

**Vorlagennummer:** FB 68/0231/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 04.06.2025

## **Bebauungsplan Nr. 1009, Haaren-Ortsmitte-Stadthäuser Erschließung**

### **Hier: Ausführungsbeschluss**

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 68 - Mobilität und Verkehr  
**Beteiligte Dienststellen:**  
**Verfasst von:** Dez III FB 68/500

#### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Haaren	Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

Die **Bezirksvertretung Aachen-Haaren** nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und fasst auf Grundlage der vorliegenden Planung, den Ausführungsbeschluss zur Umsetzung der Erschließungsplanung für das B-Plan Gebiet Nr. 1009, Haaren-Ortsmitte-Stadthäuser unter Vorbehalt eines rechtskräftigen Haushalts 2026 mit Bereitstellung der finanziellen Mittel.

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
	x		

**PSP: 5-120102-300-01300-300-1 Haaren Ortsmitte (Stadth.), Erschließung**

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2025	Fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	93.000	93.000	0	0	0	0
Ergebnis	93.000	93.000	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	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):**

Keine

**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 type="checkbox"/>	nicht bekannt

Die geplanten Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Haaren-Ortsmitte-Stadthäuser sind mit Bezug auf die Klimarelevanz als voraussichtlich negativ zu betrachten. Aufgrund der Bautätigkeiten und dem Einbau neuer Materialien entstehen unvermeidbare CO<sub>2</sub> – Emissionen. Insgesamt wird auf eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Ausführung der Maßnahme geachtet.

Durch die Herstellung der Radverkehrsinfrastruktur (45 Fahrradstellplätze mit Bügeln) sieht die Verwaltung vor allem langfristig betrachtet eine Möglichkeit zur CO<sub>2</sub> – Einsparung durch „Umsteiger“ vom Pkw auf das Fahrrad, die aber hier nicht weiter quantifiziert werden kann.

Durch die Neupflanzung von mindestens 10 Bäumen wird die Rodung von 16 Bäumen zur Baufeldfreimachung in Teilen ausgeglichen. Durch die neuen Bäume werden Verschattungsbereiche im öffentlich zugänglichen Raum geschaffen. Dies mindert die sommerliche Aufheizung von Verkehrsflächen und erhält punktuelle Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser. Dem gegenüber steht eine zusätzliche Versiegelung von ca. 920 m<sup>2</sup> für Parkplatzflächen und ca. 640 m<sup>2</sup> für öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung des neuen Wohngebietes dienen.

## **Erläuterungen:**

### **Anlass**

Mit dem Satzungsbeschluss vom 4.12.2024 beauftragte der Rat der Stadt Aachen die Verwaltung mit der Erstellung der Ausführungsplanung für die Erschließung des B-Plangebietes Haaren-Ortsmitte-Stadthäuser.

Der Bebauungsplan hat mit der Veröffentlichung im Februar 2025 Rechtskraft erlangt.

### **Planung**

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes erfolgt von Osten über die Germanusstraße und von Süden über die Laachgasse. Die Erschließungsstraße, die von der Germanusstraße gegenüber der Kirche in das Bebauungsplan Gebiet hineinführt (Planstraße 2), wird als eine rund 65 m lange Wohnstraße mit 7,00 m Querschnittsbreite im niveaugleichen Ausbau erstellt. Im Einmündungsbereich wird der Querschnitt durch ein Baumfeld eingeschränkt. Dadurch wird eine Eingangssituation geschaffen, die den verkehrsberuhigten Charakter des dahinter liegenden Gebietes unterstützt. Alternierend dazu wird nach rund 15 Metern ein weiteres Baumfeld angeordnet, das ebenfalls als verkehrsberuhigendes Element dient. Auch hier ist eine Torwirkung mit einem Baumfeld auf der angrenzend geplanten Parkplatzfläche (Parkplatz 2) vorgesehen. Nach ca. 40 Metern weitet sich die niveaugleich in Pflasterbauweise geplante Verkehrsfläche nach Norden auf. Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich zwei Längsparkplätze und es sind perspektivisch vier senkrecht angeordnete Parkplätze geeignet, die als E-Ladeparkplätze ausgestattet werden können. Diese Ausrüstung kann jedoch erst realisiert werden, wenn der Gesamtstrombedarf des neuen Wohngebietes feststeht und durch die Regionetz GmbH entsprechende Versorgungsanlagen geplant werden können. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Herstellungsaufwand für die Betreiber zu groß. Nach Norden schließt in Richtung Alt-Haarener-Straße ein weiterer, für den ruhenden Verkehr vorgesehener Bereich an, der auf städtischer Privatfläche hergestellt wird. Hier sind 12 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen. Über diese Fläche (Planstraße 2.1) gelangt der Fußgänger- und Radverkehr zu einem Gehweg, Radfahrer frei, der durch eine Gebäudeunterfahrt bei Haus Nr.106 an die Nebenanlagen der Alt-Haarener-Straße anbindet.

