

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0142/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 20.05.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz; hier: Aufstellungsbeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.06.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
10.06.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau mit anteiligem öffentlich gefördertem Wohnraum
- Unterbringung einer Kindertagesstätte
- Verdichtete Bebauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung vom Moscheeplatz zu den Grünflächen an der Breslauer Straße
- Schaffung einer baulichen Raumkante entlang der Elsassstraße bzw. des Moscheeplatzes

die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Planbereich - Elsassstraße/Moscheeplatz - im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen. Sie empfiehlt gleichzeitig dem Planungsausschuss, den Aufstellungsbeschluss vom 01.12.2004 aufzuheben.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau mit anteiligem öffentlich gefördertem Wohnraum
- Unterbringung einer Kindertagesstätte
- Verdichtete Bebauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung vom Moscheeplatz zu den Grünflächen an der Breslauer Straße
- Schaffung einer baulichen Raumkante entlang der Elsassstraße bzw. des Moscheeplatzes.

die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Planbereich – Elsassstraße / Moscheeplatz - im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Er beschließt gleichzeitig, den Aufstellungsbeschluss A 166 vom 01.12.2004 aufzuheben.

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.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (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			

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 CO₂-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 **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß 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
- X nicht bekannt

Erläuterungen:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz

hier: Aufstellungsbeschluss und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 166

1. Bisherige Beschlusslage / Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 517, der 1977 rechtskräftig wurde. Er setzt für den Bereich an der Elsassstraße ein Gewerbegebiet und an der Stolberger Straße ein Mischgebiet fest.

Der Aufstellungsbeschluss A 166 wurde am 01.12.2004 gefasst für den gesamten Bereich rund um die Kreuzung Stolberger Straße / Elsassstraße. Dieser formuliert auf Grundlage der Rahmenplanung Aachen-Ost allgemeine Ziele zur Neuordnung des Bereichs. Es geht insbesondere um die Schaffung eines definierten Übergangs zwischen dem durch dichte Wohnbebauung geprägten Ostviertel und den nördlich angrenzenden Flächen mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Innerhalb dieses Bereiches wurde eine Mehrfachbeauftragung für den Neubau der Yunus Emre Moschee 2006 durchgeführt und nachfolgend der Bebauungsplan Nr. 903 aufgestellt, der am 08.04.2010 rechtskräftig wurde.

Ende 2010 / Anfang 2011 wurde der Wettbewerb "Neues Wohnen im Ostviertel" ausgeschrieben, ein Realisierungswettbewerb für die Fläche der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Gewoge und ein Ideenwettbewerb für den gewerblichen Bereich (Autoteilebetrieb etc.). Das Wohnungsbauprojekt der Gewoge wurde abgeschlossen und der Neubau für die Moschee erfolgte. Der „Moscheeplatz“ wurde angelegt. Für die heutige Gewerbefläche sah der Wettbewerbsentwurf eine Entwicklung eines verdichteten Geschosswohnungsbaus vor. Die kompakte Bauweise sollte Schutz vor Verkehrslärm von Süden und Gewerbelärm von Norden erreichen. Eine Durchwegung sollte den öffentlichen Platz mit den Grünflächen im Norden verbinden. Der Flächennutzungsplan Aachen*2030 stellt den Planbereich zwischenzeitlich als Gemischte Baufläche dar.

Das bauliche Pendant auf der Nordseite des Platzes fehlt bis heute. Der städtebauliche Missstand in Form eines untergenutzten Grundstücks mit eingeschossigen Gewerbehallen bleibt und wird durch die attraktive Bebauung und die neue Gestaltung des Platzes verstärkt. 2016 wurde ein erster Versuch eines Investors gestartet, ein Wohnungsbauprojekt auf dem Gewerbegrundstück umzusetzen. Der Investor hat sich jedoch in den Folgejahren zurückgezogen. Seit 2019 ist eine weitere Planungsidee für ein Wohnungsbauprojekt mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstanden. Diese Planungsabsicht soll durch den neuen Aufstellungsbeschluss unterstützt werden.

Die Straßenrandbebauung an der Stolberger Straße soll erhalten bleiben und das Gewerbegrundstück an der Stolberger Straße (Autovermietung) in Richtung Wohnungsbau nachverdichtet werden.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Der Aufstellungsbeschluss soll zum einen die Ergebnisse des Wettbewerbs „Neues Wohnen im Ostviertel“ von 2011 auf der nördlichen Seite des Moscheeplatzes umsetzen. Zum anderen sollen weitergehendere städtebauliche Ziele formuliert werden. Zu diesen gehört die Entwicklung eines

Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau mit anteiligem öffentlich gefördertem Wohnraum (mindestens 40 % und bis zu 70%). Ferner besteht die Absicht, eine fünf-gruppige Kindertagesstätte zu realisieren. Die Bebauung soll in verdichteter Form erfolgen, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen und um mit Flächen im Innenbereich sparsam umzugehen. Dabei sind gleichzeitig die Vorgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Der Planbereich liegt laut Klimafolgenanpassungskonzept in einem innerstädtischen Belastungsgebiet. Ziel ist auch eine öffentliche Wegeverbindung vom Moscheeplatz zu den Grünflächen (Kleingärten, Spielplatz, Bolzplatz) an der Breslauer Straße. Die Wegeverbindung setzt sich zur Wohnbebauung auf der Südseite des Moscheeplatzes und zum Kennedypark fort. Städtebaulich ist eine bauliche Raumkante entlang der Elsassstraße bzw. des Moscheeplatzes wichtig, um einen räumlich gefassten Stadtraum als markanten Übergang zwischen dem Ostviertel und den angrenzenden Gewerbegebieten zu schaffen. Der Platz ist mit der vier- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung im Süden und der Moschee bereits eingerahmt.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gewerbe-Areal. Die Qualität der Architektur soll im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens außerdem durch ein konkurrierendes Verfahren gesichert werden.

3. Klimanotstand

Die Auswirkungen der Planung auf das Klima und die Maßnahmen zur Klimaanpassung werden im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und bewertet. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sind diese noch nicht zu ermitteln.

Positiv zu bewerten ist die Lage im Innenbereich und die Wiedernutzung einer bereits versiegelten und baulich genutzten Fläche.

4. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet Elsassstraße / Moscheeplatz im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu fassen. Gleichzeitig wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss A 166 vom 01.12.2004 aufzuheben. Die Ziele dieses Aufstellungsbeschlusses wurden größtenteils umgesetzt. Für die nicht umgesetzten Bereiche wird der neue Aufstellungsbeschluss gefasst.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Übersichtsplan A 166 vom 01.12.2004