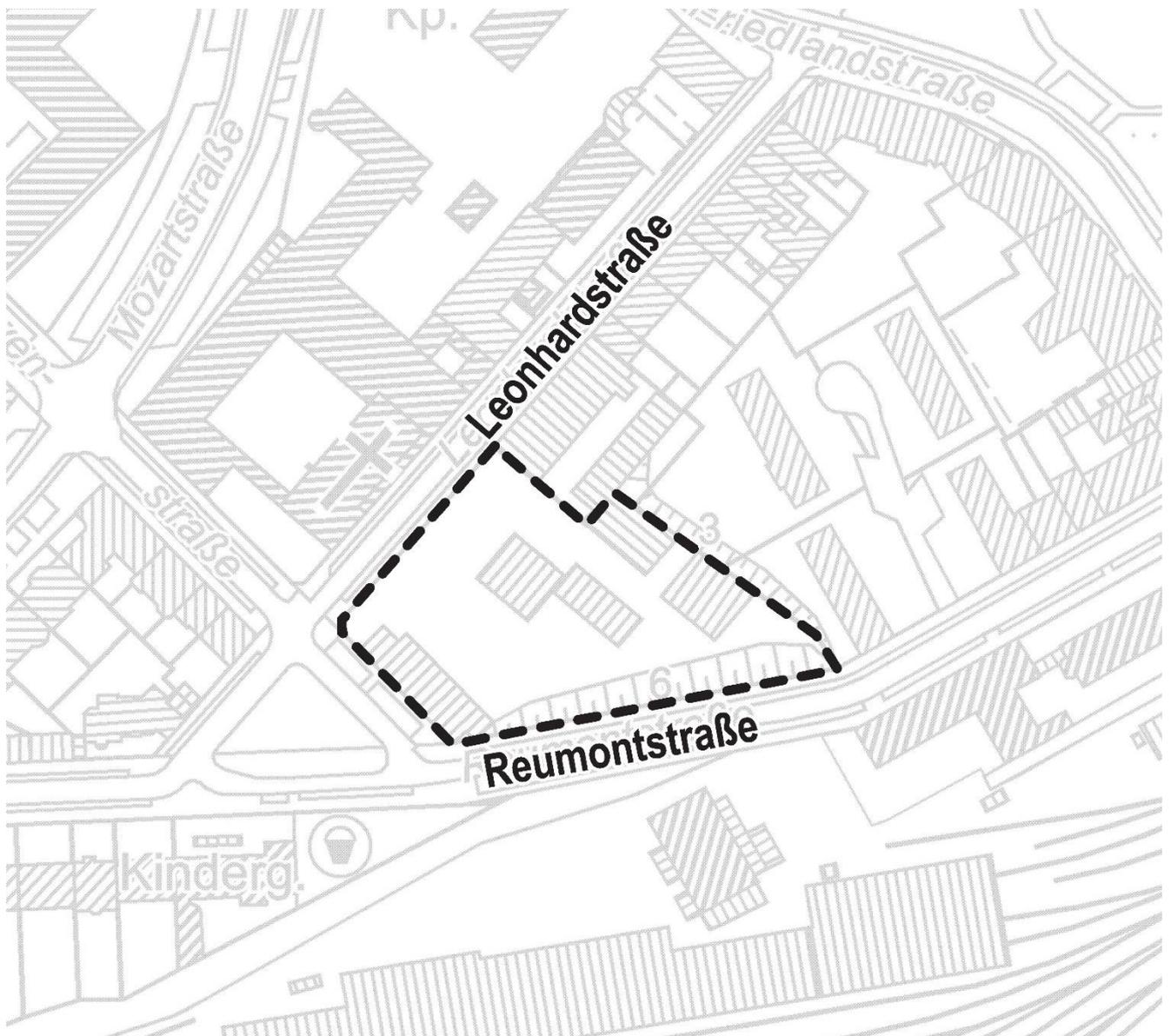


Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße -

für den Bereich zwischen Reumontstraße, Gottfried-Dossing-Platz und Leonhardstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.1.1	Soziale Infrastruktur, Kinder-, Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	3
1.2	Übergeordnete Planungen.....	4
1.2.1	Regionalplan.....	4
1.2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	4
1.2.3	Landschaftsplan.....	4
1.3	Informelle Planungen.....	5
1.3.1	Masterplan AACHEN*2030.....	5
1.3.2	Innenstadtkonzept 2022.....	5
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	5
1.5	Bisheriges Planverfahren.....	6
1.5.1	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
1.5.2	Sicherung der Bauleitplanung.....	6
2.	Anlass der Planung	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
3.1	Allgemeine Ziele.....	7
3.2	Planverfahren.....	7
3.3	Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung.....	8
3.4	Städtebauliche Gesamtkonzeption.....	9
3.5	Bedarfsermittlung sozial geförderter Wohnungsbau.....	10
4.	Begründung der Festsetzungen	12
4.1	Festsetzung zur Schaffung sozial geförderten Wohnraums.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.2.1	Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen.....	14
4.2.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.	Umweltbelange	16
6.	Auswirkungen der Planung	19
7.	Kosten	19
8.	Vertragliche Regelungen	19
9.	Plandaten	19

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Leonhardstraße und Reumontstraße, östlich vom Gottfried-Dossing-Platz im Bezirk Aachen-Mitte und umfasst das Eckgrundstück Leonhardstraße Nr. 29 mit einer Größe von circa 4700 m² (Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstück 1454). Im Nordwesten grenzt das Grundstück an die Leonhardstraße, im Nordosten an ein Bürogebäude (ehemaliges Fernmeldeamt) und an Gartenflächen von Wohngebäuden, die von der Reumontstraße aus erschlossen werden. Im Südosten grenzt das Grundstück an die Reumontstraße und im Südwesten an den Gottfried-Dossing-Platz.

Auf der Nordseite der Leonhardstraße befindet sich das Tagungshaus der Bischöflichen Akademie mit der dazugehörigen Kapelle. Die Südseite der Leonhardstraße weist eine mehrgeschossigen Blockrandbebauung mit überwiegend Wohnnutzung auf. Diese Blockrandbebauung setzt sich im Osten entlang der Friedlandstraße und zu Beginn der Reumontstraße fort, wird dann aber durch in den Blockinnenbereich hineingebaute und giebelständig zur Reumontstraße stehende Mehrfamilienhäuser aufgebrochen. Auf der dem Plangebiet und diesen Mehrfamilienhäusern gegenüberliegenden Straßenseite der Reumontstraße befinden sich Gebäude der Deutschen Bahn und ehemalige Verwaltungsgebäude. Nach Aufgabe der Büronutzung seitens der Verwaltung sind die städtischen Gebäude in Zwischennutzung durch das Café Plattform, einer Anlaufstelle für notleidende Menschen. Jenseits der Bahngebäude des DB Werk Aachen verläuft die Bahnlinie Aachen – Mönchengladbach.

Das Grundstück wurde seinerzeit vom Fernmeldeamt als Betriebshof mit mehreren eingeschossigen Nebengebäuden genutzt. Seit der Aufgabe dieser Nutzung dient die nahezu ebene Fläche im Wesentlichen als Parkplatzfläche. Die Nebengebäude stehen zum Großteil leer. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt im Norden über eine um einige Meter von der Leonhardstraße zurückversetzte Toranlage. Im weiteren Verlauf der Leonhardstraße ist das Grundstück bis zum Gottfried-Dossing-Platz mit einer circa 2,5-3,0 m hohen Mauer eingefriedet. Zur Leonhardstraße weist das Plangebiet keinen Höhenunterschied auf. Im Übergangsbereich zwischen Toranlage und Mauer steht eine großkronige, ortsbildprägende Eiche. Entlang der Grundstücksgrenze zum Gottfried-Dossing-Platz befindet sich eine etwa vier Meter hohe Gewerbehalle. Aufgrund der zur Reumontstraße hin ansteigenden Topographie, ragt die Gewerbehalle im südwestlichen Plangebiet nur noch etwa zur Hälfte über die Geländeoberkante heraus. Jenseits der Grundstücksgrenze stehen am westlichen Ende der Leonhardstraße ein, sowie im Bereich des Gottfried-Dossing-Platzes drei kleinkronige Linden im öffentlichen Straßenraum. Ihre Kronentraufen ragen teils nicht, teils nur geringfügig (bis etwa 1 m) in das Plangebiet hinein. Entlang der Reumontstraße ist das Grundstück grenzständig mit einer etwa 2,0 m hohen Zaunanlage aus Maschendraht eingefriedet. Die Reumontstraße steigt auf Höhe des Plangebiets von Westen nach Osten um etwa 3,5 m an. Eine stark baumbestandene Böschung fängt grundstücksseitig den Höhenunterschied auf. Auch entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Wohnhäusern setzt sich der Höhenunterschied fort und wird durch eine stark baumbestandene Böschung, die teils auf dem Grundstück Leonhardstraße 29 (im östlichen Eckbereich), teils auf dem Grundstück der Wohnbebauung (im weiteren nördlichen Verlauf) liegt, aufgefangen.

