

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0149/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung		Datum: 27.05.2021 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 885 -Joseph-von-Görres-Straße/ Wertzelände- hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss		
Ziele: Klimarelevanz keine		
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 über die geplante Änderung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplante Änderung zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände - in der vorgelegten Fassung.

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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	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	<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:

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

Erläuterungen:

1. Bisheriges Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 885 ist seit dem 17.07.2014 rechtskräftig. Er wurde aufgestellt, um für das innerstädtische Plangebiet mit fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten und einer sehr guten verkehrlichen Anbindung ein familiengerechtes, altengerechtes und junges studentisches Wohnen zu schaffen. Mit dem damaligen Vorhabenträger wurde ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 11 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Im Vertrag wurde der Wohnungsmix mit insg. 170 Wohneinheiten und einer Sozialwohnraumquote von 23 % abgeschlossen. Da der Vorhabenträger das Gelände letztendlich nicht erworben hat, konnten die Vertragsbedingungen nicht wirksam werden. Das Gelände wurde danach mehrfach an Projektentwickler veräußert, die alle an den städtebaulichen Vertrag nicht gebunden waren. Eine Bebauung wurde jedoch bislang nicht umgesetzt.

2. Anlass der Änderung

Die Stadt Aachen verzeichnet in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. Immer mehr Menschen finden Aachen als Wissenschafts- und Einkaufsstandort attraktiv und wollen in der Welterbestadt studieren, arbeiten und wohnen. Bis 2035 ergibt sich ein Bedarf an 10.000 zusätzlichen Wohneinheiten.

Das Ausschöpfen von Nachverdichtungspotentialen und Brachflächen trägt wesentlich dazu bei, das bestehende Siedlungsgebiet der Stadt Aachen kompakt zu halten und das bevorstehende Wachstum flächensparsam und ökologisch nachhaltig zu gestalten. Wesentliche Herausforderung der Stadt Aachen ist es, ein vielfältiges Wohnungssortiment in guter Mischung und Nutzungsnachbarschaft bezahlbar breiten Schichten der Bevölkerung zugänglich zu machen.

Da das geplante Raumprogramm vom damaligen Vorhabenträger nicht umgesetzt wurde, soll der Angebotsbebauungsplan durch Festsetzungen zu der Anzahl und Art von Wohnungen ergänzt werden, um das Ziel einer vielfältigen Bewohnerstruktur zu erreichen.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Das städtebauliche Konzept der Blockrandbebauung mit dem großen und durchlässigen Freiraum im Blockinnenbereich bei einer für den Stadtteil angemessenen Dichte (GRZ 0,5 und IV-VI Geschosse) hat nach wie vor hohe Qualitäten, so dass keine Änderungen beim Rechtsplan gefordert sind.

Zwischenzeitlich sind neue Instrumente entwickelt worden, durch die auf ein anderes Mobilitätsverhalten und den Anforderungen aus dem Klimawandel reagiert werden kann. So werden durch die neue Stellplatzsatzung ein höherer Nachweis von Fahrradabstellplätzen gestellt und Möglichkeiten des Ersatzes von Stellplätzen durch Leihfahrzeuge eingeführt. Zusätzlich ist durch die Grün- und Gestaltungssatzung die Begründung von Flachdächern verpflichtend.

Die Wohnungsgrößen und ihre Verteilung haben wesentliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Mischung von Wohnungsgrößen gewährleistet, dass für verschiedene Personengruppen Angebote geschaffen werden und dass einer Ghettobildung durch Monostrukturen entgegengewirkt werden kann. In besonderem Maße fehlen in dem Stadtteil große und flexible Wohnungen für unterschiedliche Lebenssituationen mit Kindern. Gleichzeitig eignet sich der Standort mit seinen guten ÖPNV-Anbindungen und dem Autobahnanschluss (Forschungsanstalt

Jülich) für junges studentisches Wohnen. Darüber hinaus entsprechen kleine barrierefreie Wohnungen dem Bedarf von älteren Menschen, die ebenfalls im Stadtteil stark nachgefragt werden.

Der Wohnungsmix soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen mittels einer Verhältniszahl festgesetzt werden. Als Berechnungsgrundlage wird von einer Durchschnittswohnungsgröße von 65 m² ausgegangen und auf die Grundstücksgröße bezogen. Hierdurch würde sich - bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen - eine maximale Anzahl von 260 Wohnungen ergeben. Zusätzlich bietet die Novellierung des Baugesetzbuches Festsetzungsmöglichkeiten für die Umsetzung der Sozialwohnraumbedingungen auch für Angebotsbebauungspläne. Es wird entsprechend der bestehenden Praxis eine Sozialwohnraumquote von 40 % der Wohnfläche vorgeschlagen. Das Plangebiet der I. Änderung umfasst das ganze Plangebiet des B-Plans 885. Umweltbelange werden von der geplanten Änderung nicht berührt.

4. Beschlussempfehlung

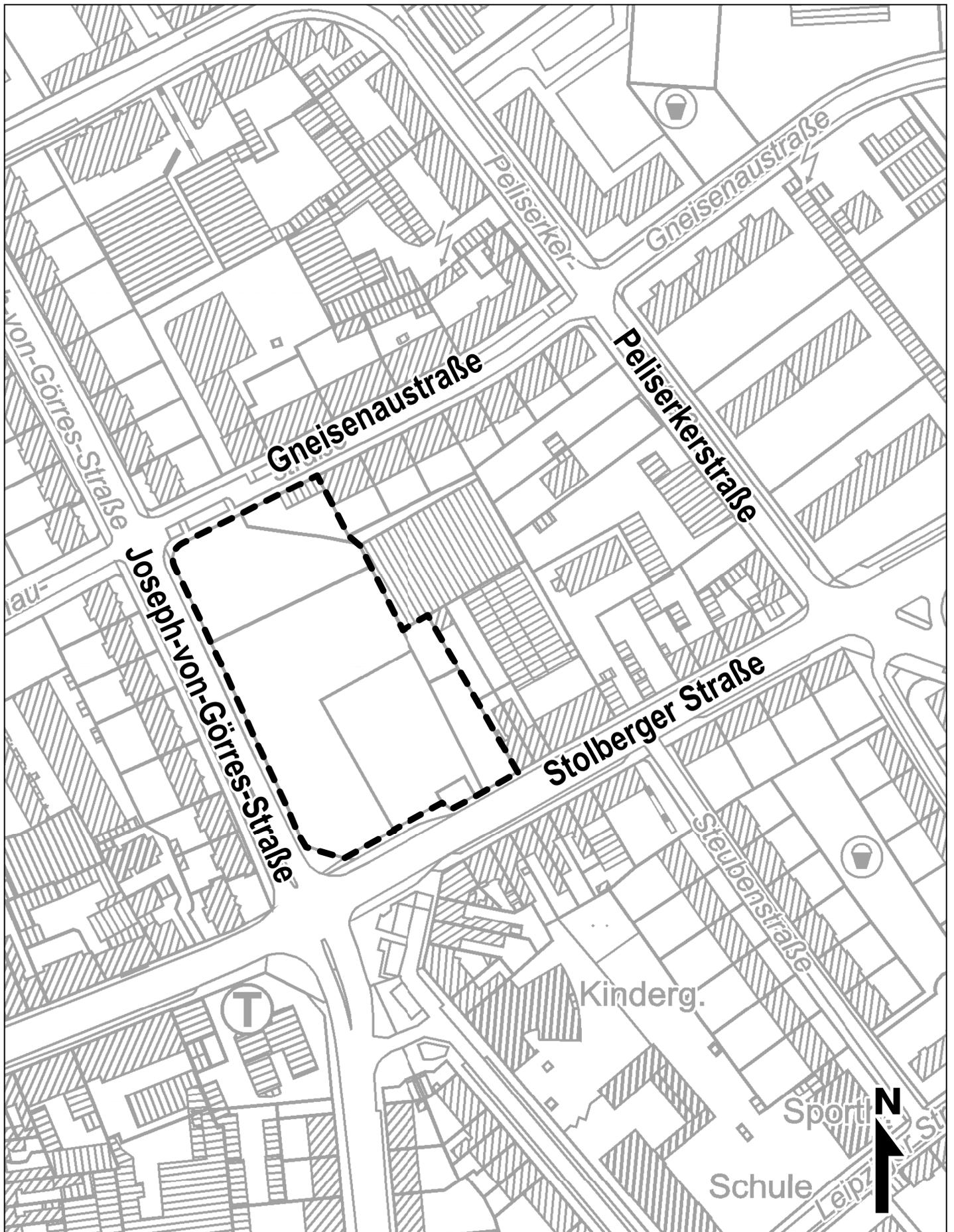
Bei den vorgeschlagenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass gemäß § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Öffentlich- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertgelände - den Änderungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

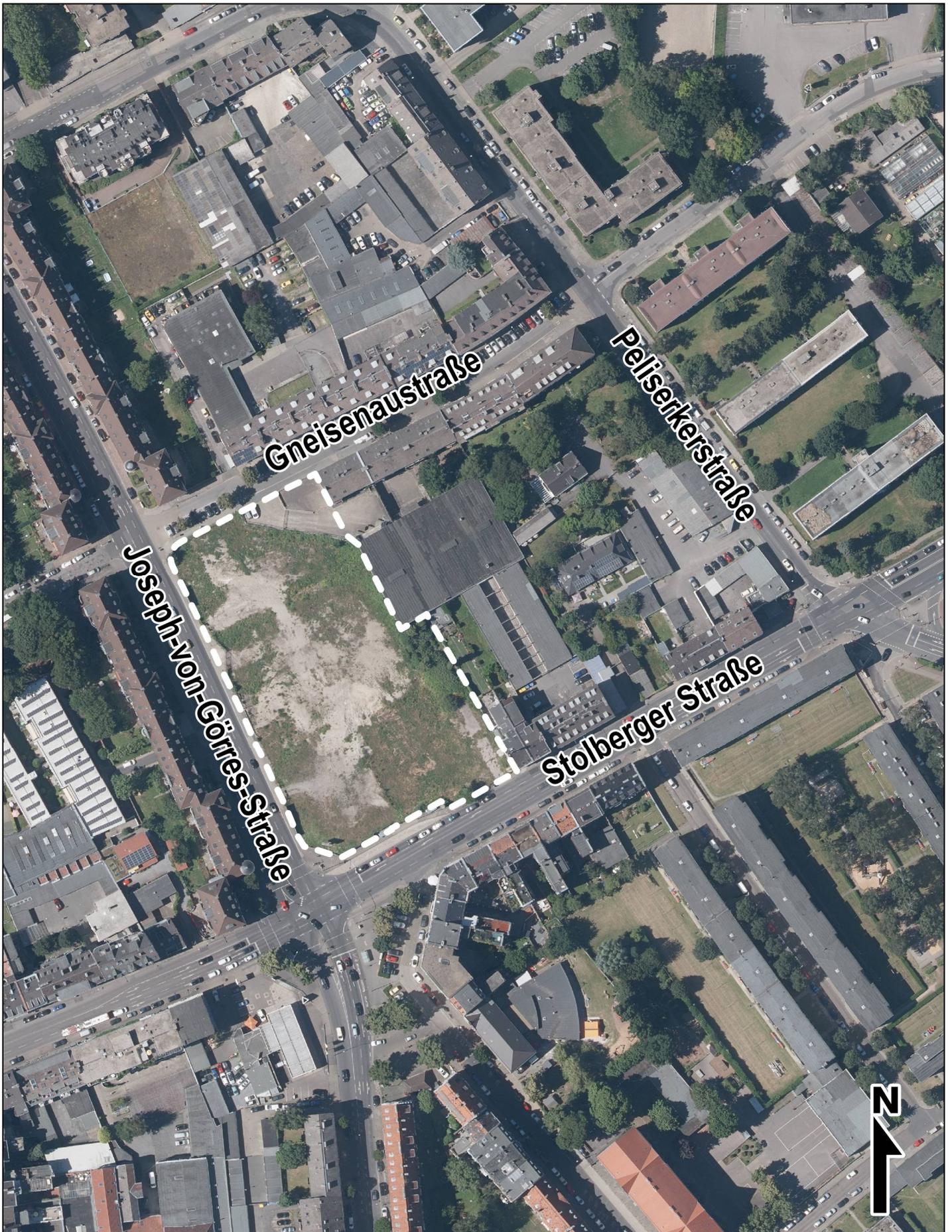
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan B-Plan 885
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzung zur I. Änderung
5. Entwurf der Begründung zur I. Änderung

Bebauungsplan - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände -



Bebauungsplan - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände -





Bebauungsplan Nr. 885

Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
- Begründung
- Städtebaulicher Vertrag

Hinweis: Die DIN-Vorschriften 4109 und 18005 werden zur Einsicht an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: August 2013), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 09.05.2014

Der Oberbürgermeister

Baudezernat
In Vertretung
gez. Nacken

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsantagen
Im Auftrag
gez. Melcher

