Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Vorlagenummer: FB 61/1088/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 27.05.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz -; hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, - Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.07.2025	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
03.07.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.
Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt-bedarf (neu)
Einzahlungen	0	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	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	*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:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

gering	*mittel*	*groß*	*nicht ermittelbar*
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung
Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
			X

Größenordnung der Effekte
Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO_2-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 CO_2-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 CO_2-Emissionen erfolgt:

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Aufstellungsbeschluss Bezirk 09.06.2021	FB 61/0142/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen
Aufstellungsbeschluss PLA 10.06.2021	FB 61/0142/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen
Programmberatung PLA: 29.08.2024	FB 61/1005/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen
Programmberatung Bezirk: 25.09.2024	FB 61/1005/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen

Ende 2010 / Anfang 2011 wurde der Wettbewerb "Neues Wohnen im Ostviertel" ausgelobt, ein Realisierungswettbewerb für die Fläche der Aachener Wohnungsbaugesellschaft gewoge AG und ein Ideenwettbewerb für den gewerblichen Bereich (Autoteilebetrieb etc.). Das Wohnungsbauprojekt 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. 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 eines zweiten Investors für ein Wohnungsbauprojekt mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstanden, die jedoch ebenfalls nicht zur Umsetzung gekommen ist. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2021 mit folgenden städtebaulichen Zielen neu gefasst:

- 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 Programmberatung erfolgte am 29.08.2024 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 25.09.2024. Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, für das Plangebiet auf Basis des vorgestellten Entwurfs einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu erarbeiten.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Öffentlichkeit in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.
In der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.
Im Gestaltungsbeirat wurde die Planung erstmalig am 20.11.2024 vorgestellt. Der Beirat begrüßt das Projekt als richtige und wichtige Initialzündung für den Wohnungsbau und empfiehlt klare Adressen auszubilden und der Ortscharakter sollte sich wiederfinden. Ziel ist es, guten, einfachen Wohnungsbau zu entwickeln, der in der Realisierung nicht teuer sein muss. Der Freiraum im Innenblock ist gelungen. Die Fassaden müssen im nächsten Schritt weiterentwickelt werden, hier sieht der Gestaltungsbeirat großes Potenzial.

Die Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung und der Erstvorstellung im Gestaltungsbeirat wurde intensiv genutzt, um die verschiedenen Einzelthemen des Vorhabens sowohl verwaltungsintern als auch mit der Vorhabenträgerin abzustimmen.
So wurde im Folgenden das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet.
Das Projekt wurde erneut am 19.03.2025 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die bisherigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind in die Gestaltung eingeflossen und die Planung konnte nun auch Aussagen zu den Fassaden, den öffentlichen Räumen und zur Torsituationen zum Innenhof treffen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt in Hinblick auf die Fassadengestaltung, auf durchlaufende Bänder bei den turmartigen Elementen zu verzichten, um die vertikale Gliederung der Gebäude zu betonen. Bei den sechsgeschossigen Baukörpern sollte eine klare vertikale Durchdringung angestrebt werden. Der Erhalt der Fenstergestaltung im Treppenhaus gemäß Pannenschopp 1.0 ist wichtig für die Belichtung und Atmosphäre. Eine reduzierte Farbgestaltung, insbesondere bei Rücksprüngen, wird empfohlen, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten zwei schriftliche Eingaben. Am 14.11.2024 wurde eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt, zu der keine Bürger*innen erschienen sind. Zentrale Anregungen der schriftlichen Stellungnahmen waren zum einen positive Anmerkungen in Hinblick auf die attraktive Freiraumgestaltung inklusive der öffentlichen Wege sowie des Erhalts des Baumbestandes. Zum anderen wurde Stellung genommen zum ruhenden Verkehr und dem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau.
Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage 7 (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.
Die Eingaben aus der Öffentlichkeit führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, von denen 9 Anregungen zur Planung vorgebracht haben.
Der Fachbereich Mobilität und Verkehr, Abteilung - Straßenverkehr und Sondernutzungen - Team FB 68/401 – Verkehrslenkung weist auf eine ungehinderte An- und Abfahrt für die Abfallentsorgung, die Rettungsdienste und den Lieferverkehr für die geplante Kindertagesstätte hin sowie auf die neuausgewiesene Bewohnerparkzone. Zudem müssen ausreichend private Stellplätze für das neue Vorhaben vorgesehen werden.
Die Industrie- und Handelskammer äußert Bedenken zu der Planung, da dadurch Flächen für eine gewerbliche Nutzung in eine Wohnnutzung umgewandelt werden.
Inhalte der weiteren Stellungnahmen sind folgende Themen: Hinweise auf die verkehrliche Situation, zu Telekommunikationsinfrastrukturen, Kriminalprävention, Erdwärme sowie notwendige Mindestabstände zu vorhandenen Versorgungsanlagen.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind ebenfalls in der Anlage 8 (Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung) beigefügt.
Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurde die Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. In dieser Bewertung schneidet das Bauvorhaben positiv ab (vgl. Anlage 12).
Das Plangebiet ist heute bereits nahezu komplett versiegelt, es findet eine Entsiegelung der Fläche statt, rund 42 % der Flächen sind gemäß der bilanziellen Versiegelungsberechnung der Stadt Aachen künftig unversiegelt (31 % unversiegelt und 21 % teilversiegelt).

Durch die Entwicklung der Fläche kann ein bereits erschlossenes Gebiet und sein Baulandpotenzial genutzt werden. So kann dringend benötigter Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden und ökologisch wertvollere Flächen in den Außenbereichen erhalten werden. Die Nähe zu sämtlichen Nahversorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen sowie kulturellen Einrichtungen und Sportangeboten schafft eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Dadurch können Pkw-Fahrten vermieden und CO_2-Emissionen minimiert werden.
Die Planung sieht für die geplanten Flachdächer eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen als weiteren Beitrag für Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel vor. Sie sollen zum Beispiel dazu beisteuern, Regenwasser zu speichern und eine Abkühlung der Umgebung zu bewirken.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bieten sich weitreichende Möglichkeiten zu vertraglichen Vereinbarungen.

5. Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept ist eine Weiterentwicklung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Neues Wohnen im Ostviertel“ aus dem Jahr 2011. Für das Gebiet ist eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung vorgesehen, die sich an der Umgebung orientiert. Vier einzelne Gebäudeteile werden 6-geschossig ausgebildet. An beiden Quartierseingängen ist jeweils einer der Kopfbauten 6-geschossig geplant um die Quartierseingänge zu betonen. Die beiden weiteren sechsgeschossigen Gebäudeteile befinden sich in der nördlichen Bebauung. Diese Hochpunkte strukturieren die langgestreckte Nordfassade. Die Gebäudehöhen variieren damit im gesamten Plangebiet zwischen 12,5 und 18,5 m.

Insgesamt bietet die Bebauung mit einer Gebäudetiefe von 15 m eine große Flexibilität in der Grundrissgestaltung und gleichzeitig, durch die Entwicklung in die Höhe, bei geringer Bodenversiegelung eine hohe städtebauliche Dichte. Die in dem Konzept vorgesehene weitestgehend geschlossene Randbebauung fasst das Gebiet nach Norden und Osten und bietet dadurch für den Innenbereich Lärmschutz gegenüber der Elsassstraße und dem nördlich angrenzenden Gewerbe. Es soll ein großer, ruhiger Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
Im Plangebiet können gemäß städtebaulichem Konzept 11 Wohnhäuser mit circa 171 Wohnungen realisiert werden. Der angestrebte Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll bei rund 80 % liegen. Darüber hinaus ist eine 5-zügige Kindertagesstätte mit rund 80 Betreuungsplätzen und rund 900 m² Nutzfläche vorgesehen.

Mobilität

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Elsassstraße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer eigenen Tiefgarage auf einer Ebene mit max. 61 Stellplätzen geplant, die unterhalb und südlich der nördlichen Gebäude unter dem begrünten Innenhof angeordnet wird. Dabei ist die Anbindung der Tiefgarage durch eine Zu- und Abfahrt im Bereich des nördlichen Baukörpers vorgesehen.
Stellplätze für Car-Sharing sowie für das Personal der geplanten Kindertagesstätte werden ebenso an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze untergebracht wie Stellplätze für Lieferfahrzeuge. Angaben zur Verortung von Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr der vorgesehenen Kindertagesstätte sind ebenfalls im Verkehrsgutachten enthalten. Es wird empfohlen, dafür in der westlichen Stolberger Straße Stellplätze bereitzustellen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung, durch das Büro IVV – Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, wurde die geplante Erschließung über die Elsassstraße und die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehenden Mehrverkehre von dem vorhandenen Straßennetz verträglich abwickelbar sind.

Freiraumplanung

Der zwischen den Gebäuden entstehende Freiraum ist frei von Verkehr und Parken. So entsteht ein gestalteter Freiraum, der nicht nur den Bewohner*innen der Neubauten, sondern auch der Öffentlichkeit dienen soll.

Der Innenbereich zwischen den nördlichen Gebäuden und dem durch das Gebiet verlaufenden Fuß- und Radweg wird als Gemeinschaftsfläche gestaltet. Zentrales Element ist ein „Wäldchen“ aus 10 Bäumen das für Atmosphäre und Verschattung sorgen und zugleich auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen soll. Die umliegenden Flächen werden mit Spielrasen und mehrstämmigen Kleingehölzen gestaltet. Den Wohnungen im Erdgeschoss werden jeweils zum Innenhof hin kleine private Freisitze zugeordnet, die mit Hecken gegen den halböffentlichen Teil abgegrenzt werden sollen.

Die Freiflächen südlich des querenden Fuß- und Radwegs sind weitestgehend als Außenspielfläche für die geplante Kindertagesstätte vorgesehen. Auch in diesen Bereichen sind Pflanzungen von Bäumen vorgesehen. Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze sowie zentral durch das Gebiet entstehen zwei neue Wegeverbindungen zwischen der Elsassstraße und der öffentlichen Grünfläche an der Breslauer Straße. Darüber hinaus wird über das Plangebiet eine Grünverbindung zwischen den öffentlichen Grünflächen an der Breslauer Straße über den Moscheeplatz an die südlich gelegene Kleingartenanlage und den angrenzenden Kennedy-Park geschaffen. Auch diese Wegeverbindungen werden abschnittsweise mit Bäumen bepflanzt. Innerhalb des Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand und die neu zu pflanzenden Bäume dargestellt (siehe Anlage 10, Baumbilanzplan).

Da unmittelbar nordwestlich des Plangebiets eine Sport-, Spiel- und Freifläche besteht, soll der dortige Kinderspielplatz ertüchtigt werden. Aufgrund der kurzen Distanzen zu bestehenden Spielmöglichkeiten soll von der Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet abgesehen werden. Die haushaltsnahen Kleinkinderspielmöglichkeiten werden in die Freianlagen integriert.

Auf allen Gebäuden sind extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Des Weiteren ist in Teilabschnitten eine bodengebundene Fassadenbegrünung vorgesehen, insbesondere für die Süd- und Südwest- sowie die Südostfassaden. Angestrebt wird eine Fassadenbegrünung, die insgesamt rund 30 % aller geschlossenen Fassadenflächen einnimmt.

Die Umsetzung der Freianlagenplanung sowie der finanzielle Beitrag zur Aufwertung des Kinderspielplatzes werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Bebauungsplan

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch das städtebauliche Konzept auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Um die geplante Hochbauplanung sicherzustellen, werden die Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Die Dichte im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und beträgt 0,5. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche entsteht durch die geplante Tiefgarage. Dies ist vertretbar, da die Tiefgarage mit einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken ist und hierdurch ein Freiraum entsteht. Durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage kann eine höhere Qualität des Freiraumes im Innenhof erzielt werden.
Die geplante Gebäudeanordnung bedingt jedoch, dass sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in den Eingangsbereichen in den Innenhof überschneiden. Um die gewünschte städtebauliche Anordnung umsetzen zu können, wird an verschiedenen Fassadenabschnitten die Festsetzung einer verminderten Abstandsfläche getroffen.
Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen wird durch die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts gesichert.

Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, aus diesem Grund kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff. Dennoch wurden im Verfahren alle relevanten Umweltbelange untersucht.

Lärm

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet wurden alle Immissionsquellen gutachterlich betrachtet und eine schalltechnische Untersuchung durch das IBK – Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer erarbeitet.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm gekennzeichnet. Maßgebliche Quelle dafür ist der Verkehr auf der Elsassstraße sowie auf der Stolberger Straße im direkten Umfeld des Plangebietes, untergeordnet auch der Verkehr auf der Breslauer Straße. Die Emissionen des Straßenverkehrs führen dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes tags und nachts überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die zur Elsassstraße hin ausgerichteten Fassaden, an denen tags Immissionspegel zwischen 63 und 66 dB(A), nachts zwischen 55 und 57 dB(A) erreicht werden. Straßenabgewandt ist von Immissionspegeln auszugehen, die mindestes 10, stellenweise auch bis zu 20 dB geringer ausfallen und damit weitgehend im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Insbesondere für die straßennahen Bereiche sind daher Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Vor diesem Hintergrund setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Schalldämmmaße fest.

Gewerbelärm

In direkter Umgebung befinden sich Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe (Waschanlage, Hirsch-Center), die eine Vorbelastung des Plangebietes mit Gewerbelärm verursachen. Diese sind planungsrechtlich als Gewerbebetriebe mit entsprechend zulässigem Emissionsverhalten zu beurteilen.

Darüber hinaus grenzt im Süden mit den Stellplätzen eines Autoverleihers eine weitere Nutzung an, die ebenfalls als Vorbelastung zu berücksichtigen ist. Diese Nutzung liegt innerhalb eines über den Bebauungsplan Nr. 517 festgesetzten Mischgebietes. Dieser schränkt die Zulässigkeit von Betrieben insoweit ein, als dass diese nur Lärm erzeugen dürfen, der an der Grenze zum Mischgebiet die Werte von mehr als 60 dB(A) tags und mehr als 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Vor diesem Hintergrund kann unterstellt werden, dass an den bereits bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebietes (Elsassstraße und Stolberger Straße) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Die mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans heranrückende Wohnbebauung darf im Grundsatz keine näherliegenden (neuen) Immissionsorte schaffen, als dass die Betriebe bereits heute an vorhandenen Gebäuden zum Schallschutz nach TA Lärm verpflichtet sind. Im Lärmgutachten wurde jedoch herausgearbeitet, dass an einzelnen Fassaden der geplanten Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Richtwerte der nächsthöheren Gebietskategorie (Mischgebiet) können jedoch eingehalten werden. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der Zumutbarkeitsschwelle und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann diese Überschreitung hingenommen werden, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch architektonische Selbsthilfe berücksichtigt werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

Freizeitlärm und sonstige Lärmquellen

Im Umfeld des Plangebietes liegen Anlagen (Bolzplatz und Kleingartenanlage), die eine Quelle für Freizeitlärm darstellen. Da mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld bereits heute in deutlichen geringeren Abständen maßgebliche Immissionsorte vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass diese Anlagen auch mit der geplanten Wohnbebauung verträglich sind. Für die angrenzende Moschee wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der ein Mischgebiet festsetzt. In diesem Bebauungsplanverfahren hat eine hinreichende Abwägung zu möglichen Geräuschimmissionen stattgefunden, so dass eine Verträglichkeit mit den bereits vorhandenen, direkt an die Moschee angrenzenden Wohnnutzungen vorausgesetzt wird.

Besonnung / Belichtung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung der umliegenden sowie auf die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Gebäudekörper wurden über eine Besonnungsstudie durch das Büro Peutz Consult geprüft. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der Planungsempfehlungen der DIN EN 17037 (Besonnung von Wohnräumen) sowie der DIN 5034-1 (Helligkeit).

