

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 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
<b>I. Änderung Bebauungsplan Nr. 885 -Joseph-von-Görres-Straße/ Wertzelände- hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
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 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  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<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- 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 m<sup>2</sup> 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