Das Grundstück Leonhardstraße 29 ist mit Baulasten belastet, die bei der Entwicklung eines Vorhabens zu berücksichtigen sind. Es handelt sich hierbei um eine Stellplatzbaulast für 26 Pkw, eine Anbauverpflichtung und eine Abstandflächenbaulast des benachbarten Gebäudes des ehemaligen Fernmeldeamtes Leonhardstraße 23-27, sowie eine Erschließungsbaulast für die Nutzungen im Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes und der rückwärtig gelegenen Nebengebäude.

1.1.1 Soziale Infrastruktur, Kinder-, Jugend- und Familienfreundlichkeit

Die innerstädtische Lage des Plangebietes bietet eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Freizeit- und Bildungsangeboten sowie der Nahversorgung.

Etlliche zentrale Einrichtungen, die in besonderem Maße zu einem familiengerechten Umfeld beitragen, sind fußläufig – und damit insbesondere für Kinder und Jugendliche – sehr gut erreichbar. So befinden sich in einem Umkreis von 400-600 m Luftlinie insgesamt acht Spielplätze, in einem Umkreis von 400-1000 m Luftlinie insgesamt 20 Kindergärten oder Kindertagesstätten sowie 7 Grundschulen, in einer Entfernung von 700 m insgesamt zwei öffentliche Schwimmbäder, ein Kinder- und Jugendforum und ein Jugendzentrum sowie in einem Umkreis von 1000 m insgesamt sechs weiterführende Schulen und zwei Berufskollegs.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Gottfried-Dossing-Platz mit einer baumbestandenen verkehrsfreien Platzmitte, die als generationenübergreifender Treffpunkt dient. Die nächstgelegene Grünfläche befindet sich zwischen Friedlandstraße und Marschierort. In einem Umkreis von 1000 m sind darüber hinaus der Park am Elisenbrunnen, der Burtscheider Kurpark, der Burtscheider Ferberpark, der Park am ehemaligen Klinikum sowie der Park am Hangeweier erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Reumontstraße“ und „Misereor“ in rund 200 m Entfernung, „Burtscheid Hauptstraße“ in rund 300 m Entfernung und „Hauptbahnhof“ in rund 450 m Entfernung sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr vernetzt. Über den in rund 400 m Entfernung liegenden Hauptbahnhof besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. In einem Umkreis von 500 m sind zudem acht Car-Sharing-Stationen und sieben Leih-Fahrrad-Stationen vorhanden.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage; eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, legt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die bestehenden Gleise südlich des Plangebietes sind als Schienenweg unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstige großräumige Verkehre festgelegt. Auch der Entwurf der Regionalplanaufstellung (Stand September 2024) greift diese Festlegungen auf.

Die Planung ist somit an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 28.01.2022 rechtswirksam.

Der FNP AACHEN*2030 stellt den Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche dar. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Klimasignaturen „Belüftungsbahn Stadtklima“ und „Schutzbereich Stadtklima“.

Für Bereiche innerhalb der Klimasignaturen „Schutzbereich Stadtklima“ und „Belüftungsbahn Stadtklima“, gilt es nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Diese entsprechenden Maßnahmen und besonderen Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 der städtebaulichen Begründung zum FNP AACHEN*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimasignatur aufführt.

1.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Aachen.

1.3 Informelle Planungen

1.3.1 Masterplan AACHEN*2030

Der Masterplan AACHEN*2030 zeigt mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung unter Betrachtung unterschiedlicher Handlungsfelder absteckt. Für den zu betrachtenden Bereich an der Leonhardstraße und der Reumontstraße wird Handlungsbedarf im Rahmen der nachfolgenden Handlungsfelder gesehen:

- Für das Handlungsfeld „Wohnen“ wird vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktoffensive für Aachen die Notwendigkeit gesehen, kurzfristig ein Wohnraumangebot insbesondere für Studierende und ältere Menschen zu schaffen. Insbesondere der hier vorgesehenen Stärkung und Steuerung des Wohnungsangebotes durch öffentlich geförderten Wohnungsbau im Quartier sowie der Entwicklung von neuen Wohnstandorten in integrierten Lagen mit gemischten sozialen Strukturen ist Rechnung zu tragen.
- Das Handlungsfeld „Wirtschaft“ sieht im Rahmen eines starken Oberzentrums die Stärkung des tertiären Sektors vor, insbesondere durch die Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen Einzelhandels in Bezug auf Qualität und Vielfalt.
- Im Rahmen des Handlungsfeldes „Hochschulen“ sollen hochschulbezogene Infrastrukturen optimiert werden, insbesondere durch die Schaffung und Erneuerung flexibler Wohnraumangebote. Ziel ist es, das Wohnraumangebot für Studierende quantitativ und qualitativ zu verbessern, wobei die Sanierung des Bestands und eine flexible Nutzung für zukünftige Bewohner berücksichtigt werden.
- Die Betrachtung des Handlungsfeldes „Lebensumfeld“ sieht vor dem Hintergrund der sozial gerechten Stadt den in Rede stehenden Bereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Lebensqualität aller Menschen, der Sicherstellung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil sowie bezüglich einer zielgruppen-gerichteten Integration vor Ort und der Förderung einer altengerechten Stadt.
- Bezüglich des Handlungsfeldes „Stadt-Bau-Kultur“ sollte Aachen als „kompakte und gemischte Stadt“ durch die Förderung neuer Nutzungsmischungen und dem Entgegenwirken von möglichen Entflechtungen erhalten und weiterentwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Priorisierung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, unter Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, einer kompakten, energieeffizienten Siedlungsstruktur sowie der Schaffung eines ökologisch nachhaltigen Siedlungsraums.
- Bezüglich des Handlungsfeldes „Klimaschutz / Klimaanpassung“ sollte zur Stärkung einer energieeffizienten Stadt die Fern- und Nahwärme sowie -kälteversorgung gesichert und ausgebaut werden. Darüber hinaus sollen neue Hochschul-, Wirtschafts-, Wohn- und Infrastrukturstandorte mit hohen Energiestandards errichtet sowie eine kompakte und energieeffiziente Raum-/ Siedlungsstruktur forciert werden.

1.3.2 Innenstadtkonzept 2022

Das Innenstadtkonzept 2022 definiert das Ziel, dass die Innenstadt als Wohnstandort weiterhin attraktiv sein sollte. Es wird das Nebeneinander von unterschiedlichen Bewohnergruppen und intakten Nachbarschaften angestrebt, um den bestehenden Charme und die bestehende Attraktivität zu erhalten. Die Erreichbarkeit der Innenstadt und ihre Vernetzung sollen nach innen und außen sichergestellt und dabei allen Verkehrsteilnehmer*innen gleichermaßen gerecht werden. Eine hochwertige Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualitäten werden als Garanten für eine vitale Innenstadt angesehen.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das vorliegende Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Da das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB, nach dem sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und eine gesicherte Erschließung aufzuweisen hat.

Im unbeplanten Innenbereich besteht keine Verpflichtung zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum.

1.5 Bisheriges Planverfahren

1.5.1 Verbindliche Bauleitplanung

In der Vergangenheit wurden für den Planbereich verschiedene Anfragen für eine Bebauung gestellt, die jedoch nicht den städtischen Zielvorgaben entsprachen. Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und innerhalb des Plangebietes einen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum zu sichern, hat der Planungsausschuss am 05.10.2017 den Aufstellungsbeschluss A 276 gefasst. Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde für das Grundstück vom Rat der Stadt am 18.10.2017 eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, die das Planungsrecht zusätzlich liegenschaftlich sichern sollte. Am 07.04.2022 wurde durch den Planungsausschuss die Konkretisierung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 276 beschlossen, um die Quote des öffentlich geförderten Wohnraums festzulegen und einen Anteil an bezahlbarem Wohnraum in Innenstadtlage zu schaffen. Aus Sicht der integrierten Wohnraum- und Sozialplanung wurde festgelegt, dass die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus aufgrund des akuten Bedarfs über die in der Stadt Aachen grundsätzlich festgelegte Quote von 40 % nach Quotenbeschluss hinausgehen und entsprechend angepasst an die kleinräumigen Bedarfe des Quartiers zwischen 50-60 % betragen sollte. Zudem sollten Wohnungszuschnitte primär auf Familien ausgerichtet werden, wobei durch eine Kombination z.B. mit Studierendenapartments bzw. -wohngemeinschaften eine soziale Differenzierung erreicht werden sollte.

1.5.2 Sicherung der Bauleitplanung

Mit Datum vom 01.09.2022 wurde für das vorliegende Baugrundstück ein planungsrechtlicher Vorbescheid zu Fragen des Planungsrechts beantragt. Die Genehmigung des beantragten Vorhabens hätte die Schaffung von gefördertem Wohnraum innerhalb des Plangebietes verhindert. Deshalb wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Am 08.11.2023 hat der Rat der Stadt eine Veränderungssperre für das Grundstück erlassen.

2. Anlass der Planung

Der Wohnungsmarkt in Aachen ist angespannt und zeichnet sich durch eine ausgesprochene Flächenknappheit, den Rückgang bezahlbarer Wohnungen, insbesondere im öffentlich geförderten Segment und besonders dynamischen Mietpreissteigerungen seit 2010 aus (vgl. Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen). Wichtige Aufgabe der Stadt ist es daher, nicht genutzte Wohnbauflächen zu mobilisieren und insbesondere preisgünstigen Wohnraum auch in der Innenstadt zu schaffen. Das Grundstück Leonhardstraße 29 ist durch die leerstehenden Gewerbehallen und die flächenintensive ebenerdige Parkplatznutzung heute mindergenutzt. Durch die gut integrierte Lage im Stadtzentrum von Aachen mit allen notwendigen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung und einer guten Anbindung an den Individual- und Personennahverkehr ist die Fläche jedoch für eine intensivere Nutzung, insbesondere für eine Wohnnutzung, sehr gut geeignet und somit als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv.

Das Grundstück liegt im Lebensraum Kamper Straße, einem sozial und demographisch durchmischten Teilbereich des Clusters „Innenstadt“. Die Preise für Angebotsmieten in diesem sowie den umgebenden Lebensräumen liegen seit Jahren auf bzw. über dem gesamtstädtischen Durchschnittspreis und sind für Haushalte mit Kindern, die dementsprechend einen höheren Wohnflächenbedarf aufweisen, eine signifikante Zugangshürde zum Wohnungsmarkt dieses Quartiers und wirken wie ein ungewünschter sozialer Filter für die Bevölkerungszusammensetzung im Viertel. Öffentlich geförderte Wohnungen, die im Idealfall 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 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung und verlieren somit ihre soziale Versorgungsfunktion.

Als Ergebnis dieser Analyse wurde für den Bebauungsplan im Rahmen der Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2022 eine im Plangebiet umzusetzende Quote von 50-60 % an öffentlich gefördertem Wohnraum festgelegt.

Durch die neuen, für die Jahre 2024 bis 2027 geltenden Wohnraumförderbestimmungen (siehe Runderlass „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024“ (FRL öff Wohnen NRW 2024) des Ministeriums für Heimat,

Kommunales, Bau und Digitalisierung vom 01.03.2024), werden hohe kleinräumige Konzentrationen öffentlichen Wohnungsbaus stärker als bislang reglementiert. Zudem ist gemäß den Förderbestimmungen nun eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für verschiedene Einkommensgruppen und freifinanzierte Wohnungen zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen vorzunehmen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Fördergeldern sollen die Fördergelder darüber hinaus auf möglichst viele Vorhaben verteilt und nicht auf einem Grundstück konzentriert werden. Vor diesen Hintergründen ist das Aufrechterhalten der Forderung einer Quote von 50-60 % für das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt in dieser Höhe nicht mehr vertretbar. Eine Entspannung der Wohnungsmarktlage ist jedoch nicht in Sicht (vgl. Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen 2024). Zwar entstehen im Zuge der aktuellen Entwicklung in direkter Nachbarschaft im Lebensraum Kamper Straße inzwischen bereits neue öffentlich geförderte Wohnungen (27 Wohneinheiten) sowie über 100 öffentlich geförderte Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende. Jedoch befinden sich mit Stand 31.12.2023 in demselben Lebensraum nur noch neun Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment, die bis 2033 aus der Bindung fallen. Da ein Bedarf an sozial geförderten Wohnungen – insbesondere für Familien – im Sozialraum somit grundsätzlich weiterhin gegeben ist, soll die Quote nunmehr – in Anlehnung an den Quotenbeschluss – auf 40 % reduziert werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Für die Fläche des Plangebietes besteht die Möglichkeit, die heutige Mindernutzung der ehemaligen gewerblichen Nutzungen aufzuheben und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der vorhandenen prägenden und gliedernden begrüntem Böschungsbereiche sicherzustellen. Entsprechend den Zielen des BauGB und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Aachen bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit soll auch mittelfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, mit denen an diesem Standort ein Anteil an geförderten Wohnungen sichergestellt und sowohl geförderter als auch frei finanzierter Wohnungsbau unter Voraussetzung eines gesunden Wohnumfelds realisiert werden kann.

3.2 Planverfahren

Gemäß Ratsbeschluss vom 14.03.2007 wird bei Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf Grundstücken von mindestens 5.000 m² Größe entweder der Baulandbeschluss oder der Quotenbeschluss angewendet. Mit Beschluss des Rates vom 19.06.2019 wurde die Quote der im geförderten Wohnungsbau zu errichtenden Wohneinheiten auf 40 % festgelegt. Auf Vorhaben nach § 34 BauGB kann der Baulandbeschluss bzw. der darin enthaltene Quotenbeschluss grundsätzlich nicht angewendet werden. Da sich das vorliegende Plangebiet im unbeplanten Innenbereich befindet und darüber hinaus eine Flächengröße von knapp unter 5.000 m² hat, findet der Baulandbeschluss bzw. Quotenbeschluss für das Plangebiet keine Anwendung.

Mit dem im Baulandmobilisierungsgesetz verankerten sogenannten sektoralen Bebauungsplan der „Wohnraumversorgung“ gemäß § 9 Abs. 2d BauGB kann ein sektoraler Bebauungsplan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden, der insbesondere den Bau von gefördertem Wohnraum sichert. Die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans ist grundsätzlich nur in Gebieten, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, möglich. Mithilfe dieses Planungsinstruments kann für das vorliegende Plangebiet einerseits die Quote von mindestens 40 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau sichergestellt und andererseits eine maßvolle höhere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden. Somit kann eine behutsame Nachverdichtung gut erschlossener Flächen in der Innenstadt zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum erreicht werden.

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB erfüllt die Kriterien des § 30 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht. Insofern handelt es sich bei einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB stets um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB gelten die allgemeinen Verfahrensvorschriften, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen kann, soweit die Verfahrensvoraussetzungen im konkreten Einzelfall gegeben sind.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Maßnahme zur Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt und auch die weiteren Kriterien an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind, ist hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung aufgrund der gesetzlichen Verfahrenserleichterungen zügiger. Auch besteht keine Pflicht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als (einfacher) sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des Instruments des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung ist vom Bundesgesetzgeber zeitlich beschränkt worden. Erstens muss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet werden. Dies geschieht in der Regel über den Aufstellungsbeschluss, der im vorliegenden Fall mit dem Beschluss zur Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.04.2022 fristgerecht gefasst wurde. Zweitens muss der Satzungsbeschluss aus Gesichtspunkt bis zum 31.12.2026 gefasst sein. Da im vorliegenden Fall eine Veränderungssperre veranlasst wurde, ist es erforderlich, das Bebauungsplanverfahren innerhalb der hierfür abweichend geltenden Zeitschiene abzuschließen.

3.3 Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

Die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans "Wohnraumversorgung" (siehe § 9 Abs. 2d BauGB) ist ausschließlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils möglich und dient vorrangig dem städtebaulichen Ziel mehr bezahlbaren bzw. geförderten Wohnraum zu schaffen. Meist haben Grundstückseigentümer*innen durch die Lage im sogenannten unbeplanten Innenbereich grundsätzlich bereits Baurecht und somit einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn die Kriterien des Einfügens in die nähere Umgebung (§ 34 BauGB) eingehalten werden. Für die Bauherrenschaft besteht in einem Gebiet nach § 34 BauGB jedoch bislang keine Verpflichtung zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum. Zur Verbesserung der Handlungsoptionen für Kommunen, insbesondere bei einem angespannten Wohnungsmarkt, hat der Bundesgesetzgeber mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 einen neuen sektoralen Bebauungsplan in das BauGB eingeführt (siehe § 9 Abs. 2d BauGB). Dieser neue Bebauungsplantyp knüpft an die bestehenden Möglichkeiten zur Aufstellung von sektoralen, also themenbezogenen Bebauungsplänen an und sieht nur wenige Festsetzungen vor, die zur Schaffung von (sowohl gefördertem als auch frei finanziertem) Wohnungsbau notwendig sind. Anders als beim traditionellen Bebauungsplan kann dementsprechend nicht auf den sogenannten „Festsetzungskatalog“ des § 9 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen werden. Ziel des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung ist die Möglichkeit, eine verpflichtende Umsetzung eines bestimmten Anteils an sozial gefördertem Wohnraum festzusetzen. Durch die thematische Beschränkung des Bebauungsplanes kann das Verfahren erleichtert und zeitlich verkürzt werden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2d BauGB erstrecken sich über eine Pflichtfestsetzung und darüber hinaus über einzelne optionale Festsetzungen. So muss jeder sektorale Bebauungsplan der Wohnraumversorgung mindestens eine der nachfolgenden Festsetzungen enthalten:

- Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 1).
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen (§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 2).
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein/e Vorhabenträger*in hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird (§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3).

Ergänzend hierzu können weitere Festsetzungen optional getroffen werden, müssen es aber nicht. Daraus folgt, dass für Sachverhalte, die in diesem einfachen Bebauungsplan nicht geregelt werden, das bisherige Planungsrecht gilt. Soweit der Bebauungsplan hier nichts regelt, bleibt in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise bzw. die überbaubare Grundstücksfläche der Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB maßgeblich.

Gemäß dem § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen. Da der Katalog der Festsetzungen abschließend ist, können im sektoralen Bebauungsplan der Wohnraumversorgung keine weiteren als die im Gesetzestext benannten Festsetzungen getroffen werden, somit auch nicht z.B. für Maßnahmen des Lärmschutzes oder die Bauwerksbegrünung. Konkret bedeutet dies, dass insbesondere Immissionskonflikte im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend geregelt werden können. Deshalb ist im Verfahren zu prüfen, ob die Lösung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren und somit überhaupt die Anwendung des § 9 Abs. 2d BauGB möglich ist. Die Behandlung der jeweiligen Aspekte erfolgt unter den entsprechenden Gliederungspunkten der Umweltbelange.

Über die optionalen Festsetzungsmöglichkeiten kann auch eine intensivere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden, als dies nach § 34 BauGB zulässig ist. Folglich wird erstens eine Bebauung der Grundstücke für die privaten Eigentümer*innen attraktiver, was sodann zu einer zügigeren Entwicklung unbebauter oder untergenutzter Grundstücke zugunsten des (sowohl geförderten als auch frei finanzierten) Wohnungsbaus führen könnte. Zweitens ermöglicht der Ansatz einer höheren baulichen Ausnutzung einen zusätzlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Im gleichen Zug ist sodann zu berücksichtigen, dass sich durch den Bebauungsplan im Fall seiner tatsächlichen Realisierung der Zulässigkeitsmaßstab für die nähere Umgebung gegebenenfalls verändern kann. Somit kann in der Umgebung des Bebauungsplanes, die weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes ist zudem die Frage der Entschädigung gemäß § 42 BauGB zu stellen, denn grundsätzlich besteht im Plangebiet ein Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB. Ansprüche auf Entschädigung sind zu vermeiden.

Darüber hinaus setzt die Anwendung des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumförderung, insbesondere die Verpflichtung zu Belegungs- und Mietbindungen zur Sicherung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, eine vorangehende Untersuchung zum Wohnungsbedarf voraus.

3.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Bei der städtebaulichen Konzeption einer Bebauung des Plangebietes sind neben den Kriterien des Einfügens in die nähere Umgebung und dem Erhalt der prägenden Grünstrukturen zusätzlich die Baulasten, die auf die Fläche eingetragen sind, zu beachten. U.a. besteht hier eine Anbauverpflichtung an das benachbarte Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes an der Leonhardstraße sowie eine Erschließungsbaulast für das Nachbargrundstück (Flurstück 1503). Die Anbauverpflichtung schreibt eine – zumindest teilweise – Fortführung der geschlossenen Bauweise entlang der Leonhardstraße vor. Diese Anbauverpflichtung steht im Widerspruch zum Erhalt der großkronigen, ortsbildprägenden Eiche. Durch die

Erschließungsbaulast ist eine dauerhafte Zuwegung zu den Nutzungen im Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes und den rückwärtig gelegenen Nebengebäuden gesichert.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten von einer bis zu mehreren Metern hohen Böschung mit überwiegend altem großkronigen Baumbestand geprägt. Diese grüne Kulisse stellt ein gliederndes Strukturelement im Quartier dar und schafft einen insgesamt durchgrüneten Gebietscharakter. Zudem trägt diese Grünstruktur zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Quartier bei und gewährleistet somit gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes. Zum Erhalt dieser städtebaulich wichtigen Funktionen soll ein künftiges Bauvorhaben auf die begrünten Böschungsbereiche Rücksicht nehmen.

Zur Schaffung von dringend benötigtem (sowohl geförderten als auch frei finanzierten) Wohnraum an diesem zentral gelegenen Standort, ist neben dem Erhalt der Böschungsbereiche eine bestmögliche Ausnutzung der Potentiale des Grundstücks notwendig. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet mindestens an der Leonhardstraße und am Gottfried-Dossing-Platz eine Blockrandbebauung mit Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau geschaffen wird. Für den rückwärtigen Grundstücksteil Richtung Reumontstraße ist eine Fortsetzung der geschlossenen Bebauung als von der Straße zurückversetzte Blockrandbebauung aber auch als aufgelockerte offene Bebauung denkbar.

Gemäß den aktuellen Wohnraumförderbestimmungen trägt die Mischung von freifinanzierten Wohnungen und Wohnungen mit Zweckbindungen für verschiedene Einkommensgruppen in einem Verhältnis von 60 zu 40 % zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei. Durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen – beispielsweise durch Wohnungszuschnitte, die primär auf Familien ausgerichtet sind, in Ergänzung mit Studierenden- und Seniorenapartments bzw. -wohngemeinschaften – kann innerstädtischer Wohnraum für verschiedene Nutzer*innengruppen geschaffen werden. Der angestrebte Wohnungsmix aber auch die erwartete dichtere Bebauung gewährleisten eine gute soziale Kontrolle im Quartier.

Der ruhende Verkehr sollte künftig nach Möglichkeit gemeinsam mit Angeboten für eine ressourcenschonende Mobilität (z.B. E-Ladestellen, Fahrrad- und Lastenradabstellplätze) in einer Tiefgarage untergebracht werden. Aufgrund der heutigen topographischen Situation bietet sich die Leonhardstraße für die Erschließung einer Tiefgarage an. Dass die heute auf der Fläche vorhandenen Parkplätze von Dritten zur Anmietung nachgefragt werden, verdeutlicht einen zusätzlichen Parkplatzbedarf im Quartier.

Da der Bebauungsplan keine neuen Bauflächen ausweist, sondern bereits heute bebaute und versiegelte Flächen überplant und mit Ausnahme der Steuerung des sozial geförderten Wohnungsbaus nur Festsetzungen zur maximalen baulichen Höhenentwicklung trifft, werden keine Änderungen an der bestehenden Erschließungssituation vorgenommen.

3.5 Bedarfsermittlung sozial geförderter Wohnungsbau

Das dauerhafte Bevölkerungswachstum in Aachen trägt zu einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage bei. Seit 2010 wuchs die Stadt um 17.705 Menschen an. Gleichzeitig besteht ein großer Mangel an Bauland, die Preise für Grundstücke, für Eigentumsobjekte sowie für die Miete von Wohnungen steigen. Auch in den kommenden Jahren wird die bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Aachen vor große Herausforderungen gestellt. Die Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Stadt Aachen. Um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt begegnen zu können, wurde mit dem Handlungskonzept Wohnen im Jahr 2022 die wohnungspolitische Gesamtstrategie der Stadt Aachen einstimmig im Rat der Stadt beschlossen. Seitdem arbeitet die Stadt Aachen intensiv an der bedarfsorientierten und nachhaltigen Ausgestaltung ihrer Wohnraumentwicklung.

In Aachen liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. So nimmt das Land NRW eine entsprechende Einordnung in seinen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen vor.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in Aachen wurde durch den Erlass der „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)“ vom 21.12.2022 von der Landesregierung bestätigt.
- Im „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ des Landes NRW (12/2023) wurden die Gebietskulissen für die Wohnraumförderung aktualisiert. Die Stadt Aachen fällt in allen vier Einzelindikatoren in die höchste Stufe:
 - Wie stellen sich die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau dar (im Landesvergleich)? (Kostenniveau Miete)
 - Wie stellen sich die örtlichen Investitionsbedingungen für Wohneigentum dar (im Landesvergleich)? (Kostenniveau Eigentum)
 - Wie ausgeprägt ist der örtliche Bedarf nach preisgünstigem Mietwohnraum (im Landesvergleich)? (Bedarfsniveau Miete)
 - Wie ausgeprägt ist der örtliche Bedarf nach preisgünstigem Wohneigentum (im Landesvergleich)? (Bedarfsniveau Eigentum)

Entsprechend wird eine angespannte Wohnungsmarktlage für die Stadt Aachen attestiert. Auf Grundlage der Kostenniveaus werden – dem Gutachten nachgelagert – die kleinräumige Förderintensität und die Konditionen der Förderung bestimmt. Anhand der Bedarfsniveaus wird – ebenfalls dem Gutachten nachgelagert – durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) ermittelt, in welcher Höhe Förderkontingente für die Kommunen bzw. Bewilligungsbehörden erforderlich sind.

Die Stadt Aachen betreibt seit mehr als 30 Jahren eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, neutrale Planungsgrundlagen für die Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen und Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik abzuleiten. Neben den ausführlichen Analysen im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktberichtes, analysiert und bereitet die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung aktuelle Themen und Ereignisse für Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakteur*innen kurzfristig und anlassbezogen auf, um eine fundierte Einordnung für die kommunale Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten und Stellschrauben des Handelns weiterzuentwickeln (vgl. Wohnungsmarktbericht 2024 und das Archiv unter www.aachen.de/wohnungsmarktbericht).

Darüber hinaus haben der Erhalt und die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums höchste Priorität in der wohnungspolitischen Ausrichtung der Stadt Aachen. Zentrales Instrument ist dabei der Aachener Quotenbeschluss, der zur Sicherung eines mindestens 40 %-igen Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei Neubauvorhaben durch die Aufstellung von Bebauungsplänen dient.

Der langfristige Schutz und der Erhalt regulären Wohnraums gehören zu den prioritären Zielen der Aachener Wohnungspolitik. Einstimmig hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung vom 16.02.2022 eine Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen beschlossen. Mit dieser Wohnraumschutzsatzung wirkt die Stadt Aachen der Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum durch touristische Nutzung, spekulativen Leerstand oder Abriss entgegen.

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Nr. 1016 – Reumontstraße / Leonhardstraße – ist somit erforderlich und geeignet (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), dem Defizit an gefördertem Wohnraum im Lebensraum Kamper Straße entgegenzuwirken.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Festsetzung zur Schaffung sozial geförderten Wohnraums

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen die baulich förderkonforme Herstellung / Errichtung (Grundrissgestaltung, Ausstattung, siehe Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes NRW) und die tatsächliche Förderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung – im Sinne des sozial geförderten Wohnraums bauplanungsrechtlich verpflichtend geregelt werden.

Nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d BauGB und konkret mit der Festsetzung nach Satz 1 Nr. 3 kann das Planungsziel der Schaffung sozial geförderten Wohnraums, der nicht nur die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllt, sondern auch die Miet- und Belegungsbindung einhält, erreicht werden.

Durch die Festsetzung zur Schaffung sozial geförderten Wohnraums wird dem dringenden Bedarf in diesem Aachener Lebensraum Rechnung getragen. Insgesamt erfährt das Plangebiet durch die beabsichtigte Entwicklung eine städtebauliche und stadtentwicklungsplanerische Aufwertung gegenüber der derzeitig prägenden Nutzung durch Stellplatzflächen und leerstehende Gewerbehallen.

Rechtsgrundlage für die Schaffung von Wohngebäuden

Die Bindung an Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung bezieht sich laut Gesetzestext eindeutig auf die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen. Gebäude mit Wohnungen sind – grundsätzlich – Wohngebäude. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung entsprechender Gebäude mit Wohnungen wird dabei vorausgesetzt. Da Gebäude mit Wohnungen heute bereits planungsrechtlich nach § 34 BauGB im Plangebiet zulässig sind, erübrigt sich eine zusätzliche Festsetzung nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass auf Flächen des Plangebietes Wohngebäude errichtet werden dürfen. Dem/der Vorhabenträger*in steht es frei, für die übrigen Flächen des Gebäudes bzw. des übrigen Vorhabens eine andere, nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB zulässige Nutzung zu realisieren, solange die Wohnnutzung im Verhältnis zu anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Definition der Anzahl Wohnungen

Die Gemeinde muss für jede Fläche im Geltungsbereich festsetzen, auf welche Anzahl Wohnungen sich die Festsetzung bezieht. Alternativ zur Anzahl ist auch die Festsetzung eines prozentualen Anteils förderfähiger Wohnungen, die Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung sein müssen, möglich.

Die Quote wird auf einen Anteil von mindestens 40 % an öffentlich geförderter Geschossfläche für das Gesamtvorhaben festgelegt. Die Anwendung der Festlegung einer Quote, die im gesamten Plangebiet zu realisieren ist, erhält dem Planungsprozess die notwendige Flexibilität, da dem Bebauungsplan noch keine konkrete Planung eines Vorhabens zugrunde liegt. Die Höhe einer Quote von mindestens 40 % wird – im Falle der Anwendung des Quotenbeschlusses – für alle Bebauungsverfahren in der Stadt Aachen angewendet und erfüllt insofern den Grundsatz der Gleichbehandlung unter Vorhabenträgern. Durch die Anlehnung der Quote an den Quotenbeschluss ist nicht davon auszugehen, dass die im vorliegenden Fall gewählte Höhe der Quote eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung des/der Vorhabenträger*in darstellt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes begrenzt die geforderte Quote, wodurch der Großteil der übrigen Flächen gemäß Bestandsbaurecht entwickelt werden können und zur freien wirtschaftlichen Verwendung stehen.

Die Festsetzung ist für die städtebauliche und demografische Entwicklung im Sozialraum, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne einer gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

Bezugsgröße „Geschossfläche“

Der § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB regelt die Möglichkeit zur Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein/eine Vorhabenträger*in hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die

zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Da grundsätzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, wird die Grundlage in den Festsetzungen des Bebauungsplanes als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des Bebauungsplanes konkretisiert. Gemäß § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB sind ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welches auch Geschossflächen beinhaltet, zulässig. Daher wird in den Festsetzungen als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt. Gemäß BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff des Vollgeschosses wiederum ist in § 2 Abs. 6 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geregelt.

Die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum wird darüber hinaus auch durch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen beeinflusst. Die Festsetzung des Bebauungsplanes erhält deshalb eine Erweiterung zu den in die Berechnung einzubeziehenden Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Geschossfläche aller dem Wohnen dienenden Geschosse für die Berechnung des zu erbringenden geförderten Wohnraums heranzuziehen ist.

Eine Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für den geförderten Wohnraum ist erst im Baugenehmigungsverfahren möglich, weil erst dann eine konkrete Planung vorgelegt wird.

Sicherstellung der Verpflichtung

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB verpflichtet den/die Vorhabenträger*in, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung im Fall der Errichtung von Gebäuden einzuhalten und damit einen gewissen Anteil geförderten Wohnraums zu realisieren. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Förderbedingungen ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes, also auf Grund von Bundesrecht (Bodenrecht), die Einzelheiten aus der Förderzusage auf Grund der (landesrechtlich festgelegten) Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW. Es muss also gewährleistet sein, dass Fördermittel auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden können. Maßgeblich sind dabei diejenigen Förderbestimmungen, welche zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Vorhabens gelten.

Entschädigungsansprüche

Im Plangebiet besteht heute ein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung und die Festsetzung zur Schaffung von mindestens 40 % öffentlich geförderten Wohnraums wird die im Plangebiet aktuell zulässige bauliche Ausnutzung des Grundstücks eingeschränkt. Im Fall einer Einschränkung der baulichen Ausnutzung ist zu prüfen, ob eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB erfolgt und dem/der Grundstückseigentümer*in in diesem Fall eine Entschädigung zusteht, die nach den Kriterien des § 42 Abs. 2-9 BauGB zu beurteilen und zu bemessen wäre. Das Gesetz unterscheidet hierbei, ob die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wurde oder dies nach Ablauf der Frist von sieben Jahren geschieht. Der Zeitpunkt der Zulässigkeit einer Nutzung ist in einem Gebiet nach § 34 BauGB daran zu bemessen, wann zuletzt den Zulässigkeitsmaßstab verändernde bauliche Maßnahmen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der prägenden näheren Umgebung erfolgt sind. Die Zurückstellung eines Baugesuchs oder der Erlass einer Veränderungssperre ist zu berücksichtigen, sofern diese im Zeitraum vor Ablauf der sieben-Jahres-Frist erfolgt sind (§ 42 Abs. 5 BauGB).

Die im Plangebiet bestehende Nutzung aus Stellplatzflächen und (mindergenutzten) Gewerbebauten wird bereits seit Jahrzehnten ausgeübt. Mit Datum vom 01.09.2022 wurde für das vorliegende Grundstück eine Anfrage für eine Bebauung gestellt und ein planungsrechtlicher Vorbescheid beantragt, woraufhin das Vorhaben zurückgestellt und eine Veränderungssperre erlassen wurde. Der Verwaltung sind jedoch keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes oder in der prägenden näheren Umgebung weder aus den letzten sieben Jahren, noch seit dem 31.08.2015 – seit dem Ablauf von sieben Jahren vor Bekanntwerden der geplanten Nutzungsänderung – oder gar aus den Jahren davor bekannt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Baurecht bereits deutlich länger als die gesetzliche Frist bestand und in dieser Zeit hätte genutzt werden können. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der/die

Eigentümer*in nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen könnte (§ 42 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan greift jedoch nicht in die heute ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotential. Der Bebauungsplan ändert somit den Bestandszustand nicht.

Das beantragte Vorhaben ist von einer Umnutzung der Plangebietsfläche in eine Wohnnutzung ausgegangen. Insofern stehen die Ziele des Bebauungsplans und des Vorhabens nur insofern im Gegensatz, als der Bebauungsplan darüber hinaus die Schaffung von sozial geförderten Wohnungen vorsieht. Vor dem Hintergrund der Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und im Sinne einer gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange sind die Festsetzungen angemessen und verhältnismäßig. Um die Nachteile der Auflage zur Errichtung von sozial geförderten Wohnungen ein Stück weit auszugleichen, kann zur Errichtung entsprechender Wohnungen auf einen Fördertopf zurückgegriffen werden. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung eine städtebaulich verträgliche höhere bauliche Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht, welche zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens beiträgt. Insofern ist hier nicht von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks durch die Planung auszugehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung besteht die Möglichkeit, ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB zu treffen. Diese optionalen Festsetzungsmöglichkeiten können dazu genutzt werden, eine maßvolle intensivere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird von der Festsetzungsmöglichkeit maximaler Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO Gebrauch gemacht, um die künftige bauliche Höhenentwicklung zu steuern und die Fläche des Plangebietes im Sinne der Schaffung von Wohnraum optimal nutzen zu können. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen erfolgt mittels Baugrenzen, die zudem die überbaubaren von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgrenzen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen, sodass in Bezug auf die weiteren Punkte des Maßes der baulichen Nutzung und die Bauweise der heutige Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet beibehalten wird.

4.2.1 Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

Entlang der Leonhardstraße wird – das Anbaugebot an das Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes berücksichtigend – eine Fortführung der Blockrandbebauung bis zur Reumontstraße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 199,5 m über Normalhöhennull (NHN) und einer Bautiefe von maximal 16 m ermöglicht. Die festgesetzte Gebäudehöhe liegt um mehrere Meter tiefer als die Firsthöhe des unmittelbaren Nachbargebäudes des alten Fernmeldeamtes (201,6 m über NHN). Die Bautiefe lässt eine notwendige Flexibilität für die Grundrissgestaltung und die Erweiterung der Wohnflächen um Freisitzbereiche zu. Die Traufkantenhöhe der Blockrandbebauung ergibt sich aus der Abstandflächenregelung zu den angrenzenden Verkehrsflächen. Auch am Gottfried-Dossing-Platz soll die Blockrandbebauung in dieser maximalen Höhe fortgesetzt werden und der Platz somit auf der Seite des Plangebietes eine bauliche Fassung erhalten. Aufgrund der Großzügigkeit des Platzes und der hier durch die Dreiecksform fehlenden direkten gegenüberliegenden Bebauung ist diese Höhe für die Platzseite als verträglich einzustufen. Auch für die an der Leonhardstraße gegenüberliegende Bebauung des Bistums ist diese Gebäudehöhe verträglich. Vis-à-vis des Plangebietes befindet sich der Kopfbau des Tagungshauses der Bischöflichen Akademie sowie in straßenbegleitender Ausrichtung die Kapelle. Der Eckbereich zum Gottfried-Dossing-Platz hingegen ist unbebaut.

Für den rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird eine Gebäudehöhe von 194,5 m über NHN (absolute Höhe) für bauliche Anlagen festgesetzt. Der zentrale Bereich des Plangebiets weist eine Geländehöhe von etwa 179,5 m über NHN auf. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht somit einer relativen Höhe von etwa 15,0 m. Diese festgesetzte Höhe bleibt unterhalb der absoluten Traufkantenhöhen der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung im östlichen Bereich der Reumontstraße (Reumontstraße 22-24 mit 194,9 m über NHN und Reumontstraße 5 mit 195,5 m über NHN). Zudem wird die

künftige Bebauung durch die vorhandenen gliedernden Grünstrukturen von den Bebauungen an der Reumontstraße abgegrenzt.

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Beachtung der Abstandflächenregelung sowie zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben von den vorgenannten Regelungen unberührt.

Ein sektoraler Bebauungsplan sieht keine Regelungsmöglichkeiten zur Dachform vor, da dieser Bebauungsplantyp einen Angebotsrahmen für eine künftige Bebauung schafft. Entsprechend werden die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen in den schriftlichen Festsetzungen für unterschiedliche Dachformen konkretisiert. Bei einem Flachdach beziehen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf die Oberkante Attika der baulichen Anlagen. Bei einem geneigten Dach entspricht die maximale Gebäudehöhe der Firsthöhe. Unter Firsthöhe ist die Oberkante der Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen zu verstehen. Bei einem Pultdach entspricht die Firsthöhe der Schnittlinie der höheren aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Auswirkungen auf den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung

Über die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung kann eine intensivere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden, als dies nach § 34 BauGB möglich wäre. Das Maß dieser intensiveren Grundstücksausnutzung ist derart zu wählen, dass es für den Standort angemessen und städtebaulich vertretbar ist. Im Fall der Realisierung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab für die nähere Umgebung verändert. Konkret bedeutet dies, dass in die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB dann die zukünftigen Gebäudehöhen der Bebauung des Plangebietes sowie die zukünftige Bebauungstiefe der Blockrandbebauung einbezogen werden. Aufgrund der Bedarfsermittlung zum sozial geförderten Wohnungsbau, die auch für die kommenden Jahre einen anhaltenden Bedarf an zusätzlichen (sowohl geförderten als auch frei finanzierten) Wohnflächen ermittelt, wird die Erhöhung des Zulässigkeitsmaßstabes der näheren Umgebung in Bezug auf die Gebäudehöhen befürwortet und als städtebaulich vertretbar bewertet. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte das Potential der Aufstockung oder Nachverdichtung von Bestandsbebauung in städtebaulich und sozial gut integrierten Lagen nach Möglichkeit stets vor einer Flächenneuanspruchnahme z.B. am Ortsrand genutzt werden. Durch die Erhöhung der möglichen Bautiefe bietet sich auch für die benachbarten Gebäude der bestehenden Blockrandbebauung die Möglichkeit einer straßenabgewandten Erweiterung der heutigen Wohnflächen oder das Ergänzen von Freisitzkonstruktionen zur Verbesserung der Wohnqualität.

4.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der heutigen Bestandssituation von bebauten und versiegelten Flächen, die sich nahezu über das gesamte Plangebiet erstrecken, wird der Großteil der Flächen des Plangebietes mittels Baugrenzen als überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO definiert. Als nicht überbaubare Grundstücksflächen dargestellt sind die städtebaulich relevanten baumbestandenen Böschungsbereiche inklusive der Kronentraufbereiche mitsamt eines Schutzabstandes.

In der Böschung zur Reumontstraße befinden sich, vorwiegend im westlichen Bereich, einige überalterte Robinien, deren Standsicherheit langfristig nicht mehr gewährleistet ist. Diese Bäume sind abkömmlich, sodass hier – im Sinne der Ausnutzung von Potentialen von Flächen für künftigen Wohnraum – die überbaubare Fläche bis in den Eckbereich Gottfried-Dossing-Platz / Reumontstraße ausgeweitet wird.

Im Sinne des Schutzes der prägenden Grünstruktur wird im Bebauungsplan von der Regelungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dementsprechend sind Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Stellplatzanlagen für Pkw und Fahrräder mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig wären, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen ausnahmsweise Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Festsetzung ermöglicht die ebenerdige Unterbringung eines gewissen Anteils von Stellplätzen auf Flächen, die sich unterhalb der

Kronentraufen von Bestandsbäumen auf der Böschung des Nachbargrundstücks befinden, jedoch bereits heute versiegelt und teils bebaut sind.

5. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da keine Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorliegen. Somit entfallen eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bezüglich des Natur- und Artenschutzes sowie der sonstigen Umweltbelange ist festzustellen, dass durch die vorliegende Steuerung des sozial geförderten Wohnraums keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten sind. Es wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der nicht bereits heute schon zulässig ist. Weder werden neue Bauflächen geschaffen, noch weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet oder unmittelbare Baumaßnahmen durch die Planung legitimiert. Aus den vorgenannten Gründen ist weder ein Ausgleich des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich, noch die Erarbeitung von sonstigen Umweltgutachten erforderlich. Diese können möglicherweise auf der Ebene der Vorhabenzulassung unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens notwendig sein.

Im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen grundsätzlich bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Die Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Fläche und die Nachverdichtung im Bestand tragen in besonderem Maße zur Schaffung einer „Stadt der kurzen Wege“ bei, wodurch eine zukunftsgerichtete emissionsfreie Mobilität gestärkt wird. Gemeinsam mit dem Erhalt wichtiger Grünstrukturen sind bereits sehr wichtige Aspekte des Klimaschutzes in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Boden / Altlasten

Die gesamte Fläche des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Das Grundstück wird im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Kennzeichnung AS 1306 als Altstandort geführt. Der erste Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung als Kraftwagenpark durch die Deutsche Reichspost findet sich 1927. 1969 erfolgte der Antrag auf Einrichtung einer Tankstelle durch das damalige Fernmeldeamt. In der Vergangenheit wurden bereits Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse relevante Belastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe in Boden und Grundwasser (MKW- und BTEX/TMB Gehalt) belegen. Eine Ausbreitung des BTEX/TMB-Schadens ist auch außerhalb des Grundstücks festgestellt worden. Aufgrund des festgestellten Grundwasserschadens ist der Bereich im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als Altlast eingestuft worden. Neben den in § 1 BBodSchG festgelegten Grundsätzen im Umgang mit dieser Altlast sind der Boden und die Altlasten sowie die hier durch verursachten Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Für das Schutzgut Mensch und Boden kann aufgrund der derzeitigen Versiegelung und der Tiefenlage des Schadens eine Gefährdung für die aktuelle Nutzung ausgeschlossen werden. Eine Überwachung des Grundwasserschadens erfolgt in regelmäßigen zeitlichen Abständen. Für eine zukünftige Wohnnutzung ist durch den/die Vorhabenträger*in der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. Bei entsprechender Umnutzung, inklusive Entsiegelungsmaßnahmen, werden somit Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Sanierungsplan ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen.

Wasser / Grundwasser

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet sowie die Einleitung in ein Gewässer nicht möglich sind. Insofern ist das Niederschlagswasser in die

vorhandenen Mischwasserkanäle der umliegenden Straßen einzuleiten. In die Planung sind Schwammstadtelemente zu integrieren, beispielsweise eine Regenwassernutzung u.a. durch Zisternen zu Bewässerung.

Weiterhin wird ein Hinweis zur Starkregenvorsorge aufgenommen. Im Plangebiet bestehen heute gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen Überflutungsgefahren, weil sich punktuell Wasseransammlungen bis zu einer Höhe von 1 m in Tiefpunkten und Geländemulden ergeben können. Ein sektoraler Bebauungsplan hat mangels Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich konkreter baulicher, städtebaulicher oder sonstiger raumbedeutsamer Maßnahmen keine Auswirkungen auf die Gefahr durch Starkregen. Demnach sind konkrete Maßnahmen der Risikominimierung nicht möglich. Unabhängig hiervon wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die bestehenden Gefahren hingewiesen und zu entsprechenden Schutzmaßnahmen bei künftigen Bauvorhaben geraten. Eine Entwässerung darf nicht in Richtung des Nachbargrundstücks erfolgen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Baugrunderkennung ca. 3-4 m, so dass eventuelle Tiefgaragen gegebenenfalls eine „Weiße Wanne“ erfordern. Die Tiefgarage darf keinen Grundwasserstau verursachen.

Baumschutz und Ortsbild

Das Plangebiet wird durch die im Süden und Osten gelegenen Böschungsbereiche mit überwiegend großkronigem Baumbestand geprägt. Diese Bereiche haben aufgrund ihrer gliedernden Wirkung und ihres Beitrages zu Klimaschutz und Klimaanpassung eine große städtebauliche Bedeutung für das gesamte Quartier und sind deshalb unbedingt zu erhalten. Darüber hinaus existiert im Plangebiet heute eine großkronige Eiche, die das Straßenbild der Leonhardstraße prägt. Aufgrund des Anbaugeschäfts eines Vorhabens an das Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamts, ist ein Erhalt des Einzelbaumes nicht möglich. Der Erhalt des Baumes ist darüber hinaus weder städtebaulich noch planungsrechtlich begründbar, da zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes die Standortpotentiale zur Schaffung von neuem (sowohl gefördertem als auch frei finanziertem) Wohnraum genutzt werden sollen. In den das Plangebiet begrenzenden Verkehrsflächen befinden sich zudem einige junge Straßenbäume, die trotz der künftigen Blockrandbebauung Bestand haben sollen. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen (Baumschutzsatzung) vom 14.11.2018 ist zu beachten und eventuell nötige Ersatzpflanzungen möglichst vor Ort auf der Grundstücksfläche vorzusehen.

Grün- und Freiflächen

Unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan aufgestellt oder ein Vorhaben nach § 34 BauGB bewertet wird, gilt die im September 2017 in Kraft getretene Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen. Diese macht eine Dachbegrünung für alle Neubauten mit Flach- oder flach geneigtem Dach und einer gewissen Größe innerhalb des Stadtgebiets zur Pflicht. Ebenso sind Regelungen zur Begrünung von Tiefgaragendächern und Stellplatzanlagen Bestandteil der Satzung. Durch die Satzung wird gewährleistet, dass bei Neubauten ein Beitrag zum Klimaschutz und der Wasserrückhaltung geleistet wird. Insofern ist eine gute Durchgrünung des gesamten Vorhabens zur Verbesserung des Mikroklimas anzustreben.

Biologische Vielfalt und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Arten oder eine hohe Biodiversität zu erwarten. Vorkommen von Fledermäusen sind aufgrund des alten Baum- und Gebäudebestands möglich, sodass vor Abbruch oder Fällung eine entsprechende Kontrolle notwendig und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Stadtklima / Klimaschutz / Klimaanpassung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Der FNP AC*2030 fordert durch die Klimasignaturen „Schutzbereich Stadtklima“ und „Belüftungsbahn Stadtklima“ in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die vorrangige Berücksichtigung von lagebedingten klimarelevanten Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen. Die vier wesentlichen Ziele, die mit den Klimasignaturen verfolgt werden, sind die Minderung der Wärmebelastung, der Erhalt der Belüpfungsfunktion in den Belüftungsbahnen (auch im bebauten Bereich), den Erhalt der Luftqualität in den Belüftungsbahnen und ein Niederschlagswasser-Management. Diese Ziele können generell mit sehr unterschiedlichen Maßnahmen erreicht werden. Bei einer Fläche, die sowohl im Schutzbereich Stadtklima als auch in einer bestehenden Belüftungsbahn liegt, ist tendenziell die Belüpfungsfunktion als höherwertig einzustufen, da sie zudem klimatisch effektive Funktionen übernimmt.

Das Plangebiet wird von Kaltluft aus Südwest durchströmt. Der nächtliche Kaltluftstrom des Kannegießerbachs fließt durch die breite Bahnunterführung der Mozartstraße über die Reumontstraße Richtung Gottfried-Dossing-Platz. Eine mehrgeschossige Blockrandbebauung entlang des Gottfried-Dossing-Platzes würde den Kaltluftstrom hier einerseits in die Leonhardstraße und andererseits in die östliche Reumontstraße lenken, ohne die Fläche des Plangebietes zu durchströmen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Blockinnenbereich und zur Vermeidung einer sommerlichen Aufheizung, sollte aus stadtklimatischer Sicht entlang des Gottfried-Dossing-Platzes eine offene Bebauung vorgesehen oder alternativ eine auf Straßenniveau befindliche Durchströmungsmöglichkeit für die Kaltluft in eine mehrgeschossige Bebauung integriert werden. Die Höhe der Gebäude ist in diesem Zusammenhang irrelevant.

Gemäß dem Ratsbeschluss Klimanotstand vom 19.06.2019 sowie der Annahme des Klimaentscheids und besonders dem daraus resultierenden Integrierten Klimaschutzkonzept 2.0 (IKSK) mit der Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2030 sind die Belange des Klimaschutzes in der städtebaulichen Planung sowie generell bei der Bauausführung detailliert zu berücksichtigen. Somit muss unabhängig davon, ob ein Plangebiet nach § 34 BauGB oder mit einem Bebauungsplan beplant und bebaut wird, die neue Planung bzw. Bebauung dem Ziel der Klimaneutralität dienlich sein. Auf den Dachflächen sind gemäß BauO NRW (neu eingefügt durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben. Für eine Versorgung der geplanten Gebäude mit Fernwärme bietet sich der Anschluss an die in der Reumontstraße gelegene Fernwärmetrasse an.

Lärmschutz

Da das Plangebiet abgewandt von Hauptverkehrsstraßen im Inneren des Quartiers liegt, ist die Hauptquelle für Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, die Bahn. Grundsätzlich wäre die Schaffung einer Riegelbebauung im Süden des Plangebietes sinnvoll, um einen dauerhaft lärmgeschützten Innenhof und nutzbaren Außenbereich zu schaffen und die dahinterliegenden Wohnbereiche durch diesen aktiven Schallschutzriegel vor Lärm zu schützen. Denselben lärmtechnischen Effekt bewirkt momentan das unmittelbar an den Bahngleisen liegende, ca. 200 m lange DB-Werk Aachen. Dieses Werk dient dem Plangebiet heute als Schallschirm.

Anders als die Baugebiete der BauNVO sind die Immissionswerte für Gebiete im Sinne des § 9 Abs. 2d BauGB den Immissionswerten nicht zugeordnet. In diesem Fall sieht die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eine Zuordnung zu den geregelten Gebieten entsprechend der künftigen Nutzung vor. Die entsprechenden Grenzwerte können sodann der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) entnommen werden. Eine erste Prüfung für das Plangebiet anhand aktueller Lärmkarten weist darauf hin, dass die Grenzwerte eingehalten werden bzw. dies über die Verwendung passiver Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden kann. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelange im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können.

Das Lärmthema ist im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkreten Vorhabens gutachterlich zu betrachten und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms zu dimensionieren.

6. Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes leistet durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten, teils brachliegenden – somit mindergenutzten –, innenstädtischen Flächen mit der Schaffung von dringend benötigtem (sowohl gefördertem als auch frei finanziertem) Wohnraum nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung des sehr angespannten Wohnungsmarktes und einer langfristigen Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, sondern sichert auch eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöht sich der aus § 34 BauGB resultierende Zulässigkeitsmaßstab in maßvoller Weise für die nähere Umgebung, sodass hier beispielsweise durch Aufstockungsmaßnahmen weiterer Wohnraum im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung geschaffen werden kann.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die unmittelbar angrenzende Leonhardstraße und den Gottfried-Dossing-Platz. Insofern ist kein Bau neuer Verkehrsflächen erforderlich. Aufgrund der heutigen überwiegenden Grundstücksnutzung als Stellplatzanlage ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsqualität auf den angrenzenden Straßen mit dem Vorhaben nicht wesentlich ändert. Gleichzeitig bietet die innenstadtnahe Lage mit guten ÖPNV-Verbindungen eine attraktive Voraussetzung, auch ohne privaten Pkw mobil zu sein.

Die im Plangebiet vorhandene Altlast, die im Bebauungsplan als Kennzeichnung aufgenommen ist, ist vor einer künftigen Baumaßnahme zu sichern bzw. zu sanieren. Das Plangebiet ist zudem durch Verkehrslärm beeinträchtigt; eine Regelung ist über passive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Des Weiteren sind auch die Themen Kaltluft und Starkregenvorsorge in der Planung zu berücksichtigen. Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung – insbesondere unter Berücksichtigung der vorgenannten Themen – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Erhalt eines Großteils der heutigen Grünstrukturen im Plangebiet und die Schaffung künftiger Dachbegrünungen tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen bei, haben positive Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation und vermeiden eine weitere Aufheizung im klimatisch belasteten Stadtgebiet.

7. Kosten

Für die Stadt Aachen entstehen keine Kosten.

8. Vertragliche Regelungen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes muss sich ein/eine Vorhabenträger*in spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des Anteils von mindestens 40 % öffentlich geförderten Wohnraums entsprechend den zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbestimmungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Einhaltung der Miet- und Belegungsbindung, verpflichten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise sicherzustellen. Es ist beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss einen entsprechenden Vertrag mit dem/der Vorhabenträger*in abzuschließen.

9. Plandaten

Gesamtplangebiet: 4.721 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.03.2025 die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - beschlossen hat.

Aachen, den 21.03.2025

gez.
(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin