

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0146/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 11.05.2005 Verfasser: A61/20 // Dez. III									
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Untere Adalbertstraße hier: Aufstellungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25.05.2005</td> <td>B 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>09.06.2005</td> <td>PLA</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	25.05.2005	B 0		09.06.2005	PLA	
Datum	Gremium	Kompetenz								
25.05.2005	B 0									
09.06.2005	PLA									

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Untere Adalbertstraße zwischen Stiftstraße, Adalbertsberg, Noppiusstraße, Beeckstraße und Kaiserplatz im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Untere Adalbertstraße zwischen Stiftstraße, Adalbertsberg, Noppiusstraße, Beeckstraße und Kaiserplatz im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Untere Adalbertstraße

hier: Aufstellungsbeschluss

Anlass

Die GbR Adalbertstraße Aachen, vertreten durch Herrn Prof. Kahlen und Herrn Sauren, hat gemeinsam mit der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Kleine Adalbertstraße e.V., vertreten durch Herrn Heiliger, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet umfasst neben den Flächen, über die die GbR Adalbertstraße sowie die Mitglieder der ISG verfügen, weitere Grundstücke, die derzeit zwar nicht in die aktuellen Planungsüberlegungen einbezogen wurden, von diesen aber beeinflusst werden. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flächen zwischen Stiftstraße, Adalbertsberg, Noppiusstraße, Beeckstraße und Kaiserplatz (Umfahrung St. Adalbert). Durch diese großräumige Plangebietsabgrenzung sollen auch Vernetzungen in die Umgebung, die sich evtl. erst im weiteren Planungsverfahren ergeben, abgedeckt werden, z.B. eine großzügigere Verbindung zur Stiftstraße. Falls sich kein Erfordernis für diese Einbeziehung von Flächen ergibt, ist eine spätere Verkleinerung des Plangebietes denkbar.

Ziele der Planung

Durch die vorgelegte Planung soll der Bereich der unteren Adalbertstraße sowohl gestalterisch, als auch funktional aufgewertet werden. Neben ungenutzten bzw. untergenutzten Grundstücken im Blockinnenbereich wird auch ein Großteil der Liegenschaften auf der südlichen Seite der Adalbertstraße in die Planung einbezogen, so dass unmittelbare positive Effekte für den Straßenraum erzielt werden können. Mittel- bis langfristig können diese sich auch auf die Nordseite der Straße auswirken.

Sehr positiv ist die Kooperation der GbR Adalbertstraße mit der ISG zu beurteilen. Durch diese Zusammenarbeit können die Interessen aller Beteiligten im Planverfahren, nämlich sowohl eine höhere Frequentierung der unteren Adalbertstraße, als auch die Schaffung eines Einzelhandelsmagneten am östlichen Ende der Einkaufslage, vertreten werden.

Konzept

Die von der GbR Adalbertstraße vorgelegte Planung zielt auf eine Stärkung des Handels in der Adalbertstraße durch die Ansiedlung von "Publikumsmagneten" in einer Einkaufsmall. Diese soll sich über mehrere Geschosse erstrecken und dabei auch heute mindergenutzte Grundstücke im Innenbereich aufwerten. Der Höhengsprung innerhalb des Baublocks

zwischen Adalbertstraße und Noppiusstraße wird dabei mit in die Planung einbezogen. Die Mall wird an zwei Stellen an die umgebenden Straßen angebunden: an der Ecke Adalbertsberg / Adalbertstraße, etwa in der Mitte der unteren Adalbertstraße sowie am Kaiserplatz.

Die beiden vorliegenden Planungsvarianten unterscheiden sich insbesondere in der Gestaltung der letztgenannten Anbindung. Während diese in Variante 1 unmittelbar an der Ecke Adalbertstraße / Kaiserplatz liegt, wird in Variante 2 die heutige Durchfahrt zum Taeterparkplatz als Zugang genutzt. Damit ist die Ausrichtung auf die Adalbertstraße nicht so ausgeprägt wie in Variante 1, da der Blick aus der Mall auf St. Adalbert bzw. den Felsen, auf dem die Kirche gebaut ist, gerichtet ist. Somit entsteht leicht der Eindruck einer Sackgasse, während in Variante 1 eher ein attraktiver Rundlauf entstehen kann, von dem auch der Einzelhandel in der unteren Adalbertstraße profitiert. Die Verwaltung bewertet daher die Variante 1 positiver.

Die Eingänge in die Mall sollen vollständig verglaste Fassaden erhalten, um Offenheit zu signalisieren und einladend auf die Kunden zu wirken.

Das Einkaufszentrum umfasst ca. 28.000 m² Verkaufsflächen, verteilt auf 3 Geschosse (Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss). Im 2. Obergeschoss sind Büro- und Praxisflächen geplant. Auf den Dachflächen ist die Anlage eines Gartens vorgesehen, der neben Aufenthaltsmöglichkeiten auch Gastronomieangebote erhalten soll.

Erschließung

Verteilt auf 2. und 3. Untergeschoss sollen ca. 600 Stellplätze angelegt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die ebenfalls unterirdisch vorgesehene Anlieferung und Entsorgung sollen ohne Querung der Fußgängerwege sowie der Umfahrt an St. Adalbert erfolgen. An 2 Stellen sind daher Rampen vorgesehen, an denen die Fahrzeuge direkt in die Untergeschosse geleitet werden.

Empfehlung der Verwaltung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die neben der vorgelegten Planung auch die nähere Umgebung umfasst, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit der GbR Adalbertstraße soll bezüglich der Übernahme von Planungsleistungen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Anlage/n:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Luftbild
3. Planung Variante 1: Perspektive, Grundrisse
4. Planung Variante 2: Perspektive, Grundrisse