Der an der nördlichen Seite der Planstraße 2 liegende Parkplatz 2 befindet sich auf privater städtischer Fläche. Es ist geplant, diese Parkplatzfläche zeitgleich mit dem Bau der Baustraße herzustellen und fertig auszubauen. Auf dieser Fläche werden 14 Parkplätze hergestellt, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Davon sind zwei Parkplätze als Sonderparkplätze für Menschen mit Behinderungen und vier als optionale Sonderparkplätze für E-Laden vorgesehen. Für diese E-Lade Parkplätze werden zunächst nur Leerrohre verlegt. Ein Ausbau kann erfolgen, sobald es den Bedarf gibt. Dann sollen diese Parkplätze ebenfalls von Menschen mit Behinderungen genutzt werden können. Sie werden daher barrierearm hergestellt. Außerdem sind auf dieser Parkplatzfläche Fahrradbügel für 26 Fahrräder und 3 Lastenräder vorgesehen. Während die zu erschließenden Baugrundstücke noch nicht fertig bebaut sind können anstelle der Fahrradstellplätze hier 4 zusätzliche Kfz-Parkplätze übergangsweise angeboten werden.

Die auf städtischen Privatflächen hergestellten Parkplätze können nicht öffentlich gewidmet werden. Gemäß der derzeitigen Aussage des Ordnungsamtes sind deswegen dort keine Ahndungen durch Ordnungskräfte möglich. Darüber hinaus müssen für diese Flächen die Übernahme- und späteren Bewirtschaftungskosten innerstädtisch noch geregelt werden.

Grundsätzlich ist auch zu beachten, dass die hier vorgestellte Realisierung des Parkplatz 2 zum Teil der Vorlage Konzeptverfahren Haaren-Ortsmitte (FB 23/0334/WP18) widerspricht. Im Bereich der zukünftigen Erschließung des mittleren Clusters hätten Flächen, die als „Anlage für den ruhenden Verkehr“ festgesetzt sind, optional in das Konzept einbezogen werden können, was mehr Flexibilität für einen Vorhabenträger bedeutet hätte.

Von der Laachgasse aus wird das Gebiet mit einer 3,50 m bis 5,50 m breiten Verkehrsfläche (Planstraße 1) erschlossen, die dort zwischen dem vorhandenen Baumbestand hindurchführt. An ihrer westlichen Seite werden 9 Senkrechtparkplätze (Parkplatz 1) und Fahrradbügel für 32 Fahrräder angelegt, die vor allem Naherholungssuchenden des angrenzenden Parks zu Gute kommen. Auch der Parkplatz 1 soll bereits zeitgleich mit den Baustraßen hergestellt werden. Zwischen den Parkplätzen und dem schützenswerten Baumbestand gibt es Engstellen und die Verkehrsfläche verschwenkt. Damit wird auch an dieser Stelle ein verkehrsberuhigender Effekt erzielt. Der Ausbau der Planstraße 1 ist ebenfalls niveaugleich geplant. An der Einmündung zur Laachgasse wird der dortige Knotenpunkt, derzeit im Baustraßenzustand, zum Zeitpunkt des Endausbaus ebenfalls endausgebaut und bildet dann den niveaugleichen Übergang zwischen Laachgasse, Planstraße 1 und dem dort angrenzenden B-Plan Nr. 7505 Haarener Allee.

### **Baumbilanz und Ökologie**

Im Planbereich werden zur Baufeldfreimachung 16 städtische Bäume unterschiedlicher Größe gefällt. Dieser Baumbestand kann aufgrund der zur Gebietserschließung notwendigen Trassen der Erschließungsstraßen nicht erhalten werden. Wurzelschäden, die aufgrund des zukünftigen Straßenbaus unabwendbar sind, würden zudem die Standsicherheit und somit auch die zukünftige Verkehrssicherheit gefährden. Es ist vorgesehen, im Zuge der Maßnahme mindestens 10 neue, höherwertige Bäume im öffentlichen Raum zu pflanzen.

### **Parkraumbilanz**

Im Bereich der neu angelegten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen insgesamt 15 Parkplätze für PKW. Zusätzlich sind auf den privaten städtischen Flächen 28 weitere Parkplätze geplant. Die 14 Parkplätze auf Parkplatz 2 und die 9 Parkplätze auf Parkplatz 1 werden bereits während des Baustraßenzeitraums hergestellt. Während dieser Übergangszeit steht die auf Parkplatz 2 zukünftig für Fahrradstellplätze vorgesehene Fläche übergangsweise für 4 weitere Kfz als Parkplatz zur Verfügung. Somit können insgesamt 27 Parkplätze bereits während der Bauzeit des Hochbaus genutzt werden. Insgesamt entstehen nach dem geplanten Endausbau 58 Fahrradstellplätze (29 Fahrradbügel), die perspektivisch den Umstieg vom Kfz auf das Fahrrad fördern sollen und 43 Kfz-Parkplätze..

### **Barrierefreiheit**

Zugunsten mobilitätseingeschränkter Personengruppen wird die Querneigung auf den geplanten Erschließungsflächen auf 2,0 % gemäß DIN 18040 begrenzt. Das Längsgefälle der Planstraße 2 und Planstraße 2.1 ergibt sich durch die Anschlusspunkte an die Germanusstraße und Alt-Haarener Straße sowie den Verlauf der Topografie. Auf dem steilsten Stück beträgt dieses 5,8 %. In Planstraße

1 liegt das maximale Längsgefälle bei 3,1%. Die taktile Führung ist nach DIN 32984 – Bodenindikatoren im öffentlichen Raum geplant.

## Ausbaulemente

Die im B-Plangebiet neu angelegten Flächen werden mit Standardmaterial hergestellt.

### Gehweg (Radverkehr frei)

8 cm	Betonsteinpflaster, grau 10/20/8 cm
4 cm	Splitt-Gemisch 2/5 mm
15 cm	hydr. geb. Tragschicht (HGT) 0/45 mm
13 cm	Frostschuttschicht 0/45 mm
40 cm	Gesamtaufbau

### Parkplatz 1 und 2

10 cm	Betonsteinpflaster, anthrazit 10/20/10 cm
4 cm	Splitt-Gemisch 2/5 mm
20 cm	hydr. geb. Tragschicht (HGT) 0/45 mm
21 cm	Frostschuttschicht 0/45 mm
55 cm	Gesamtaufbau

### Mischfläche Planstraße 2 und 2.1

10 cm	Betonsteinpflaster, grau 10/20/10 cm
4 cm	Splitt-Gemisch 2/5 mm
20 cm	Drainbeton-Tragschicht
19 cm	Frostschuttschicht 0/45 mm
55 cm	Gesamtaufbau

### Mischfläche Planstraße 1

4 cm	Asphaltdeckschicht
14 cm	Asphalttragschicht
37 cm	Frostschuttschicht 0/45 mm
55 cm	Gesamtaufbau

## Entwässerung

In den Planstraßen wird die Kanalisation von der Regionetz GmbH im Mischprinzip hergestellt. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt in Planstraße 2 und 2.1 mit umgekehrtem Dachprofil über innenliegenden Rinnen. Für Planstraße 1 ist eine Einseitneigung geplant. Die Entwässerung erfolgt hier über den östlichen Fahrbahnrand mittels Straßenabläufen.

## Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt mit Standardleuchten. In der Planstraße 2 werden dazu 3 Leuchten und in Planstraße 1 2 Leuchten benötigt. Auf den privaten städtischen Flächen ist jeweils ein weiterer Beleuchtungsmast notwendig.

## Bürger\*inneninformation

Für Erschließungsstraßen in B-Plan Gebieten sind keine Bürgerinformationen vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren gab es Gelegenheit für die Bürger\*innen, ihre Anregungen mitzuteilen. Vor Baubeginn werden die Anlieger\*innen aber per Wurfesendung über Baubeginn und Ansprechpartner vor Ort informiert.

## Kosten, Finanzierung und Beitragspflicht

Da der Endausbau der Erschließungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, werden zunächst nur Mittel zur Herstellung der Baustraße und des Endausbaus der Parkplatzfläche 1 und 2 in Höhe von 743.000 € benötigt.

Im Haushalt 2025 stehen unter dem PSP-Element 5-120102-300-01300-300-1 Haaren Ortsmitte (Stadth.), Erschließung Mittel i.H.v. 93.000 € zur Verfügung. Die zur baulichen Umsetzung dieses

Ausführungsbeschlusses benötigten Mittel werden für den Haushalt 2026 angemeldet. Der Ausführungsbeschluss bleibt daher der Bereitstellung der erforderlichen Mittel durch einen künftigen rechtskräftigen Haushalt vorbehalten.

Sollten entgegen der o.g. Ausführungen im Haushaltsjahr 2025 bereits mehr als die zur Verfügung stehenden Mittel i.H.v. 93.000 Euro z.B. zur Baufeldfreimachungen oder der Einholung erforderlicher Bodengutachten benötigt werden, ist eine entsprechende überplanmäßige Mittelbereitstellung mit Deckung sicherzustellen und hierfür entsprechend der Regelungen der Haushaltssatzung 2025 ggf. ein Ratsbeschluss einzuholen.

Die für den abschließenden Endausbau erforderlichen Mittel werden frühestens für den Haushalt 2028 benötigt. Der Endausbau erfolgt, wenn die angrenzenden Hochbaumaßnahmen weitestgehend abgeschlossen sind. Deren Baubeginn ist derzeit noch unklar, da erst mit Ausschreibung der Baustraße das Konzeptverfahren zur Hochbauplanung von FB 23 gestartet wird.

Entscheidungen zur Ausführung des Endausbaus mit Kosten und Finanzierung bleiben dem Ausführungsbeschluss für den Endausbau vorbehalten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist nur möglich, sofern die Bereitstellung der erforderlichen Mittel durch einen zukünftigen, rechtskräftigen Haushalt gesichert ist.

Vorliegend handelt es sich um die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne der §§ 123 ff Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sind gemäß §§ 127 ff BauGB Erschließungsbeiträge bezogen auf den beitragsfähigen Herstellungsaufwand der Erschließungsanlage von den Eigentümer\*innen der erschlossenen Grundstücke zu erheben sobald der endgültige Endausbau hergestellt ist.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Fassung des Ausführungsbeschlusses ist für die Wintermonate 2025/2026 der Beginn der Baufeldfreimachung geplant. Sofern möglich erfolgt Anfang 2026 die Vorbereitung der gemeinsamen Vergabe mit der Regionetz GmbH. Da die Vergabe seitens der Stadt Aachen aber erst mit Rechtskraft des Haushalts erfolgen kann, ist abzuwarten, ob dies mit dem Zeitplan der Regionetz übereinkommt. Falls dies nicht der Fall ist, erfolgt eine von der Regionetz separate Vergabe. Für den Bau der Baustraße sowie des Kanals wird mit einer Bauzeit von insgesamt fünf Monaten gerechnet. Der Baubeginn der Regionetz ist gegen Ende des zweiten Quartals 2026 geplant. Die Arbeiten der Stadt folgen dann nach.

### **Anlage/n:**

- 1 - 2019\_014\_BAU1\_2025-06-04 (öffentlich)
- 2 - 2019\_014\_BAU2\_2025-06-04 (öffentlich)
- 3 - 2019\_014\_Bau\_RQ-1\_2025-06-04 (öffentlich)

- 4 - 2019\_014\_Bau\_RQ-2\_2025-06-04 (öffentlich)
- 5 - 2019\_014\_Bau\_RQ-3\_2025-06-04 (öffentlich)
- 6 - 2019\_014\_Bau\_RQ-4\_2025-06-04 (öffentlich)
- 7 - 2019\_014\_L1\_2025-06-04 (öffentlich)
- 8 - 2019\_014\_L2\_2025-06-04 (öffentlich)
- 9 - 2019\_014\_RQ-1\_2025-06-04 (öffentlich)
- 10 - 2019\_014\_RQ-2\_2025-06-04 (öffentlich)
- 11 - 2019\_014\_RQ-3\_2025-06-04 (öffentlich)
- 12 - 2019\_014\_RQ-4\_2025-06-04 (öffentlich)