





großzügigen Freiflächen vorherrsche. Dabei finde man sowohl eine Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern sowie Zeilen- und Reihenhäuser vor. Charakteristisch sei auch die ungünstige Stellung der Gebäude in unterschiedlichen Winkeln zur Straße. Dies habe zur Folge, dass die Hauseingangstüren nicht unmittelbar der Erschließung zugewandt seien und dadurch zusätzliche Zuwegungen erforderlich seien.

Darüber hinaus habe man bei vielen Gebäuden nach Norden hin orientierte Gärten oder Wohnräume.

Weiter führte Herr Niedermeier aus, dass man zwar sieben Wohnungstypen zwischen 74 m<sup>2</sup> und 155 m<sup>2</sup> habe. Allerdings fehle es an größeren Wohneinheiten und – für heutige Verhältnisse – an einer größeren Vielfalt im Wohnraumangebot.

Zur aktuellen Verkaufssituation informierte das Planungsbüro, dass man seitens der BIMA nach wie vor bemüht sei, die Gebäude zu verkaufen, allerdings im westlichen und nördlichen Teil der Siedlung zunächst den Verkauf gestoppt habe, da man den Abschluss des Entwicklungskonzeptes abwarten wolle.

Aus stadtplanerischer Sicht seien die **Freiraumstruktur** und die **großzügigen Grünflächen** ein wichtiges Pfund, mit dem das Quartier punkten könne. Allerdings müsse man dazu die Nutzung optimieren, indem man die Flächen deutlich gliedere und mehr in den öffentlichen Raum einbinde.

Als prägendes Element sei auch die Lilienthalallee zu sehen, die als zentrale Achse und Entree eine Hauptfunktion übernehme. Hier könne z. B. durch Schaffung eines Treffpunkts die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

In diesem Zusammenhang müsse man auch die Stellplatzsituation berücksichtigen. Zurzeit würden einige Anwohner ihre PKW im Vorgarten abstellen. Garagen seien nicht ausreichend vorhanden und aktuell gebe es kein Konzept dafür, wo man in Wohnhausnähe individuell Garagen errichten könnte.

Hinsichtlich der Lage der **Versorgungsleitungen** wies Herr Niedermeier darauf hin, dass ein großer Anteil des Leitungsnetzes im Bereich der Privatflächen liege. Aufgrund des Alters der Leitungen sei von einem hohen Sanierungsaufwand auszugehen. Hier sollte auch über eine Neutrassierung nachgedacht werden, um die Erschließung in den öffentlichen Bereich verlegen zu können.

Aus der **Quartiersbefragung** ergäben sich deutliche Meinungsunterschiede zwischen dem westlichen Siedlungsteil (hoher Anteil an privaten Eigentümern) und dem östlichen Teil (hoher Anteil des BIMA-Eigentums).

Im Einzelnen wird hinsichtlich der Quartiersbefragung auf die Anlage verwiesen.

Aus der Bestandsaufnahme und der Quartiersbefragung heraus habe man folgende **Leitziele** entwickelt, die als Grundlage der Entwicklungsszenarien dienen:

- Erhalt des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes,
- Verbesserung des Nutzungs- und Wohnraumangebots,
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung,
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen,
- Schaffung einer neuen „Mitte“ für die Siedlung,
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Grünräume.

Als **Entwicklungsmöglichkeiten** stellte Herr Niedermeier **4 Szenarien** vor.

### Szenario 1

Hierbei orientiere man sich stark am vorhandenen **Bestand**. Um die Vielfalt des Wohnangebots zu steigern, sei eine Gebäudeerweiterung durch Anbauten geplant. Weiterhin wolle man durch Errichtung konzentrierter Garagenhöfe zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten schaffen. Öffentliche Grünflächen sollen reduziert und besser strukturiert werden. Als zentraler öffentlicher Raum wolle man die Lilienthalallee aufwerten.

Bei Umsetzung dieses Szenarios sei nach Meinung des Planungsbüros MWM jedoch nur eine geringe Aufwertung der Siedlung zu erwarten.

### Szenario 2

Diese Variante zeichne sich insbesondere durch eine **Nachverdichtung** aus. Im Bereich der großen Grünfläche (östlicher Siedlungsteil) würden neue Wohngebäude entstehen. Mit diesem „Wohnen am Park“ würde man die Attraktivität als Wohngebiet steigern können. Durch Errichtung barrierefreier Wohnungen entlang der „Rommelstraße“ und familienfreundlicher Bebauung in Richtung „Yorckstraße“ könne man das Wohnraumangebot erhöhen und den öffentlichen Grünflächenanteil auf ein Mindestmaß reduzieren.

Ein Vorteil dieser Variante sei, dass man eine Durchmischung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstruktur erreichen könne.

### Szenario 3

Durch den **Rückbau** eines Siedlungsteils und Nachverdichtung im Bereich der Grünfläche im Ostteil solle die Ausnutzung des Quartiers optimiert und ein neues Wohnangebot geschaffen werden.

Durch die Verkleinerung der Gesamtfläche könne auch der Sanierungsaufwand reduziert werden.

### Szenario 4

Durch eine **Kombination** der einzelnen Varianten könne man Vorteile bündeln. Im Bereich des Quartierparks könnten familienfreundliche Doppel- und Reihenhäuser entstehen und am Siedlungseingang Seniorenwohnungen.

Abschließend fasste Herr Niedermeier zusammen, dass eine Neugestaltung der öffentlichen Räume im Bereich der Lilienthalallee und der Grünfläche an der Yorckstraße bereits erste Impulse geben könne, um positive Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Siedlung zu erzielen.

Eine nachhaltige Verbesserung und auch Sicherung der einzelnen Maßnahme könne man jedoch nur durch eine gezielte Bauleitplanung erreichen. Voraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung sei eine besser Durchmischung der Altersstruktur der Bewohner und eine Ausweitung der Wohnungsvielfalt. Herr Niedermeier empfahl auch, das Flüchtlingsthema hierbei nicht auszuklammern.

Die BIMA habe einem Teilabriss kombiniert mit einer gewissen Nachverdichtung bereits ihr Einvernehmen in Aussicht gestellt. Man behalte sich jedoch eigene, vertiefende Wirtschaftlichkeitsprüfungen vor.

Um in den Genuss einer Förderung zu kommen, sei es notwendig, ein **Maßnahmepaket** zu schnüren. Für eine Förderung in 2016 müsse der entsprechende Antrag bis zum 31.12.2015 gestellt werden.

Herr Conrads bedankte sich bei Herrn Niedermeier für dessen Ausführungen. Bevor er den Tagesordnungspunkt zur Aussprache freigab, stellte er die Frage, ob sich bei den einzelnen Szenarien eine Erhöhung der Einwohnerzahl abzeichnen würde.

Herr Niedermeier erklärte hierzu, dass im Szenario 1 keine Veränderung zu erwarten sei. Bei den anderen Szenarien könne es zu einer Erhöhung kommen, da aufgrund der Nachverdichtung auch das Wohnraumangebot erhöht werde. Allerdings müsse man den Umfang der Nachverdichtung noch festlegen (siehe auch Anlage **städtebauliche Kenndaten**).

Stadtverordneter Wilhelm-Josef Wolff machte deutlich, dass die inhaltlich gute Einzelplanung für Begeisterung sorgen müsse. Allerdings sehe er die BIMA als Eigentümerin der Anlage nicht ausreichend in der Verantwortung. Die BIMA solle sich schämen, ihrer Verpflichtung als Eigentümerin nicht nachzukommen.

Die Umsetzung der vorgestellten Pläne bzw. die Neutrassierung der Leitungen bedeute teilweise einen hohen Sanierungs- und Kostenaufwand für die Stadt und für die Anlieger. Dies sei nicht tragbar. Man müsse den Bewohnern und den Kaufinteressenten klarmachen, was finanziell auf sie zukomme.

Zunächst müsse der Kostenrahmen konkretisiert und die Beteiligung der BIMA geklärt werden. Die betroffenen Bürger müssten über evtl. Kostenbeteiligungen informiert werden. Es bestehe also noch großer Klärungsbedarf, bevor man einen Beschluss herbeiführen könne oder einen Förderantrag stellen könne.

Weiterhin gab er zu bedenken, dass man bei Errichtung der Siedlung kostengünstige Wohnungen schaffen wollte. Durch die vorgestellten Planungen werde aber offensichtlich ein höherer Maßstab angesetzt und es stelle sich die Frage, ob dies überhaupt so gewollt sei.

Herr Niedermeier erklärte hierzu, dass man in Arbeitskreisen die Zielgruppe erörtert habe. Er schlug vor, insbesondere die Sanierung des Leitungsnetzes anzugehen, solange die BIMA nach dem KAG beitragspflichtig sei. Um konkrete Zahlen liefern zu können, müsste man ein Signal aus der Politik haben, welches Szenario weiter verfolgt werden solle.

