

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0314/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 17.01.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Gasborn / Heinrichsallee - zwischen Gasborn, Peterstraße, Heinrichsallee und Promenadenstraße hier: Aufstellungsbeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.02.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
10.02.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Erhalt und Förderung des Wohnraumangebotes
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Schaffung von Raumkanten, Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung
- Verringerung insbesondere oberirdischer Stellplatzflächen auf ein absolutes Mindestmaß
- Berücksichtigung klimatischer Ziele
- Klima- und sozialverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Schaffung großflächiger Dachbegrünungen
- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie)

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Gasborn / Heinrichsallee - für den Planbereich zwischen Gasborn, Peterstraße, Heinrichsallee und Promenadenstraße 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

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Erhalt und Förderung des Wohnraumangebotes
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Schaffung von Raumkanten, Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung
- Verringerung insbesondere oberirdischer Stellplatzflächen auf ein absolutes Mindestmaß
- Berücksichtigung klimatischer Ziele
- Klima- und sozialverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Schaffung großflächiger Dachbegrünungen
- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie)

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Gasborn / Heinrichsallee - für den Planbereich zwischen Gasborn, Peterstraße, Heinrichsallee und Promenadenstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Für das am östlichen Rand der Innenstadt innerhalb des Alleenringes im Dreieck zwischen Bushof, Hansemannplatz und Kaiserplatz gelegene und circa 1,1 ha große Plangebiet soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das durch die Straßen Gasborn, Peterstraße, Heinrichsallee und Promenadenstraße erschlossene Plangebiet besteht aus einer vier- bis fünfgeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung überwiegend aus der Nachkriegszeit, die im nördlichen Abschnitt des Gasborns im Bereich dreier benachbarter Flurstücke aufgebrochen ist. Im Blockrand befinden sich Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Die Peterstraße weist zur Unterstreichung ihrer Funktion als Haupteinfahrtsstraße vom nordöstlichen Stadtrand aus zur Aachener Innenstadt eine noch höhere Bebauung (sechs bis sieben Geschosse) im Plangebiet auf. Entlang der Heinrichsallee und der Promenadenstraße befinden sich im Blockrand einige unter Denkmalschutz stehende gründerzeitliche Gebäude mit typischer Hinterhausbebauung. Im Blockinnenbereich setzt sich die dichte Bebauungsstruktur fort, Grünflächen sind nicht vorhanden. Der Innenbereich ist bis auf einen marginalen Grünanteil komplett versiegelt und mit Nebengebäuden und Erschließungs- bzw. Stellplatzflächen besetzt oder mit bis in die Grundstückstiefe geführten Erdgeschossnutzungen bebaut.

Für die Grundstücke im Bereich der Blockrandlücke am Gasborn gibt es zwei aktuelle Anfragen an die Stadtverwaltung bezüglich einer neuen Bebauung. Hierbei wird die Tendenz, die Grundstücke noch weiter zu verdichten, deutlich. Derzeit wird eine mögliche Zulässigkeit der Planungen gemäß der Einfügekriterien nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Auf dieser Grundlage wurde für zwei Flurstücke im Plangebiet im Jahr 2020 ein Vorbescheid erteilt, dessen Bebauung sich aus der Bestandsbebauung ableiten lässt. Anlässlich der aktuellen Anfragen hat nun erstmalig eine Betrachtung des gesamten Gebietes stattgefunden. Dabei wurde für das Plangebiet ein Steuerungsbedarf der zukünftigen Entwicklung erkannt, der über den § 34 BauGB alleine nicht gesichert werden kann. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine Entwicklungssteuerung ermöglicht, mittels derer neue Qualitäten geschaffen, aber auch die im Gebiet vorhandenen Qualitäten erhalten und behutsam weiterentwickelt werden sollen, um das Quartier langfristig aufzuwerten und damit auch die Wohnqualität im Gebiet langfristig zu verbessern. So können ein für die östliche Innenstadt angemessenes Verhältnis an Bebauung und begrüntem Blockinnenbereich sowie insbesondere Aspekte zum Klimaschutz im Plangebiet angemessen berücksichtigt werden. Zur Umsetzung der Ziele soll nunmehr ein Bebauungsplan für den gesamten Baublock zwischen Gasborn, Peterstraße, Heinrichsallee und Peterstraße aufgestellt werden. Durch den Aufstellungsbeschluss könnten im Falle einer weiteren Bauvoranfrage vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden, sofern die Anfrage den Zielen des Bebauungsplanes widerspricht.

Zwei im Plangebiet an der Straßenecke Gasborn / Peterstraße gelegene Grundstücke befinden sich in dem seit 1988 beschlossenen und im Jahr 2016 überarbeiteten Erlaubnisbereich für Spielhallen entsprechend dem „Konzept zur Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet Aachen“ (Ratsbeschluss 14.09.2016). Danach sind Spielhallen im Stadtgebiet von Aachen nur in einer Konzentrationsfläche zulässig, die sich in Teilbereichen der Peterstraße befindet.

Die übrigen Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 28.06.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 825 – Kaiserplatz und Heinrichsallee –. Dieser Rechtsplan setzt als einfacher Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung, d.h. für den Plangebietsbereich ein Mischgebiet und mit Verweis auf den Erlaubnisbereich für Spielhallen den Ausschluss von Spielhallen, Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen fest. In der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825, die am 16.10.2020 in Kraft getreten ist, wurde die Ausschlussliste des bestehenden Bebauungsplanes um ‚Wettbüros‘ ergänzt.

Die Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich somit derzeit nach den Einfügekriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch die Ausweisung des Spielhallenerlaubnisbereiches sowie durch die Einschränkung von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan konnte der sogenannte „Trading-Down-Effekt“, der im betreffenden Gebiet durch die gehäufte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verzeichnen war, in den letzten Jahren gestoppt werden. Aufgrund des positiven Effektes der vorgenannten Maßnahmen auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld, sollen die betreffenden Festsetzungen auch in den neuen Bebauungsplan übernommen werden.

Einen ebenfalls positiven Effekt hat die in den letzten Jahren als Maßnahmen der Rahmenplanungen „Gasborn und Suermondviertel“ aus dem Jahr 2010 sowie „Innenstadtkonzept 2022“ (Beschlussfassung 2014) erfolgte bauliche Umgestaltung der Straße „Gasborn“ und der Promenadenstraße mit sich gebracht und zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geführt. Neben den des Weiteren benannten Zielen der Entsiegelung von Blockinnenbereichen sowie Hof- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation und zur Steigerung der Wohnumfeldqualitäten, wird für den Gasborn zudem ein bauliches Weiterentwicklungspotential benannt, das durch Qualifizierung und Nachverdichtung bzw. Aufstockung der Wohnbebauung im nordöstlichen Straßenabschnitt zu einer Sicherung und Weiterentwicklung des Viertels als innerstädtisches Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen führen kann. Entsprechende Baumaßnahmen in dem Bereich sind bislang nicht erfolgt.

Am 04.11.2021 wurde die Verwaltung mit dem Beschluss des Planungsausschusses (Vorlage FB 61/0248/WP18) zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 140 BauGB und zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Untersuchungsbereich „Östliche Innenstadt“ beauftragt. Das gesamte Plangebiet befindet sich in diesem Untersuchungsbereich. In den vorbereitenden Untersuchungen werden u.a. die Entwicklungsziele der Stadt, die zum Teil bereits in dem Innenstadtkonzept 2022 benannt wurden, mit der Bestandssituation abgeglichen. Andere Ziele haben sich neu entwickelt oder sind mittlerweile stärker in den Vordergrund getreten:

- Die Innenstadt soll in Zukunft einen aktiven Beitrag zur Verkehrswende leisten und der Umweltverbund zum Hauptpartner der Mobilität werden.
- Die gesamte Lage muss an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.
- Der öffentliche Raum und auch die privaten Immobilien sollen mit hoher gestalterischer Qualität entwickelt werden.
- Das Nutzungsprogramm der östlichen Innenstadt soll vielfältiger werden.
- Private Eigentümer*innen sollen die Chance bekommen, die Lage östliche Innenstadt gemeinsam wieder zu einer ersten und besonderen Adresse in Aachen zu machen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird geprüft, inwieweit die Umsetzung dieser Ziele durch den Bebauungsplan gesichert werden können.

Der Planungsausschuss hat am 11.07.2019 die „Leitlinien für die Innenentwicklung“ beschlossen. Darin sind Grundsätze für eine qualitätvolle Weiterentwicklung der Innenstadt formuliert, die sich unter baulichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten positiv auf das Gebiet und dessen Umfeld auswirken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Grundsätze im Plangebiet in verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen konkretisiert werden.

In der Stadt Aachen existiert nach wie vor ein hoher Bedarf insbesondere im Segment des preiswerten und geförderten Wohnungsbaus, sodass die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in zentraler Lage eines der Ziele dieses Bebauungsplanes ist. Das Ausschöpfen von Nachverdichtungspotenzialen trägt wesentlich dazu bei, das bestehende Siedlungsgebiet der Stadt Aachen kompakt zu halten und das bevorstehende Wachstum flächensparsam und ökonomisch nachhaltig zu gestalten. So können Nachbarschaften gestärkt, sozial wie demografisch erneuert und die vorhandene Infrastruktur einer höheren Effizienz und Ausnutzung zugeführt werden. Zwar sind die

Möglichkeiten durch die im Gebiet bereits vorhandene hochverdichtete Bebauung insgesamt begrenzt. Im Gegenzug ist die Nachfrage bezüglich der wenigen vorhandenen und heute mindergenutzten Flächen aber sehr groß. Umso mehr gilt es, eine weitere Bebauung der noch vorhandenen Baulücken im Sinne eines „gesunden“ Wohnklimas zu entwickeln und die Begrünung der Blockinnenbereiche zu fördern. Das ausgewogene Verhältnis überbauter und grüner Flächen im Blockinnenbereich ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen und schließlich in der Planung zu berücksichtigen. Bei der Schaffung neuen Wohnraums ist es neben der hohen gestalterischen Anforderung an die neue Bebauung unter städtebaulichen wie auch sozialen Aspekten sinnvoll, unterschiedliche Wohnungstypen und -größen auch kleinräumlich zu mischen sowie Wohnungen bzw. Gebäude mit flexiblen Grundrissen zu errichten um damit einerseits eine Segregation bestimmter Nutzergruppen zu vermeiden und andererseits dem demographischen Wandel zu begegnen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der Wohnqualität durch klare Raumkanten, da eine Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung zu einer Reduktion der Immissionsbelastung im Blockinnenbereich führt. Denn insbesondere die angrenzende Heinrichsallee, eine stark befahrene und damit sehr belastete Verkehrsachse, aber auch die Peterstraße sind stark emittierende Straßen. Die Blockrandschließung sollte zudem in einer Höhe ausgeführt werden, die sich gut in den Bestand einfügt. Mittels Festsetzung einer niedrigeren Bebauung im Blockinnenbereich als am Blockrand wird ebenfalls eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht, da durch die Begrenzung von Bauhöhe und -tiefe Blickbeziehungen ermöglicht werden. Zur Verbesserung der Freiraumqualität und zur Aufwertung des Blockinnenbereiches, auch als Ausgleich zu den stark belasteten angrenzenden Straßen, sollte der Blockinnenbereich von großflächiger offener Parkierung oder Kfz-Zuwegung freigehalten und oberirdische Stellplatzflächen auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, welche Maßnahmen im Plangebiet dazu beitragen können, den mobilisierten Verkehr zu reduzieren. Zur Stärkung der Mobilitätswende in der Stadt gehören auch für das Plangebiet Überlegungen zur flächenschonenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Kfz und Fahrräder).

Als weiteres wichtiges Ziel ist der Klimaschutz im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan (FNP) AACHEN*2030 (Stand: Feststellungsbeschluss 26.08.2020) stellt in diesem Bereich neben „Gemischten Bauflächen“ zudem einen „Schutzbereich Stadtklima“ dar. Zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Schaffung von Frei- und Aufenthaltsflächen ist der Grünanteil durch Festlegung eines Mindestmaßes an Begrünung zu erhöhen und der Versiegelungsgrad zu begrenzen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll so eine stetige Umwandlung von einem versiegelten zu einem grünen Blockinnenbereich erfolgen. Zudem stellen die Entsiegelung und Begrünung von Flächen, auch in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung lokaler Hitzeentwicklung sowie zum Umgang mit Starkregenereignissen dar. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wie z.B. von Solarenergie ist ebenfalls Ziel des Bebauungsplanes.

Da die aktuell geplanten Neubebauungen auf den flächenmäßig größten Parzellen des Baublocks entstehen sollen, könnte von diesen Maßnahmen ein Impuls ausgehen, der dazu führen könnte, dass der Blockbereich insgesamt aufgewertet wird und in der Folge auch andere Grundstückseigentümer*innen zu einer Aufwertung ihrer Immobilien und Grundstücke im direkten Umfeld animiert werden. Insofern wäre es für die zukünftige Entwicklung des gesamten Baublocks wünschenswert, neu zu beplanende und benachbart gelegene Grundstücke gemeinsam zu betrachten und eine möglichst aufeinander abgestimmte, wenn nicht sogar gemeinsame Planung anzustreben. Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität im Quartier und als Beitrag zur Mobilitätswende wäre außerdem wünschenswert, wenn bei Neu-/Umbauvorhaben Bedarfe der Mobilität (z.B. Fahrradstellflächen), die das gesamte Quartier betreffen, ebenfalls berücksichtigt würden.

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 unterstützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine weiterreichende Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ermöglicht, als dies ohne einen Bebauungsplan möglich wäre. Im Wege der Bebauungsplanung kann beispielsweise die Bebauungsdichte (Grundfläche und Höhe von Gebäuden, Anteil versiegelter Flächen) begrenzt, Freiräume gesichert, Grünstrukturen geschaffen oder Festsetzungen zur Energieversorgung getroffen werden. Als Hilfsmittel zur Prüfung und Festlegung der CO₂-Einsparung und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei jedem Vorhaben hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde zu dem vorliegenden Verfahrensschritt angewendet, um die grundsätzlichen klimarelevanten Aspekte zu beleuchten. Die Prüfung anhand der Checkliste (siehe Anlage) hat ergeben, dass auch wenn das Plangebiet großflächig versiegelt und bebaut ist, es doch ein Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung gibt. Im Bebauungsplanverfahren ist vor allem die Lage innerhalb des Schutzbereiches „Stadtklima“ zu berücksichtigen.

3. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte zur Sicherung folgender städtebaulicher Ziele zu fassen:

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Erhalt und Förderung des Wohnraumangebotes
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Schaffung von Raumkanten, Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung
- Verringerung insbesondere oberirdischer Stellplatzflächen auf ein absolutes Mindestmaß
- Berücksichtigung klimatischer Ziele
- Klima- und sozialverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Schaffung großflächiger Dachbegrünungen
- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie)

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Klima-Checkliste