

“Der Grüne Weg soll die Mitte des Gewerbegebietes werden”

Im Rahmen der Stadterneuerung Gewerbegebiet Grüner Weg wird seit Ende der 90er Jahre die Reaktivierung des innenstadtnahen Gewerbegebietes Grüner Weg in mehreren Einzelprojekten betrieben. Grundlage dafür sind die Rahmenplanung aus dem Jahr 1996 und ihre Fortschreibung von 1997, die bis heute noch ihre Gültigkeit haben. Ziel dieser Planungen ist es den Grünen Weg als Repräsentationsachse und Haupterschließung des Gewerbegebietes zu entwickeln.

umgesetzte Maßnahmen am Grünen Weg

Durch den Anschluss der Liebigstraße an den Grünen Weg ist bereits eine funktionale Aufwertung der Mittelachse Grüner Weg erfolgt. Für eine Umgestaltung des Grünen Weges liegt eine Planung vor, die im Rahmen der Instandhaltung abschnittsweise umgesetzt wird. Der erste Bauabschnitt wird im Bereich der Gasballons Mitte 200x beginnen. Im mittleren Bereich des Grünen Weges haben einige Betriebe Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und es wurden auch mehrere private Begrünungen im Rahmen der Stadterneuerung umgesetzt. Nach erfolgten Altlastenuntersuchungen wurden bereits zwei belastete Standorte saniert. Die restlichen Verunreinigungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und Sanierungsanforderungen formuliert. Gleichzeitig wurde es erforderlich die Entwicklung oder Umnutzungen von gewerblichen Flächen hin zu Einzelhandelsnutzungen zu stoppen und den Charakter des Gewerbegebietes zu sichern. Hierfür wurde der einfache Bebauungsplan Nr. 867 - Grüner Weg / Bahntrasse Nordbahnhof aufgestellt, der seit 30.09.05 rechtskräftig ist. Gestalterische Verbesserungen erfuhr der Grüne Weg insbesondere an seinen Eingängen durch den Neubau der Stawag an der Lombardenstraße und der seit Dezember 2005 illuminierten Gasballons.

Städtebauliche Defizite im Bereich zwischen Grüner Weg und Bahntrasse

Trotz der positiven Impulse und Maßnahmen weist der Bereich zwischen Grüner Weg und Bahntrasse erhebliche städtebauliche Defizite auf. Mit Aufgabe des Güterbahnhofes und der daran anschließenden Privatisierung hat sich ein Trend zu minderwertiger Sekundärnutzung wie z.B. Containerdienste, Abfallstoffe, Kfz-Handel, Baustoff- und Brennstofflager mit provisorischen Gebäuden und großen Lagerflächen meist in zweiter Reihe durchgesetzt. In den letzten Jahren haben sich zwar einige Betriebe in der ersten Reihe modernisiert, stehen damit jedoch immer mehr im Kontrast zu den rückwärtigen Nutzungen, die das Hinterhof-Image des Grünen Weges begründen. Die vorhandene Parzellenstruktur der zweiten Reihe mit verwinkelter Sackgassenerschließung festigt die Lagernutzungen und lässt auch bei Aufwertungsabsichten einzelner Eigentümer nur bedingt Entwicklungen zu.

Einflußfaktoren für eine Neuordnung des Bereiches zwischen Grüner Weg und Bahntrasse

Es wurden Planungsziele formuliert, die die Auflösung der zweiten rückwärtigen Reihe zwingend einfordern. Damit verbunden war jedoch immer ein enormer Eingriff in die Parzellenstruktur. Hinzu kamen die Planungsabsichten der Euregiobahn, deren Trassenführung das Plangebiet streift. Ein Haltepunkt im Plangebiet würde einen positiven Beitrag für die Gewerbeentwicklung leisten können. Die städtebauliche Planung müßte aber auch die Haltestelle integrieren, was jedoch aufgrund der zeitlich nicht absehbaren Realisierung der Euregiobahn nur langfristig möglich ist. Trotz des Handlungserfordernisses den Bereich städtebaulich neu zu ordnen, war aufgrund der Eigentumssituation kein Handlungsspielraum gegeben. Die Eingriffe in Eigentumsrechte und betriebliche Entwicklungen wären nicht angemessen gewesen.

Schaffung von Handlungsspielräumen

Eine Befragung aller gewerblichen Nutzer im Jahre 2002 hatte schließlich wichtige Informationen zu den Betrieben geliefert, so dass gezielt Grundstücke erworben werden konnten. Zusätzlich wurde das Vorkaufsrecht mehrfach ausgeübt. Mittlerweile verfügt die Stadt Aachen über mehrere Grundstücke im Bereich des Plangebietes, so dass ausreichend Spielraum gegeben ist, durch ein Planverfahren die städtebauliche Neuordnung zu entwickeln.

Städtebaulich Ziele

Im Rahmen eines Bebauungsplanes sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Auflösung der Sackgassenerschließung durch ein neues Straßennetz: Spange nicht mehr im mittleren Bereich sondern entlang der Bahntrasse mit Querverbindungen (in Abhängigkeit der Verfügbarkeit von Grundstücken); Die Spange ermöglicht auch Anschlüsse zu den alt-industriellen Bereichen des Kranzgeländes und zu Talbot, wenn diese erforderlich werden würden;
- Neuordnung der Grundstücke bei größtmöglicher Integration bestehender Betriebe, Grundstücksgrößen zwischen 500 und 3.000 m²;
- Sicherung der gewerblichen Nutzung: Produktion, Handwerk und Dienstleistung, Vermeidung von Lagernutzung und Logistikunternehmen;
- Festlegung einer repräsentativen und begrünten Stellplatzfläche für eine Haltestelle der Euregiobahn in der Verlängerung der Wegeverbindung zum Finanzamtszentrum;
- Bestimmung des Durchgrünungsgrades zur Aufwertung des Geländes;