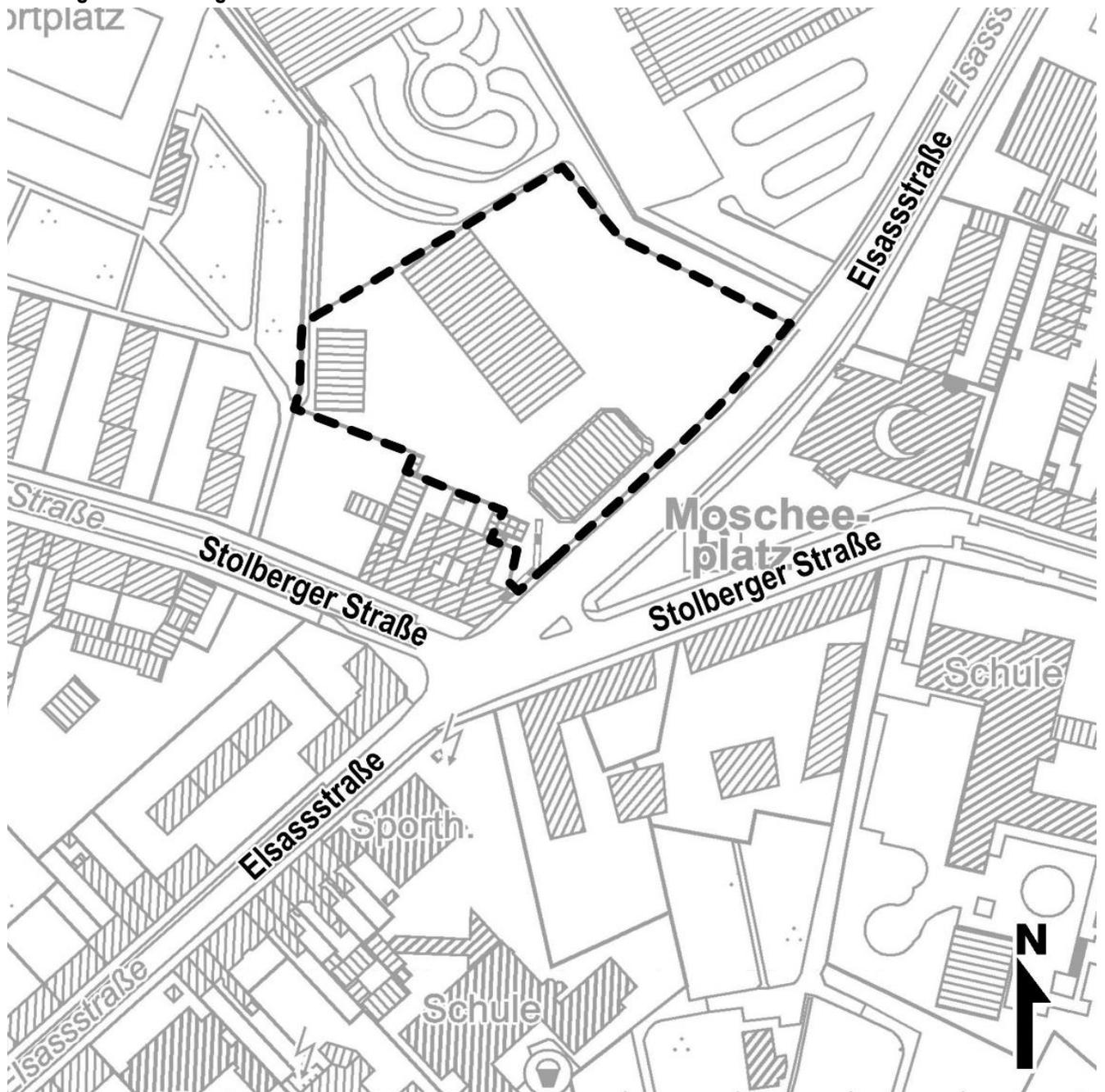


# Erläuterungsbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Elsassstraße / Moscheeplatz -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße  
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Regionalplan.....	1
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	2
1.4	Landschaftsplan.....	2
1.5	Bestehendes Planungsrecht.....	2
1.6	Informelle Planungen.....	3
1.7	Satzungen.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Ziel der Planung.....	4
3.2	Städtebauliches Konzept.....	5
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Freiraumkonzept.....	8
3.5	Soziale Infrastruktur.....	8
3.6	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	9
3.6.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	9
3.6.2	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet.....	9
3.6.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	9
3.6.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen.....	9
3.6.5	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	10
3.6.6	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	10
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
3.7.1	Mindestanforderung.....	10
3.7.2	Standortwahl der Bebauung.....	10
3.7.3	Städtebaulicher Entwurf.....	11
3.7.4	Kubatur der Gebäude.....	11
3.7.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	11
3.7.6	Umgang mit Freiflächen.....	11
3.7.7	Umgang mit Niederschlagswasser.....	11
3.7.8	Umgang mit der Energieversorgung.....	11
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>11</b>
4.1	Lärmschutz.....	11
4.2	Belichtung.....	12
4.3	Boden.....	12
4.4	Wasser.....	12
4.5	Klima.....	12
4.6	Baumbestand.....	12
4.7	Artenschutz.....	12
4.8	Kultur und Sachgüter.....	12
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>14</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Aachen-Ost / Rothe Erde zwischen der Elsassstraße und der Breslauer Straße. Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Flurstück 4968, Flur 72, Gemarkung Aachen. Im Nord-Osten und Nord-Westen grenzt die Parzelle 4773 an (Gewerbebetrieb Waschstraße), im Süd-Osten die Elsassstraße (Flurstück 5051). Die südliche Grenze verläuft entlang der Flurstücke 4927, 3182, 3181, 3180, 3178 und 3179 (Stolberger Straße 177-187). Im Westen grenzen die Flurstücke 2755 und 4772 an, auf denen Kleingärten, eine Sport- und Spielfläche sowie eine Wegeverbindung zwischen Stolberger Straße und Breslauer Straße liegen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 10.358 m<sup>2</sup>.

Die Topografie ist weitestgehend eben, es besteht lediglich ein Höhenunterschied von rund einem Meter, ansteigend von Norden nach Süden.

Das Plangebiet ist von Süd-Westen über die Elsassstraße erschlossen, eine direkte Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist darüber hergestellt. Nördlich ist in einer Entfernung von etwa 950 m Luftlinie der Autobahnanschluss Aachen-Rothe Erde an der A 544 zu erreichen, in südwestlicher Richtung liegt der Europaplatz ebenfalls rund 950 m entfernt. Im Westen verläuft, angebunden an die Flurstücke 2755 und 4772, innerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar entlang der Grenze ein Abschnitt der Fuß- und Radwegverbindung zwischen Stolberger Straße und Breslauer Straße.

Angrenzend an die Wegefläche im Westen stehen innerhalb des Geltungsbereichs drei Ahorn und eine Buche, vier weitere Bäume stehen nördlich davon außerhalb des Geltungsbereichs. Abgesehen davon ist das Plangebiet nahezu zu 100 % versiegelt.

Das Plangebiet ist bislang gewerblich genutzt. An der Elsassstraße liegt ein eingeschossiges, ehemaliges Ausstellungsgebäude eines Autoteilehandels, rückwärtig dazu befindet sich ein größerer Lagerhallenkomplex sowie im Westen ein Werkstattgebäude. Die versiegelten Freiflächen innerhalb des Gebiets werden im Wesentlichen als Stellplätze genutzt. Nördlich des Gebiets sind eine große Autowaschanlage sowie ein Einkaufszentrum mit großflächigen Stellplätzen angesiedelt. Östlich der Elsassstraße liegt die Yunus Emre Moschee mit dem südlich vorgelagerten Moscheeplatz. Der Platz wird südlich der Stolberger Straße gefasst von vier- bis fünfgeschossiger Wohnbebauung. Dieser Bereich war, zusammen mit dem Geltungsbereich und den westlich daran angrenzenden Flächen entlang der Stolberger Straße, 2011 Teil des städtebaulichen Wettbewerbs „Neues Wohnen im Ostviertel“. Mit dem Ideenwettbewerb wurde das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung rund um den Knoten Stolberger Straße/Elsassstraße verfolgt. Die realisierte Blockrandbebauung an der Stolberger Straße wurde mit dem NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau ausgezeichnet. Fünf der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke an der Stolberger Straße sind mit vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung mit Wohnnutzung bebaut, das westlichste Grundstück wird von einer Autovermietung genutzt. Dort steht ein deutlich von der Straße zurückgesetzter eingeschossiger Containerbau, umgeben von Stellplätzen. Westlich daran grenzen im weiteren Verlauf der Stolberger Straße weitere Wohnbaugrundstücke mit dreigeschossigen Zeilenbauten an. Das weitere Umfeld des Plangebietes stellt sich sehr heterogen dar.

### **1.2 Regionalplan**

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003). Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Stand: Dezember 2021) greift diese Festlegungen auf.

### 1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Aachen\*2030 stellt den Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dar.

Überlagernd ist der Schutzbereich Stadtklima dargestellt. Für gemischte Bauflächen innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Stadtklima ist das stadtklimatische Ziel eine Minderung der Wärmebelastung (tagsüber und nachts). Als lagebedingte Maßnahmen ist der Versiegelungsgrad über die Grundflächenzahl (GRZ) zu steuern und eine Versiegelung von maximal 60 % anzustreben. Straßenräume sind bei Neuplanungen zu begrünen und Verkehrsflächen mit Materialien zu gestalten, welche eine geringe Wärmespeicherfähigkeit aufweisen. Zudem sollen Dachbegrünungen einen Anteil von 60 % der Flachdachflächen umfassen.

Zudem ragt die Belüftungsbahn Stadtklima von Süden in den Geltungsbereich hinein. Innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Belüftungsbahn gilt für Gemischte Bauflächen der Erhalt der Belüftungsfunktion in den Belüftungsbahnen (im unbebauten und im bebauten Bereich). Die noch nicht bebauten Flächen sind weiterhin unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird.

Im Norden grenzt östlich ein Sondergebiet Einzelhandel und westlich Gewerbliche Baufläche an, im Westen eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Spielplatz. Die Bereiche südlich und östlich des Geltungsbereichs werden ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Planung neuen Wohnraumes ist konform mit den FNP-Darstellungen als gemischte Baufläche, sie ist somit aus diesem entwickelt. Eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich.

### 1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988 noch im Geltungsbereich des in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Anforderungen an die Planung.

### 1.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 517. Für das zu beplanende Flurstück ist zur Stolberger Straße hin ein breiter Streifen als Mischgebiet (MI mit GRZ 0,4 und GFZ 1,1) in geschlossener Bauweise festgesetzt, für den verbleibenden nordwestlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE mit GRZ 0,6 und GFZ 2,2) mit maximal 15 m Gebäudehöhe.

Ein 2004 für den Bereich um die Moschee gefasster Aufstellungsbeschluss (A166) wurde im August 2021 aufgehoben, gleichzeitig wurde ein Aufstellungsbeschluss A307 für den enger gefassten Bereich nördlich des Knotens Stolberger Straße / Elsassstraße gefasst. Damit verbundene Ziele der Bauleitplanung waren:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau mit anteiligem öffentlich gefördertem Wohnraum
- Unterbringung einer Kindertagesstätte
- Verdichtete Bebauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung vom Moscheeplatz zu den Grünflächen an der Breslauer Straße
- Schaffung einer baulichen Raumkante entlang der Elsassstraße bzw. des Moscheeplatzes

Für das Plangebiet gelten die Grün- und Gestaltungssatzung sowie die Vorkaufsrechtssatzung, darüber hinaus die für das gesamte Stadtgebiet geltenden Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung, Satzung über Spielflächen für Kleinkinder sowie Wohnraumschutzsatzung).

## 1.6 Informelle Planungen

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 künftige Entwicklung absteckt. Für den zu betrachtenden Bereich Elsassstraße / Stolberger Straße und seine Umgebung wird Handlungsbedarf im Rahmen der folgenden Handlungsfelder gesehen.

- **Handlungsfeld Wohnen:** Im Hinblick auf die Wohnungsmarktoffensive gilt es, Wohnraumangebote für unterschiedliche Altersgruppen, Lebensformen und in unterschiedlichen Preissegmenten zur Verfügung zu entwickeln bzw. zu erneuern. Städtebaulich gut integrierte Standorte sind für den Wohnungsneubau zu erschließen und dabei Flächen im Bestand zu mobilisieren. Insbesondere der öffentlich geförderte Wohnungsbau soll Qualitätsimpulse für zukunftsfähiges Wohnen setzen. Die besondere Herausforderung besteht darin, eine hohe (Gestalt-)Qualität mit niedrigen Kosten zu verbinden und attraktive Freiflächen und soziale Einrichtungen im Nahbereich zu realisieren. Für das Handlungsfeld Wohnen besteht zu dem ein Handlungsbedarf mit Fokus auf einer Qualitätsverbesserung des Gebäudebestandes und der Aufwertung des Wohnumfeldes im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets. Dies ist durch die Planung gegeben.
- **Handlungsfeld Lebensumfeld:** Für den zur Stolberger Straße hin ausgerichteten Bereich gilt es, unter dem Aspekt einer sozial gerechten Stadt, diesen als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf zu betrachten und entsprechend deren Entwicklung zu forcieren. Vor dem Hintergrund einer bewegten Stadt gilt es, zukünftig deren Zugänglichkeit zu verbessern und bedarfsorientierte (Aus-) Bildungsangebote anzubieten. Die Planung geht mit der Schaffung einer Kindertagesstätte und der öffentlichen Wegeverbindung zu Grünflächen darauf ein.
- **Handlungsfeld Mobilität:** Die vernetzte Mobilität ist zu stärken, u. a. auch durch die Schaffung von Mietangeboten unterschiedlicher Mobilitätsträger. Angebote der „Stadt der kurzen Wege“ sind zu stärken. Im Bereich der Stolberger Straße sind neue Angebote und innovative Konzepte für den ruhenden Verkehr zu entwickeln, z.B. Quartiersgaragen, autofreie Siedlung, Fahrradabstellanlagen. Dies wird in der Planung berücksichtigt.
- **Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur:** Als kompakte und gemischte Stadt sind neue Nutzungsmischungen zu fördern, Entflechtungen ist entgegenzuwirken. Als Identität stiftende Stadt gilt es die In-Wert-Setzung historisch bedeutsamer Quartiere weiterzuführen. Die Planung geht hier nicht näher darauf ein. Sie verfolgt den Aspekt der kompakten und gemischten Stadt, die jedoch eher im weiter entfernt gelegenen Umfeld der Planung angezeigt ist.
- **Handlungsfeld Freiraum:** Schwerpunkt ist die qualitative Aufwertung und stärkere Vernetzung bestehender Grünstrukturen sowie eine stärkere Durchgrünung hochverdichteter Siedlungsbereiche. Es gilt, die defizitäre Grünflächenversorgung zu verringern, z. B. indem verdichtete Siedlungsbereiche stärker durchgrünt werden. Die Planung wird diesem Anspruch durch einen begrünten Innenhof und stärkere Wegevernetzung zu bestehenden Grünflächen hin gerecht.
- **Handlungsfeld Natur und Umwelt – menschenwürdige Umwelt und Lebensraumvielfalt:** Der Erhalt und die Entwicklung von Kaltluftbahnen sollten im Fokus stehen.
- **Handlungsfeld Klimaschutz, Klimaanpassung:** Als energieeffiziente Stadt ist die Fern- und Nahwärme- und Kälteversorgung zu sichern und auszubauen. Die Dächer sollen für Solarenergieanlagen genutzt werden. Darüber hinaus sollen eine Nutzungsmischung und eine Kompaktheit der Bebauungsstruktur die Energieeffizienz des Siedlungskörpers stärken. Zugleich sind die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Durch die zukünftige Entsiegelung, umfangreiche Neupflanzungen, begrünte Dach- und Fassadenflächen zielt die Planung darauf, ein Wärmeinseln zu vermeiden und Vorsorge gegen Hitzestress zu betreiben. Außerdem sollen die Dächer für Solarenergieanlagen genutzt werden und ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen.

## 1.7 Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadterneuerungsgebiets Aachen-Ost.

Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, welche am 01.01.2019 in Kraft getreten ist. Diese wird zurzeit überarbeitet, mit Inkrafttreten einer neuer Stellplatzsatzung soll diese zugrunde gelegt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 14.09.2017.  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 01.03.2022.

## **2. Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und die Reaktivierung einer untergenutzten Fläche in einem nahe der Aachener Innenstadt gelegenen Bereich. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes Aachen soll die Fläche als neuer Wohnstandort entwickelt werden, der hohe Bedarf wird durch Gutachten und Statistiken nachgewiesen. Unter Beachtung verschiedener Rahmenbedingungen hat die Stadt Aachen eine Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2022 bis 2039 erstellt, die weiterhin eine Zunahme der Bevölkerung erwarten lässt. Gleichzeitig wird im Wohnungsmarktbericht 2023 der Stadt Aachen herausgestellt, dass das Angebot an bezahlbaren Mietoptionen im unteren und mittleren Mietsegment rasant abnimmt. Zukünftig sind weitere Investitionen und kommunale Anstrengungen von Nöten, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde für den konkreten Standort sowie das nähere Umfeld bereits 2011 ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung des Bereichs durchgeführt. Die Ergebnisse sollen nun, ergänzend zu dem bereits realisierten Bereich südlich der Moschee, weiter umgesetzt werden.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Ziel der Planung**

Aufbauend auf den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Aachen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht. Zukünftige Wohnbauflächen sollen möglichst durch Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden. Der bisher gewerblich genutzte Bereich soll zukünftig mit Wohngebäuden bebaut werden, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Zusammen mit den bereits erfolgten Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld bietet das Gebiet die Chance, durch klare Raumkanten zur Elsassstraße und zum nordöstlichen Gebietsrand einen repräsentativen Eingang in das Viertel bzw. effektiv einen Stadteingang auszubilden.

Zur Deckung des im ganzen Stadtgebiet hohen Bedarfs für neuen preiswerten Wohnraum soll im Plangebiet durch verdichtete Bebauung neuer Wohnraum mit einem Anteil von 70-80 % öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Die Planung sieht entsprechend der Wohnraumförderbestimmung eine Aufteilung der förderfähigen Wohnungen zwischen Wohnungen für die Einkommensgruppe A und Wohnungen für die Einkommensgruppe B vor. Darüber hinaus soll, um den auch dafür hohen Bedarf nach Räumlichkeiten zu bedienen, eine Kindertagesstätte mit 4 bis 5 Gruppen realisiert werden. Außerdem besteht die Chance, die Grünflächen an der Breslauer Straße durch das Gebiet über eine öffentliche Wegeverbindung direkt mit dem Moscheeplatz zu verbinden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Insbesondere über den Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Durchführungsvertrages kann für die stadträumlich bedeutende Lage des Plangebietes eine angemessene Architektur- und Freiraumqualität gesichert werden.

Aufgrund der integrierten Lage des Geltungsbereiches und der allseitigen Umbauung soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 13a BauGB liegt, entfallen eine formale Umweltprüfung und der Umweltbericht. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegen nicht vor. Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Dazu wird ein Kapitel „Umweltbelange“ in die städtebauliche Begründung integriert. In diesem werden die einschlägigen gutachterlichen Aussagen, weitere vorliegende Informationen sowie die Rückläufe aus den Beteiligungsverfahren verarbeitet.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept ist eine Weiterentwicklung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Neues Wohnen im Ostviertel“ aus dem Jahr 2011. Für das Gebiet ist eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung vorgesehen, die sich an der Umgebung und an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 517 orientiert. Vier einzelne Gebäudeteile werden 6-geschossig ausgebildet, sodass die Eckbereiche an der durch die Fläche verlaufenden Wegeverbindung betont werden und eine attraktive Eingangssituation von Osten aus in das Viertel geschaffen wird. Insgesamt bietet die Bebauung mit einer Gebäudetiefe von 15 m eine große Flexibilität in der Grundrissgestaltung und gleichzeitig, durch die Entwicklung in die Höhe, bei geringer Bodenversiegelung eine hohe Ausnutzung der Fläche. Die in dem Konzept vorgesehene weitestgehend geschlossene Randbebauung fasst das Gebiet nach Norden und Osten und bietet dadurch für den Innenbereich Lärmschutz gegenüber der Elsassstraße und dem nördlich angrenzenden Gewerbe. Es wird ein großer, ruhiger Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.



*Perspektive: Gebäudekubatur von Nord-Osten*

Im Plangebiet können gemäß städtebaulichem Konzept 12 Wohnhäuser realisiert werden. Der angestrebte Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll bei min. 70 % liegen. Geplant sind ca. 165 Wohnungen mit Grundrissgrößen zwischen rund 25 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Es sollen Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern geschaffen werden. Für die von Lärmimmissionen besonders betroffenen Bereiche im Norden und Osten sind durchgesteckte Wohnungen vorgesehen, sodass jeweils die Möglichkeit besteht, Aufenthaltsräume an der ruhigen Gebäudeseite anzuordnen. Darüber hinaus wird eine 4- bis 5-zügige Kindertagesstätte untergebracht, die die ersten beiden Etagen des Baukörpers im Innenbereich einnimmt.

Insgesamt soll die Bauweise nachhaltig und gleichzeitig kostengünstig sein. Die Gebäude sollen mit Putz- und Klinker-Fassaden in monolithischer Bauweise errichtet werden. Es werden bodentiefe Fenster als geteilte Elemente mit nicht offenbarem Brüstungselement vorgesehen. Vorgesehen sind möglichst helle Fassaden mit einem günstigen Albedo-Wert, eine

entsprechende Festlegung soll im weiteren Verfahren durch die Definition von RAL-Werten erfolgen. Im weiteren Verfahren werden Varianten der Fassadengestaltung ausgearbeitet und u. a. dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Die Dächer sind mitextensiver Dachbegrünung geplant, die mit PV-Modulen überstellt werden kann. Zurzeit wird geprüft, ob abschnittsweise eine intensive Dachbegrünung umgesetzt werden kann. Für die Dachflächen auf dem zweigeschossigen Teil der Kindertagesstätte wird eine Nutzung als privater Außenbereich für die angrenzenden Wohngeschosse oder als Außenfläche der Kindertagesstätte geprüft.

Des Weiteren ist in Teilabschnitten eine Fassadenbegrünung vorgesehen, insbesondere für die Süd- und Südwest- sowie die Südostfassaden. Angestrebt wird eine Fassadenbegrünung bis zur 2. Etage der Baukörper, die insgesamt rund 35 % aller geschlossenen Fassadenflächen einnimmt. Die beiden im Innenhof verorteten Fahrradabstell- und Müllsammelbauten werden ebenfalls umfassend begrünt.



*Vogelperspektive: Blickrichtung Nord-Osten*

### **3.3 Erschließung**

#### **Verkehr**

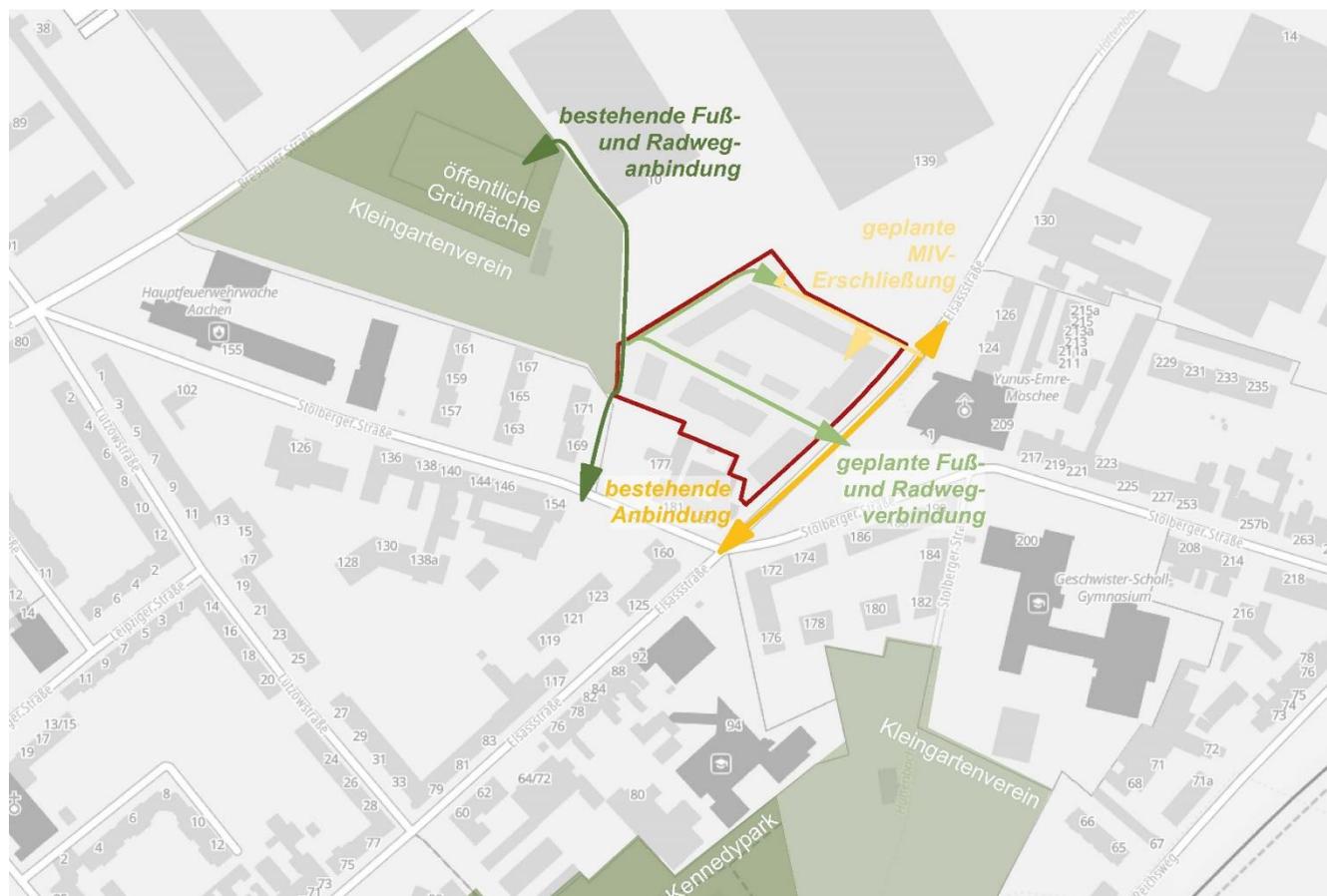
Das Plangebiet soll über die Elsassstraße erschlossen werden. Es ist ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten vorgesehen, das die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im vom Vorhaben betroffenen Umfeld nachweist.

Die aktuelle Planung sieht für die erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage vor, die südlich der nördlichen Gebäude unter dem begrünten Innenhof angeordnet wird. Gemäß der gültigen Stellplatzsatzung sind für die geplante Anzahl an Wohnungen sowie die Kindertagesstätte ca. 63 Stellplätze erforderlich. Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage der überarbeiteten Stellplatzsatzung geprüft, ob die notwendige Anzahl der PKW-Stellplätze weiter reduziert werden kann.

Stellplätze für Car-Sharing werden an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze untergebracht. Nördlich des zentralen Fuß- und Radwegs werden zwei kombinierte Fahrradabstell- und Müllsammelbauten vorgesehen, an denen auch das Bike-Sharing angeordnet wird.

Die Verortung von Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Gebäude entlang der Geltungsbereichsgrenzen werden jeweils von der vom Innenhof abgewandten Seite aus erschlossen, das Gebäude im Inneren des Gebiets ist von Norden von der neu geschaffenen Fuß- und Radweg-Verbindung aus zugänglich. Durch die Anordnung einer Tiefgaragenzufahrt im Nord-Osten des Gebiets wird der Autoverkehr weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten. Über Poller wird das Befahren der das weitere Gebiet erschließenden Fuß- und Radwege auf die Nutzung durch die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge sowie Belieferung des Kindergartens beschränkt. Die Zufahrt wird über eine Schwelle im Bereich des Fußwegs entlang der Elsassstraße oder vergleichbare Gestaltungsmaßnahmen abgesetzt, um die drei unmittelbar nebeneinander liegenden Zufahrten übersichtlich zu gestalten und die Sicherheit zu erhöhen.



Skizze: Erschließung und Anbindung

Die nächstgelegene, von den Buslinien 2, 12, 22 und N8 angefahrene Bushaltestelle „Geschwister-Scholl-Gymnasium“ befindet sich in ca. 60 m Entfernung südlich der Stolberger Straße an der Elsassstraße. Diese wird montags bis freitags ab 4:26 Uhr bis 0:31 Uhr, samstags und sonntags ab 5:16 Uhr in einem Viertelstunden-Rhythmus Richtung Aachener Innenstadt / Preuswald sowie in Richtung Eilendorf / Stolberg angefahren.

### **Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Entwässerung gilt das Plangebiet als erschlossen, da es bereits heute bebaut und nahezu vollständig versiegelt ist. Das Baugebiet kann in die Trennkanalisation innerhalb der Elsassstraße entwässert werden, hier sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht durchführbar. Eine private Rückhaltung für den Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Elsassstraße ist ebenso nicht erforderlich wie eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers. Über die extensive

Dachbegrünung sowie die Außenanlagen im Innenhof soll möglichst viel Regenwasser im Gebiet gehalten werden. Im weiteren Verfahren werden darüberhinausgehende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie z. B. Baumrigolen geprüft.

Es wurde ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 geführt. Demnach sind bei einem 30-jährigen Regenereignis entsprechend rund 50 m<sup>3</sup> Überflutungsvolumen im Plangebiet vorzuhalten. Das entsprechende Volumen soll mit geringen Einstauhöhen auf den plangebietsinternen Erschließungsflächen realisiert werden.

Das Plangebiet wird voraussichtlich an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Strom-, Gas-, und Wassernetz kann über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den umliegenden Straßen erfolgen.

### **3.4 Freiraumkonzept**

Für die detaillierte Freiflächenplanung ist eine Ideen-Studie mit externen Büros geplant. Grundsätzlich sollen den Wohnungen im Erdgeschoss jeweils zum Innenhof hin kleine private Freisitze zugeordnet werden. Der verbleibende Bereich zwischen den nördlichen Gebäuden und dem durch das Gebiet verlaufenden Fuß- und Radweg wird als Gemeinschaftsfläche gestaltet. Dafür sind Gemeinschaftsbeete als Hochbeete sowie Sitzgelegenheiten vorgesehen. Die Anforderungen an den Freiraum für die Wohnraumförderung (1/3 des Gebiets Grünfläche, davon 50 % Begegnungsfläche) werden mit dem vorliegenden Entwurf erfüllt.

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Dabei wird pro Wohneinheit bzw. Wohnung pauschal von zwei Kindern ausgegangen. Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die größer als 50 m<sup>2</sup> und somit für den dauernden Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Wenn in der Nachbarschaft bereits öffentliche Spielmöglichkeiten bestehen, kann die geforderte Spielplatzgröße um 50 % reduziert werden. Da unmittelbar nordwestlich des Plangebiets eine Sport-, Spiel- und Freifläche mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> besteht, soll der dortige Kinderspielplatz ertüchtigt werden. Die Kosten für die Aufwertungsmaßnahmen nach den Richtlinien der Stadt Aachen werden teilweise durch die Vorhabenträgerin übernommen. Aufgrund der kurzen Distanzen zu bestehenden Spielmöglichkeiten soll von der Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet abgesehen werden.

Die haushaltsnahen Kleinkinderspielmöglichkeiten gemäß Bauordnung NRW werden in den Innenhof integriert. Südlich des querenden Fuß- und Radwegs sind die Freiflächen weitestgehend als Spielfläche für die Kindertagesstätte vorgesehen.

Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze sowie zentral durch das Gebiet werden, zusätzlich zu der bestehenden Anbindung an die Stolberger Straße im Westen, zwei neue Verbindungen zwischen der Elsassstraße und der Grünfläche an der Breslauer Straße geschaffen. Eine Anbindung der Wegeverbindungen des Plangebiets über die Elsassstraße in Richtung Stolberger Straße sowie in den Kennedy-Park ist über den Knotenpunkt an der Stolberger Straße gegeben.

Angaben zu den geplanten Gebäudebegrünungsmaßnahmen enthält das Kapitel 3.2.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet wird in den Gebäuden südlich des Fuß- und Radwegs im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eine Kindertagesstätte mit 4 bis 5 Gruppen untergebracht. Der Außenbereich ist nach Süden ausgerichtet und liegt rückwärtig der Bebauung an der Stolberger Straße.

## **3.6 Jugend- und Familienfreundlichkeit**

### **3.6.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben**

Ziel der Planung ist es, durch Innenentwicklung und Nachverdichtung innenstadtnah neuen preiswerten Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Durch die Planung einer Kindertagesstätte soll darüber hinaus das Betreuungsangebot ergänzt und verbessert werden. Der Rückbau der bisherigen gewerblichen Nutzung beeinflusst das nähere Umfeld insbesondere in Bezug auf die Jugend- und Familienfreundlichkeit nicht negativ.

Der ruhende Verkehr soll laut aktueller Planung nahezu vollständig in einer Tiefgarage abgebildet werden, deren Ein- und Ausfahrt am östlichen Rand des Gebiets liegt. Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser kann nur für Ausnahmen befahren werden und stellt gleichzeitig neue Wegeverbindungen dar. Durch diese Ausgestaltung der Flächen, die durch Gemeinschaftsflächen im rückwärtigen Bereich der nördlichen Randbebauung ergänzt werden, wird die Sicherheit und soziale Kontrolle im unmittelbaren Wohnumfeld sowie das soziale Zusammenleben gefördert.

Da sich bereits in unmittelbarer Reichweite ein öffentlicher Spielplatz an der Breslauer Straße und ein weiterer Kinderspielplatz im nahegelegenen Kennedypark befindet, wird innerhalb des Plangebietes auf die Errichtung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes verzichtet. Die unmittelbar angrenzende Sport-, Spiel- und Freifläche bietet in ihrer heutigen Gestaltung zwar auf ca. 7.000 m<sup>2</sup> Raum, jedoch aufgrund eines geringen Angebots an Spielgeräten, nur eingeschränkt Aufenthaltsqualität zum Spielen, Verweilen und für sportliche Aktivitäten. Im Rahmen der Projektrealisierung soll dieser Kinderspielplatz auf Kosten des Investors ertüchtigt werden, um von der Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet abzusehen. So wird im Rahmen der Realisierung des Projekts ein Kommunikationsraum mit wichtiger und zentraler Funktion für eine größere Zielgruppe nutzbar.

### **3.6.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet**

Das Plankonzept entwickelt mit der Bebauungsstruktur einen ruhigen, vielfältig gestalteten Innenhof (abgeschildert von den umliegenden Straßen), welcher den Bewohner\*innen als Begegnungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen soll. Der süd-westliche Teilbereich wird dabei exklusiv der dort geplanten Kita als Außenbereich zur Verfügung gestellt.

Durch die Durchgängigkeit und Schaffung einer neuen Wegebeziehung vom Moscheeplatz zum Spielplatz Breslauer Straße erfolgt eine Einbindung des Plangebiets in das Wegenetz des unmittelbaren Umfelds.

### **3.6.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen**

Neben der über zwei Etagen geplanten Kindertagesstätte im Süd-Westen im Innenbereich des Gebiets sind Kleinkinderspielmöglichkeiten gemäß Bauordnung NRW im nördlichen Blockinnenbereich vorgesehen.

### **3.6.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen**

Das städtebauliche Vorhaben hat das Ziel, Wohnraum für verschiedene Gruppen von Nutzer\*innen zu schaffen. Mit der geplanten städtebaulichen Figur ergibt sich ein ruhiger Blockinnenbereich, der durch die geplante Bebauung vom Straßenverkehr abgeschildert wird. Da darüber hinaus die städtebauliche Konzeption mit Ausnahme von Bedarfsverkehren für Müllabfuhr, Feuerwehr keine oberirdischen Kfz-Verkehre vorsieht, besteht diesbezüglich ein sehr geringes Konfliktpotenzial.

Die Schaffung der gemeinsamen autofreien Freifläche im Innenbereich, die aus allen geplanten Wohnungen fußläufig ohne Querung von Straßenverkehrsflächen erreicht werden kann, fördert die Sicherheit und das soziale Zusammenleben. Mit der Wohnbebauung werden gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Freiräumen geschaffen. Dabei wird mit der Bebauung und dem angestrebten Wohnungsmix eine gute soziale Kontrolle im Wohnquartier gewährleistet. Die Wohnungen erhalten zumeist Balkone oder Dachterrassen. Durch die Zugänglichkeit aller Flächen und Freiräume innerhalb des Plangebiets entstehen ausreichend Räume für Bewegung, soziale Interaktion und Spiel.

### **3.6.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen**

Neben Kleinkinderspielmöglichkeiten sollen auf den Gemeinschaftsflächen im Blockinnenbereich auch Gemeinschaftsbeete sowie Sitzgelegenheiten untergebracht werden, um den Wünschen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzungs- und Altersgruppen gerecht zu werden. Für Jugendliche bietet die Sport-, Spiel- und Freifläche an der Breslauer Straße in unmittelbarer Nähe einen Rückzugsort. Es wird eine direkte Wegeverbindung aus dem geplanten Quartier zu diesen Freiraumangeboten geschaffen.

### **3.6.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen**

Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser kann nur für Ausnahmen befahren werden und ist damit gut geeignet für eigenständige Mobilität auch von Kleinkindern. Eine gute Anbindung des Gebiets an den ÖPNV sowie an das Fuß- und Radwegenetz ist gegeben. Durch die Nähe zu Schulen im unmittelbaren Umfeld bietet sich das Gebiet als Wohnort für Familien an.

## **3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

### **3.7.1 Mindestanforderung**

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 Absatz 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 Geltungsbereich liegt innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima. Die Einstufung resultiert aus thermischen Belastungen mittags und abends, einer Reduzierung der nächtlichen Abkühlungsfunktion durch Kaltluftabflüsse sowie aus höheren Anteilen klimasensitiver Bevölkerungsgruppen (Kinder, Kranke). Die Belüftungsbahn Stadtklima ragt von Süden in den Geltungsbereich herein (großräumige Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung). Ein Gutachten zur Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Mikroklima und die Kaltluftsituation ist beauftragt.

Die verkehrliche Anbindung ist gegeben, aufgrund der Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im Norden nahe der Elsassstraße wird der motorisierte Verkehr nahezu vollständig aus dem Gebiet herausgehalten.

### **3.7.2 Standortwahl der Bebauung**

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden.

Gegenstand der Planung ist die Wiedernutzung eines baulich vorgentzten Bereichs. Die Planung ermöglicht durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten Flächen die Schaffung von nahe dem Aachener Zentrum gelegenen Wohnungen an einem integrierten Standort. Sie sieht ein Flächenrecycling mit teilweisem Rückbau von stark versiegelten Siedlungsflächen vor. Die vorhandenen Bäume können nach aktuellem Planstand voraussichtlich erhalten bleiben und in die städtebauliche Planung integriert werden.

Unmittelbar nordwestlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, der Kennedypark liegt 200 m südlich der Fläche. Südlich des Gebiets ist die Elsassstraße als Premiumfußweg ausgewiesen, die Breslauer Straße stellt in 200 m Entfernung die Anbindung an eine Radhauptverbindung dar. Neben der guten Einbindung des Gebiets in das Wege- und Freiraumnetz ist auch soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Schulen) sowie Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Darüber hinaus liegen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Zugleich können bereits bestehende Versorgungsinfrastrukturen (Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser) genutzt werden. Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung innerhalb bereits verkehrlich erschlossener Flächen wird erfüllt.

### **3.7.3 Städtebaulicher Entwurf**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung vor, die aufgrund ihrer Ausrichtung gut für eine Nutzung solarer Energie geeignet ist. Es ist überwiegend keine Verschattung vorhanden, die Lage lässt eine günstige solare Ausrichtung erwarten.

### **3.7.4 Kubatur der Gebäude**

Die Planung sieht kompakte mehrgeschossige Wohnungsbauten mit moderner Dämmtechnik vor. Durch die großen, kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen Fassaden-Volumen-Verhältnis sinkt der zu erwartende Heizwärmebedarf. Die geplante Bauweise ermöglicht damit eine optimierte Wärmeversorgung.

### **3.7.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung**

Die Dachflächen der kompakten mehrgeschossigen Wohnanlage bieten sich für Solarenergienutzung an, da sie nicht maßgeblich verschattet werden und günstig ausgerichtet sind. Der politische Beschluss, dass solartechnische Anlagen auf mindestens 50% der hierfür geeigneten Dachflächen zu installieren sind, kann damit erfüllt werden.

### **3.7.6 Umgang mit Freiflächen**

Die Planung auf der bisher nahezu vollversiegelten, gewerblich vorgeutzten Fläche sieht eine Entsiegelung von Teilflächen vor. Darüber hinaus werden weitere Flächen lediglich unterbaut und Gebäudedächer begrünt, sodass das Gebiet insgesamt zukünftig ca. 50 % Versiegelung aufweist und der Grünanteil somit deutlich erhöht wird. Die vier Bestandsbäume im Westen des Gebiets werden erhalten. Im künftigen Innenhof sind umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen, die im Rahmen einer Ideenstudie ausgearbeitet werden. Zudem sind Dach- und Fassadenbegrünungen geplant.

### **3.7.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

Siehe dazu Kapitel 3.3.

### **3.7.8 Umgang mit der Energieversorgung**

Ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz ist vorgesehen. Auf den Flachdächern werden Photovoltaikanlagen berücksichtigt, eine Trafostation wird innerhalb des östlichen Gebäudes an der Elsassstraße vorgesehen.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Lärmschutz**

Das Schallschutzgutachten zu den vorliegenden Emissionen des Gewerbe- und Verkehrslärms wird auf Basis einer bestehenden Voruntersuchung und vor dem Hintergrund der Schallimmissionsschutzanforderungen aktualisiert. Es sind als planerische und bauliche Maßnahmen passive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. angepasste Grundrisse zu realisieren. Der Innenhof soll durch eine möglichst geschlossene Blockbebauung vor Lärmeinwirkungen geschützt werden.

## **4.2 Belichtung**

Die Anforderungen zur Raumhelligkeit gemäß DIN EN 17037 werden im weiteren Planungsverlauf über ein Besonnungs- und Belichtungsgutachten geprüft.

## **4.3 Boden**

Im Zuge der Planung soll der Gesamtversiegelungsgrad mit 50 % so gering wie möglich gehalten werden. Eine Versiegelungsbilanz nach den Maßgaben der Stadt Aachen wird im weiteren Verfahren erstellt.

Das Plangebiet weist historisch bedingte Altlasten auf. Bei den Bodenuntersuchungen wurden 2017 keine Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete gemäß BBodSchV festgestellt. Es liegt somit keine Gefährdung über einen möglichen Direktkontakt vor. Seit 2017 hat keine bauliche Veränderung des Grundstücks stattgefunden. Das Grundstück ist nicht frei zugänglich und versiegelt. Die abfalltechnische Untersuchung durch das Büro Kramm im Oktober 2023 hat die vorhandenen Belastungen im Boden bestätigt. Die Entsorgung des belasteten Bodens im Zuge der späteren Baumaßnahme soll gutachterlich begleitet werden. Um die dabei entstehenden Kosten möglichst gering zu halten, soll der Bodeneingriff möglichst klein gehalten werden. Weitere Untersuchungsbedarfe – etwa zum möglichen Belastungspfad Boden – Grundwasser – werden zurzeit zwischen Stadt Aachen und Vorhabenträgerin abgestimmt.

## **4.4 Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und hochwassergefährdeten Bereichen.

Auswertungen der aktuellen Starkregengefahrenhinweiskarte der StädteRegion Aachen zeigen, dass das Plangebiet bei einem seltenen Niederschlagsereignis (Wiederkehrintervall von 100 Jahren) nur stellenweise beeinträchtigt wird. Die prognostizierten Wasserhöhen liegen kleinflächig zwischen ca. 0,1 – 0,5 m, größere Fließbewegungen finden nicht statt. Größere sichtbare Wasseransammlungen sind auf den an das Plangebiet angrenzenden niedriger liegenden Flächen zu verzeichnen.

## **4.5 Klima**

Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 3.7.

## **4.6 Baumbestand**

Der vorhandene Baumbestand bleibt bei Umsetzung der Planung erhalten, zur künftigen Bebauung und zu neuen Versiegelungen wird ein ausreichender Abstand eingehalten (Baumkrone plus 1,5 m). Im künftigen Blockinnenbereich ist die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen. Standorte und Arten werden in der Freiraumplanung festgelegt, die auf Basis der Ergebnisse der Ideen-Studie Freiraum ausgearbeitet wird. Im weiteren Verfahren wird ein Baumbilanzplan erstellt.

## **4.7 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange können durch den Abriss der Bestandsgebäude betroffen sein. Daher wird eine Artenschutzvorprüfung erstellt.

Vorgesehen ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung unter Berücksichtigung von Aspekten der Verkehrssicherheit.

## **4.8 Kultur und Sachgüter**

Auf der Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen sind zunächst keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten Flächen eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern. Das heute für die Bevölkerung nicht zugängliche Areal wird mit neuen öffentlichen Wegebeziehungen geöffnet und aufgewertet, das Plangebiet wird damit in das umliegende Quartier eingebunden. Ein erheblicher Teil der Grundstücksfläche wird zukünftig begrünt sein. Knapp die Hälfte des Plangebiets wird unversiegelt bleiben.

Mit der Umsetzung der Planung kann dringend benötigter, insbesondere geförderter, Wohnungsbau in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Die Anlage der Kindertagesstätte bietet sowohl neu zugezogenen Eltern als auch den Familien im Viertel eine wohnungsnaher Betreuung.

Die Kapazitäten des angrenzenden Straßennetzes werden in gutachterlich geprüft. Eine gute Einbindung des Standortes in den ÖPNV ist gegeben, mögliche Mobilitätsangebote werden in einem Gutachten untersucht bzw. sind in der Planung mit Car- und Bike-Sharing bereits berücksichtigt.

Mögliche Umweltauswirkungen werden gutachterlich untersucht. U.a. werden ein Klimagutachten, ein Lärmgutachten sowie ein Belichtungs- und Besonnungsgutachten erstellt.

## **6. Kosten**

Für die Stadt Aachen entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt.

## **7. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB ein öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag geschlossen, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt. Mögliche Vertragsinhalte werden im weiteren Planverfahren festgelegt. Ein wichtiger Bestandteil wird die Verpflichtung zur Herstellung öffentlich geförderter Wohnungsbaus sein. Abstimmungen hierzu haben bereits zwischen dem Vorhabenträger und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration stattgefunden.

## 8. Plandaten

Bereits bekannte Flächenangaben:

<b>Gesamtplangebiet:</b>	<b>10.358 m<sup>2</sup></b>
Gebäudefläche:	ca. 3.460 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen:	ca. 1.370 m <sup>2</sup>
Sonstige Freiflächen:	ca. 5.528 m <sup>2</sup>
davon Überdeckung Tiefgarage	ca. 1.430 m <sup>2</sup>

Geschossfläche (in Vollgeschossen):	ca. 13.540 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche:	ca. 11.335 m <sup>2</sup>
GRZ I: 0,34	
GFZ: 1,31	

Anzahl Wohneinheiten:	ca. 165
öffentlich geförderte Wohneinheiten:	min. 116 (70 %)

PKW-Stellplätze: ca. 49

(in Abhängigkeit von der in Überarbeitung befindlichen Stellplatzsatzung sowie der Möglichkeit, ggfs. Stellplatzkapazitäten der benachbarten Tiefgarage zu nutzen, zurzeit noch in Planung)