

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1123/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35079-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	10.01.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan -Theaterstraße/Borngasse- zwischen Theaterstraße, Borngasse und dem Platz "Henger Herrjotts Fott" hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.02.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
07.02.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Gestaltung des Platzrandes an der Wirichsbongardstraße
- Sicherung der Qualität des geplanten Premiumfußweges Frankenberger Park – Innenstadt
- Sicherung der Qualität der geplanten Rad-Vorrang-Route Eilendorf – Innenstadt

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Theaterstraße / Borngasse- für den Planbereich zwischen Theaterstraße, Borngasse und dem Platz „Henger Herrjott´s Fott“ 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

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Gestaltung des Platzrandes an der Wirichsbongardstraße
- Sicherung der Qualität des geplanten Premiumfußweges Frankenberger Park – Innenstadt
- Sicherung der Qualität der geplanten Rad-Vorrang-Route Eilendorf - Innenstadt

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Theaterstraße/Borngasse- für den Planbereich zwischen Theaterstraße, Borngasse und dem Platz „Henger Herrjott´s Fott“ im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung / Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen – Mitte nordöstlich der Theaterstraße an der Ecke Borngasse / Wirichsbongardstraße und ist nahezu vollständig bebaut. Nördlich schließt sich der kleine dreieckige Stadtplatz „Henger Herrjott’s Fott“ an.

Das Plangebiet ist inklusive der mit einbezogenen Verkehrsflächen ca. 4.500 qm groß.

Für das Grundstück wurde in der Vergangenheit eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung/Errichtung eines Hotels erteilt. Im Weiteren liegt der Stadt eine Anfrage zur Umnutzung des Suermondt-Palais zu 30 Kleinstappartements und zur Errichtung eines Baukörpers an der Borngasse-Ecke Wirichsbongardstraße für ca. 270 Mikroappartements und studentische Gemeinschaftsräume vor. Die Planung wurde im November 2018 im Gestaltungsbeirat diskutiert, dabei wurde hinterfragt, ob die geplante Nutzung „Wohnen für ca. 300 Studierende“ mit den derzeitigen Planungsrecht (Mischgebiet) vereinbar ist. Die Übertragung der Gebäudehöhe aus der Theaterstraße in den Bereich an der Borngasse und der Wirichsbongardstraße ist aus Sicht des Beirates nicht machbar. Darüber hinaus wurden die Gebäudeöffnungen sowohl in den oberen Geschossen als auch im Erdgeschoss zur Wirichsbongardstraße hinterfragt.

Ergebnis der Diskussion im Gestaltungsbeirat ist, dass in verschiedenen Punkten eine Überarbeitung und erneute Beratung gewünscht wurde.

Der Planungsausschuss hat am 6. Dezember 2018 über das private Bauvorhaben diskutiert und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen.

Städtebauliches Ziel für den Planbereich ist in Bezug auf die Gebäudehöhe eine aus der Umgebung abgeleitete Bebauung des Grundstückes. In Bezug auf die Nutzungen dieses innerstädtischen Grundstückes ist die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen eine Zielsetzung. Dabei ist insbesondere die Mischung verschiedener Wohnungstypen von Bedeutung, die mit dem vorliegenden Konzept nicht umsetzbar scheint.

Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen die städtebaulichen Ziele festgelegt werden und die Grundlage für einen ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen der stadthistorisch bedeutsamen Theaterstraße und der Wirichsbongardstraße. Die Theaterstraße ist vom südöstlichen Stadtrand aus die Haupteinfahrtstraße zur Aachener Innenstadt und verbindet vierspurig den Außenring mit dem Grabenring. Breite Gehwege mit teilweise noch erhaltenem historischem Pflaster ergänzen den Straßenraum und unterstreichen den repräsentativen Charakter. Die Theaterstraße ist geprägt durch vier- bis sechsgeschossige Bürogebäude unterschiedlichen Alters, die z. T. auch unter Denkmalschutz stehen. Vorherrschende Nutzer an der Theaterstraße sind Banken und Versicherungen, in einzelnen Gebäuden auch Einzelhandel des gehobenen Bedarfs sowie gastronomische Betriebe. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehört im Plangebiet auch das Gebäude Theaterstraße 9, das um 1900 im neobarocken Stil entworfene ehemalige Palais Suermondt. Zwei Eingänge mit reich verzierten Türen prägen die Fassade an der Theaterstraße. Das Gebäude reicht bis etwa in die Mitte des Plangebietes, dort schließt sich ein etwa vier- bis fünfgeschossiges Bürogebäude aus den 80-er

Jahren des letzten Jahrhunderts an, dass die Raumkante an der Borngasse – Ecke Wirichsbongardstraße bildet. Dieses Bürogebäude steht seit längerem leer. Im Plangebiet befindet sich an der nördlichen Seite der Borngasse noch ein schmaler Restgrünstreifen mit einzelnen Bäumen. Insbesondere an dieser Stelle gilt es im Rahmen der Neuplanung die Gehwegbreite auf ein Mindestmaß von 2,5 m zukünftig zu verbreitern.

Nordöstlich des Plangebietes, angrenzend an den kleinen dreieckigen Platz, befindet sich ein Parkhaus, dessen Zufahrt von der Borngasse erfolgt, während die Ausfahrt über die Wirichsbongardstraße abgewickelt wird. Dieser Platzbereich ist bereits Bestandteil verschiedener städtischer Planungen, siehe dazu „Ziele der Planung“.

Während südlich der Borngasse an der Wirichsbongardstraße die Wohnnutzung in Blockrandbebauung dominiert, ist in Richtung Innenstadt im nördlichen Abschnitt dieser Straße die gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone mit Wohn- bzw. Büronutzung in den Obergeschossen charakteristisch.

Die ehemals repräsentative, klassizistisch geprägte Promenade der Theaterstraße hat durch geschäftlichen Strukturwandel und die langjährig zunehmende Dominanz des Verkehrs erheblich an Qualität verloren. Mit einem Umbau des Gebäudes Theaterstraße 9 und einem potentiellen Abriss des Anschlussgebäudes in der Borngasse wären erste Schritte zur Neubelebung der Theaterstraße möglich.

Aufgrund der besonderen Lage kommt dem Standort eine hohe städtebauliche Bedeutung zu, die einer Steuerung der Entwicklung bedarf.

Planungsrechtliche Situation, Beschlusslage

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar, ebenso der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird überlagert durch den Bebauungsplan Nr. 773 - Wirichsbongardstraße- (rechtskräftig seit dem 06.06.1991), der als einfacher Bebauungsplan Mischgebiet festsetzt und den Ausschluss von Spielhallen zum Ziel hat. Der Fluchtlinienplan Nr. 31 aus dem 19. Jahrhundert setzt für einen kurzen Abschnitt an der Ecke Borngasse – Wirichsbongardstraße eine Straßenfluchtlinie fest.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt aus dem Jahr 2014 sowie innerhalb des Rahmenplanes –Gasborn und Suermondviertel- aus dem Jahr 2010, außerdem innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt. Das Eckgebäude Theaterstraße 9 steht unter Denkmalschutz. Der Kapuzinergraben, der Theaterplatz und die Theaterstraße sind als innerstädtisch bedeutsame Entwicklungsprojekte in der am 6.11.2014 vom Planungsausschuss beschlossenen Gesamtmaßnahmenliste des Innenstadtkonzeptes 2022 aufgeführt. Aus städtebaufördertechnischen und finanziellen Gründen wurden der Teilabschnitt Theaterplatz mit Kapuzinergraben und Theaterstraße bis Borngasse in der 3. Prioritätsstufe, der Abschnitt Theaterstraße von Borngasse bis Wilhelmstraße in der 4. Prioritätsstufe eingeplant und wird damit für den Zeitraum nach 2018 berücksichtigt werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit nach den rechtskräftigen Bauleitplänen, im Übrigen nach § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Wohnraumbedarf

Aufgrund der steigenden Studierendenzahlen herrscht in der Stadt Aachen eine starke Wohnraumnachfrage durch diese Bevölkerungsgruppe. In den letzten zehn Jahren nahm die Zahl der Studierenden um mehr als 20.000 Personen zu, was einer Steigerung von 56 % entspricht. Dieser starke Nachfragedruck einer Zielgruppe mit heterogenen finanziellen Möglichkeiten und Lebenskonzepten führt zu einer deutlichen Anspannung des allgemeinen Wohnungsmarktes, da die Studierenden mit hohem Budget durchaus auch mit Familien um Wohnraum konkurrieren. Auch wenn insgesamt insbesondere ein Bedarf im unteren bis mittleren freifinanzierten Marktsegment besteht, kann einzelprojektbezogen ein Bau von Appartements für eine ausgewählten Zielgruppe damit durchaus sinnvoll sein, um die geschilderten Marktprozesse zu entschärfen. Dies ist insbesondere an Standorten der Fall, an denen die Bodenpreise sowie die Kosten des Um- und Neubaus in einem Zielkonflikt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums stehen und eine Alternative zu Projekten im höherpreisigen Segment die Entstehung langjähriger Leerstände oder Brachflächen ist. In einem solchen Ausnahmefall – der im vorliegenden Projekt gegeben sein kann - ist im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung darauf zu achten, dass das inhaltliche Konzept besonders innovativ und gemeinschaftsorientiert ist. Zudem ist es städtebaulich und sozialplanerisch notwendig, Wohnungen bzw. Gebäude mit flexibleren Grundrissen zu errichten, damit das Projekt auch bei sich ändernden Marktlagen zukunftsfest ist.

Ziel der Planung

Aufgrund der Lage in der Aachener Innenstadt mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle sinnvoll, insbesondere wegen des hohen Bedarfes an Wohnraum innerhalb der Stadt. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage, allerdings unter Berücksichtigung des Bedarfes an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Für den Bereich an der Theaterstraße ist auch eine gewerbliche Nutzung mit den städtebaulichen Zielen vereinbar.

Durch die Wirichsbongardstraße und die Aufweitung des öffentlichen Raumes („Henger Herrjott´s Fott“) führen zwischen Elisengarten und Frankenberger Park zukünftig ein Premiumfußweg sowie eine Rad-Vorrang-Route. Mit beiden Achsen entstehen neue Anforderungen an diesen Stadtraum bzw. sollen Radfahrer und Fußgänger durch eine Umplanung des öffentlichen Raumes in Zukunft als Verkehrsteilnehmer gestärkt werden. Dies gelingt zum einen durch eine konfliktarme Verkehrsführung, zum anderen durch eine hochwertige Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Letzteres muss zukünftig auch durch einen verstärkten Austausch zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Gebäuden forciert werden. Die künftige Nutzung des Erdgeschosses, beispielsweise durch eine gewerbliche Nutzung, mindestens aber über eine transparente, durchlässige Fassadengestaltung und Zugänge spielt daher eine entscheidende Rolle, um den Bereich attraktiver zu gestalten.

Durch die oben beschriebenen städtischen Projekte und ein privates Bauvorhaben an dieser Stelle ergeben sich neue Chancen, die Qualität des Platzes zu verbessern. Eine neue Verkehrsführung mit

Bündelung der Verkehrsstrassen und Zufahrten im nördlichen Bereich des Platzes würde bspw. einen großzügigen Bereich für Fußgänger direkt angrenzend an das neu zu entwickelnde Grundstück ermöglichen. Damit würde die zurzeit als Rückseite wahrgenommene Seite des Gebäudes zu einer Vorderseite und Adresse.

Damit soll nicht nur die Raumkante, sondern auch die Nutzung entlang des Premiumfußweges im Plangebiet angemessen gestaltet werden.

2. **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich mit folgenden Zielen zu fassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Gestaltung des Platzrandes an der Wirichsbongardstraße
- Sicherung der Qualität des geplanten Premiumfußweges Frankenberg Park – Innenstadt
- Sicherung der Qualität der geplanten Rad-Vorrang-Route Eilendorf - Innenstadt

Durch den Aufstellungsbeschluss können die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild