

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0365/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 15.03.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan -Reumontstraße / Leonhardstraße- hier: Aufstellungsbeschluss A 276 - Konkretisierung der Ziele</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
06.04.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
07.04.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung, bei der die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus über die grundsätzlich festgelegte Quote von 40% nach Quotenbeschluss hinausgeht und entsprechend angepasst an die kleinräumigen Bedarfe zwischen 50 - 60 % öffentlich geförderte Wohnfläche beträgt

die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 276 für das Grundstück Leonhardstraße 29, zwischen Reumontstraße, Gottfried-Dossing-Platz und Leonhardstraße, im Stadtbezirk Aachen-Mitte entsprechend zu konkretisieren.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung, bei der die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus über die grundsätzlich festgelegte Quote von 40% nach Quotenbeschluss hinausgeht und entsprechend angepasst an die kleinräumigen Bedarfe zwischen 50 - 60 % öffentlich geförderte Wohnfläche beträgt

die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 276 für das Grundstück Leonhardstraße 29, zwischen Reumontstraße, Gottfried-Dossing-Platz und Leonhardstraße, im Stadtbezirk Aachen-Mitte entsprechend zu konkretisieren.

## 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	<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:**

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

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan -Reumontstraße / Leonhardstraße-**

**hier: Aufstellungsbeschluss A 276 – Konkretisierung der Ziele**

#### **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)**

Der Bereich, für den der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, befindet sich im Kreuzungsbereich Leonhardstraße und Reumontstraße, östlich vom Gottfried-Dossing-Platz. Es umfasst das Eckgrundstück Leonhardstraße Nr. 29 mit einer Größe von ca. 4700 m<sup>2</sup>. Im Norden grenzt das Grundstück an die Leonhardstraße, im Osten an ein Bürogebäude (ehemaliges Fernmeldeamt) und an die Gartenflächen der Wohngebäude, die von der Reumontstraße aus erschlossen werden. Im Süden grenzt das Grundstück an die Reumontstraße und im Westen an den Gottfried-Dossing-Platz.

Die Leonhardstraße ist geprägt von mehrgeschossigen Wohngebäuden und dem Tagungshaus der Bischöflichen Akademie mit der dazugehörigen Kapelle. Im Süden grenzt das Grundstück an die Reumontstraße mit den Verwaltungs- und Bahngebäuden. Das Grundstück wird im Wesentlichen als Stellplatzfläche genutzt, auf der einige eingeschossige Gewerbehallen stehen. Aufgrund der guten integrierten Lage im Stadtzentrum von Aachen mit allen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen, der guten Anbindung an den Individual- und öffentlichen Personennahverkehr ist die Fläche für eine intensivere Nutzung, insbesondere für eine Wohnnutzung, sehr gut geeignet.

Am 05.10.2017 hatte der Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss A 276 gefasst. Ziel des Aufstellungsbeschlusses war es, diesen mindergenutzten Bereich für eine Wohnnutzung, insbesondere für den öffentlich geförderten Bereich planungsrechtlich zu sichern. Zusätzlich hatte der Rat der Stadt zur Unterstützung der planungsrechtlichen Instrumente am 18.10.2017 eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen. Bis heute wurde das Grundstück nicht entwickelt. Das Vorkaufsrecht konnte bisher nicht ausgeübt werden.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht weiterhin. Die Konkretisierung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 276 soll zur Schaffung von Flächen für den öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnraum beitragen. Diese Vorgehensweise wird ermöglicht durch das neue Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), das am 23.06.2021 in Kraft getreten ist. Mit dem hier verankerten, sogenannten sektoralen Bebauungsplan „Wohnraumversorgung“ (§ 9 Abs. 2d BauGB), kann im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch ein Plan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden und insbesondere die Entstehung sozial geförderten Wohnraums unterstützen. Das Gesetz verschafft den Kommunen die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert sind oder welche die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen ein Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung hinsichtlich einzelner oder mehrerer Wohnungen, insbesondere die

Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Der sektorale Bebauungsplan soll dabei helfen, dass auch in Innenstädten mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Der Wohnungsmarkt in Aachen ist angespannt und zeichnet sich durch eine ausgesprochene Flächenknappheit, den Rückgang bezahlbarer Wohnoptionen, insbesondere im öffentlich geförderten Segment und besonders dynamischen Mietpreissteigerungen in den letzten zehn Jahren aus (vgl. Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen 2021). Wichtige Aufgabe der Stadt Aachen ist es daher nicht genutzte Wohnbauflächen zu mobilisieren. Das Grundstück Leonhardstraße 29 ist aufgrund seiner Nähe zu Innenstadt, Hauptbahnhof und Fachhochschule Aachen als Wohnstandort attraktiv für unterschiedlichste Zielgruppen.

Das Grundstück liegt im Lebensraum Kamper Straße, einem sozial und demographisch durchmischten Teilbereich des Clusters „Innenstadt“. Zusammen mit den umgebenden Lebensräumen wurden im Mittel in den vergangenen zwei Jahren (2019/2020) für Mietwohnungen zwischen 9,00 und 10,00 € je Quadratmeter Wohnfläche als Angebotsmiete aufgerufen. Die Preise liegen damit mittlerweile größtenteils über dem gesamtstädtischen Durchschnittspreis von 9,13 €/m<sup>2</sup> und sind für Haushalte mit Kindern, die dementsprechend einen höheren Wohnflächenbedarf aufweisen, eine signifikante Zugangshürde zum Wohnungsmarkt dieses Quartiers und wirken quasi wie ein ungewünschter sozialer Filter für die Bevölkerungs-zusammensetzung im Viertel.

Öffentlich geförderte Wohnungen, die im Idealfall solch eine Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum abfedern können, sind im Lebensraum Kamper Straße und den umgebenden Lebensräumen kaum noch vorhanden bzw. fallen in den kommenden Jahren wie bspw. im Lebensraum Lütticher Straße oder Steinebrück bis 2030 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung (70 - 90 % des Gesamtbestands) und verlieren somit ihre soziale Versorgungsfunktion. Gleichzeitig entstehen und entstanden in der unmittelbaren Umgebung kommerzielle Mikroapartments für Studierende, die jeweils im hochpreisigen Segment angesiedelt und damit nicht zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung von Studierenden mit niedrigem oder durchschnittlichem Einkommen geeignet sind.

Basierend auf den zusammengetragenen Daten sollten aus Sicht der integrierten Wohnraum- und Sozialplanung folgende Ziele im Rahmen der Wohnbauflächenmobilisierung verfolgt werden:

- Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums. Aufgrund der oben beschriebenen Gesamtlage in dem Quartier (auslaufenden Bindungen, öffentliche geförderter Wohnraumbedarf für Familien und Studierende) sollte die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hier über die grundsätzlich festgelegte Quote von 40% nach Quotenbeschluss hinausgehen und entsprechend angepasst an die kleinräumigen Bedarfe zwischen 50 - 60 % öffentlich geförderte Wohnfläche betragen.
- Wohnungszuschnitte sollten primär auf Familien ausgerichtet werden; gleichzeitig Herstellung eines gewissen Wohnungsmixes, um soziale Durchmischung zu erreichen. Dieser Mix könnte z.B. durch eine Auflockerung mit Studierendenapartments bzw. -wohngemeinschaften erreicht werden.

## **2. Ratsantrag**

In einem Ratsantrag der GRÜNE-Fraktion vom 25.01.2022 wird die Verwaltung beauftragt, im Zusammenhang mit der städtischen Liegenschaft Reumontstraße 1-5 einen Rahmenplan für das gesamte Quartier Reumontstraße / Leonhardstraße zu erarbeiten. Aus Sicht der Verwaltung besteht zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele für das Grundstück Leonhardstraße 29 ein dringender Handlungsbedarf und es wird empfohlen, vorab die Ziele des Aufstellungsbeschluss A 276 zu konkretisieren. Der Ratsantrag wird zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Vorlage behandelt.

## **3. Klimanotstand**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand und der städtebaulichen Neuordnung einer mindergenutzten Fläche. Er entspricht den Anforderungen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Außenbereich. Das Gebiet ist gut erschlossen und die Nähe zu ÖPNV-Angeboten, wie Bus und Bahn fördern die Möglichkeit einer ressourcenschonenden Mobilität. Der Aufstellungsbeschluss als formales Instrument beinhaltet keine relevanten Aspekte hinsichtlich Klimaschutz und der Klimaanpassung bzw. lässt eine Regelung nicht zu. Diese Belange sind im folgenden Verfahren zu behandeln.

## **4. Beschlussempfehlung**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, die Fläche insbesondere für den öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu entwickeln, empfiehlt die Verwaltung, für das Grundstück Leonhardstraße Nr. 29 einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufzustellen und die dementsprechenden Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 276 zu konkretisieren.

### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. A-Plan