

|   |                                    |                                    |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Vorlage</b>  |                                    | <b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0103/WP18 |
| Federführende Dienststelle:<br>FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und<br>Mobilitätsinfrastruktur<br>Beteiligte Dienststelle/n:                        |                                    | Status: öffentlich                 |
|   |                                    | Datum: 19.04.2021                  |
|   |                                    | Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200 |
| <b>Bebauungsplan -Steinstraße/Auf Trimpersfeld- zwischen<br/>Steinstraße, Von-Coels-Straße, Marienstraße und Kirchfeldstraße;<br/>hier: Aufstellungsbeschluss</b> |                                    |                                    |
| <b>Ziele:</b>   | Klimarelevanz<br>positiv           |                                    |
| <b>Beratungsfolge:</b>  |                                    |                                    |
| <b>Datum</b>  | <b>Gremium</b>                     | <b>Zuständigkeit</b>               |
| 05.05.2021  | Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf | Anhörung/Empfehlung                |
| 06.05.2021  | Planungsausschuss                  | Entscheidung                       |

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Städtebaulich geordnete Entwicklung
- Nachverdichtende Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern und öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern
- Bau einer Stichstraße oder einer verbindenden Straße zwischen Auf Trimpersfeld und Steinstraße
- Orientierung der Bebauung zur Straße Auf Trimpersfeld bzw. der neu zu bauenden Straße
- Freihaltung zusammenhängender Gartenbereiche zwischen der Bestandsbebauung und der Nachverdichtung
- Nicht störende Anordnung der Stellplätze
- Erhalt prägender Grünstrukturen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Steinstraße / Von-Coels-Straße - für den Planbereich zwischen Steinstraße, Von-Coels-Straße, Marienstraße und Kirchfeldstraße im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Städtebaulich geordnete Entwicklung
- Nachverdichtende Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern und öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern
- Bau einer Stichstraße oder einer verbindenden Straße zwischen Auf Trimpersfeld und Steinstraße
- Orientierung der Bebauung zur Straße Auf Trimpersfeld bzw. der neu zu bauenden Straße
- Freihaltung zusammenhängender Gartenbereiche zwischen der Bestandsbebauung und der Nachverdichtung
- Nicht störende Anordnung der Stellplätze
- Erhalt prägender Grünstrukturen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Steinstraße / Von-Coels-Straße - für den Planbereich zwischen Steinstraße, Von-Coels-Straße, Marienstraße und Kirchfeldstraße im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf.

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | X    |  |

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

| konsumtive<br>Auswirkungen                     | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Folge-<br>kosten (alt) | Folge-<br>kosten<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
|  | Ertrag  | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | 0   |                                      | 0   |  |                        |                           |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

**Begründung:**

Grundsätzlich wirken sich die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten unter den Gesichtspunkten des Klimaschutzes positiv aus. So kann die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfs verringert werden und notwendige Fahrwege kurz gehalten werden. Eine Bebauung von bisher unversiegelten Gartengrundstücken vergrößert jedoch die Überflutungsgefahr und verschärft die Problematik der sommerlichen Aufheizung, besonders in starken Hitzeperioden. Der Aufstellungsbeschluss beschreibt noch keine konkrete städtebauliche Planung. Auch ist derzeit nicht absehbar, in welchem Umfang und in welchem zeitlichen Horizont die durch den Bebauungsplan eröffneten Baumöglichkeiten von den Eigentümer\*innen ausgenutzt werden. Eine Quantifizierung der CO<sub>2</sub>-Einsparung ist daher nicht möglich.

## **Erläuterungen:**

### **1. Planungsanlass**

Bereits seit einigen Jahren liegt das Gelände des ehemaligen Marmorwerks Ortmanns im Blockinnenbereich Von-Coels-Straße / Marienstraße / Kirchfeldstraße / Steinstraße brach. Ein privater Investor möchte auf der ca. 12.000 qm großen Fläche gemeinsam mit einem Partner eine Wohnanlage mit 39 Einfamilienhäusern errichten, 12 davon öffentlich gefördert. Hierfür hat er 2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Zwischenzeitlich wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 1002 – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld – eingeleitet und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Voraussichtlich im Herbst 2021 soll die öffentliche Auslegung der Planung erfolgen.

Nördlich angrenzend an das ehemalige Marmorwerk befindet sich das ca. 3.600 qm große Grundstück des Betriebshofs Eilendorf des Aachener Stadtbetriebs. Da der Standort im Zuge einer Zentralisierung der Bau- und Betriebshöfe verlagert werden soll, steht die Fläche voraussichtlich in einigen Jahren ebenfalls für eine neue Nutzung zur Verfügung. Die ursprüngliche Idee, auf dem Grundstück eine Kita zu errichten, wurde seitens des FB Kinder, Jugend, Schule wieder verworfen. Es soll stattdessen ein Standort im Neubaugebiet Breitbenden, für den bereits Planungsrecht besteht, entwickelt werden.

Wie in weiten Teilen Eilendorfs zeichnet sich auch der Block Von-Coels-Straße / Marienstraße / Kirchfeldstraße / Steinstraße durch große Gartengrundstücke der Wohnhäuser am Blockrand aus, die eine Tiefe von bis zu 100 m besitzen. Die privaten Gartengrundstücke umschließen die Flächen des ehemaligen Marmorwerks und des Betriebshofs im Zentrum des Blocks ringförmig. Die Gartengrundstücke im Norden und Osten sind besonders groß, während die Grundstücke im Süden und Westen kleiner sind und weniger tief in den Blockinnenbereich hineinragen.

Nachdem der Vorhabenträger für die Entwicklung des ehemaligen Marmorwerks zwischenzeitlich von der Bebauung des Betriebshofs Abstand genommen hat, wurde die Verwaltung beauftragt, neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Marmorwerksgrundstück auch einen Angebots-Bebauungsplan zur Ermöglichung einer Wohnbebauung auf dem Betriebshof aufzustellen. Dieser soll auch die umliegenden, teils sehr großen privaten Grundstücke umfassen, um den Eigentümer\*innen der für die meisten Bewohner\*innen zu großen Gärten eine Baumöglichkeit zu eröffnen und einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten.

Um zunächst die Umsetzbarkeit einer entsprechenden Planung auf den Privatgrundstücken zu klären, sollte vorab die Bereitschaft der Eigentümer\*innen zu einer Bebauung der rückwärtigen Teile ihrer Grundstücke abgefragt werden. Nach entsprechender Empfehlung durch die Bezirksvertretung Eilendorf beauftragte daher der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 14.10.2018 die Verwaltung, die Machbarkeit einer Wohnbebauung für den Blockinnenbereich – Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße – einschließlich Baubetriebshoffläche zu prüfen (Vorlage FB 61/1020/WP17).

## **2. Abgrenzung des Plangebiets und mögliche Erschließung**

Zunächst wurden durch die Verwaltung die Grundstücke definiert, die sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich eignen (siehe Anlage 4, gelb hinterlegte Grundstücke). Dies sind zum einen die Grundstücke im nördlichen Bereich des Blocks zwischen der Einmündung der Straße auf Trimpersfeld in die Kirchfeldstraße (bei Grundstück Kirchfeldstraße 62) und dem Grundstück Steinstraße 9. Dieser Bereich umfasst somit die Grundstücke Steinstraße 9 bis 49 und Kirchfeldstraße 62 bis 72.

Die Grundstücke im Westen dieses Bereichs grenzen an der südlichen Seite zur Zeit zwar an die Straße Auf Trimpersfeld, jedoch ist die Straße auf diesem Abschnitt nur als Fuß- und Radweg gewidmet, unbefestigt und in einem schlechten Zustand. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Marmorwerk soll dieser Abschnitt zukünftig als befahrbarer Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Eine durchgehende und allgemeine Befahrbarkeit für Pkw ist nicht vorgesehen und soll durch Poller verhindert werden. Der Abschnitt fungiert dann mit einer Breite von 3,50 m als Fuß- und Radwegverbindung vom diesem Neubaugebiet in Richtung Ortsmitte, als Notfallerschließung für Rettungsfahrzeuge und als Erschließung der vorhandenen Garagen. Im Rahmen der Erschließungsplanung für den Angebotsbebauungsplan kann die Fahrbahn auf 7,00 m verbreitert werden, um dann die neu geplante Wohnbebauung in diesem Bereich erschließen zu können.

Die weiter östlich gelegenen Grundstücke Steinstraße 9 bis 37 könnten im rückwärtigen Bereich durch eine neue Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden. Denkbar ist auch eine Verbindung zur Steinstraße über das unbebaute Grundstück zwischen den Häusern Steinstraße 37 und 39. Eine Nachverdichtung wäre dann beiderseits der Straße möglich, eine Einbeziehung der weiter östlich liegenden Grundstücke wäre jedoch nicht möglich. Allerdings sind die Gespräche hierzu derzeit schwierig, da es sich um eine Eigentümergemeinschaft aus sechs Eigentümern handelt.

Im südöstlichen Bereich befinden sich zwei größere Grundstücke (Von-Coels-Straße 129 und 131), die sich ebenfalls für eine Nachverdichtung eignen würden. Eine Erreichbarkeit wäre über die o.g. Stichstraße sichergestellt bzw. durch eine Zufahrt im Baugebiet auf dem Marmorwerksgrundstück. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierfür eine entsprechende Trasse freigehalten.

In der Eigentümerbeteiligung wurden darüber hinaus auch die Grundstücke Von-Coels-Straße 97 bis 109 im Süden des Blocks in die Überlegungen einbezogen. Die Grundstücke sind jedoch nur wenige Meter breit. Ähnliche Vorhaben im Stadtgebiet, bei denen private Gärten durch einen Bebauungsplan nachverdichtet werden sollen (z.B. Bebauungsplan Karl-Kuck-Straße in Brand) haben gezeigt, dass der Aufwand bei sehr kleinen Grundstücken ungünstig ist im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen, die durch die Planung ermöglicht werden können. Dieser Bereich soll daher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans – Steinstraße / Von-Coels-Straße – liegen.

Die Grundstücke westlich des ehemaligen Marmorwerks (Marienstraße) eignen sich wegen des Geländesprungs und des dortigen dichten Baumbestands nicht für eine Erschließung im rückwärtigen

Bereich und eine Nachverdichtung. Die übrigen Grundstücke (Von-Coels-Straße) sind für eine Nachverdichtung zu klein bzw. vom Zuschnitt her nicht geeignet.

Neben den Privatgrundstücken soll auch das Betriebshofgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Im Fall einer Aufgabe des Standorts kann der Bebauungsplan auch hier eine Wohnbebauung ermöglichen und durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich ordnen. Ziel ist auch hier eine Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau.

### **3. Rücklauf Eigentümer\*innenbeteiligung**

In einer Informationsveranstaltung am 26.06.2019 wurden die Eigentümer\*innen der für eine Bebauung geeigneten Grundstücke über die geplanten baulichen Entwicklungen im Bereich Trimpersfeld, insbesondere über die Nachverdichtung auf den Privatgrundstücken, informiert. Fragen der Eigentümer\*innen bezogen sich insbesondere auf die Art der geplanten Bebauung und auf die geplante Erschließung (Eigentümerbeiträge).

Die Eigentümer\*innen wurden mittels Fragebögen zu ihrem grundsätzlichen Interesse an einer Bebauung befragt. Daneben bestand die Möglichkeit, Wünsche bzw. Bedingungen für eine Bebauung zu formulieren. Von den 40 Eigentümer\*innen, die angeschrieben wurden, hat die Verwaltung 23 ausgefüllte Fragebögen zurückerhalten. Einige Personen haben auf telefonische Nachfrage hin eine Aussage zu ihrem grundsätzlichen Interesse abgegeben. Insgesamt haben sich sieben Parteien nicht zum Thema geäußert.

Von den 33 Eigentümer\*innen, die sich geäußert haben, haben 21 grundsätzlich Interesse an einer weiteren Bebauungsmöglichkeit auf ihrem Grundstück. 12 Eigentümer\*innen sind nicht an einer Baumöglichkeit interessiert. Sechs der Eigentümer\*innen gaben an, dass sie sich eine Bebauung nur unter bestimmten Voraussetzungen vorstellen können. Meist wurde hier die Forderung nach einer maximal zweigeschossigen Bebauung oder einer Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern genannt.

### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Aufgrund der überwiegend positiven Resonanz der Eigentümer\*innen schlägt die Verwaltung vor, für den in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Er umfasst neben dem städtischen Betriebshof die privaten Grundstücke Steinstraße 9-45, Kirchfeldstraße 62-72, Von-Coels-Straße 128/131. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3,2 ha.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern und öffentlich geförderten, zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern schaffen. Weiteres Ziel ist der Bau einer Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke Steinstraße 9-37. Bei einer Mitwirkung aller Eigentümer\*innen könnten bis zu 50 Wohneinheiten entstehen. Da es sich um selbst genutzte Privatgrundstücke handelt, ist mit einem Entwicklungshorizont von bis zu 20 Jahren zu rechnen. Viele der Grundstücke sind nicht breit genug, um dort ein Haus mit ggfls. erforderlichen Grenzabständen zu errichten. Daher sind Abstimmungen unter benachbarten Eigentümer\*innen oder eine Umlegung erforderlich.

Die Bebauung auf den Privatgrundstücken soll entsprechend den in der Anlage 3 dargestellten Baufeldern zur Straße Auf Trimpersfeld bzw. der neu anzulegenden Stichstraße orientiert sein. Auch die Zugänge der Gebäude sollen nach dort ausgerichtet sein. Die überbaubaren Flächen sind so festzusetzen, dass zwischen der Bestandsbebauung und der Nachverdichtung begrünte Gartenbereiche verbleiben und somit der Innenbereich von Bebauung freigehalten wird. Prägende Grünstrukturen wie beispielsweise große Bäume oder Gehölzgruppen sollen dabei berücksichtigt und soweit wie möglich erhalten bleiben und festgesetzt werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts soll der Bebauungsplan die Lage und Verteilung der Stellplätze so regeln, dass sie sich nicht störend auf das Erscheinungsbild des Gebiets auswirken, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern. Ergänzend sind Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude und deren Dachflächen möglich, die eine optimale Nutzung von Solarenergie ermöglichen.

## **5. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der genannten Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes - Steinstraße / Von-Coels-Straße – zu beschließen. Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht es, bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, die den Zielen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Ohne den Aufstellungsbeschluss wäre eine den planerischen Zielen entsprechende geordnete bauliche Entwicklung nur begrenzt möglich.

### **Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Plan Mögliche Nachverdichtung
4.      Übersicht Eigentümer\*innenbeteiligung (nicht öffentlich)