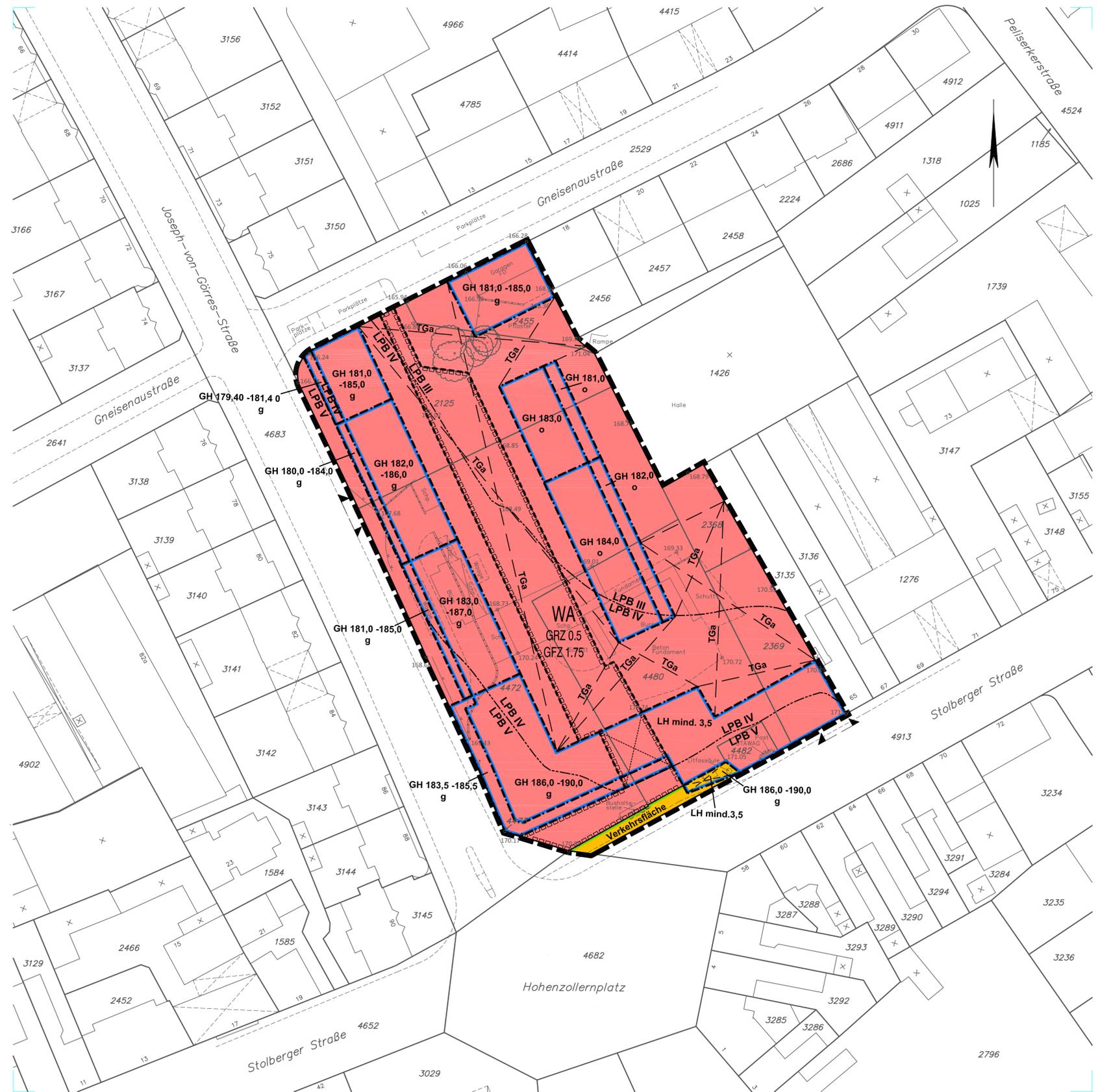
gez. Gehrmann
Öffentl. bestellter
Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
 - Allgemeine Wohngebiete
 - GRZ 0.5 Grundflächenzahl
 - GFZ 1.75 Geschossflächenzahl
 - Gilt jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist:
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - GH 181,0 max. Gebäudehöhe in Meter über NNH
 - GH 181,0 - 185,0 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NNH
 - LH mind. 3,5 Lichte Höhe mind. 3,5 m über Verkehrsfläche
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
- II. Nachrichtliche Übernahme**
Keine
- III. Bestandsangaben**
- Kreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnr.
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude
 - Durchfahrt
 - 3 Vollgeschosse, Flachdach
 - 3 Vollgeschosse, Satteldach
 - 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschöß
 - Naturdenkmal
 - Höhe in Meter über NNH
 - Böschung
 - Gartenland
 - Grünland
 - Nutzungsartengrenze
 - Topographische Umrisslinie
 - Baum
 - Hecke
 - Zaun
 - Wasserleitung
 - Oberirdische Leitung
 - Kanalschacht
 - Aufnahmepunkt
 - Trigonometrischer Punkt
- IV. Unverbindliche Planung**
Keine
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

1 : 500
GEMARKUNG Aachen
FLUR 72

HINWEISE:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit.
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 10.10.2013 gemäß § 3 (2) BauGB die erneute öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den 13.05.2014

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Melcher

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.01.2014 bis 17.02.2014 öffentlich ausgelegen.

