

| | | | |
|---|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 61/1448/WP17 |
| Federführende Dienststelle: | | Status: | öffentlich |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | | AZ: | 35019-2020 |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | Datum: | 08.05.2020 |
| | | Verfasser: | Dez. III / FB 61/200 |
| Bebauungsplan -östliche Adalbertstraße- zwischen Adalbertstraße, Stiftstraße und Heinrichsallee; hier: Aufstellungsbeschluss | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 27.05.2020 | Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Anhörung/Empfehlung | |
| 18.06.2020 | Planungsausschuss | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- der innerstädtischen Lage angemessene städtebauliche Struktur und architektonische Gestaltung
 - Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil Wohnen
 - Nutzung der Erdgeschosse für Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel
 - ausreichende Begrünung des Blockinnenbereichs, Schaffung von den Wohnungen zugeordneten Freibereichen
 - Anlage einer ausreichend breiten, öffentlichen Durchwegung an geeigneter Stelle
 - Berücksichtigung der vorhandenen ablesbaren kleinteiligen Parzellenstruktur, der Gebäudehöhe und der Dachform bis hin zum Erhalt besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- die Aufstellung des Bebauungsplanes - Adalbertstraße/ Stiftstraße - für den Planbereich zwischen Adalbertstraße, Stiftstraße und Heinrichsallee im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- der innerstädtischen Lage angemessene städtebauliche Struktur und architektonische Gestaltung
 - Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil Wohnen
 - Nutzung der Erdgeschosse für Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel
 - ausreichende Begrünung des Blockinnenbereichs, Schaffung von den Wohnungen zugeordneten Freibereichen
 - Anlage einer ausreichend breiten, öffentlichen Durchwegung an geeigneter Stelle
 - Berücksichtigung der vorhandenen ablesbaren kleinteiligen Parzellenstruktur, der Gebäudehöhe und der Dachform bis hin zum Erhalt besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- die Aufstellung des Bebauungsplanes - Adalbertstraße/ Stiftstraße - für den Planbereich zwischen Adalbertstraße, Stiftstraße und Heinrichsallee im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan – östliche Adalbertstraße - zwischen Adalbertstraße, Stiftstraße und Heinrichsallee

hier: Aufstellungsbeschluss

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Aachen-Mitte zwischen Adalbertstraße und Stiftstraße gegenüber dem Einkaufszentrum Aquis Plaza. Das Gebiet grenzt an die Haupteinkaufslagen der Aachener Innenstadt (Adalbertstraße) an.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich einige gründerzeitliche Gebäude und einige Fassaden stehen unter Denkmalschutz. Die Bebauungsstruktur im Baublock ist teilweise heterogen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Fassaden. Das Plangebiet ist überwiegend überbaut. Die den Block querende „Passage“ zwischen der Adalbertstraße 71 und der Stiftstraße 12 ermöglicht eine Durchwegung vom Aquis Plaza in Richtung Stiftstraße. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Räumlichkeiten stehen leer.

Der Charakter dieses Baublocks wurde ursprünglich durch eine Kerngebietsnutzung geprägt. Die Erdgeschosse - und teilweise auch die Obergeschosse - wiesen eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Büros auf. Überwiegend wurden die Obergeschosse jedoch zu Wohnzwecken genutzt. Vor der Realisierung des Aquis Plaza war hier schon eine deutliche Unternutzung der Gebäudesubstanz zu verzeichnen und die Gestaltung der Gebäude wies Defizite auf. Im Gegensatz zu dem Abschnitt zwischen Willy-Brandt-Platz und Elisenbrunnen überwogen darüber hinaus in der unteren Adalbertstraße zwischen Willy-Brandt-Platz und Kaiserplatz Geschäfte des niedrigen Preissegments. Eines der damaligen Ziele des Aquis Plaza war, durch die Errichtung eines großen Einkaufszentrums einen Magneten für die untere Adalbertstraße zu schaffen. Infolgedessen erhoffte man sich, die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite einer neuen Nutzung zuführen und sie gestalterisch und funktional aufwerten zu können.

Diese Synergieeffekte traten jedoch nicht ein. Vielmehr war ein zunehmender Leerstand und eine deutliche Abnahme der Passantenströme zu verzeichnen. Ursache hierfür ist sicher auch der durch den Internethandel bedingte Wandel im Einzelhandel mit einer zunehmenden Verringerung von Verkaufsflächen. Dies wirkt sich erkennbar auf das gesamte Innenstadtgebiet aus (z.B. Großkölnstraße).