Bei der Untersuchung der Besonnung der Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebietes wurde festgestellt, dass die geplante Neubebauung zu keiner Veränderung der Besonnung der maßgeblichen Fassaden führt.

Die Untersuchung der Besonnung der Plangebäude im Geltungsbereich führte zu dem Ergebnis, dass viele der geplanten Fassadenbereiche eine Besonnung nach den Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 aufweisen. Unterschreitungen der Empfehlungsstufe „gering“ treten insbesondere in den nach Nordnordwest ausgerichteten Bauteilen auf, da diese naturgemäß nicht oder nur gering direkt besonnt werden. Darüber hinaus unterschreiten nur wenige Bereiche außerhalb der Nordwest- und Nordostfassaden die Empfehlungsstufen, vor allem in den unteren Etagen.

Für die betroffenen Bereiche wurde auf Grundlage erster Grundrissplanungen nachgewiesen, dass mehrheitlich die Empfehlungen der DIN EN 17037 eingehalten werden können (bspw. über durchgesteckte Grundrisse). Für die Einheiten, für die die Einhaltung der Empfehlungen nicht nachgewiesen werden konnte, wurde geprüft, ob grundsätzlich eine gute Tageslichtversorgung sichergestellt werden kann. Die Raumhelligkeitsanalysen verdeutlichen, dass die darin untersuchten Wohnräume die Anforderungen der DIN EN 17037 an die Tageslichtversorgung einhalten. Die für die Analyse der Raumhelligkeit getroffenen Annahmen werden Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages.

Im Besonderen wurden noch einmal die Bereiche des Plangebietes untersucht, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden. Das Gutachten weist nach, dass in den betroffenen Bereichen die Vorgaben der Tageslichtversorgung in den maßgeblichen Räumen eingehalten werden. Auch mit der Abstandsflächenreduzierung können somit gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Bodenschutz

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und Versiegelungen des Plangebietes sind keine natürlichen und schutzwürdigen Böden mehr im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen geführt. Unter anderem wurden die Flächen im Zeitraum von etwa 1959 bis 1992 als Autoverwertungsanlage genutzt. Die davon betroffenen Flächen sind als Altstandorte mit der Kennzeichnung AS 2231 und AS 2331 erfasst. Darüber hinaus sind zwei ehemalige, ab etwa 1933 verfüllte Tongruben im Einzugsbereich des Plangebietes bekannt, die als Altablagerungen AA 9489 und AA 9482 erfasst sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes wurden mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt (1993, 2005, 2017, 2023). In den Gutachten von 2017 und 2023 wurde nachgewiesen, dass auf dem Gelände 3 bis über 5 m mächtige Aufschüttungen aus heterogenen Boden- und Bauschuttgemischen vorliegen. Die Ergebnisse der durchgeführten Bodenluftuntersuchungen waren zwar unauffällig, allerdings wurde im Bereich eines Ölabscheiders südöstlich der Werkstatthalle ein erhöhter Mineralölkohlenwasserstoffgehalt (Benzo(a)-pyren) ermittelt. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde nachgewiesen, dass im Bereich der Belastungen mit Benzo(a)-pyren die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete deutlich überschritten werden.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden zudem in den vorgefundenen Auffüllungen erhöhte Arsen-Gehalte im Eluat festgestellt, die in vier Mischproben den Prüfwert gemäß BBodSchV überschreiten. Die darunter liegenden Schichten waren hingegen befundfrei. Ein Austrag ins Grundwasser wurde bislang durch die vorhandenen Versiegelungen verhindert.

Um die Gefahr einer Schadstoffmobilisierung und -verfrachtung bei der geplanten Entsiegelung von Teilflächen beurteilen zu können, fanden ergänzende Untersuchungen statt. Dabei wurden ausschließlich in den Auffüllungen wiederum erhöhte Arsenkonzentrationen nachgewiesen, die die Prüfwerte sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete) als auch für den Pfad Boden-Grundwasser überschritten.

Die Überschreitungen im Pfad Boden-Mensch liegen zum Teil in Bereichen, die künftig überbaut werden oder in Bereichen künftiger Versiegelung. Hier ist von einem Bodenaustausch bzw. einer Unterbindung des direkten Kontaktes Boden-Mensch auszugehen.

Eine Überschreitung des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde nur in einer Probe festgestellt. Ein Austrag in das Grundwasser ist aufgrund der Tiefe des Grundwasserstandes und der darüber liegenden geringdurchlässigen Schichten nicht anzunehmen. Auch die Proben im angetroffenen Schichtwasser waren unauffällig. Bei der künftigen Nutzung mit Eintrag von Niederschlagswasser in den Boden ist von einer Verdünnung der Arsengehalte im Schichtwasser auszugehen.

Insgesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Abriss der Bestandsgebäude und Neubau sowie den damit verbundenen Erdarbeiten Auffüllungsmaterialien im Plangebiet verbleiben, die oberflächennah punktuell zur Prüfwertüberschreitungen für die sensiblen Nutzungen Kinderspielfläche / Wohngebiet führen können. Für die Umsetzung der Planung sind entsprechende Maßgaben zu berücksichtigen und für die umzusetzende Maßnahme wird der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung gem. 4 Abs. 5 BBodSchV gefordert.

Eine Kennzeichnung der Altstandorte und Altablagerungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Wasser / Entwässerung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und hochwassergefährdeten Bereichen. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet wird zurzeit im Trennsystem entwässert und ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. In der Elsassstraße liegen sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Machbarkeitsstudie zur künftigen Entwässerung durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH erstellt. Die künftige Grundstücksentwässerung wird im Trennsystem mit Anschluss an die Kanäle in der Elsassstraße erfolgen. Da das Plangrundstück im Vergleich zur Ist-Situation einen wesentlich geringeren Versiegelungsgrad aufweisen wird, bestehen dabei keine Anforderungen an eine (technische) Wasserrückhaltung im Plangebiet. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass über die geplanten Dachbegrünungen anfallendes Regenwasser teilweise vor Ort verdunstet. Darüber hinaus sind in der Freianlagenplanungen Mulden vorgesehen, die zumindest temporär Regenwasser aufnehmen können.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebiets stehen momentan 5 Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Planung sieht den Erhalt aller Bäume im Plangebiet vor. Insgesamt werden 27 neue Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Artenschutz

In einer Vorprüfung Artenschutz wurden mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten weitgehend ausgeschlossen und ein Vorkommen der Zwergfledermaus als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Nicht ausgeschlossen werden konnte die Nutzung des Plangebietes (Gebäude und Baumbestand) durch ubiquitäre Arten.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden Beschränkungen der Abrisszeiten für den vorhandenen Gebäudebestand definiert. Der Baumbestand im Plangebiet soll erhalten werden. Sind wider Erwarten doch Fällungen erforderlich, gelten hier ebenfalls Fällzeitenbeschränkungen. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen Folgendes beinhalten soll:

- Umsetzung der Gebäude und Freiflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen (ca. 80 % der Wohnflächen)
- Herstellung einer Kindertagesstätte
- Umsetzung alternativer Mobilitätsangebote (Car- und Bike-Sharing)
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung
- Anlage und dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung
- Pflege der Baumneupflanzungen
- Bodenschutzkonzept, Regelungen zum notwendigen Bodenauftrag
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz (zur Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes)

6. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form zur Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlichen öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Anlage/n:

1 - 01 Übersicht (öffentlich)

2 - 02 Luftbild (öffentlich)

3 - 03 Rechtsplanentwurf (öffentlich)

4 - 04 VEP (öffentlich)

5 - 05 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)

6 - 06 Begründung (öffentlich)

7 - 07 Abwaegung-Oeffentlichkeit (öffentlich)

8 - 08 Abwaegung-Behoerden (öffentlich)

9 - 09 Freianlagenplan (öffentlich)

10 - 10 Baumbilanz (öffentlich)

11 - 11 Versiegelungsbilanz (öffentlich)

12 - 12 Klimacheckliste (öffentlich)

13 - 13 Dossier Fassaden (öffentlich)

14 - 14 Schnitte Vorhaben (öffentlich)