Aachen, den 13.05.2014

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Melcher

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.

Aachen, den 13.05.2014

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Melcher

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am 07.05.2014 als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den 13.05.2014

Der Oberbürgermeister
In Vertretung:
gez. Nacken

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 16.05.2014

gez. Philipp
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am 17.07.2014 erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den 18.07.2014

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Kriesel

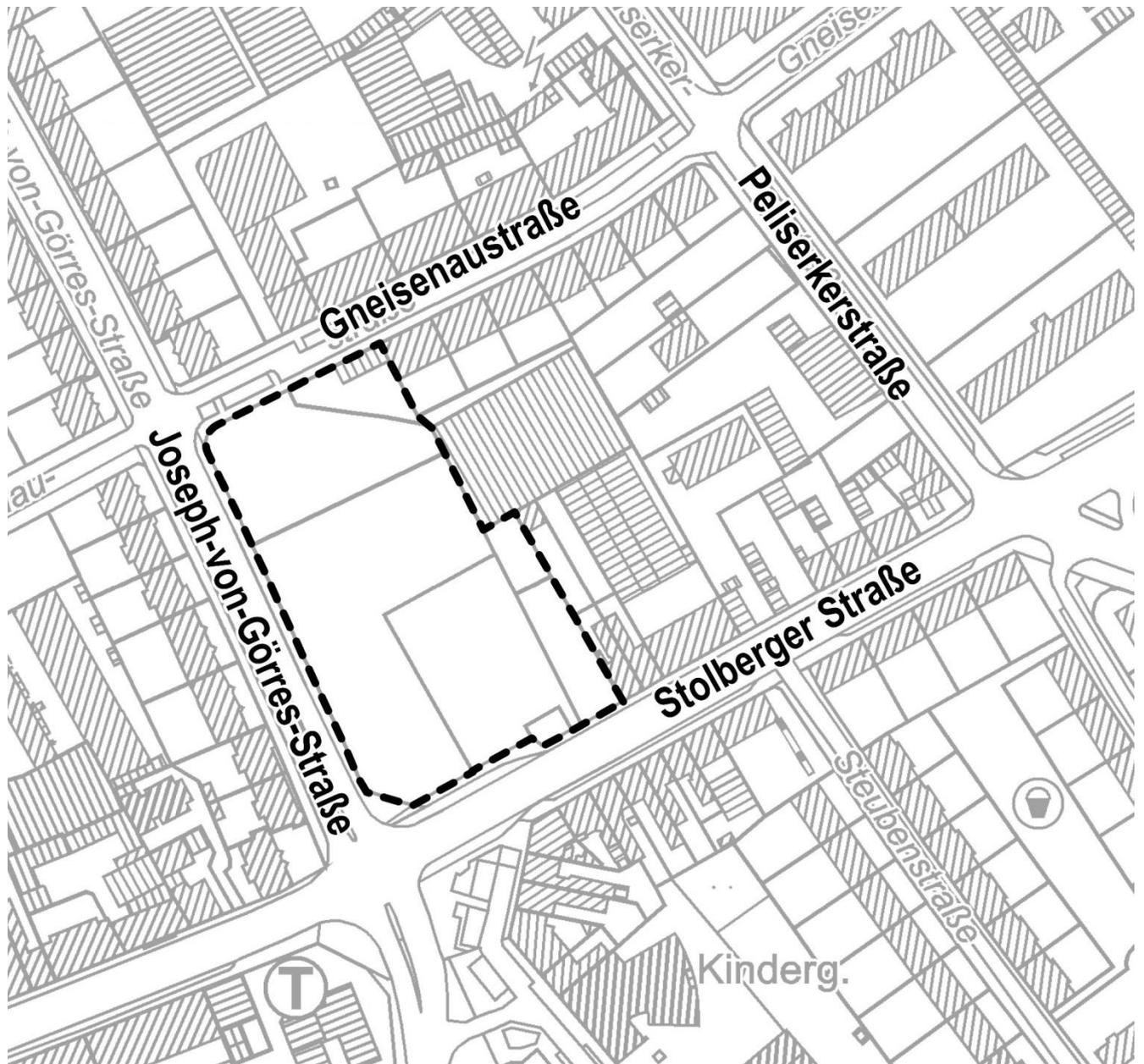
BEBAUUNGSPLAN NR.

885

Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen Zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 - Joseph-von-Görres-Straße / Wertzelände

für den Bereich Stolberger Straße, Joseph-von-Görres Straße, Gneisenaustraße, Peliserkerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet ist in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 35 m² Grundstücksfläche zulässig.

2. Flächen für Wohnungen mit Bindungen

2.1 Im Plangebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen mindestens die Anzahl der Wohnungen, die 40 % der Wohnfläche des jeweiligen Wohngebäudes entsprechen,

- die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.
- der Vorhabenträger sich verpflichtet die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherstellt.

2.2 Von der Festsetzung 2.1 kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Anzahl der nach 2.1 ermittelten Wohnungen mit der nach 2.1 ermittelten Wohnfläche in einem anderen Wohngebäude auf gleichem Grundstück nachgewiesen werden. Der Nachweis kann frühestens nach der Rohbauabnahme geführt werden.

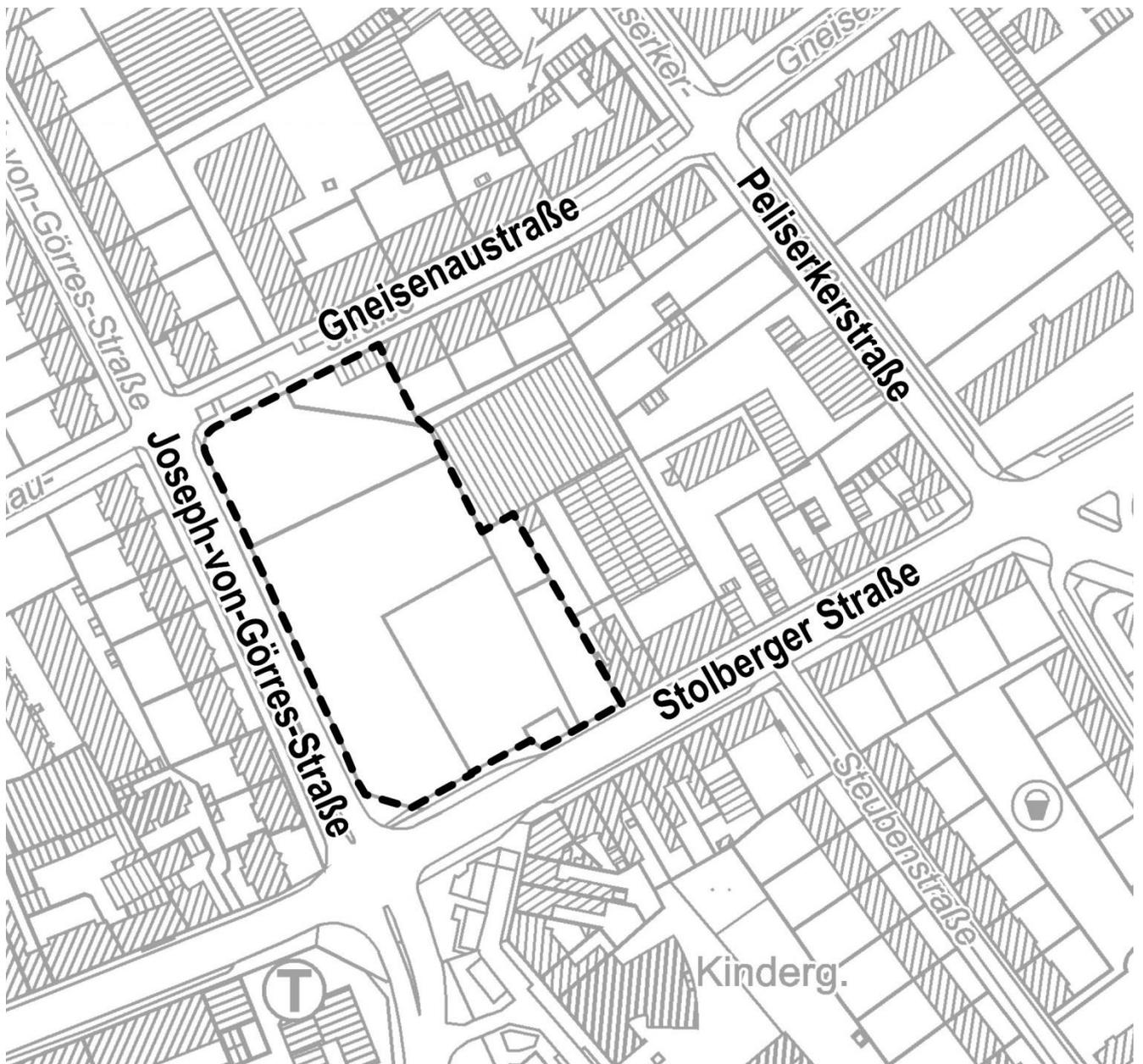
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2021 die öffentliche Auslegung der I. Änderung Bebauungsplanes Nr. 885 beschlossen hat.