Heute befindet sich neben den noch verbliebenen Geschäften auch eine Spielhalle. Eine erhebliche Anzahl von Gebäuden steht leer, insgesamt sind dies ca. 75 Prozent des gesamten Baublocks. Der Leerstand bezieht sich nicht nur auf die Ladenlokale im Erdgeschoss, sondern auch auf die darüber liegenden Wohnungen. Viele Gebäude weisen einen schlechten baulichen Zustand auf, teilweise bedingt durch den jahrelangen Leerstand. Eine weitere Zunahme des "Trading-Down-Effekts", also die Steigerung von Leerständen und das Verringern des Qualitätsniveaus der Einkaufsstraße ist im Plangebiet festzustellen. Die Grundstückseigentümer zeigen keine Bereitschaft, die Flächen zu entwickeln.

Ziel und Zweck der Planung

Aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre hat sich die Erkenntnis ergeben, dass eine reine Kerngebietenutzung im Plangebiet nicht mehr realistisch ist und der Schwerpunkt vielmehr in der Entwicklung einer Wohnnutzung liegen sollte. Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 924 – Adalbertstraße / Stiftstraße – aus dem Jahr 2010. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan und setzt das Plangebiet als Kerngebiet fest. Zudem definiert er Bereiche, in denen ab dem 1. bzw. 2. Obergeschoss nur eine Wohnnutzung zulässig ist. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die für die Aachener Innenstadt typische Mischung aus Einzelhandel und Wohnen planungsrechtlich zu sichern. Die oben beschriebene negative städtebauliche Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren noch verschärft und die damaligen Ziele können nicht umgesetzt werden. Es bestehen Zweifel, ob dieser 10 Jahre alte einfache Bebauungsplan den Anforderungen zur Verfolgung der Ziele genügt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und die Voraussetzung für eine Wohnnutzung zu verbessern, soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. In einem qualifizierten Bebauungsplan könnten detailliertere Festsetzungen getroffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist, eine künftige Nutzungsmischung, deren Schwerpunkt auf Wohnnutzung liegt, mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung zu erreichen. In den Obergeschossen soll die Wohnnutzung gesichert und gestärkt werden. In den Erdgeschossen soll sich weiterhin Gewerbenutzung wie Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel befinden. Im Hinblick auf die derzeitige Einzelhandelsentwicklung soll trotz der innerstädtischen Lage kein weiterer großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden, um weitere Kaufkraftabflüsse an anderer Stelle zu vermeiden. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, welche Gebietskategorie am besten geeignet ist, um die städtebaulichen Ziele zu sichern. Mögliche Gebietskategorien wären Kerngebiet oder urbanes Gebiet.

Darüber hinaus sollte eine ausreichende Begrünung des Blockinnenbereichs und der den Wohnungen zugeordneten Freibereiche geschaffen werden. Dies könnte erreicht werden, indem festgesetzt wird, dass nur im Erdgeschoss eine vollständige Überbauung möglich ist, während in den Obergeschossen nur der Blockrand bebaut wird und der Innenbereich frei bleibt. Dies schafft die Möglichkeit, Dachterrassen oder Gärten auf erdgeschossig überbauten Flächen zu errichten. Über entsprechende Festsetzungen kann dies im Bebauungsplan geregelt werden.

Weiterhin sollte im Zuge der Planung geprüft werden, welche Möglichkeiten für eine öffentliche Durchwegung in ausreichender Breite bestehen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Denkmalbereich Innenstadt, der auch die historischen Torstraßen, zu denen die Adalbertstraße zum Adalbertstor und zur innerstädtischen Verbindung zum Welterbe Dom und Rathaus gehört, zum Schutzgegenstand hat. Daraus entwickelt sich ein Anspruch an den Erhalt bzw. Schutz der vorhandenen ablesbaren kleinteiligen Parzellenstruktur, die Gebäudehöhe und die Dachform bis hin zum Erhalt besonders erhaltenswerter Bausubstanz (hier Fassaden Adalbertstraße 75/77, 79, und 81/83) gemäß § 25 DSchG NW.

Von besonderer Bedeutung ist es, eine hohe städtebauliche Qualität zu sichern, um der Lage des Plangebietes in diesem historisch geprägten Umfeld gerecht zu werden.

2. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bereits versiegelt und bebaut. Mit der Sicherung von Freiräumen und Begrünung im Blockinnenbereich soll ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden.

3. Beschlussempfehlung

Um die künftige Entwicklung im Plangebiet zu steuern, empfiehlt die Verwaltung, für das Plangebiet im Bereich Adalbertstraße, Stiftstraße und Heinrichsallee den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Adalbertstraße / Stiftstraße – zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild