von entscheidender Bedeutung. Eine Begrenzung des „Kirchplatzes“ soll durch eine Schließung des Baublocks der „ehemaligen Brauerei“ geschaffen werden, was in beiden Varianten dargestellt wird.

Die beiden Varianten unterscheiden sich durch folgende Aspekte:

- In der Variante „Parkplatz“ wird aufgezeigt, dass von der Germanusstraße gegenüber der Kirche ein kleiner Parkplatz anfahrbar sein kann. Diese Zufahrt kann auch dazu genutzt werden, die Gebäude an der Lücke der Friedensstraße rückwärtig zu erreichen. Auch am Eingang zum neuen Plangebiet an der Laachgasse können weitere Parkplätze sinnvoll untergebracht werden. In der Variante „Grünfläche“ werden anstelle der Parkplätze öffentliche Grünflächen vorgesehen, um einen höheren Grad der Durchgrünung zu erreichen.
- Die Brandwand an der Germanusstraße wird in der Variante „Grünfläche“ mit zwei Gebäuden abgeschlossen. In der Variante „Parkplatz“ wird nur ein Gebäude vorgesehen mit einer kleinen Grünfläche davor.
- Bei der Variante „Parkplatz“ werden weitere Querverbindungen für Fußgänger aufgezeigt, die über den Pfarrgarten durch den Wohnbereich zur Parkanlage geführt werden.