

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0038/WP18
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und		AZ:	35041-2020
Mobilitätsinfrastruktur		Datum:	13.01.2021
Beteiligte Dienststelle/n:		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Rütcher Straße / Nizzaallee - hier: Vorgehensweise			
Ziele:			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.02.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme	
04.02.2021	Planungsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, für den Bebauungsplan – Rütcher Straße / Nizzaallee – eine Bestandsaufnahme und ein Konzept für die weitere Bearbeitung zu erstellen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, für den Bebauungsplan – Rütcher Straße / Nizzaallee – eine Bestandsaufnahme und ein Konzept für die weitere Bearbeitung zu erstellen.

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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

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:

keine positiv negativ nicht eindeutig

x			
---	--	--	--

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

gering mittel groß nicht ermittelbar

			x
--	--	--	---

Zur Relevanz der Maßnahme für die

Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine positiv negativ nicht eindeutig

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:

- vollständig**
- überwiegend (50% - 99%)**
- teilweise (1% - 49 %)**
- nicht**
- nicht bekannt**

Erläuterungen:

Aufstellung eines Bebauungsplans - Rütcher Straße / Nizzaallee - zwischen Rütcher Straße, Nizzaallee und Ludwigsallee

hier: Vorgehensweise

1. Beschlusslage

Nach gleichlautender Empfehlung durch die Bezirksvertretung Mitte am 07.10.2020 beschloss der Planungsausschuss am 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes - Rütcher Straße / Nizzaallee - für den Planbereich zwischen Rütcher Straße, Nizzaallee und Ludwigsallee im Stadtbezirk Aachen-Mitte zur Sicherung der nachfolgenden Ziele:

- 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
- Beachtung und Erhalt der erhaltenswerten historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Anlass ist eine verstärkte Tendenz zur Nachverdichtung im Plangebiet. Der Bebauungsplan soll die Anwendung der 2019 vom Planungsausschuss beschlossenen Leitlinien der Innenentwicklung sicherstellen sowie den vorhandenen Siedlungscharakter und die Qualitäten des Quartiers erhalten.

2. Empfehlung zur Vorgehensweise

Das Plangebiet lässt sich städtebauliche in drei Teilbereiche gliedern (siehe Anlage):

An der nordöstlichen Seite der Nizzaallee befindet sich aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken mit teilweise altem und wertvollem Baumbestand (Teilbereich A).

Der Teilbereich in der Mitte des Plangebiets (Teilbereich B) ist geprägt durch weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit kleinteiliger Parzellierung. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich hier ausschließlich reine Wohngebäude. Die prägenden gründerzeitlichen Stadthäuser sind in großer Zahl erhalten und stehen überwiegend unter Denkmalschutz. Die eher kleinen Blockinnenbereiche sind weitgehend unbebaut mit teilweise altem Baumbestand.

Der Baublock zwischen Roermonder Straße und Lousbergstraße (Teilbereich C) weist ebenfalls eine geschlossene Blockrandbebauung auf. Anders als in Teilbereich B befinden sich hier jedoch auch gewerbliche Nutzungen. Der Blockinnenbereich ist nicht überwiegend grün, sondern mit

Garagenhöfen und kleineren Gewerbehallen bebaut, die von der Roermonder Straße / Rütcher Straße erschlossen sind. Durch Umbaumaßnahmen in den Nachkriegsjahrzehnten entlang der Roermonder und Rütcher Straße ist fast keine Altbebauung erhalten.

Die Verwaltung empfiehlt eine stufenweise Entwicklung.

Als erster Schritt sollte eine Bestandsaufnahme und Analyse des Gesamtgebiets erfolgen. Auf dieser Grundlage kann ein Konzept für den Umfang und Inhalte der weiteren Bearbeitung entwickelt werden. Ziel ist, den konkreten Handlungsbedarf für die jeweiligen Bereiche zu definieren und hieraus eine jeweils sinnvolle Bearbeitungstiefe zu ermitteln. In Teilbereichen kann ein einfacher Bebauungsplan mit wenigen bestandssichernden Festsetzungen ausreichend sein, während in anderen Bereichen eine weitergehende Steuerung erforderlich ist. Für Bereiche, die vollständig bebaut sind und eine homogene, stabile Struktur aufweisen, ist die Steuerung über einen Bebauungsplan nicht unbedingt erforderlich.

Sinnvoll ist, in die Bereiche steuernd einzugreifen, die eine heterogene Struktur mit mindergenutzten oder noch unbebauten Flächen aufweisen. Ebenfalls sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung eröffnet werden. Wie in Anlage 3 dargestellt, befinden sich im Plangebiet nur wenige Grundstücke, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Im Einzelfall (z. B. ehemaliges Kloster Lousbergstraße) kann hier auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sinnvoll sein, da dieser wesentlich bessere Steuerungsmöglichkeiten bietet.

Als Ergebnis ist denkbar, einzelne Bebauungspläne für die jeweils unterschiedlichen Teilbereiche aufzustellen. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Steuerungsmöglichkeiten durch einen Angebotsbebauungsplan begrenzt sind. Im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Festsetzungskatalog abschließend aufgeführt. Teilaspekte der Leitlinien der Innenentwicklung wie verkehrsplanerische oder gestalterische Maßnahmen lassen sich meist nicht über einen Bebauungsplan umsetzen. Sobald ein Konzept für die konkrete Vorgehensweise erarbeitet ist, wird die Verwaltung dies den politischen Gremien vorstellen.

Bei der erstmaligen Bebauung der Grundstücke im Plangebiet (Bereich Nizzaallee, Försterstraße, Lousbergstraße, Theresienstraße und Weyhestraße) wurden auf den jeweiligen Baugrundstücken privatrechtliche Grunddienstbarkeiten (Baubeschränkungen) zugunsten der städtischen Lousberganlagen, der damaligen Eigentümerin des Lousbergs, eingetragen. Geregelt wurden unter anderem die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Gestaltung der Gebäude. Die Bewilligungen der Grunddienstbarkeit erfolgten in der Zeit von 1898 bis 1903. Diese Grunddienstbarkeiten sind nicht mehr von Bedeutung, da die Bebauung der Grundstücke heute durch die Regelungen des Baugesetzbuchs gesteuert wird. Die Stadt Aachen bewilligt daher bereits seit einem Grundsatzbeschluss durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss aus dem Jahr 2013 auf entsprechende Anträge der Grundstückseigentümer die Löschung der Eintragungen.

3. Klimaschutz / Klimafolgenanpassung

Die Vorgehensweise bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Relevanz für den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan mit Teilbereichen
2. Luftbild mit Teilbereichen
3. Nachverdichtungspotentiale