

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0819/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35058-2017
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	15.11.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan -Beverstraße- zwischen Beverstraße, Turpinstraße und Drimbornstraße hier: Aufstellungsbeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
06.12.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
07.12.2017	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Gesamtentwicklung des Bauflächenpotentials im Plangebiet
- Sicherung des städtebaulichen Bildes, insbesondere der Höhenentwicklung an der Turpinstraße und der Beverstraße

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Beverstraße- für den Planbereich zwischen Beverstraße, Turpinstraße und Drimbornstraße 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

- Gesamtentwicklung des Bauflächenpotentials im Plangebiet
- Sicherung des städtebaulichen Bildes, insbesondere der Höhenentwicklung an der Turpinstraße und der Beverstraße

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Beverstraße- für den Planbereich zwischen Beverstraße, Turpinstraße und Drimbornstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bestandsbeschreibung**

Das etwa 7.700 qm große Plangebiet liegt im östlichen Teil des Frankenerger Viertels und umfasst den Baublock zwischen der Beverstraße, der Turpinstraße und der Drimbornstraße. Das Umfeld und das Plangebiet selbst werden vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt. An der Beverstraße befinden sich im Plangebiet zwei – bis dreigeschossige Stadthäuser aus der Gründerzeit und sowie Geschosswohnungsbau aus dem 20. Jahrhundert. An der Drimbornstraße und der Turpinstraße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohngebäude aus der Nachkriegszeit.

Die Beverstraße und die Turpinstraße treffen in einem sehr spitzen Winkel aufeinander, dieser Bereich des Plangebietes ist bislang nicht bebaut sondern als Vorplatz eines Autopflegebetriebes genutzt. Die daran anschließenden Flächen in der Turpinstraße und der Beverstraße sind jeweils mit eingeschossigen Gebäuden (Wohnen bzw. Autopflege) bebaut. Im Zuge einer Planung für dieses Gelände stehen diese Gebäude zur Disposition.

Der Blockinnenbereich ist auf der Nordseite stark begrünt, es handelt sich um die Gärten der Stadthäuser. Auch an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein größeres Gartengrundstück, dies reicht bis an die Turpinstraße. Die südliche Hälfte des Innenhofes ist überwiegend versiegelt und durch Anbauten bzw. Garagen genutzt.

Umgeben wird das Plangebiet von Wohngebäuden, wobei es sich an der Beverstraße im westlichen Abschnitt um eine bis zu fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Garagen in den Erdgeschossen handelt. Im östlichen Abschnitt an der Beverstraße liegt dem Plangebiet das sog.

„Kronprinzenquartier“ gegenüber. Es handelt sich um ein kürzlich fertiggestelltes neues Wohngebiet mit fünfgeschossiger Bebauung. Dort wurden etwa 200 Wohneinheiten realisiert.

An der Turpinstraße befinden sich drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude, auch hier sind die Erdgeschosse teilweise durch Garagen genutzt. Die Drimbornstraße wird durch drei bis viergeschossige Blockrandbebauung geprägt.

Die Entfernung zum Bahnhof Rothe Erde beträgt etwa 250 m.

### **2. Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die Hochbauplanung für den Bereich an der Einmündung der Turpinstraße in die Beverstraße. Diese Planung sieht eine Schließung des Baublockes durch Wohnbebauung für etwa 100 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit vor.

Aufgrund der beabsichtigten Höhengestaltung sowie des besonderen Grundstückszuschnittes im Einmündungsbereich besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Planung soll eine städtebaulich verträgliche Nutzung für das derzeit mindergenutzte Grundstück an der Einmündung der Turpinstraße in die Beverstraße festgelegt werden.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Anschluss an die vorhandenen Bebauung handelt, auf die eine Neuplanung zur Schließung des Baublockes in angemessener Weise reagieren muss. Der Grundstückszuschnitt erfordert besondere Beachtung der Belichtungs- und Belüftungssituation. Zu untersuchen ist, welche Anzahl von Wohneinheiten in diesem Bereich noch verträglich realisiert werden kann, insbesondere unter dem Aspekt der Stellplatzfrage.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig, da durch die Genehmigung eines Einzelvorhabens unter Anwendung von § 34 BauGB eine Bebauung zu erwarten ist, die den Gesamtzusammenhang vernachlässigt und eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung in der Beverstraße und der Turpinstraße erwarten lässt.

#### **4. Planungsziele (Kurzfassung)**

- Gesamtentwicklung des Bauflächenpotentials im Plangebiet
- Sicherung des städtebaulichen Bildes, insbesondere der Höhenentwicklung an der Turpinstraße und der Beverstraße

#### **5. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich zu fassen. Durch den Aufstellungsbeschluss können die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden, um ein Zeitfenster für die Aufstellung eines Bebauungsplans sicherzustellen. Andererseits ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild