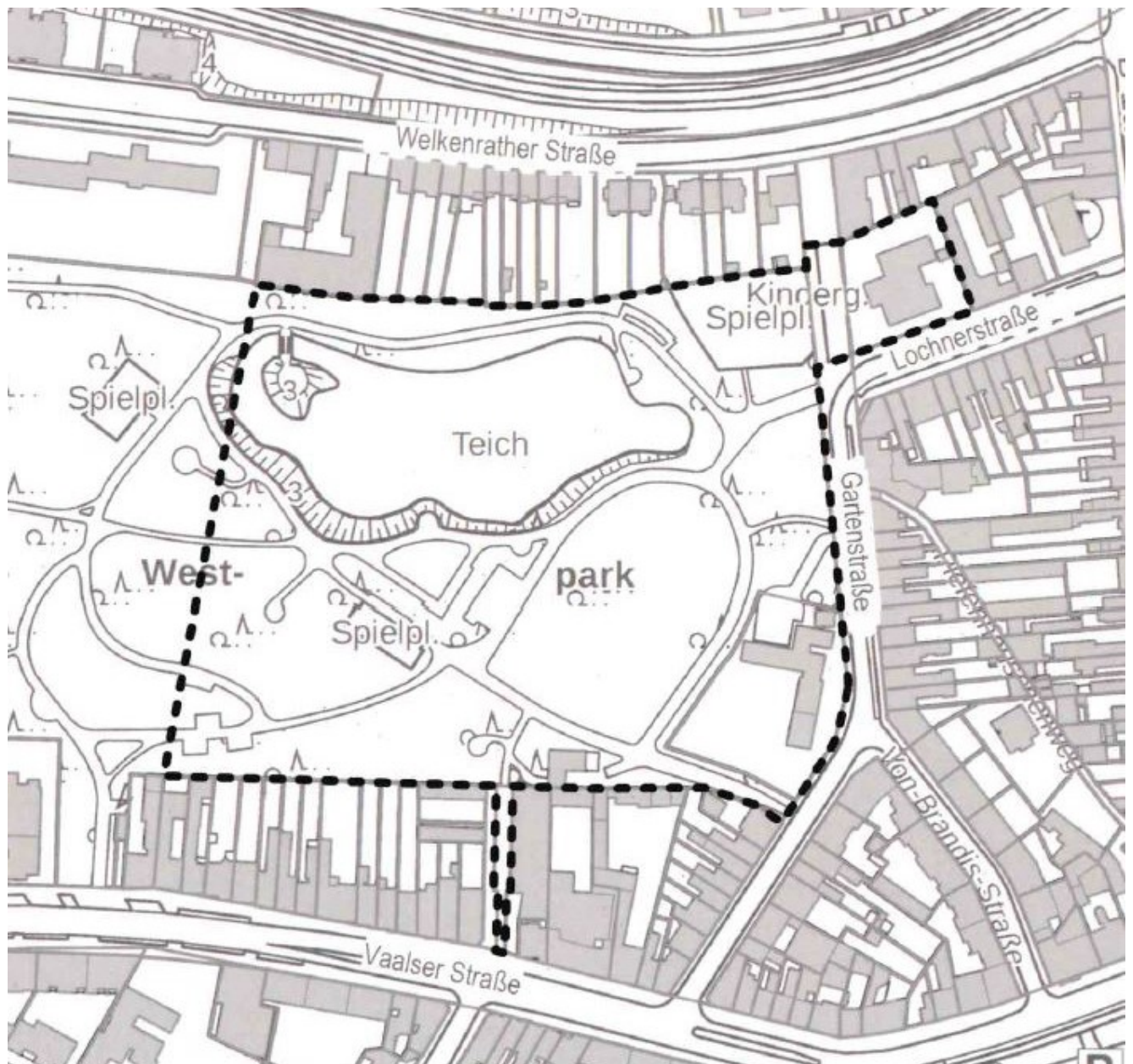


## Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Westpark / Gartenstraße -

für den Bereich der östlichen Hälfte des Westparks sowie das Grundstück Lochnerstraße 60  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur Programberatung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>              | <b>3</b> |
| 1.1       | Beschreibung des Plangebietes.....   | 3        |
| 1.2       | Regionalplan .....   | 4        |
| 1.3       | Flächennutzungsplan (FNP) .....  | 4        |
| 1.4       | Landschaftsplan.....   | 4        |
| 1.5       | Planungsrecht.....   | 5        |
| 1.6       | Grün- und Gestaltungssatzung .....   | 6        |
| 1.7       | Stellplatzsatzung.....   | 6        |
| 1.8       | Verfahrensart für den Bebauungsplan .....                                      | 6        |
| <b>2.</b> | <b>Anlass der Planung</b>  | <b>6</b> |
| <b>3.</b> | <b>Ziel und Zweck der Planung</b>  | <b>6</b> |
| 3.1       | Ziel der Planung.....  | 6        |
| 3.2       | Planerisches Konzept .....   | 7        |
| 3.2.1     | Städtisches Grundstück Lochnerstraße, Ecke Gartenstraße.....                   | 7        |
| 3.2.2     | Bereich Westpark mit Kita „Zauberwald“ an der Gartenstraße .....               | 9        |
| 3.3       | Klimaschutz und Klimaanpassung, Erläuterungen für das gesamte Plangebiet ..... | 10       |
| 3.4       | Jugend- und Familienfreundlichkeit für das gesamte Plangebiet.....             | 10       |

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

#### Größe, Lage, Kataster

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes - Westpark / Gartenstraße - befindet sich im Stadtbezirk Aachen - Mitte im Übergang vom Rand der Innenstadt zum westlichen Stadtrand. Es erstreckt sich über die östliche Hälfte des Westparks zwischen den Grenzen der Privatgrundstücke an der Welkenrather Straße, der Gartenstraße und der Vaalser Straße, darüber hinaus ist das heutige städtische Grundstück Lochnerstraße 60 / Ecke Gartenstraße Teil des Plangebietes.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Aachen, Flur 76 und umfasst (Stand 11/2021) die Flurstücke 241, 260, 290, 385, und 393 (einzelne davon nur in Teilen).

