

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0611/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35054-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	09.01.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan - Charlottenstraße / Sophienstraße - zwischen Charlottenstraße, Sophienstraße, Viktoriastraße und Oppenhoffallee hier: Aufstellungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
08.02.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung	
09.02.2017	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung

- Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Wohnen und Gewerbe im Blockinnenbereich
- Maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum
- Differenzierung der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Charlottenstraße / Sophienstraße - für den Planbereich zwischen Charlottenstraße, Sophienstraße, Viktoriastraße und Oppenhoffallee 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

- Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Wohnen und Gewerbe im Blockinnenbereich
- Maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum
- Differenzierung der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Charlottenstraße / Sophienstraße - für den Planbereich zwischen Charlottenstraße, Sophienstraße, Viktoriastraße und Oppenhoffallee im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

## **Erläuterungen:**

### **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)**

Der genannte Bereich der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt im Frankenberger Viertel und ist entlang der Erschließungsstraßen fast komplett als Blockrand bebaut. Er hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Im Blockrand befindet sich überwiegend Wohnnutzung in IV-V-geschossiger Bauweise und im Innenbereich gewerbliche Nutzung in I-III-geschossiger Bauweise. An der Charlottenstraße befindet sich noch eine größere Baulücke, über die der Bereich der ehemaligen Tuchfabrik erschlossen wird. Für die Flächen der ehemaligen Tuchfabrik, die überwiegend unter Denkmalschutz steht, gibt es Planungsüberlegungen für Umbauten und Umnutzungen zur Entwicklung eines Wohn- und Gewerbestandortes. Diese Fläche beträgt ca. 9.500 m<sup>2</sup>.

Es gibt gleichzeitig Überlegungen vonseiten des Eigentümers, für den gesamten Innenbereich, also einschließlich der übrigen gewerblich genutzten Flächen, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Diese gesamte Blockinnenbereichsfläche hat eine Größe von ca. 10.700 m<sup>2</sup>. Über das geplante Wettbewerbsverfahren wird die Verwaltung zu gegebener Zeit berichten.

Städtebauliches Ziel ist es, im Sinne einer Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Diese sinnvolle Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums soll ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten. Außerdem sollen die Höhenentwicklung und die bauliche Dichte so gestaltet werden, dass gesundes Wohnen und Arbeiten im gesamten Baublock möglich wird. Die Höhen und die Dichte im Blockinnenbereich sollen derart gestaltet werden, dass eine Bebauung entsteht, die sich gegenüber dem Blockrand etwas zurücknimmt. Freiflächen sollen gesichert werden, um ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Einbeziehung des gesamten Blocks, insbesondere der übrigen gewerblich genutzten Flächen im Innenbereich, in ein städtebauliches Konzept und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Baublock erforderlich.

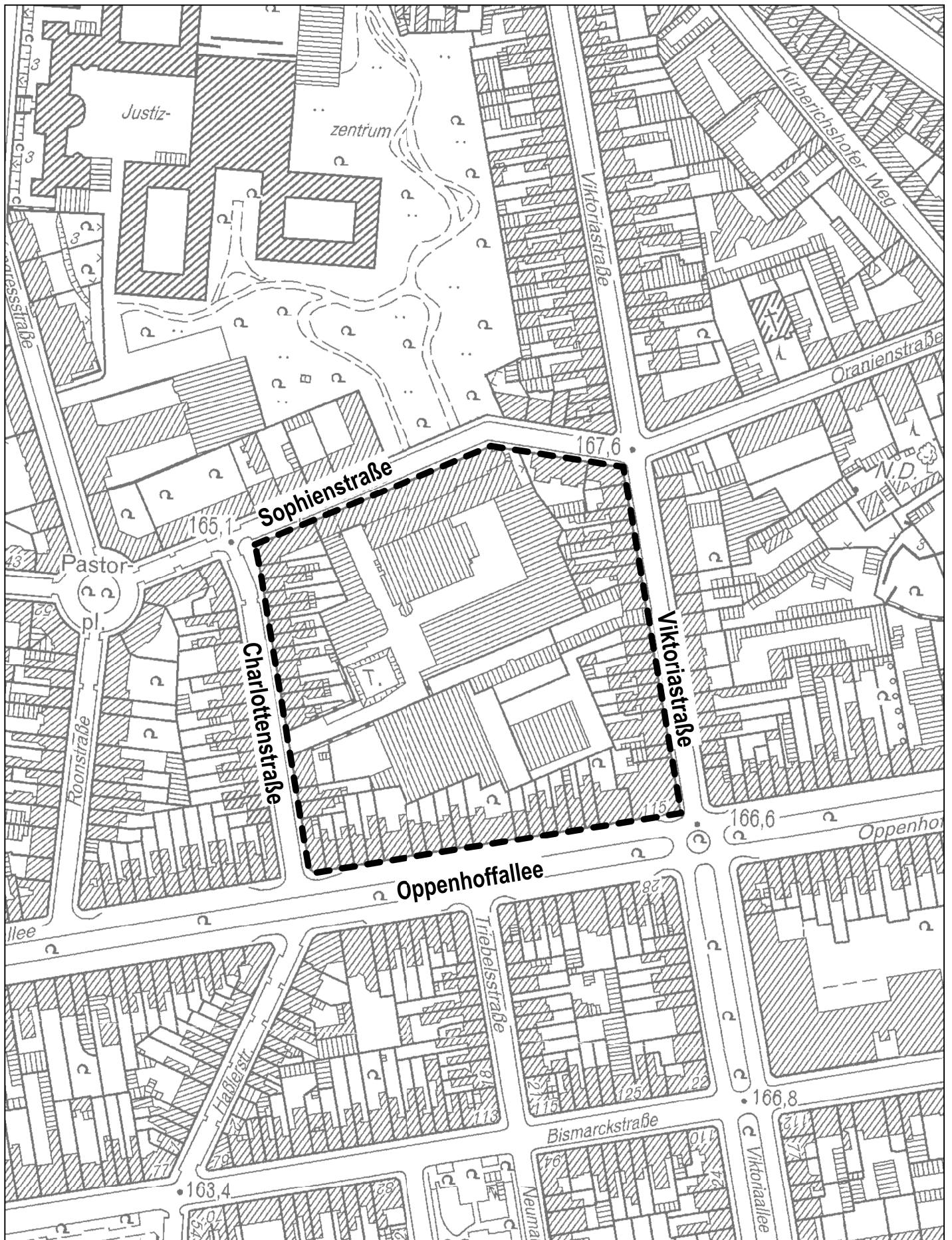
### **2. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der oben genannten Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes - Charlottenstraße / Sophienstraße – im Bereich zwischen Charlottenstraße, Sophienstraße, Viktoriastraße und Oppenhoffallee im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

## **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. A-Plan

# Bebauungsplan -Charlottenstraße / Sophienstraße-

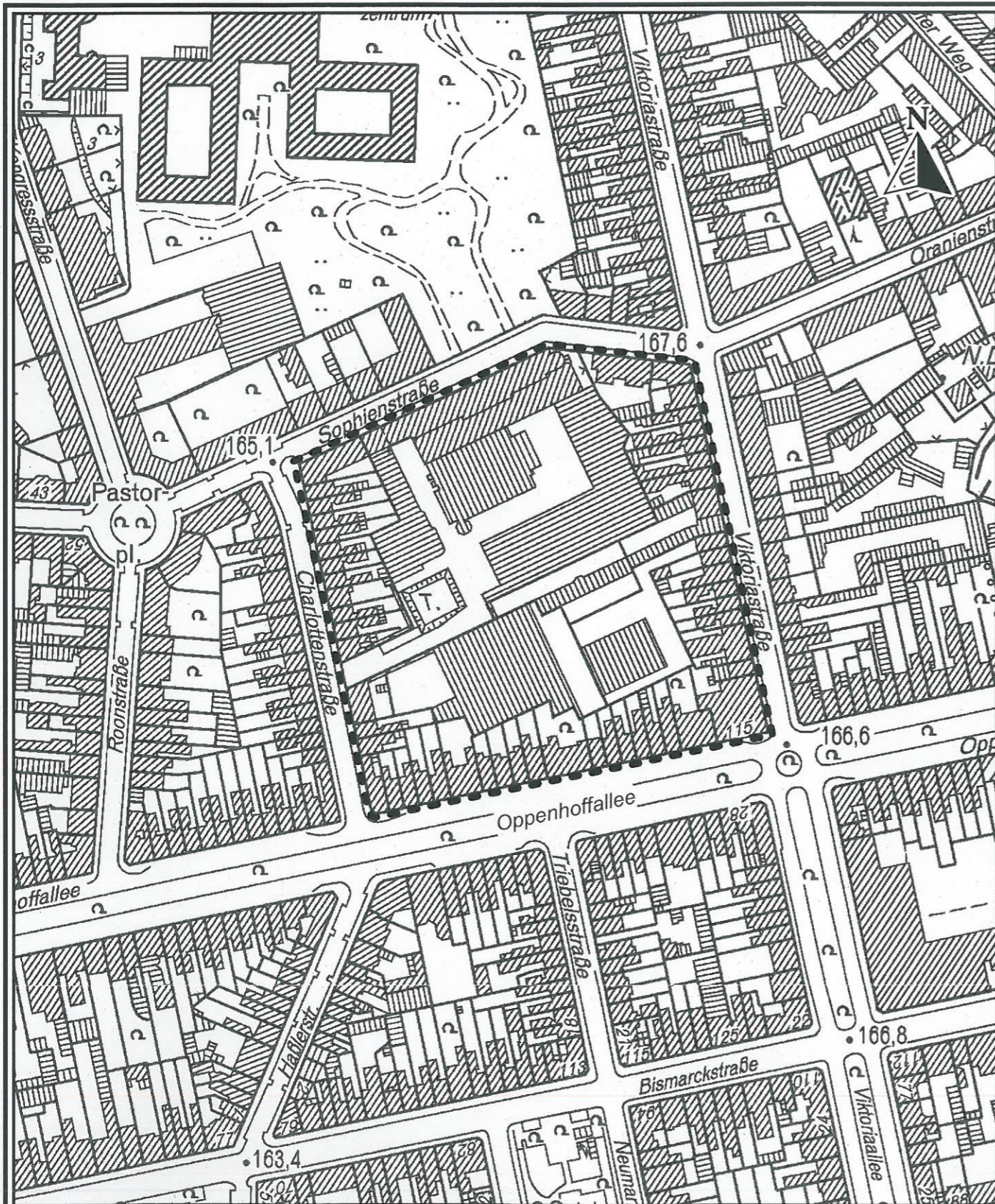


# Bebauungsplan -Charlottenstraße / Sophienstraße-



Anlage zum Beschluss des Planungsausschusses  
vom zur Aufstellung des Bebauungs-  
planes "Charlottenstraße / Sophienstraße"

A 269



1 : 2500

Zeichenerklärung:

Planungsbereichsgrenze - - - - -

Für die Richtigkeit der Darstellung des Planungsbereiches.

Aachen, den 03.01.2017

Der Oberbürgermeister

Baudezernat  
In Vertretung

*W. K. P.*

Fachbereich Stadtent-  
wicklung und Verkehrsanlagen  
Im Auftrag

*[Handwritten Signature]*

Fachbereich Geoinformation  
und Bodenordnung  
Im Auftrag

*[Handwritten Signature]*

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom gemäß  
§ 2 (1)(4) Baugesetzbuch beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

Es wird bestätigt, dass der Aufstellungsbeschluss des A 269 der Be-  
schlussfassung im Planungsausschuss entspricht und dass alle Ver-  
fahrensvorschriften bei dessen Zustandekommen beachtet worden  
sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Hinweis:

Im Planungsbereich befinden sich ganz oder teilweise folgende Fluchtlinien-,  
Durchführungs- bzw. Bebauungspläne, die ggf. zu ändern, zu ergänzen oder  
aufzuheben sind:

Nr. 210, 213 und 213a