Ausschussmitglied Jürgen Benden stimmte den Ausführungen des Herrn Wolff zu und ergänzte, dass sich das Wohnungsangebot an der Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) orientieren müsse. Vor diesem Hintergrund sollte es eine Erhöhung des Wohnflächenangebots in der Fliegerhorstsiedlung über das jetzige Maß hinaus auf keinen Fall geben.

Das Szenario mit dem größtmöglichen Rückbau halte er für tragbar. Außerdem verspreche er sich von kleinen Wohnungen die Erhöhung der Lebensqualität innerhalb des Quartiers.

Darüber hinaus sehe er Handlungsbedarf bei der Beseitigung des Charmes eines Militärgeländes.

Allerdings halte er auch die Bewahrung des einheitlichen Siedlungsbildes für wichtig. Eine Folge von Einzelverkäufen könne aber auch eine individuelle Gebäudegestaltung sein, wodurch der Gesamtcharakter verloren gehe.

Herr Christian Ebel machte darauf aufmerksam, dass ein teilweiser Rückbau im Widerspruch stünde zur geplanten Ausweisung von Bauflächen im Bereich Teveren-West.

Auch Frau Kals-Deußen schloss sich den Ausführungen ihrer Vorredner an und betonte nochmals, dass die BIMA in der Verantwortung sei. Hinsichtlich des hohen Grünflächenanteils wies sie darauf hin, dass dies einen zu hohen Unterhaltungsaufwand nach sich ziehen würde, der ihrer Meinung nach von der Mehrheit der Bevölkerung nicht gewollt sei.

Herr Niedermeier erklärte aufgrund einer entsprechenden Anfrage aus den Reihen der Ausschussmitglieder, dass er die Siedlung durchaus für erhaltenswert halte. Er wies darüber hinaus noch einmal darauf hin, dass der Auftrag an das Planungsbüro MWM die Bewertung einer Umbaumöglichkeit der Siedlung zum Inhalt habe und nicht den Abriss.

Technischer Beigeordneter Mönter machte hinsichtlich der Rolle der BIMA im Verfahren deutlich, dass sich diese an den bisher angefallenen Planungskosten beteiligt habe. Er halte die „Fliegerhorstsiedlung“ für einen bedeutenden Teil des Stadtgebietes und stellte heraus, dass die Planungshoheit bei der Stadt liege. Daher habe man heute die Entwicklungsszenarien den zuständigen politischen Gremien vorgestellt, um ein Signal darüber zu erhalten, ob die bisherige Vorgehensweise der Verwaltung Unterstützung finden würde.

Die Erfahrung zeige jedoch, dass es immer Probleme gebe, wenn Bauleitplanung für einen Bereich betrieben werde, der nicht im Eigentum der Stadt stehe.

Auf die Anfrage des Ausschussmitgliedes Banzet hinsichtlich eines Zeitfensters zeigte Herr Mönter auf, dass man bis Ende 2015 einen entsprechenden Antrag stellen müsse, um in 2016 in den Genuss einer Förderung zu kommen. Wenn jedoch kein Beschluss herbeigeführt werden könne und man diese Frist nicht einhalten könne, verlagere sich die Möglichkeit einer Förderung auf das Jahr 2017.

In der Zwischenzeit könne man dann weitere Gespräche mit der BIMA führen und die Kostenbeteiligung klären. Städtebauliche Fehlentwicklungen könne man schon jetzt durch planungsrechtliche Instrumente wie Bauleitplanung und Veränderungssperre wirksam steuern.

Die Ausschussmitglieder sprachen sich dafür aus, den Vortrag des Herrn Niedermeier zunächst zur Kenntnis zu nehmen und in den Fraktionen weiter zu beraten. Da hinsichtlich des Kostenrahmens und der Beteiligung der BIMA noch Klärungsbedarf bestehe, wurde kein Beschluss gefasst.

**TOP 2      Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen (Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid)  
Vorlage: 428/2015**

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen wird antragsgemäß erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0
Enthaltung:	0

**TOP 3      Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 (Erweiterung Flussviertel)  
Abweichung von den gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes  
Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern unter Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe und mit abweichender Dachform  
Vorlage: 421/2015**

Ausschussmitglied Wilhelm-Josef Wolff stimmte der vorgelegten Planung und der beantragten Befreiung grundsätzlich zu. Allerdings befürchte er eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Bauwilligen des Flussviertels, wenn die beantragte Befreiung erteilt werden würde. Er schlug daher vor, entweder den Bebauungsplan zu ändern oder die übrigen Bauwilligen über die Befreiungsmöglichkeit zu informieren.

Herr Alex Jansen erklärte diesbezüglich, dass im Falle eines Befreiungsantrages nach vorheriger Zulässigkeitsprüfung eine Einzelfallentscheidung zu treffen sei. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung, dass Flachdächer bei Gebäuden mit nur einer Wohnung zulässig seien, könne man die Beschränkung auf eine Wohnung zukünftig auch streichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes halte er nicht für erforderlich. Ohnehin würde man bei der zukünftigen Bauleitplanung (z. B. Lindern und Teveren) berücksichtigen, dass die Umsetzung anderer Baustile (Staffelgeschoss und Flachdach) ermöglicht werde.

Darüber hinaus seien die Grundstücke des Baugebietes bis auf wenige Ausnahmen veräußert und man habe die bisher geäußerten Bauwünsche auch alle erfüllen können. Eine Benachrichtigung der übrigen Eigentümer sei daher nicht erforderlich.

Stadtverordneter Benden gab zu bedenken, dass man womöglich mit dieser Verfahrensweise „ein Fass aufmache“ und stellte die Frage, ob nicht per Gesetz in solchen Fällen eine Nachbarbeteiligung vorgeschrieben sei.

Herr Alex Jansen erklärte hierzu, dass im vorliegenden Fall nachbarliche Interessen nicht betroffen seien und eine Beteiligung der Nachbarn daher nicht vorgeschrieben sei.

Herr Wolff hielt dennoch daran fest, dass seiner Ansicht nach der Eindruck einer Ungleichbehandlung entstehen könne. Vielleicht hätten die Bauherren der bisher verwirklichten Vorhaben in ähnlicher Weise gebaut, wenn sie Kenntnis über die Befreiungsmöglichkeit gehabt hätten. Er stellte daher den Antrag, dass man zukünftig den Bauwilligen zusagt, dass sie ebenfalls eine vergleichbare Befreiung erhalten würden.

Hierauf führte Herr Technischer Beigeordneter Mönter nochmals aus, dass das Verfahren zur Erteilung einer Befreiung gesetzlich vorgeschrieben sei und man in solchen Fällen Einzelfallentscheidungen zu treffen habe. Eine pauschale Zusage könne daher nicht erteilt werden. Außerdem erfordere die Bebauung im beantragten Baustil 4 m statt 3 m Grenzabstand und damit deutlich mehr Grundstücksfläche mit entsprechend höheren Grundstückskosten.

Herr Conrads fasste abschließend zusammen, dass man zunächst über den Beschlussvorschlag der Befreiung und anschließend über den Antrag des Herrn Wolff entscheiden werde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen wird hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe antragsgemäß erteilt.  
Der Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung wird antragsgemäß zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0
Enthaltung:	0

**Beschluss:**

Grundsätzlich sollen die Bauwilligen des Bebauungsplangebietes Nr. 108 über die Befreiungsmöglichkeit, wie sie im vorliegenden Fall erteilt wurde, informiert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	7
Enthaltung:	6

**TOP 4      Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Beratung und Verabschiedung einer Stellungnahme zur Entwurfsänderung  
Vorlage: 392/2015**

Herr Mönter wies auf die entsprechende Anfrage des Ausschussmitglieds Rainer Jansen noch einmal darauf hin, dass die Stadt Geilenkirchen grundsätzlich keine Bedenken habe gegen den vorliegenden Entwurf des Landesentwicklungsplans.

Dennoch wolle man sich der Bewertung des Städte- und Gemeindebundes vom 30.10.2015 anschließen. Diese Bewertung war Anlage zur Sitzungseinladung.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung beschließt, sich der beigefügten Bewertung des Städte- und Gemeindebundes anzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	18
Nein:	0
Enthaltung:	0

**TOP 5      Verschiedenes**

Herr Technischer Beigeordneter Mönter informierte die Ausschussmitglieder darüber, dass Frau Tina Aldinger ihre Stelle als Klimaschutzmanagerin zum 01.12.2015 gekündigt habe. Man habe die Stelle jedoch erneut ausgeschrieben. Die Bewerbungsfrist ende am 28.11.2015 und man hoffe, zu Beginn des Jahres 2016 die Stelle neu besetzen zu können.

Sitzung endet um: 20.06 Uhr.

Vorsitzender

Schriftführer

Karl-Peter Conrads

Michael Jansen



An aerial photograph of a town, likely Geilenkirchen, showing a river, residential areas, and agricultural fields. The image is in grayscale with a dark overlay.