#### Nutzungen

Die Freiflächennutzung des Westparks macht mit ca. 3,8 ha (85%) den wesentlichen Flächenanteil im Plangebiet aus. Ergänzt wird diese Nutzung durch zwei Kindertagesstätten im östlichen Randbereich des Plangebietes: Am nordöstlichen Rand befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude derzeit noch die städtische Kindertagesstätte (Kita) Lochnerstraße auf einem ca. 2.100 qm großen Grundstück. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und die Einrichtung soll verlagert werden, sobald eine an der Franzstraße geplante Kita bezugsfertig ist. Ein schmaler Fußweg neben dem Außengelände verbindet als Teil der Gartenstraße die Lochnerstraße mit der Welkenrather Straße.

An der Gartenstraße im Westpark befindet sich die Kindertagesstätte (Kita) „Zauberwald“, diese ist in der Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt (AWO). Dieses Gebäude wird auch durch die Geschäftsstelle der AWO genutzt und soll durch einen Neubau ersetzt werden, was u. a. auslösend war für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Das Grundstück ist ca. 3.000 qm groß.

#### Erschließung

Das Plangebiet wird über die am östlichen Rand verlaufende Gartenstraße und die Lochnerstraße vollständig erschlossen. Zahlreiche Fußwegverbindungen führen durch den Park in Richtung Vaalser Straße und Welkenrather Straße. Diese werden auch von Radfahrer\*innen als direkte, schnelle Verbindung in Ost-West-Richtung genutzt

Das Grundstück der Kita an der Lochnerstraße liegt an einem Knotenpunkt verschiedener Straßen und Wegebeziehungen. Am Zugang zum Westpark neben dem städtischen Grundstück endet in Zukunft der Premiumfußweg 8 -vom Pfalzbezirk via Lindenplatz zum Westpark-. Die Kita Lochnerstraße ist aus nördlicher bzw. südlicher Richtung für Fußgänger und Radfahrer auch von der Gartenstraße erreichbar. Dieser Rad- und Fußwegabschnitt der Gartenstraße soll als Teil der Rad-Vorrang-Route in Richtung Vaals ausgebaut werden, wozu eine Neuordnung des Straßenquerschnittes in diesem Abschnitt erforderlich ist.

Das Kitagebäude wird an der östlichen Grundstücksseite von der Lochnerstraße aus erschlossen. Eine imposante Baumreihe (6 Platanen) allerdings erschwert die Grundstückserschließung. Vier Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze angelegt worden, die über eine Zufahrt zwischen den Platanen erreichbar sind. Vier weitere Stellplätze befinden sich als Senkrechtstellplätze auf dem Grundstück an der Lochnerstraße. Diese Stellplätze wurden so angeordnet, dass sie zwischen den Bäumen erreichbar sind.

Die nächsten Bushaltestellen der ASEAG sind in der Junkerstraße (ca. 100 m) und in der Vaalser Straße (ca. 300 m) Durch die Vaalser Straße verlaufen zahlreiche Buslinien, bis zum nächsten Bahn-Haltepunkt Aachen-Schanz sind es etwa 300 m.

#### Naturraum

Der Westpark ist als klassische innerstädtische Parkanlage mit Wiesen, Sportfeldern, einer großen Wasserfläche, Grillplätzen und Wegen gestaltet. Alter Baumbestand kennzeichnet weite Teile des Parkes. Diese große innerstädtische Grünfläche wurde um 1885 von einem Verschönerungsverein mit Unterstützung des Textilfabrikanten Lochner angelegt und ist heute ein wichtiges Naherholungsgebiet für den westlichen Innenstadtbereich.

Der Park bietet gute Verbindungen für Fußgänger\*innen abseits der Verkehrswege. Am nördlichen Fahrbahnrand der Lochnerstraße befindet sich außerhalb des Plangebietes eine imposante Reihe von großkronigen Platanen. Die Kronentraufbereiche ragen bis über das Gelände des dortigen Kindergartens. Auch auf dem Gelände der AWO-Kita „Zauberwald“ stehen zahlreiche große Bäume, die bei der Neubauplanung des Gebäudes Berücksichtigung gefunden haben.

### Angrenzende Bebauung

Ein viergeschossiges Wohngebäude (Gartenstraße 60 /Ecke Welkenrather Straße 19) grenzt am nördlichen Plangebietsrand an das Kitagrundstück. Aufgrund des von Nord nach Süd abfallenden Geländes konnte im südlichen Gebäudeteil dieses Hauses eine Garage in das Kellergeschoss integriert werden, die von der Gartenstraße aus erreichbar ist. Vor diesem Wohngebäude befinden sich auf dem städtischen Flurstück 290 außerhalb des Plangebietes an der Gartenstraße eine Fläche, die zum Abstellen von ca. 10 PKW genutzt wird. An der Lochnerstraße werden auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück die Vorbereitungen für die Bebauung mit einem fünfgeschossigen Wohngebäude einschließlich Kita und Gastronomie getroffen, die den Blockrand in südöstliche Richtung schließen soll.

Die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene bzw. geplante Bebauung soll den Maßstab für die Höhe der neuen Baukörper auf dem Eckgrundstück vorgeben. Die Bebauung an der Südseite der Lochnerstraße ist überwiegend fünfgeschossig mit Satteldach (Firsthöhe: 200,8 m über Normalhöhennull (ü. NHN)). Die Bebauung an der nördlichen Seite der Lochnerstraße (Tankstelle, Wohnhaus und Garagen) ist inzwischen abgerissen worden und soll durch Wohnbebauung und eine Kita ersetzt. An die Höhe des hier geplanten Baukörpers (Oberkante Attika 2: 200,8 m ü. NHN) soll angeschlossen werden. Das Gebäude Gartenstraße 60 hat eine Firsthöhe von 203,2 m ü. NHN, was vom Kita-Gelände aus einer absoluten Höhe von ca. 18 m entspricht. Durch den Höhenunterschied zwischen der Welkenrather Straße und der Lochnerstraße ist dieses Gebäude an der Welkenrather Straße nur viergeschossig mit Satteldach, präsentiert sich aber an der Stirnseite als fünfgeschossiger Baukörper.

## **1.2 Regionalplan**

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die im Norden und Osten verlaufenden Schienenanlagen sind als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstige großräumige Verkehre im Osten dargestellt und die Bahnanlage im Norden als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr als Bestand, Bedarfsplanmaßnahme.

## **1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

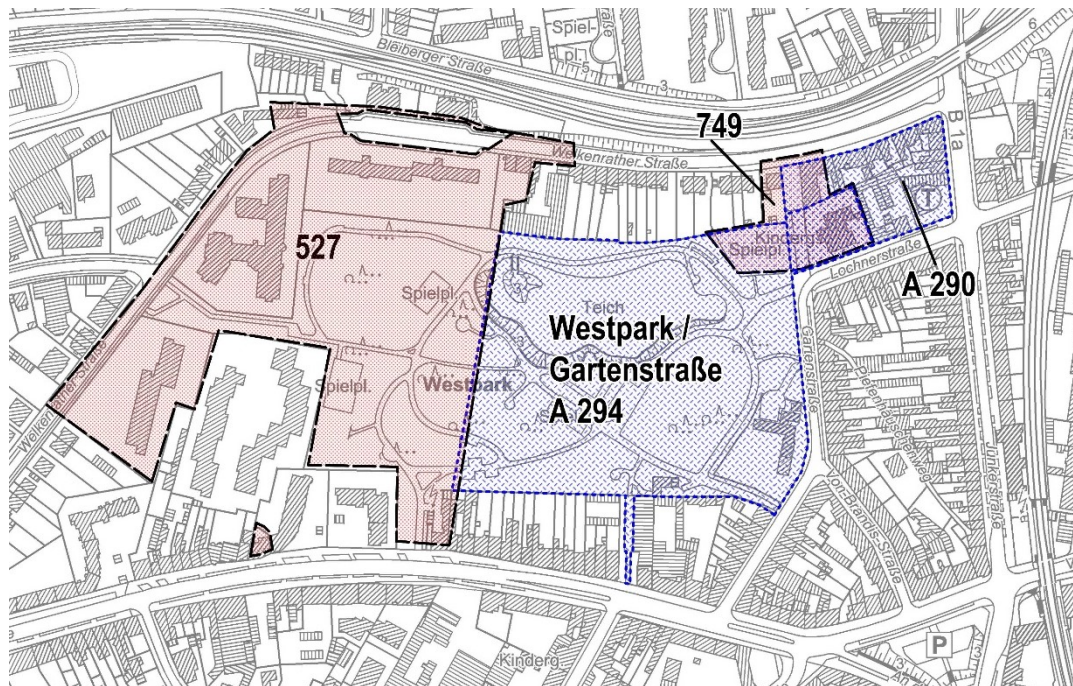
Für den in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 der Stadt Aachen ist im 26.08.2020 der Feststellungsbeschluss vom Rat der Stadt Aachen gefasst worden. Dieser Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Park und Spielplatz dar. Der Bereich entlang der Gartenstraße und Lochnerstraße ist gegenüber dem FNP 1980 nunmehr einheitlich als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung von Wohnbebauung mit Kita und AWO Geschäftsstelle geht somit konform mit den Darstellungen des FNP AACHEN\*2030.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Belüftungsbahn Stadtklima.

## **1.4 Landschaftsplan**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplan und auch nicht im Geltungsbereich des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans. Anforderungen an eine Planung gehen hieraus nicht hervor.

## 1.5 Planungsrecht



Lage und Abgrenzung der nachfolgend erläuterten Plangebiete

### Bebauungsplan Nr. 527 - Welkenrather Straße -

Der an das Plangebiet westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 527 ist seit dem 15.09.1965 rechtskräftig und umfasst den westlichen Teil des Westparks sowie die angrenzende Bebauung an der Welkenrather Straße. Die Planung ist umgesetzt. Die westliche Hälfte des Westparks ist damit als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Es liegen keine Kenntnisse dazu vor, warum das für den östlichen Teil bislang nicht erfolgt ist.

### Bebauungsplan Nr. 749 - Gartenstraße -

Der Bebauungsplan Nr. 749 ist rechtskräftig seit dem 19.10.1985 und umfasst die Eckbebauung Gartenstraße / Lochnerstraße zwischen der Lochnerstraße und der Welkenrather Straße, außerdem einzelne Wohngebäude an der Welkenrather Straße sowie den Kinderspielplatz westlich der Gartenstraße im Westpark. Mit dem Plan wurden die damals schon vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Eine Fahrverbindung für motorisierten Verkehr zwischen der Gartenstraße / Lochnerstraße und der Welkenrather Straße an dieser Stelle wurde damals aufgegeben und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche (Nutzung: Fußwegverbindung) festgesetzt. Die Planung ist umgesetzt

Im Überlagerungsbereich ersetzen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes -Westpark, Gartenstraße – die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 749.

### Aufstellungsbeschluss Nr. A 290 - Junkerstraße / Lochnerstraße -

Am 07.02.2019 hatte der Planungsausschuss den Beschluss gefasst, für den Bereich zwischen der Junkerstraße, der Lochnerstraße, der Gartenstraße und der Welkenrather Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass war eine Bauvoranfrage, mit der ein fünf- bis sechsgeschossiger Wohnkomplex am südlichen Plangebietsrand geplant war. Um die planerischen Ziele

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen
- Gestaltung der Raumkanten an der Lochnerstraße Ecke Junkerstraße bzw. Lochnerstraße Ecke Gartenstraße
- Sicherung des Baumbestandes an der Lochnerstraße
- Sicherung der Kaltluftschneise an der Lochnerstraße

an diesem Standort umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden (bekannt gemacht am 28.02.2019).

Das dort geplante Vorhaben wurde inzwischen überarbeitet. Das Antragsgrundstück wurde zwischenzeitlich freigeräumt. Die Planung entspricht den planerischen Vorstellungen der Stadt Aachen, und es ist daher nicht erforderlich, das Aufstellungsverfahren des A 290 fortzusetzen. Zu gegebener Zeit soll der Aufstellungsbeschluss A 290 wieder aufgehoben werden.

Das Plangebiet des nun aufzustellenden Bebauungsplanes - Westpark / Gartenstraße - überlagert diesen Aufstellungsbeschlusses im Bereich des städtischen Kita-Grundstückes an der Lochnerstraße. Die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A290 sind zu beachten.

#### Aufstellungsbeschluss Nr. A 294 - Westpark / Gartenstraße -

Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses für das Plangebiet wird der in Rede stehende Bebauungsplan erarbeitet.

### **1.6 Grün- und Gestaltungssatzung**

Für den nordöstlichen und den südöstlichen Randbereich des Plangebietes ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen vom 14.09.2017 anzuwenden.

### **1.7 Stellplatzsatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des Nachtrages vom 27.01.2020.

### **1.8 Verfahrensart für den Bebauungsplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Anwendung des §13a BauGB durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 qm handelt. Die Wiedernutzbarmachung bezieht sich auf beide Kita-Grundstücke, da der Park nicht für eine Bebauung vorgesehen ist.

## **2. Anlass der Planung**

Der Westpark ist nur in seiner westlichen Hälfte planungsrechtlich gesichert, und soll nun auch im Bereich bis zur Gartenstraße durch einen Bebauungsplan als Grünfläche gesichert werden. Der Verwaltung lag darüber hinaus für die AWO-Kindertagesstätte im Westpark ein Hochbauentwurf für die Errichtung eines Neubaus für einen 4-gruppigem Kindergarten und weitere Nutzungen vor. Ergebnis der politischen Diskussion ist, dass das Vorhaben nicht wie in der vorgestellten Form realisiert werden soll, vielmehr soll die weitere Entwicklung über einen Bebauungsplan gesteuert werden. Dieser soll den Westpark sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines viergruppigen Kindergartens sowie der für die AWO- Geschäftsstelle erforderlichen Räume schaffen. Um das Bauvolumen auf ein vertragliches Maß zu begrenzen, sollen keine darüber hinaus gehenden Nutzungen in diesem Baukörper im Westpark zulässig sein.

Das Eckgrundstück Gartenstraße / Lochnerstraße soll einer adäquaten Bebauung zugeführt werden können, so dass das Plangebiet auch auf dieses Grundstück ausgedehnt wurde.

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

### **3.1 Ziel der Planung**

Nachfolgende städtebaulichen Ziele sollen mit der Planung erreicht werden:

- Sicherung des Westparks als Grünfläche
- Weitestgehende Freihaltung des Parks von Bebauung

- Errichtung eines maximal zweigeschossigen Neubaus auf dem gleichen Grundstück in aufgelockerter, untergliederter Form für eine viergruppige Kita und AWO-Geschäftsstelle an der Gartenstraße
- Schließen des Blockrandes an der Lochnerstraße Ecke Gartenstraße durch mehrgeschossige Wohnbebauung mit Prüfung der Integration eines Kindergartens in diesen Baukörper
- Berücksichtigung der klimatischen Funktion des Westparks.

Außerdem sollen die unter 1.5.3 genannten Ziele auf dem Grundstück Lochnerstraße / Ecke Gartenstraße erreicht werden.

Von dem Ziel, an der Lochnerstraße wieder eine Kita zu errichten, wurde mangels Bedarfs seitens der Fachverwaltung Abstand genommen.

Angelehnt an die Vorgaben für die Planung auf dem Nachbargrundstück an der Lochnerstraße soll auch auf dem städtischen Grundstück aus Klimaschutzgründen ein 10 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze zur Lochnerstraße von einer Bebauung freigehalten werden. Dies dient darüber hinaus dem Schutz der an der Lochnerstraße vorhandenen Platanenreihe.

Innerhalb des Quartiers Westpark besteht der Bedarf für einen Quartierstreffpunkt. Zu prüfen ist, ob dieser auf dem städtischen Grundstück an der Lochnerstraße realisiert werden kann und ein Betreiber für eine derartige Einrichtung gefunden werden kann.

## **3.2 Planerisches Konzept**

Innerhalb des Plangebietes müssen zwei Bereiche unterschieden werden, für die unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen vorliegen. Zum einen ist dies der flächenmäßig größte Bereich des Westparks (ca. 85% des Plangebietes) mit der Kita „Zauberwald“, für die der Bestandsschutz bzw. Regelungen für die Ersatzbebauung Schwerpunkt der Festsetzungen sind.

Der flächenmäßig nachgeordnete Teil des Gebiets (ca. 4 % des Plangebietes) stellt planerisch die größeren Herausforderungen dar und bietet Chancen zur Entwicklung eines zukunftsweisenden Wohnprojektes, das an dieser besonders begünstigten Lage am Rand der Innenstadt Platz für ca. 24 überwiegend familientaugliche Wohnungen bieten soll.

### **3.2.1 Städtisches Grundstück Lochnerstraße, Ecke Gartenstraße**

#### Wohnbedarf

Ein bislang nur eingeschossig bebautes Grundstück soll nachverdichtet werden und damit ein Beitrag zur Versorgung mit innerstädtischem Wohnraum geleistet werden. Aufgrund der Lage in der Aachener Innenstadt mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle sinnvoll, insbesondere wegen des hohen Bedarfes an Wohnraum in der Stadt. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage, allerdings unter Berücksichtigung des Bedarfes an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Der konkrete Wohnungsmix und die entsprechenden Anforderungen werden im Rahmen eines Konzeptverfahrens fachbereichsübergreifend im Prozessverlauf abgestimmt.

#### Nutzung, Erschließung, Städtebau

Auf diesem Grundstück sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Blockrand ergänzen zu können und Wohnbebauung realisieren zu können. Im Rahmen eines Konzeptverfahrens soll das Grundstück an eine\*n Investor\*in vergeben werden, der / die sich noch mit einem inhaltlich überzeugenden Konzept um dieses Grundstück bewerben muss. Ein detaillierter städtebaulicher Entwurf kann für das Eckgrundstück Gartenstraße / Lochnerstraße noch nicht vorgelegt werden, da die Planung auf die Ideen der Bewerber angewiesen ist. Dennoch wurden städtebauliche Rahmenbedingungen für die Planung fixiert.

Die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene bzw. geplante Bebauung soll den Maßstab für die Bauhöhe und Gebäudetiefe der neuen Baukörper auf dem Eckgrundstück vorgeben. Dem zu beplanenden Grundstück kommt aufgrund der Eck-situation und der Lage am Eingang zum Westpark eine besondere Bedeutung zu, so dass für den Eckbereich eine Überhö-hung des Baukörpers denkbar ist. Neben der Verlängerung des Blockrandes an der Lochnerstraße ist eine Bebauung ent-lang der Rad-Vorrang-Route Gartenstraße grundsätzlich vorstellbar, hier ist aber zu beachten, dass der Baukörper Garten-straße 60 ohne Abstandsflächen auf der Grenze errichtet wurde und über Fenster in der Giebelwand verfügt. Mindestens der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand ist einzuhalten. Die Bauhöhe eines Gebäudefortsatzes an der Gartenstraße soll so gewählt werden, dass der Blockinnenbereich nicht vollständig verschattet wird.

Die zukünftige Bebauung muss zur Sicherung der Belüftungsbahn Stadtklima und zum Schutz der Platanen 10 m von der Grundstücksgrenze zur Lochnerstraße abrücken und wird gemeinsam mit dem geplanten Vorhaben auf dem Nachbargrund-stück an Lochnerstraße eine Raumkante bilden. Die heutigen Gebäudefronten entlang der gesamten Gartenstraße sollen als Anhaltspunkt für die westliche Raumkante des neuen Vorhabens dienen.

Die Stadt Aachen als Grundstückseigentümerin räumt den Nachbarn an der Lochnerstraße ein Recht zur Bebauung der Grenze ein, ebenso muss dies vom Angrenzer so erfolgen, damit die Raumkante geschlossen werden kann.

Vorgesehen ist eine Funktionstrennung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Ge-schossen. Im großräumigen Zusammenhang weist das Grundstück eine besondere Lagegunst aus: Die Nähe zu Infrastruk-turreinrichtungen, der geplante Verlauf einer Rad-Vorrang-Route sowie des Premiumfußwegs Nr. 8 ermöglichen es, von hier aus viele Wege des täglichen Bedarfs ohne Nutzung eines PKW zu machen. Die konkreten Erschließungsmöglichkeiten des Grundstückes zeigen ein komplizierteres Bild: Für Radfahrer und Fußgänger ist das Grundstück von zwei Seiten gut er-reichbar, für die Erschließung der Fläche durch PKW allerdings zeigen sich klare Grenzen auf: Zwischen den Platanen an der Lochnerstraße befinden sich heute noch Stellplatzzufahrten, die aber bei einer Neuplanung zum Schutz des Wurzelrau-mes der Bäume nicht ausgebaut werden sollen. Eine Zufahrt über die Gartenstraße von Süden würde die Hauptzugang zum Westpark sowie die zukünftige Rad-Vorrang-Route und den geplanten Premiumfußweg queren, was zu zahlreichen Konflik-ten zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen (KFZ) führen würde. Von Norden über die Welkenrather Straße wäre das Grundstück für KFZ erreichbar, dies belastet aber zusätzlich die geplante Rad-Vorrang-Route. Kraftfahrzeuge können im weiteren Verlauf an der Einmündung Welkenrather Straße / Lochnerstraße jeweils nur aus einer Richtung einfahren bzw. in die Lochnerstraße abbiegen.

Die infrastrukturelle Lagegunst des Grundstückes in Verbindung mit der ungünstigen Erschließungssituation für den indivi-duellen KFZ-Verkehr führen zu dem städtebaulichen Ziel, auf dem städtischen Grundstück das Wohnbauvorhaben als „au-toarmes“ Projekt zu etablieren und entsprechend die Ausschreibung für das Konzeptverfahren zu gestalten.

#### Wohnungsgrößen und Stellplatzbedarf nach Stellplatzsatzung

Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze ist noch kein detaillierter Wohnungsmix notwendig. Zur Berechnung des möglichen Stellplatzbedarfs wurden beispielhaft der nachfolgende Wohnungsmix angesetzt:

| Wohnungen mit ...        | Anteil |
|--------------------------|--------|
| 1 - 2 Zimmer, Küche, Bad | 10 %   |
| 3 - 4 Zimmer, Küche, Bad | 60 %   |
| 4 - 5 Zimmer, Küche, Bad | 30 %   |

Für die beispielhaft angenommene Errichtung von ca. 24 Wohnungen an dieser Stelle würden unter Anwendung der Stell-platzsatzung ca. 24 Stellplätze für Wohnungen und ca. sieben Stellplätze für die gewerbliche Nutzung erforderlich werden, darüber hinaus insgesamt 75 Stellplätze für Fahrräder.

Die Errichtung einer dafür notwendigen Tiefgarage würde die Baukosten deutlich erhöhen und dem Ziel, bezahlbaren Woh-nen zu schaffen, entgegenstehen. Sofern sich das Projekt als "autoarmes" Wohnen" entwickeln lässt, gibt es im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes die Möglichkeit von Zusatzdarlehen für besondere Wohnumfeldqualitäten zu erhalten.



Im Bebauungsplan ließe sich eine Abweichung von der Stellplatzsatzung festsetzen, um die Anzahl der Stellplätze, die aufgrund der Lagegunst für dieses Vorhaben als ausreichend angesehen werden, zu fixieren. Im Plan muss dargelegt werden wie die Reduzierung der Anforderungen begründet wird, die Vorgaben bzgl. der Stellplätze werden sich bis in die Ausschreibung zum Konzeptverfahren und vertragliche Regelungen im Erbbaurechtsvertrag fortsetzen.

Abhängig vom weiteren Planungsprozess müssen entsprechende Regelungen zu den Stellplätzen getroffen werden.

#### Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist die Versorgung mit allen Medien (Gas, Wasser, Elektrizität, Telekommunikation) gesichert. Das Gleiche gilt für die Entsorgung.

#### Ausrichtung / Himmelsrichtung

Das Grundstück liegt am südwestlichen Blockrand, was dazu führt, dass die Wohnungsgrundrisse so geplant werden sollten, dass die Räume mit höheren Ansprüchen an die Belichtung zur Lochnerstraße bzw. in Richtung Westpark angeordnet werden. Die nach Norden und Nordosten ausgerichtete Gebäuderückseite wird die weniger gut belichtete, aber ruhigere Fassadenseite werden.

Bei der Bebauung des Eckgrundstückes sollte berücksichtigt werden, dass der Blockinnenbereich bislang durch das nur eingeschossige Kindergartengebäude nicht verschattet wurde. Zu prüfen ist, wie zumindest in Teilen eine Besonnung des Blockinnenbereiches aufrechterhalten werden kann.

#### Freiraumkonzept

Das Grundstück liegt am Eingangsbereich des Westparks. Vor dem Grundstück verlaufen stärker frequentierte Fuß- und Radwegverbindungen, die voraussichtlich als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Gestaltung des Freiraumes im Innenhof ist so vorzunehmen, dass für die Bewohner ein gut gestalteter und geschützter privater Freiraum entstehen kann. Der Westpark inklusive des direkt gegenüber des Baugrundstückes liegenden Kinderspielplatzes kann bei der Freiraumversorgung ggf. mit angerechnet werden.

Die Platanen an der Lochnerstraße und der Ahornbaum in der nordöstlichen Grundstücksecke fallen unter die Baumschutzsatzung. Für den Kronentraufbereich der Platanen wurden besondere Auflagen formuliert. Die Bäume an der Gartenstraße fallen ebenfalls unter die Baumschutzsatzung, allerdings wird hier die Möglichkeit in Aussicht gestellt, die Bäume zugunsten der Verkehrsflächen zu fällen, sofern Ersatzpflanzungen auf dem Kita-Gelände bzw. im unmittelbaren Umfeld vorgenommen werden.

### **3.2.2 Bereich Westpark mit Kita „Zauberwald“ an der Gartenstraße**

#### Nutzungen

Der Westpark soll seine Erholungsfunktion erhalten und nicht durch zusätzliche Bebauung oder Verkehrsbeziehungen beeinträchtigt werden.

Für die Fläche der Kita „Zauberwald“ und die Geschäftsstelle der AWO bedeutet dies, dass hier zwar die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines zeitgemäßen Neubaus geschaffen werden sollen, dies aber immer unter Berücksichtigung der weiter oben in Kapitel 2 formulierten Ziele für den Westpark.

#### Erschließung

Der Westpark ist von den umliegenden Straßen aus gut erreichbar und wird von einem Wegenetz durchzogen. Die Kita „Zauberwald“ ist über die Gartenstraße für PKW erreichbar, außerdem aus dem Westpark und den umliegenden Straßen für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Für das Neubauvorhaben werden ausreichend Stellplätze für PKW und Fahrräder nachgewiesen.

#### Ver- und Entsorgung

Der Westpark sowie das Grundstück der Kita „Zauberwald“ sind auch im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung vollständig erschlossen.

#### Freiraumkonzept

Der Westpark soll durch den Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Durch die geplanten Festsetzungen für den Neubau der AWO-Kita sollen der Baumbestand gesichert werden und ausreichend Freiraum auf dem Kita-Grundstück bereitgestellt werden. Ein darüberhinausgehendes Freiraumkonzept ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

#### Baumschutz

Die überbaubaren Flächen und die Stellplätze auf dem AWO-Grundstück sollen so angeordnet werden, dass die bestehenden Bäume geschützt werden.

### **3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung, Erläuterungen für das gesamte Plangebiet**

#### Standortwahl

Die heutige lokale klimatische Situation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Mit einem Ersatzneubau der AWO-Kita an gleicher Stelle befindet sich auch zukünftig eine bauliche Nutzung innerhalb des Parks. Aufgrund der Flächenknappheit und fehlender innerstädtischer Alternativen wurde der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes mit Regelungen zur Dimension des Vorhabens der Vorrang vor einer Entscheidung gegen eine Bebauung innerhalb des Westparks gegeben.

Auf dem Gelände an der Lochnerstraße wird eine bereits versiegelte Fläche neu nutzbar gemacht.

#### Solare Wärme- und Energiegewinnung

Für die Kita der AWO wird aufgrund der Lage zwischen und unter den Bäumen die solare Energiegewinnung nicht vorgesehen.

Das neue Gebäude an der Lochnerstraße könnte mit Photovoltaik ausgestattet werden, da die Dachflächen nicht von den Platanen an der Lochnerstraße verschattet werden.

#### Umgang mit Freiflächen

Das Kita-Außengelände wird durch die Parkbäume ausreichend vor zu starker Sonneneinstrahlung geschützt und damit die sommerliche Hitzebelastung vermindert. Für die Freiflächen des Gebäudes an der Lochnerstraße liegt noch kein Konzept vor.

#### Umgang mit Niederschlagswasser

Beide Grundstücke sind bereits heute an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, Änderungen sind nicht geplant. Ob das neue Gebäude an der Lochnerstraße eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, wird im Rahmen des Konzeptverfahrens geklärt.

### **3.4 Jugend- und Familienfreundlichkeit für das gesamte Plangebiet**

Durch den Bebauungsplan soll eine große innerstädtische Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kita-Neubau und für familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Beides bietet sowohl für Kindern als auch Jugendlichen in der Innenstadt eine hohe Erlebnisvielfalt im Gebiet und viele Möglichkeiten zur eigenständigen Bewegung im Stadtraum, außerdem durch viele Wegebeziehungen gute Möglichkeiten zur eigenständigen Mobilität.