Aachen, den 11.06.2021

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Entwurf der Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885

für den Bereich zwischen Stolberger Straße, Joseph-von-Görres Straße, Gneisenaustraße und Peliserkerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der I. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände –. Dieser ist am 17.07.2014 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Flächen ermöglichen die Bebauung des Blockrandes entlang der Stollberger Straße und der Joseph-von-Görres-Straße und eine rückwärtige Bebauung im Blockinnenbereich. Der Blockrand in der Gneisenausstraße wird verlängert. Die festgesetzten Höhen entsprechen am Blockrand sechs Geschosse, wobei das oberste Stockwerk um 3,0 m nach hinten rücken muss. Im rückwärtigen Bereich können fünf Geschosse ebenfalls mit einem Rücksprung im obersten Stock errichtet werden. Die GRZ beträgt maximal 0,5.

Der Blockinnenbereich ist weitgehend mit einer Tiefgarage festgesetzt, die zu begrünen ist. Der große Freiraum ist durch ein Wegerecht für die Allgemeinheit öffentlich zugänglich.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für das innerstädtische Plangebiet mit fußläufiger erreichbaren Nahversorgungsangeboten und einer sehr guten verkehrlichen Anbindung ein familiengerechtes, altengerechtes und junges studentisches Wohnen zu schaffen. Mit dem damaligen Vorhabenträger wurde ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 11 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Entsprechend der gewünschten sozialen und demographischen Durchmischung des neuen Quartiers wurde ein breit gefächertes Wohnungsmix von 44 ein-Raum-, 43 zwei-Raum-, 33 drei-Raum und 50 vier-Raumwohnungen angestrebt. Von den insgesamt 170 Wohnungen wurde festgelegt, dass 23 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung erstellt werden. Da der Vorhabenträger das Gelände letztendlich nicht erworben hat, konnten die Vertragsbedingungen nicht wirksam werden. Das Gelände wurde danach mehrfach veräußert. Die neuen Eigentümer*innen waren an den städtebaulichen Vertrag nicht gebunden.

Für das Plangebiet wurde Mitte 2018 ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Damit wurde das Ziel verfolgt bei einem angespannten Wohnungsmarkt das Gelände bei einem erneuten Verkauf zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen. Das Gelände liegt bislang brach. Eine Bebauung und ein Verkauf ist bislang nicht erfolgt.

2. Anlass der Änderung

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil mit einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur, die Grundlage für eine Lebendigkeit des Quartiers ist und auch befördert werden soll. Daher soll auf dem unbebauten Gelände sichergestellt werden, dass ein bedarfsgerechter Mix verschiedener Wohnungen errichtet wird. Da das geplante Raumprogramm vom damaligen Vorhabenträger nicht umgesetzt wurde, soll der Angebotsbebauungsplan durch Festsetzungen zu der Anzahl und Art von Wohnungen ergänzt werden, um das Ziel einer vielfältigen Bewohnerstruktur zu erreichen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das städtebauliche Konzept der Blockrandbebauung mit dem großen und öffentlich zugänglichen Freiraum im Blockinnenbereich bei einer für den Stadtteil angemessenen hohen Dichte hat nach wie vor hohe Qualitäten, so dass keine Änderungen beim Rechtsplan gefordert sind.

Die Wohnungsgrößen und ihre Verteilung haben wesentliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Mischung von Wohnungsgrößen gewährleistet, dass für verschiedene Personengruppen Angebote geschaffen werden und dass einer Ghettobildung durch Monostrukturen entgegengewirkt werden kann.

Vorgaben zum Wohnungsmix können schriftlich festgesetzt werden, so dass lediglich die schriftlichen Festsetzungen ergänzt werden.