Stadt Geilenkirchen

**Entwicklungskonzept  
Fliegerhorstsiedlung Teveren**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

26. November 2015

Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
<p><b>Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baustruktur</li> <li>▪ Nutzungen</li> <li>▪ Freiraum</li> <li>▪ Kanal- und Leitungssystem</li> <li>▪ Gebäude(zustand)</li> </ul> <p><b>Anwohnerbefragung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quartier</li> <li>▪ Immobilie</li> <li>▪ Sozialstruktur</li> </ul> <p><b>Strategie- und Programmentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Entwicklungsvarianten</li> <li>▪ städtebauliches Zielkonzept</li> <li>▪ Ableitung von Einzelmaßnahmen</li> <li>▪ Kostenermittlung</li> <li>▪ Umsetzungs-/ Finanzierungsplan</li> </ul> <p><b>Förderanträge / Gebietskulisse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung der Gesamtmaßnahme</li> <li>▪ Erläuterungsbericht</li> </ul>	<p><b>Info BIFT-GK</b></p> <p><b>Quartiersbefragung</b></p>	<p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Ausschuss</b></p> <p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Ausschuss</b></p> <p><b>Ratssitzung</b></p>	<p>15. April 2015</p> <p><b>05. Mai 2015</b></p> <p><b>Mai 2015 (21. KW)</b></p> <p>25. Juni 2015</p> <p>26. August</p> <p>27. August</p> <p>27.10.2015</p> <p>26.11. 2015</p> <p>09.12. 2015</p>



## Anlass und Ausgangslage

- Privatisierungsabsicht des Eigentümers BImA
- schlechter baulicher und energetischer Zustand der Gebäude
- sanierungsbedürftige Erschließungs- Ver-/ Entsorgungsinfrastruktur
- Zentrale Einrichtungen/ Nahversorgung nicht vor Ort
- niedriges Miet-/ Kaufpreisniveau
- hohe Leerstandsquote: ca. 20 %
- Verlust von Nachbarschaften/ sozialer Stabilität
- **keine erkennbare Entwicklungsperspektive**



# städtebauliche Bestandaufnahme und -bewertung

Plangebiet

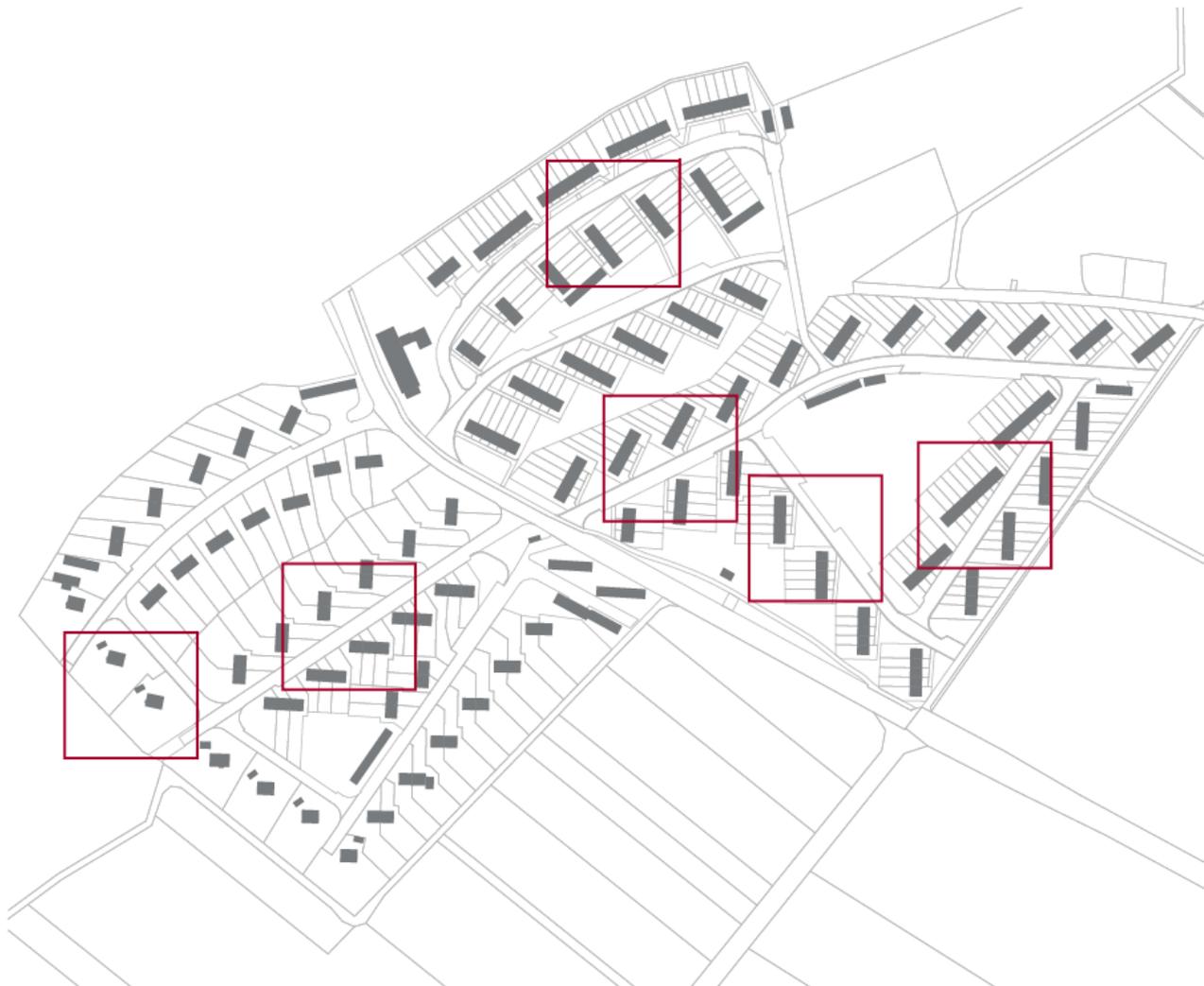


## Baustruktur

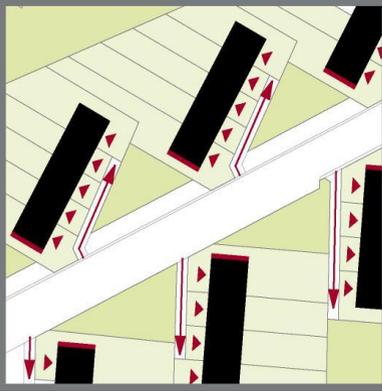
- lockere Bauweise / große Abstände zwischen den Gebäuden > „weitläufiges“ Siedlungsbild
- Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern, sowie Zeilen- und Reihenhäuser
- Anordnung in unterschiedlichen Winkeln zum Straßenraum
- ungünstige Stellung der Gebäude zur Straße hin (z. B. Gneisenaustraße)
- viele fensterlose Kopfseiten zur Straße > negative Auswirkung auf das Straßenbild
- offensichtlicher Sanierungsbedarf beim Großteil der Gebäude
- mangelhaft gestaltete und überdimensionierte Garagenhöfe > negative Auswirkung auf das Straßenbild



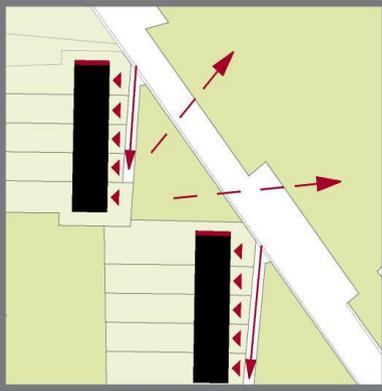
Baustruktur



Baustruktur



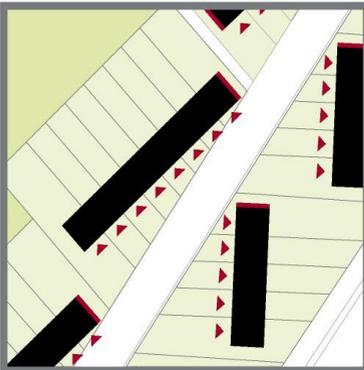
Yorkstraße



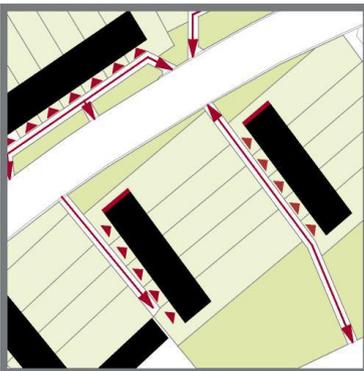
Scharnhorststraße / Yorkstraße



Baustruktur



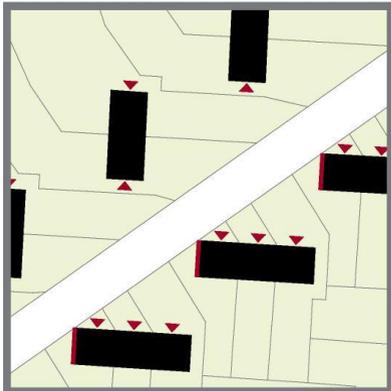
Gneisenaustraße



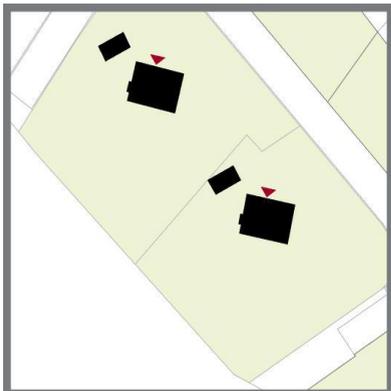
Stauffenbergstraße / Rommelstraße



Baustruktur



Beckstraße



Boelckestraße



### Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück

- vorrangig im östlichen und nördlichen Bereich: ungünstige Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück, viele nach Norden orientierte Gärten bzw. Wohnräume



### Gebäudehöhe und Dachform

- einheitliche Gebäudehöhen und Dachformen > homogenes Siedlungsbild



Gebäudehöhe und Dachform



### Nutzungen und Typologien

- überwiegend Wohnnutzung > einseitige Nutzungsstruktur, fehlende Nahversorgung
- sieben Wohnungstypen (74-155 qm)
- besonders im nördlichen und östlichen Siedlungsbereich gleiche Wohnungsgrößen, fehlende größere Wohneinheiten
- wenig Vielfalt im Wohnraumangebot



Typologien



Typ WO



Typ BC



Typ BCb



Typ IV



Typ V



Typ VI a/ b

# Geschätzter Sanierungsaufwand

Datenbasis: BImA, Mai 2015



### Leerstand Wohngebäude

- ca. 72 leerstehende Wohneinheiten von 294 Wohneinheiten
- ungleiche Verteilung des Leerstandes

Datenbasis: Aug. 2015



## Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum

- hoher Grünflächenanteil, wertvoller Baumbestand > grünes Siedlungsbild
- viele ungegliederte und untergenutzte Grünflächen, „Restgrünräume“
- Grünfläche im östlichen Bereich ist prägendes Grünelement der Siedlung, wirkt aber überdimensioniert und wenig gegliedert
- gutes quantitatives Angebot an Spielflächen, aber schlecht in den öffentlichen Raum eingebunden
- Straßenraum der Lilienthalallee hat Charakter einer Durchgangsstraße, wenig Aufenthaltsqualität > bietet Potential als zentrale Achse, Mitte und Eingang der Siedlung
- uneinheitlich gestalteter Siedlungsrand



### Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum



## Freiraumstruktur – privater Freiraum

- Neuordnung der Grundstücke im westlichen Siedlungsbereich auf Grund des Verkaufs durch BImA
- öffentliche Grünräume wurden den Grundstücken zugeordnet
- im westlichen Bereich grenzen die Grundstücke direkt an den öffentlichen Straßenraum > Beeinträchtigung des Siedlungsbildes
- Waldfläche im westlichen Bereich hat hohen ökologischen Wert, aber nicht zugänglich, "erfahrbar"



## Freiraumstruktur – privater Freiraum, westlicher Teil



Parken auf dem Grundstück



Abgrenzung zum Straßenraum



Abgrenzung Grundstücksgrenze



Doppelte Erschließungswege zu Eingängen



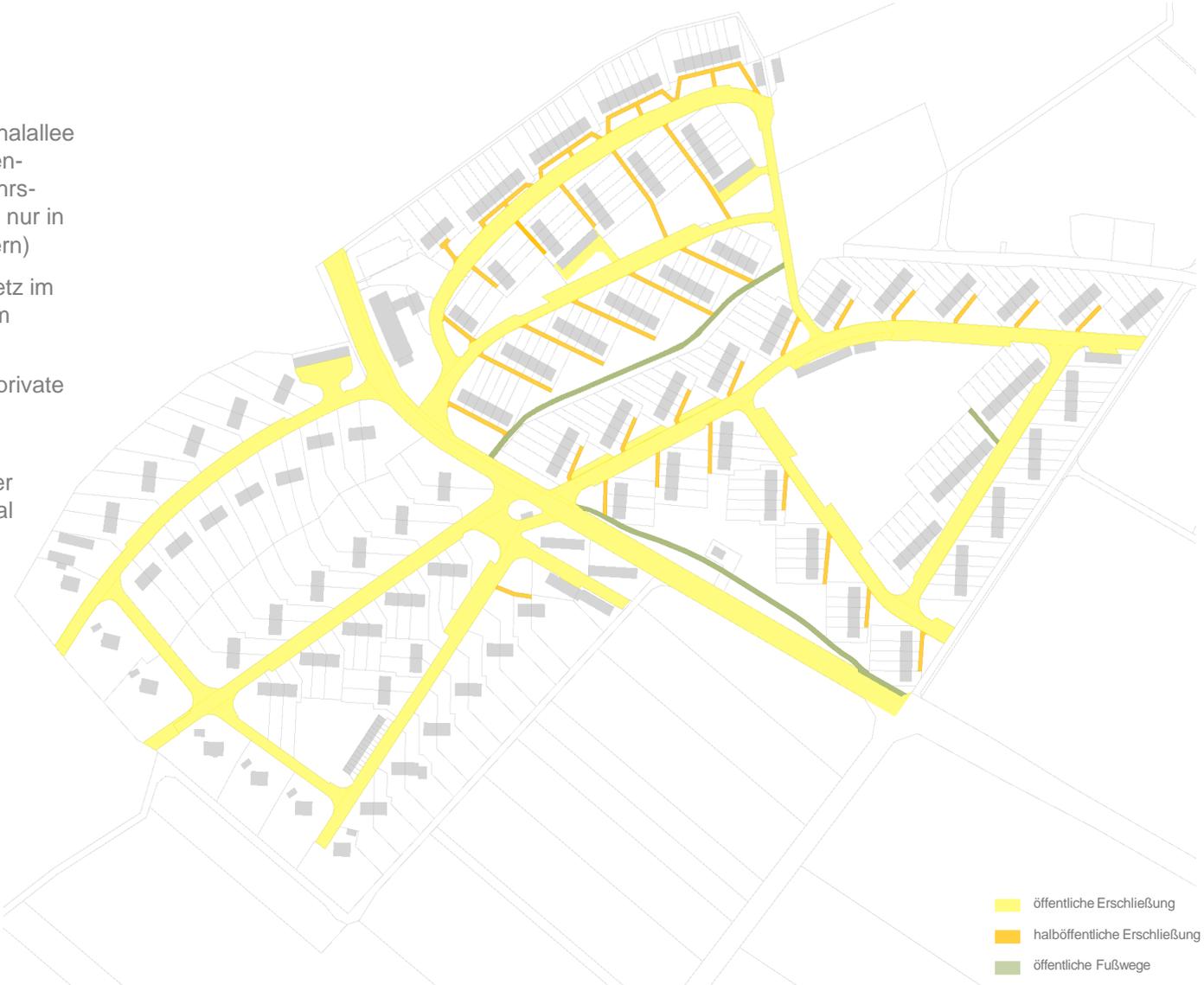
Bepflanzung Vorgärten



Vorbauten an den Kopfseiten

### Erschließung

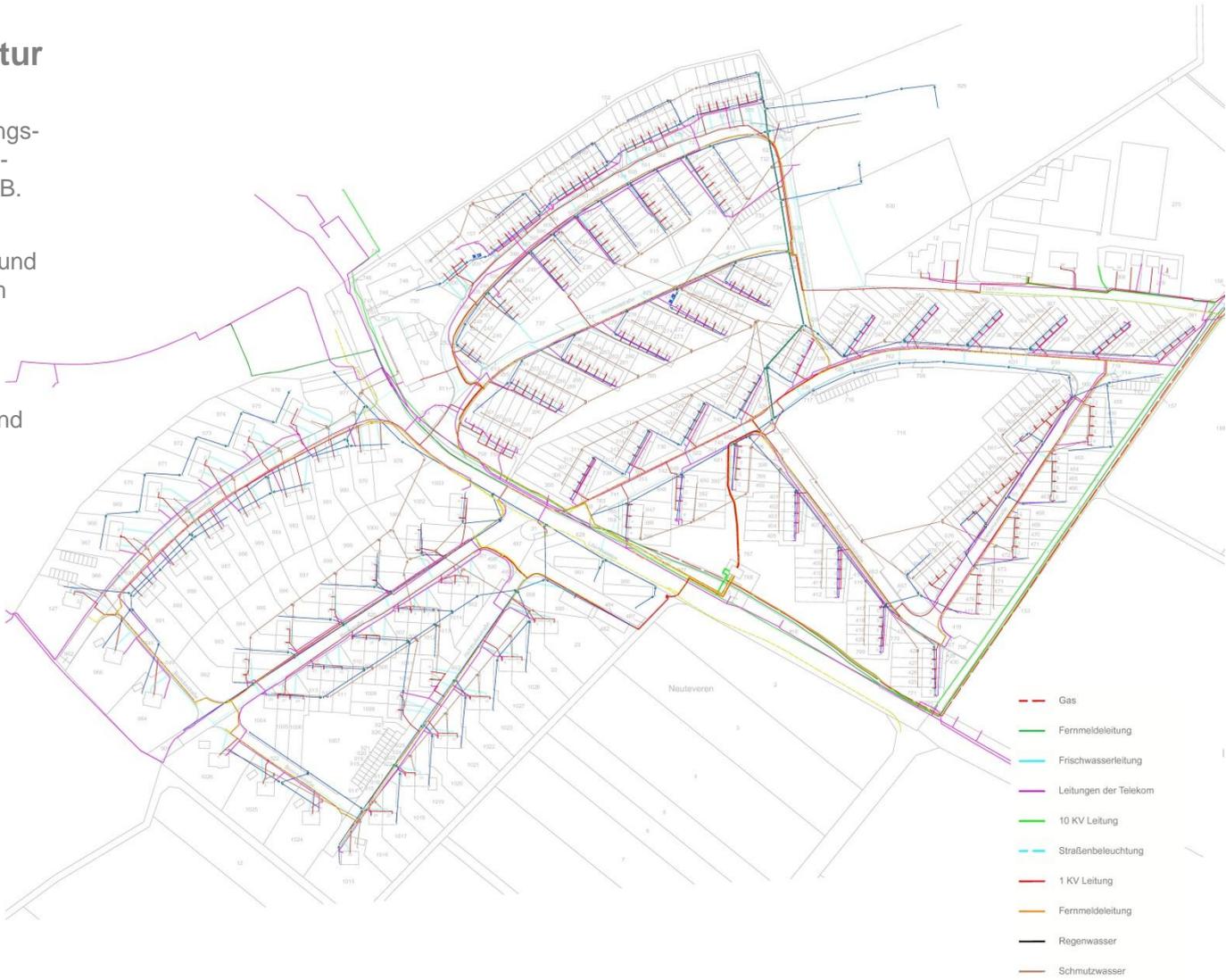
- Zentrale Achse Lilienthalallee mit Durchgangsstraßencharakter (vom Verkehrsaufkommen allerdings nur in bestimmten Zeitfenstern)
- Haupterschließungsnetz im Einbahnstraßensystem organisiert
- Zum Teil aufwendige private bzw. halböffentliche Erschließung
- Schlechter Zustand der Oberflächen (funktional und gestalterisch)



■ öffentliche Erschließung  
■ halböffentliche Erschließung  
■ öffentliche Fußwege

### Leitungsinfrastruktur

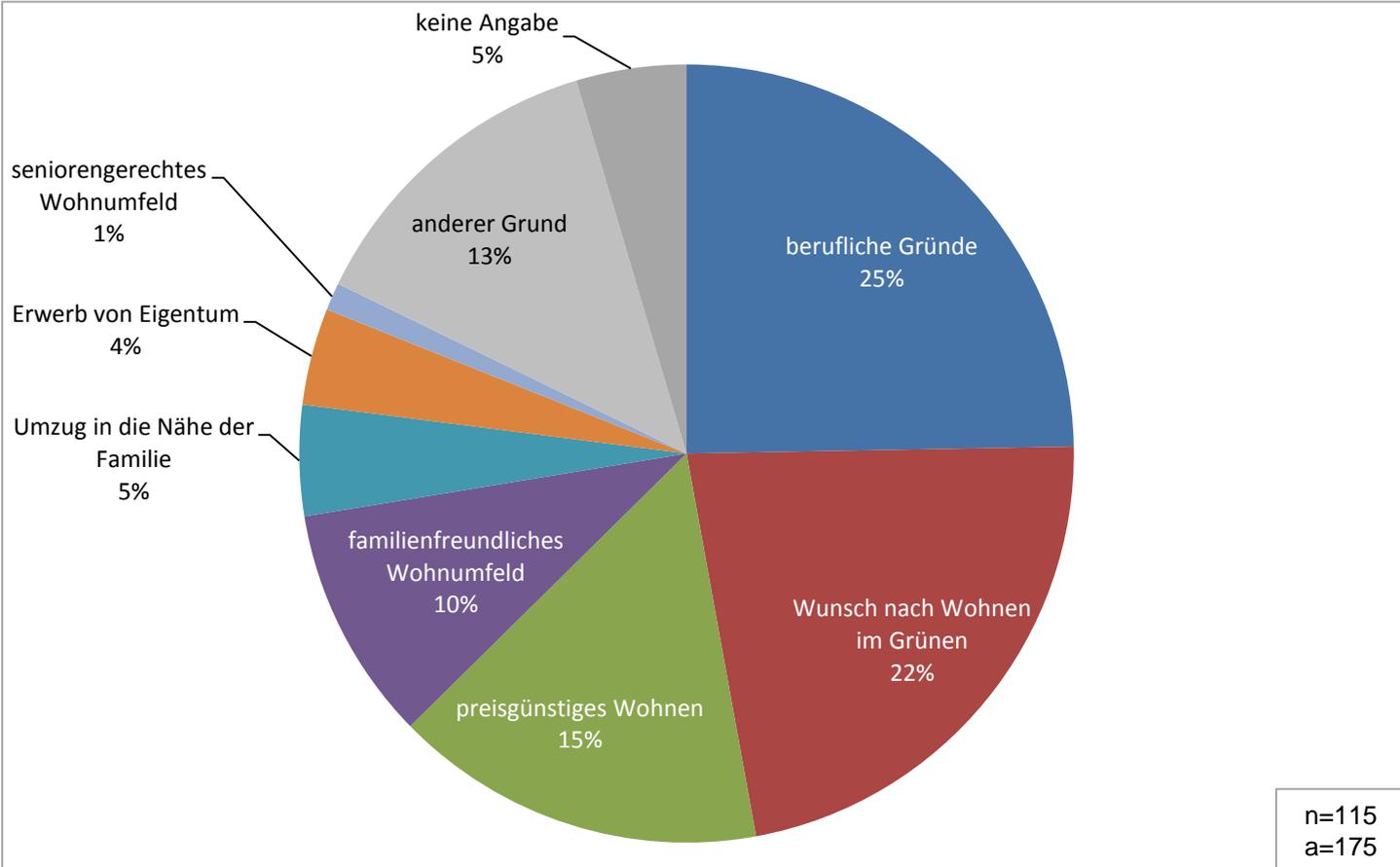
- Hoher Anteil des Leitungsnetzes im Bereich halb-öffentlicher Flächen (z.B. Wohnwege)
- Insbesondere Schutz- und Regenwasserkanäle im Bereich der Gärten
- Voraussichtlich hoher Sanierungs- bzw. Neutrassierungsaufwand



# Quartiersbefragung

### Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

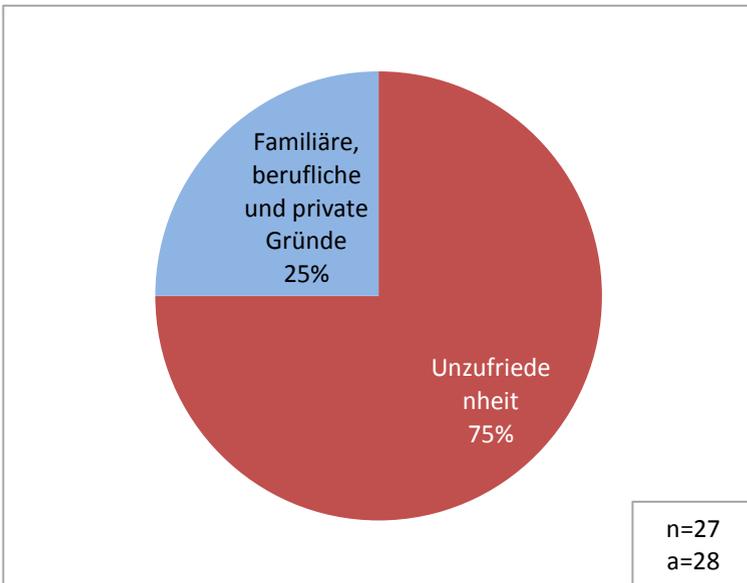
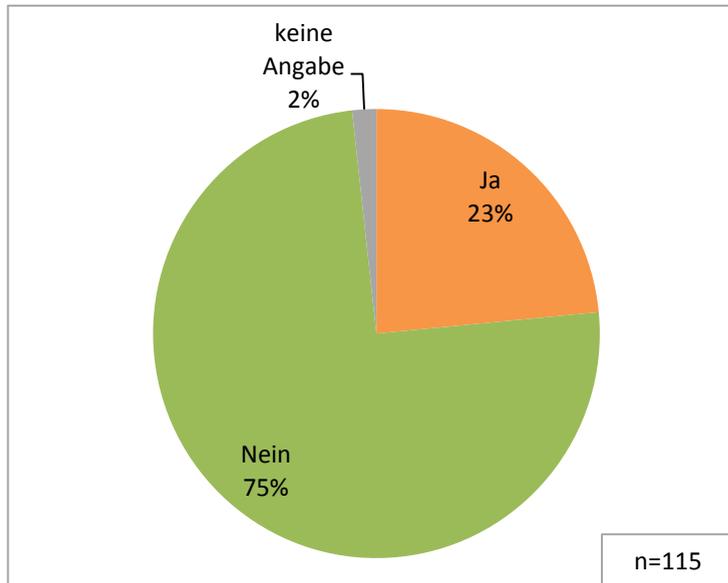
Nr. 2a: Aus welchen Gründen sind Sie in die ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren gezogen? (Mehrfachnennungen waren möglich)



### Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 3: Haben Sie die Absicht innerhalb der nächsten 5 Jahre umzuziehen?

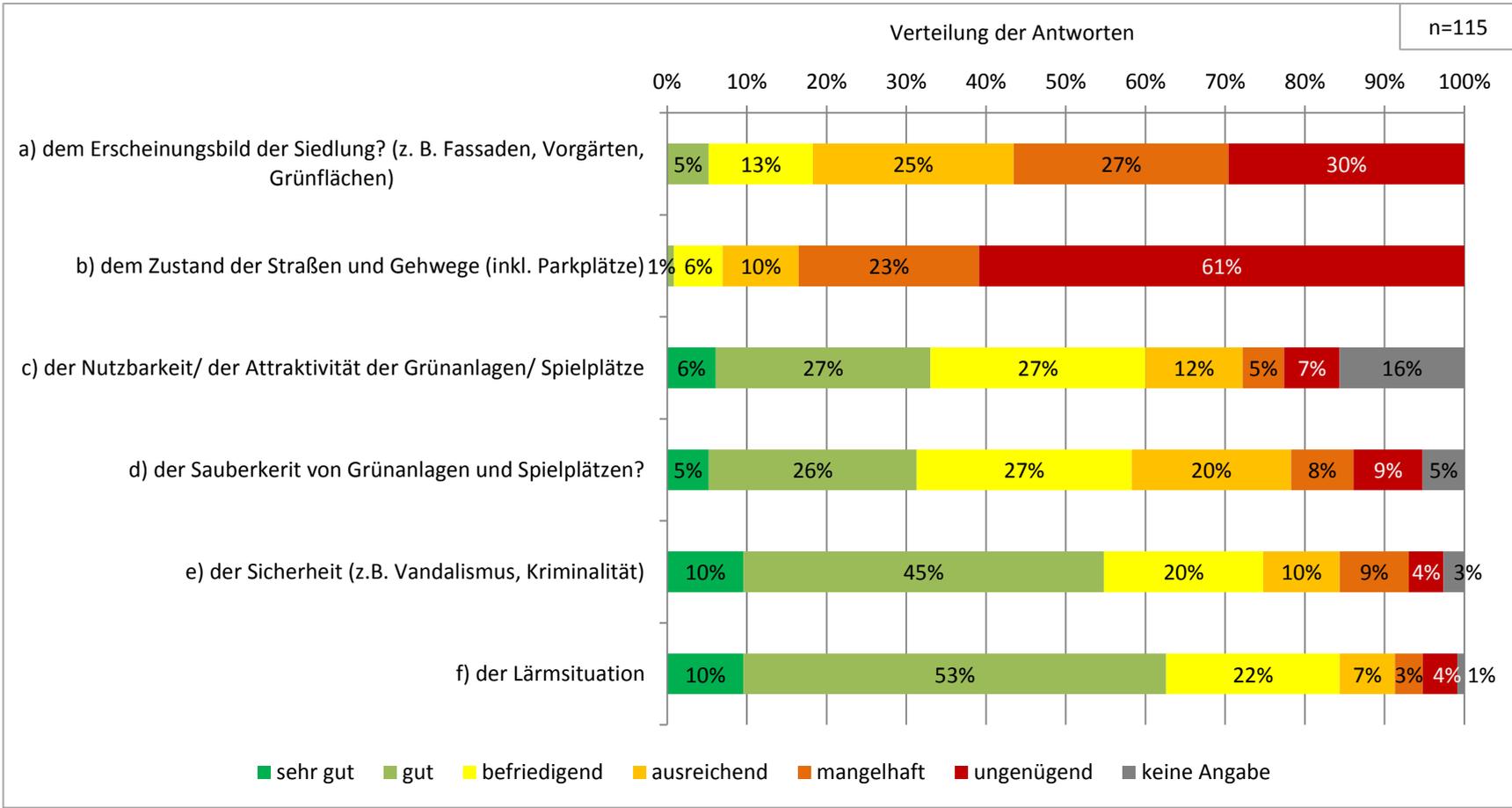
Nr. 3a: Aus welchen Gründen wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen waren möglich)



Obwohl bei 75 % der Befragten kein Umzug konkret geplant ist, spielen jedoch viele mit dem Gedanken in Zukunft wegzuziehen. *„Wenn sich nichts ändert, bin ich weg!“*

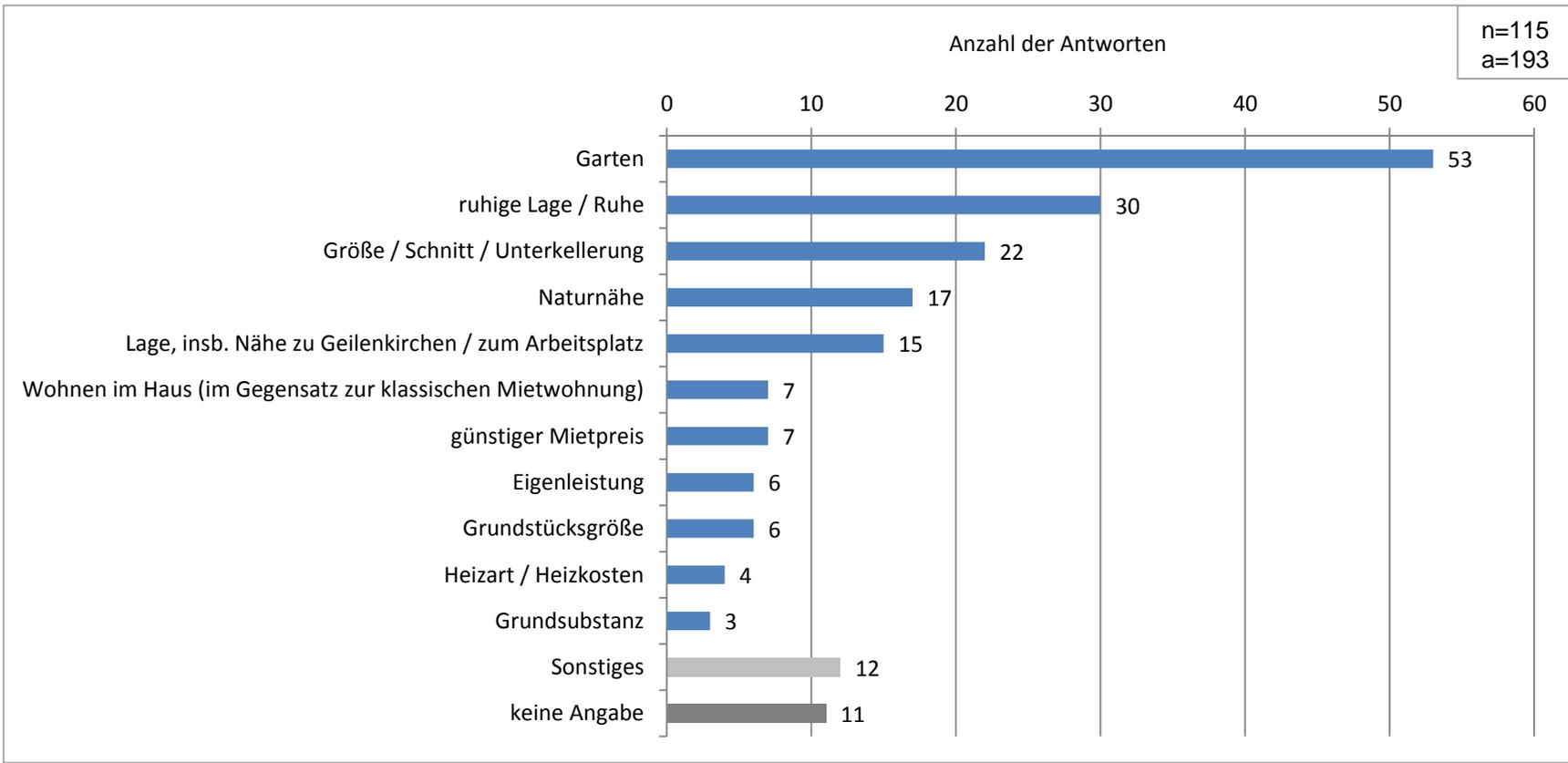
### Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 4: Welche Schulnoten würden Sie folgenden Bereichen zuordnen?



### Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 11: Welche Qualitäten Ihrer Mietwohnung / Ihrer Immobilie schätzen Sie besonders? (Mehrfachnennungen waren möglich)



## Fazit Bestandsaufnahme

Insgesamt ist das Erscheinungsbild der Fliegerhorstsiedlung durch eine **homogene, lockere Baustruktur und einen hohen Grünanteil** geprägt, was als besondere Qualität wahrgenommen wird.

Gleichzeitig wirken sich die **maroden Fassaden, ungünstige Gebäudestellungen** und Grundstücksausrichtungen, überdimensionierte und untergenutzte Freiflächen, der hohe Gebäudeleerstand, das **geringe Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und die einseitige Nutzungsstruktur** sowohl in gestalterischer, als auch in funktioneller Hinsicht negativ auf die Siedlung aus.

Hinzu kommt der **sanierungsbedürftige Zustand der Leitungsinfrastruktur**, die in erheblichem Masse **nicht in den öffentlichen Straßenräumen** verlegt ist. Aus diesem Grunde ist eine kleine, Einzelvorhabenbezogene Lösung nicht durchführbar, sondern es Bedarf einer abgestimmten Sanierung (von Leitungen und Oberflächen) im Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Akteuren.

Auffallend ist die **Ungleichheit zwischen dem westlichen Siedlungsbereich auf der einen und dem nördlichen und östlichen Siedlungsbereich auf der anderen Seite**. Der nördliche und östliche Siedlungsbereich weist hinsichtlich der Gebäudestellung und -ausrichtung auf dem Grundstück und auch hinsichtlich der Vielfalt und Größe der Wohnungstypen deutlich mehr Mängel auf. **Dadurch ergibt sich für den östlichen und nördlichen Bereich ein dringenderer Handlungsbedarf.**

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Grundstücke im westlichen Bereich bereits an private Eigentümer verkauft wurden besteht in diesem Bereich gleichzeitig auch ein geringerer Handlungsspielraum. Die dargestellten **Entwicklungsszenarien beziehen sich daher vorrangig auf Maßnahmen im nördlichen und östlichen Siedlungsbereich.**

# Leitziele

## Leitziele als Basis der Entwicklungsszenarien

- Erhalt des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Verbesserung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen
- Schaffung einer neuen „Mitte“ für die Siedlung
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Grünräume

# Entwicklungsszenarien

### Szenario 1 – Bestandsnahe Umsetzung / Konzentration auf den öffentlichen Raum

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- Neustrukturierung Gelände Fa. Natex (Erscheinungsbild)
- Reduzierung des öffentlichen Grünanteils
- Verbesserung des Wohnangebotes durch Ergänzung des Bestandes



## Beispiel für Um-/ Anbauten im Bestand



## **Szenario 1** – Bestandsnahe Umsetzung / Konzentration auf den öffentlichen Raum

### Vorteile:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- kurzfristig erste Impulse möglich
- Verbesserung des Wohnungsangebotes
- Reduzierung des öffentlichen Grünanteils

### Nachteile:

- keine große Veränderung im westlichen Teil
- öffentlicher Grünanteil könnte noch geringer sein
- geringe Aufwertung des Siedlungsbildes
- fehlende zentrale Angebote (Treffpunkte/ Nahversorgung)

### Szenario 2 – Nachverdichtung

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- Nachverdichtung an verschiedenen Stellen
- Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes
- Erweiterung der Nutzungsvielfalt durch zentrale Angebote
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- Neustrukturierung Gelände Fa. Natex (Erscheinungsbild)
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils auf ein Mindestmaß



## Szenario 2 – Nachverdichtung

### Vorteile:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- kurzfristig erste Impulse möglich
- vielfältiges Wohnangebot
- zentrale Angebote (u. a. Treffpunkte / Nahversorgung)
- Aufwertung des Siedlungsbildes durch Mischung Bestand und Neubau, neue Garagenhöfe
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils auf ein Mindestmaß
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung

### Nachteile:

- Anzahl der Wohneinheiten wird erhöht
- keine große Veränderung im westlichen Teil

### Szenario 3 – Rückbau

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- Rückbau eines Siedlungsteils
- Schaffung eines neuen Wohnangebotes
- Erweiterung der Nutzungsvielfalt durch zentrale Angebote
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- Neustrukturierung Gelände Fa. Natex
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils



## Szenario 3 - Rückbau

### Vorteile:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- kurzfristig erste Impulse möglich
- vielfältiges Wohnangebot
- zentrale Angebote (u. a. Treffpunkte / Nahversorgung)
- Aufwertung des Siedlungsbildes durch Mischung Bestand und Neubau, neue Garagenhöfe
- Reduktion der Siedlungsdimension
- Minimierung des Sanierungsaufwands (Gebäude, Erschließung und Infrastruktur)
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung
- angemessenes Verhältnis von Bestand und Neubau
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils

### Nachteile:

- keine große Veränderung im westlichen Teil
- Umzug von Bewohnern
- Rückbau von Bausubstanz (zunächst Wertverlust)

### Szenario 4 – Kombination

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- Rückbau eines Siedlungsteils
- Schaffung eines neuen Wohnangebotes
- kaum Eingriffe im westlichen Siedlungsteil
- Erweiterung der Nutzungsvielfalt durch zentrale Angebote
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- Neustrukturierung Gelände Fa. Natex
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils



### Szenario 4 – Kombination

Szenario IV stellt eine Mischung aus den Maßnahmen aus Szenario I und II sowie eine weitere Möglichkeit des Rückbaus dar.

Der nördliche Siedlungsteil wird nördlich der Stauffenbergstraße zurückgebaut. Die Zeilen zwischen Rommelstraße und Stauffenbergstraße bleiben aufgrund ihres geringen Leerstandes erhalten. Die zurückgebauten Flächen werden forstwirtschaftlich (ggf. Ökokonto) genutzt.

Das Szenario zeigt neben den Optionen der Nachverdichtung aus Szenario I-III weitere Möglichkeiten auf. Im östlichen Teil entsteht am Rande des neuen Quartierparks das „Wohnen am Park“ in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Südlich der Zeilen Yorckstraße/ Scharnhorststraße und Rommelstraße wird Familienwohnen entwickelt. Dort können einzelne Doppelhäuser den Bestand ergänzen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird zwar insgesamt erhöht, da alle Optionen der Nachverdichtung dargestellt werden. In den weiteren Planungsschritten sollte überprüft werden, wie stark die Nachfrage ist, so dass ein angemessenes Verhältnis von Bestand und Neubau erreicht werden kann.



## Szenario 4 - Kombination

### Vorteile:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- kurzfristig erste Impulse möglich
- vielfältiges Wohnangebot, auch im westlichen Teil
- zentrale Angebote (u. a. Treffpunkte / Nahversorgung)
- Aufwertung des Siedlungsbildes durch Mischung Bestand und Neubau, neue Garagenhöfe
- Reduktion der Siedlungsdimension
- Minimierung des Sanierungsaufwands (Gebäude, Erschließung und Infrastruktur)
- **geringerer Rückbauanteil**
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils

### Nachteile:

- keine große Veränderung im westlichen Teil
- Umzug von Bewohnern
- Rückbau von Bausubstanz

## Städtebauliche Kenndaten

	Bestand		Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
<b>Plangebiet (excl. Gelände Natex)</b>	<b>201.064 qm</b>	<b>100 %</b>	<b>201.064 qm</b>	<b>100 %</b>	<b>201.064 qm</b>	<b>100 %</b>	<b>159.306 qm</b>	<b>100 %</b>	<b>186.483 qm</b>	<b>100 %</b>
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 qm	59,6 %	122.830 qm	61,1 %	138.809 qm	69 %	110.683 qm	69,5 %	129.540 qm	69,5 %
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 qm	1,6 %	3.193 qm	1,6 %	3.883 qm	1,9 %	1.775 qm	1,1 %	3.193 qm	1,7 %
halböffentliche Grünflächen	-	-	4.181 qm	2,1 %	4.181 qm	2,1 %	4.201 qm	2,6 %	4.181 qm	2,3 %
öffentliche Grünflächen	35.955 qm	17,9 %	27.174 qm	13,5 %	14.882 qm	7,4 %	13.314 qm	8,4 %	14.116 qm	7,5 %
Garagenhöfe	6.042 qm	3,0 %	9.366 qm	4,7 %	5.757 qm	2,9 %	3.301 qm	2,1 %	5.264 qm	2,8 %
öffentliche Erschließung	34.446 qm	17,1 %	31.880 qm	15,8 %	31.342 qm	15,6 %	24.917 qm	15,6 %	28.043 qm	15,0 %
öffentliche Fußwege	1.665 qm	0,8 %	2.440 qm	1,2 %	2.210 qm	1,1 %	1.115 qm	0,7 %	2.146 qm	1,2 %
<b>Wohngebäude Bestand</b>	16.938 qm (294 WE)		16.734 qm (290 WE)		16.327 qm (278 WE)		10.068 qm (164 WE)		15.124 qm (263 WE)	
<b>Wohngebäude Neubau</b>	-		-		3.395 qm (61 WE)		4.005 qm (61 WE)		2.880 qm (57 WE)	
<b>Wohngebäude gesamt</b>	<b>16.938 qm (294 WE)</b>		<b>16.734 qm (290 WE)</b>		<b>19.722 qm (339 WE)</b>		<b>14.073 qm (225 WE)</b>		<b>18.004 qm (320 WE)</b>	
<b>Wohngebäude Rückbau</b>	-		204 qm (4 WE)		611 qm (12 WE)		4.402 qm (130 WE)		1.610 qm (31 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-	-	-	-	-	-	21.931 qm	-	8.064 qm	-
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-	-	-	-	-	-	1.943 qm	-	690 qm	-
öffentliche Grünflächen Rückbau	-	-	-	-	-	-	9.492 qm	-	1.352 qm	-
Garagenhöfe Rückbau	-	-	-	-	-	-	1.390 qm	-	454 qm	-
öffentliche Erschließung Rückbau	-	-	-	-	-	-	6.370 qm	-	4.021 qm	-
öffentliche Fußwege Rückbau	-	-	-	-	-	-	632 qm	-	-	-
<b>Rückbau gesamt</b>							<b>41.758 qm</b>		<b>14.581 qm</b>	

## Fazit Szenarien

Um den vorhandenen vielfältigen Missständen in der Fliegerhorstsiedlung entgegenzuwirken, sind gezielte Eingriffe im öffentlichen und privaten Raum notwendig. Die **Neugestaltung der öffentlichen Räume** in den Schwerpunktbereichen der Lilienthalallee und der Grünfläche an der Yorckstraße **kann in einem ersten Schritt bereits Impulse setzen**, die sich auf die Gesamtentwicklung der Siedlung positiv auswirken.

Um das **Siedlungsbild nachhaltig zu sichern und zu verbessern**, insbesondere um die Abgrenzung privater Freiflächen zum öffentlichen Raum einheitlich zu gestalten, sind der Einsatz planungsrechtlicher Instrumente (Bebauungsplan/ Satzung) und die Installation begleitender Beratung/ Information unabdingbar.

Eine wirkungsvolle und nachhaltige Verbesserung der gesamten Siedlung erfordert jedoch auch die **Verbesserung des Wohnraumangebotes**, um eine stärkere soziale Mischung zu erreichen. **Mit barrierefreien Angeboten, aber auch mit Wohneinheiten unterschiedlicher Größe kann auf die Bedürfnisse von zukünftigen Nutzergruppen**, insbesondere ältere Menschen und Familien, eingegangen werden. Die dargestellten Entwicklungsszenarien bilden die Basis um die Richtung der weiteren Entwicklung festzulegen.

Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, dass ein verhältnismäßiger **Anteil an Mietwohnungen erhalten** bleibt (vgl. Quartiersbefragung). D.h. dass **Pakete aus Einzelobjekten bzw. Blocks** gerade in den Bereichen gebildet werden sollten, in denen Parzellierungen nur schwer bzw. auf Kosten der Freiraumqualität vorzunehmen sind.

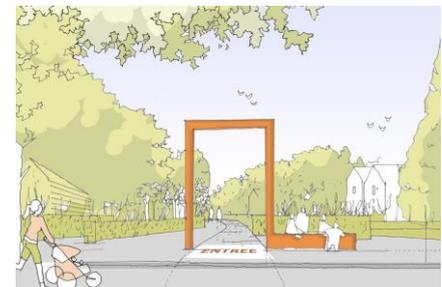
Ferner ist das **Thema „Flüchtlingsunterbringung“ weiter zu betrachten und zu begleiten**. Da die Lage derzeit für niemanden wirklich überschaubar ist, sollte als langfristige Zielsetzung die Begrenzung der Anzahl der Flüchtlinge auf ein vertretbares Verhältnis zur Gesamtbewohnerzahl in der Siedlung angestrebt werden. Insgesamt gilt es die „Internationalität“ der Siedlung, die allein schon aus der Geschichte (sowie dem angrenzenden NATO-Stützpunkt) gegeben ist, positiv zu nutzen.

**Die BImA hat zu einem Szenario in dem ein Teilabriss und eine gewisse Nachverdichtung geplant ist, ihr Einvernehmen erklärt, behält sich aber eine eigene vertiefende Wirtschaftlichkeitsprüfung vor.**

# Ausblick

## Schlussfolgerungen für die Quartiersentwicklung – Ansatzpunkte

- Umsetzung städtebauliches Zielkonzept:  
Siedlungsumbau, Teilrückbau, Ergänzung, Sicherung Qualitäten
- Wahrung und Entwicklung des Siedlungsbildes:  
Nutzung der Instrumente, z.B. kommunale Bauleitplanung
- Sanierung der Erschließungsstraßen und -wege im Quartier:  
funktionale und gestalterische Aufwertung
- Sanierung der Leitungsinfrastruktur:  
zukunftsfähige Neutrassierung wo notwendig
- Anlage eines Quartiersplatzes mit Treffpunktfunktion und  
Ausbildung von einladenden Quartierseingängen:  
Auftakt und Anker für ein durchgängiges Möblierungskonzept
- Grün- und Lichtkonzept für die Siedlung:  
Minimierung des Unterhaltungsaufwandes aber gleichzeitig  
Sicherstellung im nötigen Umfang



### Schlussfolgerungen für die Quartiersentwicklung – Ansatzpunkte

- Gestaltungsleitfaden als Unterstützung für Private: leicht verständliche, motivierende Form
- Sanierungskonzepte nach Gebäudetyp: Standardbaukasten (individuelle Anpassung), Erschließung von Förderzugängen
- Quartiersmanagement / Ansprechpartner vor Ort: Anlaufstelle für Eigentümer + Mieter, Begleitung des Privatisierungsprozesses (Umzugsmanagement), Verbesserung der Identifikation mit dem Quartier
- Marketingstrategie für die Siedlung: Innen- und Außenmarketing – Imageverbesserung



Gestaltungsfiel Werkssiedlung Oberdorstfeld

**Ihre Ansprechpartner** **BÜRGERINFORMATION**

**Stadtverwaltung**

**Julia Gutlich**  
Technisches Dezernat  
julia.gutlich@stadtrverwaltung.de  
Telefon: 0241/93 606-162

**Antragstellung/Neuabmeldung Fassadenberatung**  
**Sabine Noack**  
FB Stadtplanung und Umwelt  
sabine.noack@stadtrverwaltung.de  
Telefon: 0241/93 606-164

**Antragstellung/Bewertung**  
**Marion Rauchenbach**  
FB Stadtplanung und Umwelt  
marion.rauchenbach@stadtrverwaltung.de  
Telefon: 0241/93 606-133

**Fassadenberatung**

Die Planungsgruppe MWM berät Sie im Auftrag der Stadt Raden vorwiegend gemeindefreie Liegenschaften. Bitte wenden Sie sich bevorzugt zunächst an die o.g. Mitarbeiter der Stadtverwaltung.

**Bernd Niedermier**  
Planungsgruppe MWM  
bernd.niedermier.de  
Telefon: 0241/ 93866-0

**Haus- und Hofprogramm**  
zur Unterstützung privater Haus- und Grundeigentümer

**Radener ronald**  
Stadt der Mitte

Nächste Schritte	Beteiligung	Beratung	
<p><b>Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baustruktur</li> <li>▪ Nutzungen</li> <li>▪ Freiraum</li> <li>▪ Kanal- und Leitungssystem</li> <li>▪ Gebäude(zustand)</li> </ul> <p><b>Anwohnerbefragung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quartier</li> <li>▪ Immobilie</li> <li>▪ Sozialstruktur</li> </ul> <p><b>Strategie- und Programmentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Entwicklungsvarianten</li> <li>▪ städtebauliches Zielkonzept</li> <li>▪ Ableitung von Einzelmaßnahmen</li> <li>▪ Kostenermittlung</li> <li>▪ Umsetzungs-/ Finanzierungsplan</li> </ul> <p><b>Förderanträge / Gebietskulisse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung der Gesamtmaßnahme</li> <li>▪ Erläuterungsbericht</li> </ul>	<p><b>Info BIFT-GK</b></p> <p><b>Quartiersbefragung</b></p>	<p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Ausschuss</b></p> <p><b>Arbeitskreis</b></p> <p><b>Ausschuss</b></p> <p><b>Ratssitzung</b></p>	<p>15. April 2015</p> <p><b>05. Mai 2015</b></p> <p><b>Mai 2015 (21. KW)</b></p> <p>25. Juni 2015</p> <p>26. August</p> <p>27. August</p> <p>27.10.2015</p> <p>26.11. 2015</p> <p>09.12. 2015 </p>

An aerial photograph of a residential and commercial area, likely in Aachen, Germany. The image shows a mix of buildings, roads, and green spaces. A river is visible on the right side, and there are large open fields in the bottom right corner. The overall tone is dark and muted.

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**