

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1551/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35041-2020
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	22.09.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Rütcher Straße/ Nizzaallee -; hier: Aufstellungsbeschluss Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 231			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
07.10.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
08.10.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Ermöglichung einer qualitätvollen Nachverdichtung unter Erhalt des Siedlungscharakters des Quartiers
- Anwendung der Leitlinien für die Innenentwicklung der Stadt Aachen sowie insbesondere bei städtebaulich bedeutsamen Projekten von qualitätssichernden Planungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) unter Einbindung der Öffentlichkeit
- Stärkung des geförderten Wohnungsbaus im Quartier
- Reduktion der Kfz-Belastung
- Verbesserung der Freiraumqualität und Aufwertung der Blockinnenbereiche
- Erhöhung des Grünanteils und Weiterentwicklung der vorhandenen Vorgartensatzung
- Würdigung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

die Aufstellung des Bebauungsplanes Rütcher Straße / Nizzaallee für den Planbereich zwischen Rütcher Straße, Nizzaallee und Ludwigsallee im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 231 – Nizzaallee - im Bereich zwischen Nizzaallee und Lousberg 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

- Ermöglichung einer qualitätvollen Nachverdichtung unter Erhalt des Siedlungscharakters des Quartiers
- Anwendung der Leitlinien für die Innenentwicklung der Stadt Aachen sowie insbesondere bei städtebaulich bedeutsamen Projekten von qualitätssichernden Planungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) unter Einbindung der Öffentlichkeit
- Stärkung des geförderten Wohnungsbaus im Quartier
- Reduktion der Kfz-Belastung
- Verbesserung der Freiraumqualität und Aufwertung der Blockinnenbereiche
- Erhöhung des Grünanteils und Weiterentwicklung der vorhandenen Vorgartensatzung
- Würdigung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

die Aufstellung des Bebauungsplanes Rütcher Straße / Nizzaallee für den Planbereich zwischen Rütcher Straße, Nizzaallee und Ludwigsallee im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Außerdem beschließt er gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 231 – Nizzaallee - im Bereich zwischen Nizzaallee und Lousberg im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuß des Lousbergs. Das attraktive Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Naherholungsgebiet Lousberg zeichnet sich durch eine Bebauung mit prägenden gründerzeitlichen Stadthäusern, aber auch Bauten der 1950er- bis 1970er-Jahre sowie erster nachverdichtender Neubauten aus der Zeit nach 2000 aus. Zahlreiche historische Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Im gesamten Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung. Lediglich vereinzelt sind in den Erdgeschossen oder rückwärtigen Gebäuden gewerbliche Nutzungen zu finden.

Städtebaulich lässt sich das Plangebiet in zwei Teilbereiche gliedern: An der nordöstlichen Seite der Nizzaallee befindet sich aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken mit teilweise altem und wertvollem Baumbestand. Das übrige Plangebiet ist geprägt durch weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit kleinteiliger Parzellierung. Die eher kleinen Blockinnenbereiche sind überwiegend unbebaut, lediglich im Block zwischen Roermonder Straße und Lousbergstraße besteht derzeit eine untergeordnete Bebauung mit Garagen oder kleineren gewerblichen Nutzungen.

Im Teilbereich mit der aufgelockerten Bebauung an der nordöstlichen Seite der Nizzaallee sind in der jüngeren Vergangenheit teilweise sehr große Wohnanlagen entstanden. Teile des Baumbestands gingen dadurch verloren. Die Sichtachsen von der Nizzaallee zum Wald auf dem Lousberg zwischen den Gebäuden verkleinerten sich. Zwar sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die bereits dichte Bebauung insgesamt begrenzt. Im Gegenzug ist der Verdichtungsdruck auf die wenigen vorhandenen Flächen aber sehr groß. Umso mehr gilt es, die Bebauung der noch vorhandenen Baulücken, wie beispielsweise an der Nizzaallee oder am Kloster an der Lousbergstraße, qualitativ zu gestalten und planungsrechtlich zu steuern.

Die Stadt Aachen verzeichnet in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. Immer mehr Menschen finden Aachen als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort attraktiv und wollen in der Welterbestadt studieren, arbeiten und wohnen. Bis 2035 ergibt sich hieraus ein Bedarf an 10.000 zusätzlichen Wohneinheiten.

Das Ausschöpfen von Nachverdichtungspotentialen trägt wesentlich dazu bei, das bestehende Siedlungsgebiet der Stadt Aachen kompakt zu halten und das bevorstehende Wachstum flächensparsam und ökologisch nachhaltig zu gestalten. Nachverdichtung verfolgt den stadtentwicklungspolitischen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und unterstützt den Gedanken der Stadt der kurzen Wege. Durch gezielte Nachverdichtung können Nachbarschaften gestärkt, sozial wie demografisch erneuert und die vorhandene Infrastruktur einer höheren Effizienz und Ausnutzung zugeführt werden.

Um in den gewachsenen Quartieren der Stadt Aachen eine qualitätvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, hat der Planungsausschuss am 11.07.2019 die „Leitlinien für die Innenentwicklung“ beschlossen. Darin sind Grundsätze für eine Nachverdichtung formuliert, die sich unter baulichen,

ökologischen und sozialen Gesichtspunkten positiv auf das Gebiet und dessen Umfeld auswirkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rütscher Straße / Nizzaallee“ sollen diese Grundsätze im Plangebiet in verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen konkretisiert werden.

Folgende Grundsätze können bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet zur Anwendung kommen:

- Qualitätssichernde Planungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) unter Einbindung der Öffentlichkeit, insbesondere bei städtebaulich bedeutsamen Projekten
- Stärkung des geförderten Wohnungsbaus im Quartier
- Reduktion der Kfz-Belastung sowie Aufbau und Ausbau von Mobilitätsangeboten des Umweltverbundes
- Verbesserung der Freiraumqualität und Aufwertung der Blockinnenbereiche
- Erhöhung des Grünanteils und Weiterentwicklung der vorhandenen Vorgartensatzung
- Würdigung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Darüber hinaus soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans der vorhandene Siedlungscharakter des Quartiers erhalten werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung, die die vorhandenen Qualitäten im Gebiet erhält und behutsam weiterentwickelt. Dies gilt insbesondere im Bereich der Nizzaallee.

2. Klimanotstand

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine weiterreichende Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ermöglicht, als dies ohne einen Bebauungsplans möglich wäre. Beispielsweise kann im Wege der Bebauungsplanung die Bebauungsdichte (Grundfläche und Höhe von Gebäuden, Anteil versiegelter Flächen) begrenzt werden, Grünstrukturen erhalten und geschaffen werden oder Festsetzungen zur Energieversorgung getroffen werden.

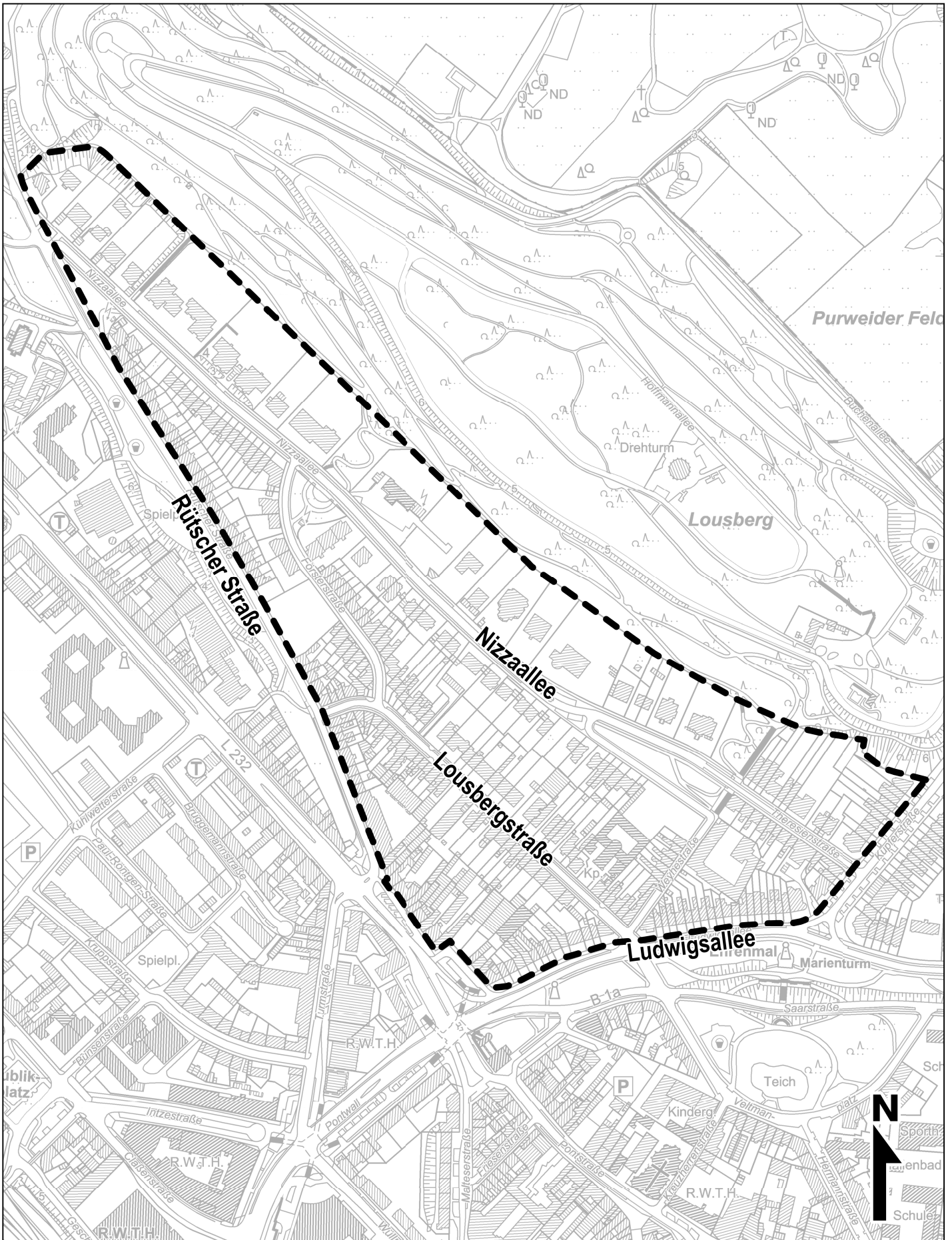
3. Beschlussempfehlung

Zur Sicherung der o.g. Ziele empfiehlt die Verwaltung, für den in der Anlage 1.a) und b) dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans – Rütscher Straße / Nizzaallee – zu beschließen. Sie empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss A 231 für den Bebauungsplan – Nizzaallee – aus dem Jahr 2010 aufzuheben, da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie die dort formulierten Planungsziele in dem nunmehr neu aufgestellten Bebauungsplan – Rütscher Straße / Nizzaallee – aufgehen bzw. präzisiert, aktualisiert und erweitert werden (s. Anlage 2c).

Anlage/n:

- 1) Bebauungsplan – Rütscherstraße / Nizzaallee –
 - a) Übersichtsplan
 - b) Luftbild
- 2) Bebauungsplan – Nizzaallee – Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 231
 - a) Übersichtsplan
 - b) Luftbild
 - c) Ziele

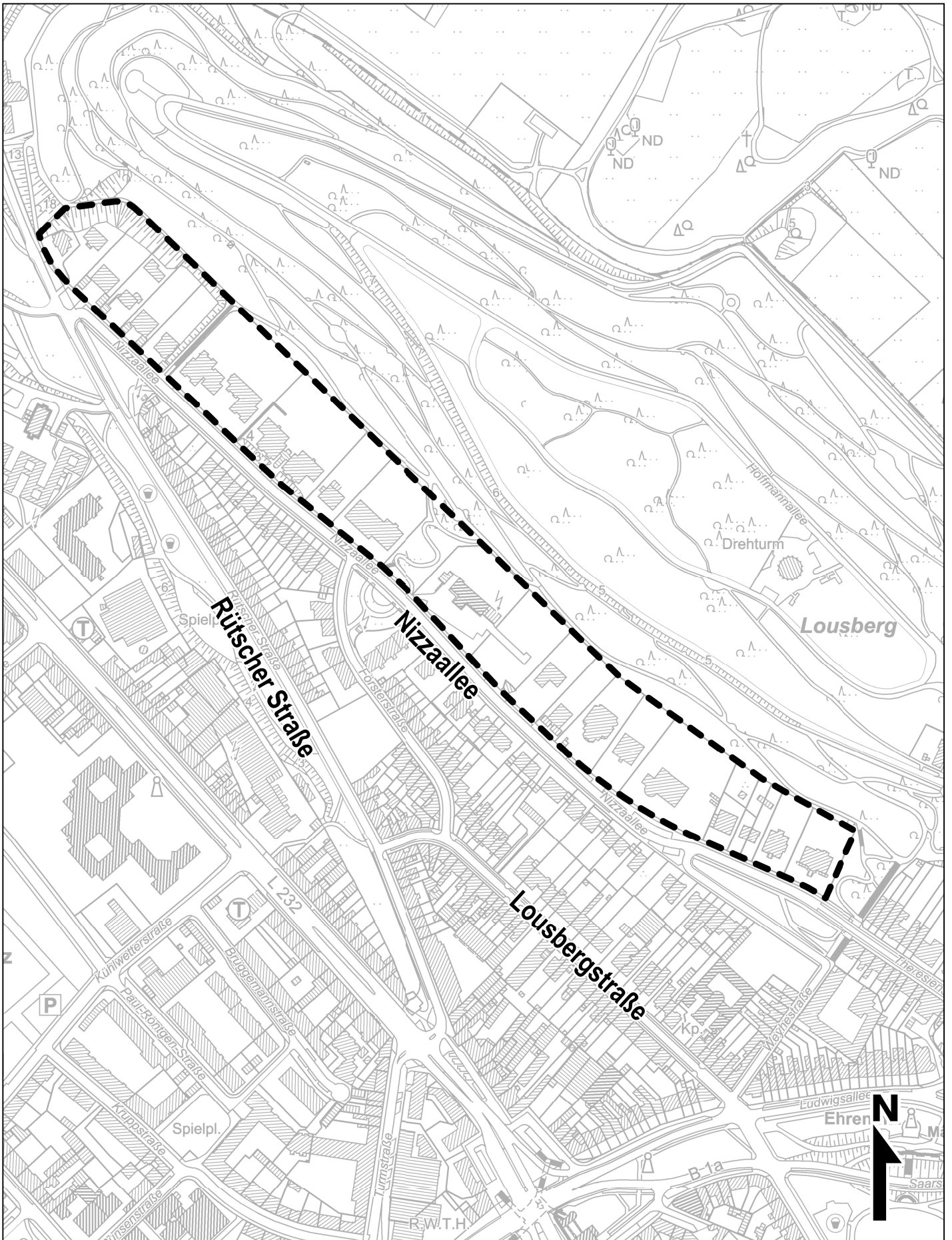
Bebauungsplan - Rütcher Straße / Nizzaallee -



Bebauungsplan - Rütcher Straße / Nizzaallee -



Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A231 - Nizzaallee -



Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A231 - Nizzaallee -



Erläuterungen:

Anlass des Verfahrens ist ein Ratsantrag der SPD-Fraktion vom 08.12.2009, für das Gebiet um den Lousberg, insbesondere im Bereich Nizzaallee, Lousbergstraße, Försterstraße, Theresienstraße, Weyhestraße und Kupferstraße einen Bebauungsplan zu erarbeiten um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Eine Prüfung durch die Verwaltung hat ein differenziertes Bild der städtebaulichen Situation ergeben. Im Bereich Lousbergstraße, Försterstraße, Theresienstraße, Weyhestraße und Kupferstraße bestehen kaum Möglichkeiten der weiteren Verdichtung. Zudem besteht hier eine Maßstäblichkeit, die eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nach §34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen – erlaubt, und die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Einschätzung der Verwaltung nicht erforderlich macht. Zum Teilbereich Weyhestraße wurde außerdem in der Sitzung des Planungsausschusses vom 14.01.2010 der Beschluss gefasst, einem entsprechenden Bürgerantrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes nicht nachzukommen.

Für den Bereich zwischen Nizzaallee, Lousberg, Lousbergaufgang Rütcher Straße und Lousbergaufgang Weyhestraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte schlägt die Verwaltung vor, zur Sicherung des Charakters des Wohngebiets einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Bereich nördlich der Nizzaallee ist eine immer stärkere Verdichtung durch die Errichtung von teilweise sehr großen Eigentumswohnanlagen in den letzten Jahrzehnten zu beobachten. Es ist von einem erheblichen Druck des Grundstücksmarkts auf diese attraktiven innenstadtnahen Grundstücke am Südwesthang des Lousbergs und die vorhandenen Strukturen auszugehen.

Zwischen den bereits bestehenden Eigentumswohnanlagen befinden sich einige alte Villen auf großzügigen Grundstücken sowie ein Institutsgebäude der RWTH und ein Gebäude der Evangelischen StudentInnengemeinde. Zwei der alten Villen stehen unter Denkmalschutz. In Anbetracht der großzügigen Grundstückszuschnitte besteht die Gefahr einer unerwünschten Verdichtung z.B. durch neue Eigentumswohnanlagen. Dies trifft besonders auf die besonders großen Grundstücke der RWTH und der Evangelischen StudentInnengemeinde zu. Mit der Entwicklung der neuen Campusbereiche besteht zudem die Möglichkeit einer Verlagerung dieser Nutzungen auf die Campusbereiche bei gleichzeitig zunehmender Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich der Stadt durch die gesamte Campuserwicklung.

Ein vorhandener Aufstellungsbeschluss erlaubt es, mit dem zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten auf mögliche Entwicklungen zu reagieren, die den Charakter des Wohngebiets gefährden, und der aufzustellende Bebauungsplan erlaubt eine Steuerung der skizzierten Entwicklung.

Damit einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch starke Verdichtung im Sinne des Antrags der SPD-Fraktion entgegengewirkt werden kann, empfiehlt die Verwaltung einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Nizzaallee zu fassen.