4. Begründung der ergänzenden Festsetzungen

In besonderem Maße fehlen in dem Stadtteil große flexible Wohnungen für Menschen mit Kindern. Gleichzeitig eignet sich der Standort mit seinen guten ÖPNV-Anbindungen und dem Autobahnanschluss für junges studentisches Wohnen. Durch den demographischen Wandel wird sich die Nachfrage für kleine und barrierefreie Wohnungen mit Zugang zu einem attraktiven Freiraum durch ältere Menschen erhöhen. Darüber hinaus ist der Stadtteil durch Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen und Migrationshintergründen geprägt.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen wird von Immobilienentwicklern vermehrt auf die Herstellung von Mikroapartments mit Wohnungsgrößen von 18 – 35 m² gesetzt. Kleine Wohnungen werden zwar im Stadtteil nachgefragt, jedoch in der Ausschließlichkeit würde das Angebot nicht dem Bedarf einer gemischten Bevölkerungsstruktur entsprechen. Darüber hinaus wäre bei derart kleinen Wohnzuschnitten es nicht zu vermeiden, dass ein Teil der Wohnungen nur zur verkehrsreichen Joseph-von-Görresstraße ausgerichtet ist, was die Wohnqualität beeinträchtigt. Würden bei geringerer Nachfrage Leerstände entstehen, wäre der vorbelastete Standort insgesamt in seiner Entwicklung gefährdet.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten kann sichergestellt werden, dass nicht ein Übermaß an kleinen oder großen Wohnungen entstehen. Zur Ermittlung der festgesetzten Verhältniszahl wurde eine Wohnungsdurchschnittsgröße von 65 m² herangezogen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Aachen liegt seit 2014 durchgängig bei ca. 75 m². Da hier aber auch Einfamilienhäuser eingerechnet sind, wird der Durchschnitt von Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnanlagen mit einer gemischten Wohnbevölkerung etwas niedriger liegen. Die Größe von 65 m² entspricht mehr dem Mietwohnungsbau und gibt darüber hinaus einen größeren Spielraum, wenn die zulässige Nutzung nicht in dem Maße ausgenutzt wird.

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen des Bebauungsplanes Nr. 855 kann ein maximales Bauvolumen von ca. 16.500 m² Wohnfläche (22.000 m² Bruttogeschossfläche) erreicht werden. Bei einer Durchschnittsgröße von 65 m² je Wohneinheit ergibt sich eine maximale Wohnungsanzahl von rund 260. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 9.000 m². Bei einer gleichmäßigen Verteilung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten auf die Grundstücksfläche ergibt sich eine Verhältniszahl von einer Wohnung je 35 m² Grundstücksfläche.

Da die Grundstücksgrößen im Plangebiet und die darauf festgesetzten überbaubaren Flächen unterschiedlich groß sind, ergeben sich allein dadurch bereits unterschiedliche Wohnungsgrößen. Darüber hinaus ist die Festsetzung auch bei Zusammenlegung der Grundstücke eindeutig und umsetzbar.

Flächen für förderfähige Wohnungen

Bei Bebauungsplanverfahren gemäß § 11 (städtebaulicher Vertrag) und § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird bei der Festsetzung von Wohnbauflächen der Ratsbeschluss umgesetzt, wonach 40 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten ist. Bislang konnte dies nur mit den entsprechenden Verträgen sichergestellt werden. Mit der Novellierung des BauGB 2021 können gemäß § 9(2)d nun auch in einem Angebotsbebauungsplan die Umsetzung von Sozialwohnungen festgesetzt werden. Bereits der Bebauungsplan Nr. 855 verfolgte das Ziel, dort sozial geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Mittlerweile sind aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes die Anforderungen gestiegen und die Stadt Aachen hat für Bauleitplanverfahren eine höhere Quote für den Sozialen Wohnungsbau beschlossen.

Für jedes Wohngebäude wird eine Wohnfläche für Sozialwohnungen von 40 % festgesetzt. Hierfür sind die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten und die Einhaltung in entsprechender Weise sicherzustellen. Das betrifft einerseits die baulichen Bedingungen und in besonderer Weise die Deckelung der Mieten für einen bestimmten Zeitraum und die Belegung der Wohnungen mit Personen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Der Nachweis erfolgt am einfachsten durch den Bewilligungsbescheid der Landesbehörde für die Sozialwohnungen oder durch den Abschluss von entsprechenden städtebaulichen Verträgen.

Durch eine Verteilung der sozialgebundenen Wohnfläche auf jedes Wohngebäude ergibt die größtmögliche Mischung. Da jedoch das Plangebiet relativ klein ist, ist es im Einzelfall städtebaulich vertretbar, wenn die Sozialwohnungen in einem Gebäude konzentriert werden. Allerdings kann der Nachweis der geforderten Wohnungen mit der geforderten Wohnfläche in einem anderen Gebäude nicht durch einen Bauantrag geführt werden, da ein Bauantrag nicht zur Umsetzung verpflichtet. Wenn der Nachweis nach der Rohbauabnahme erfolgt, kann auch von einer Fertigstellung ausgegangen werden. Im Einzelfall kann auch geprüft werden, wo und wie Gebäude mit ausschließlich sozialgebundenen Wohnungen errichtet werden.

5. Kosten

Es entstehen keine Kosten durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände -.

6. Plandaten

Das Plangebiet der I. Änderung entspricht dem Bebauungsplanes Nr. 885 und beträgt 8.990 m². Die Wohnbaufläche hat eine Größe von 8.850 m². Die Verkehrsfläche beträgt 140 m².

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2021 die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände - beschlossen hat.

Aachen, den 11.06.2021

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin