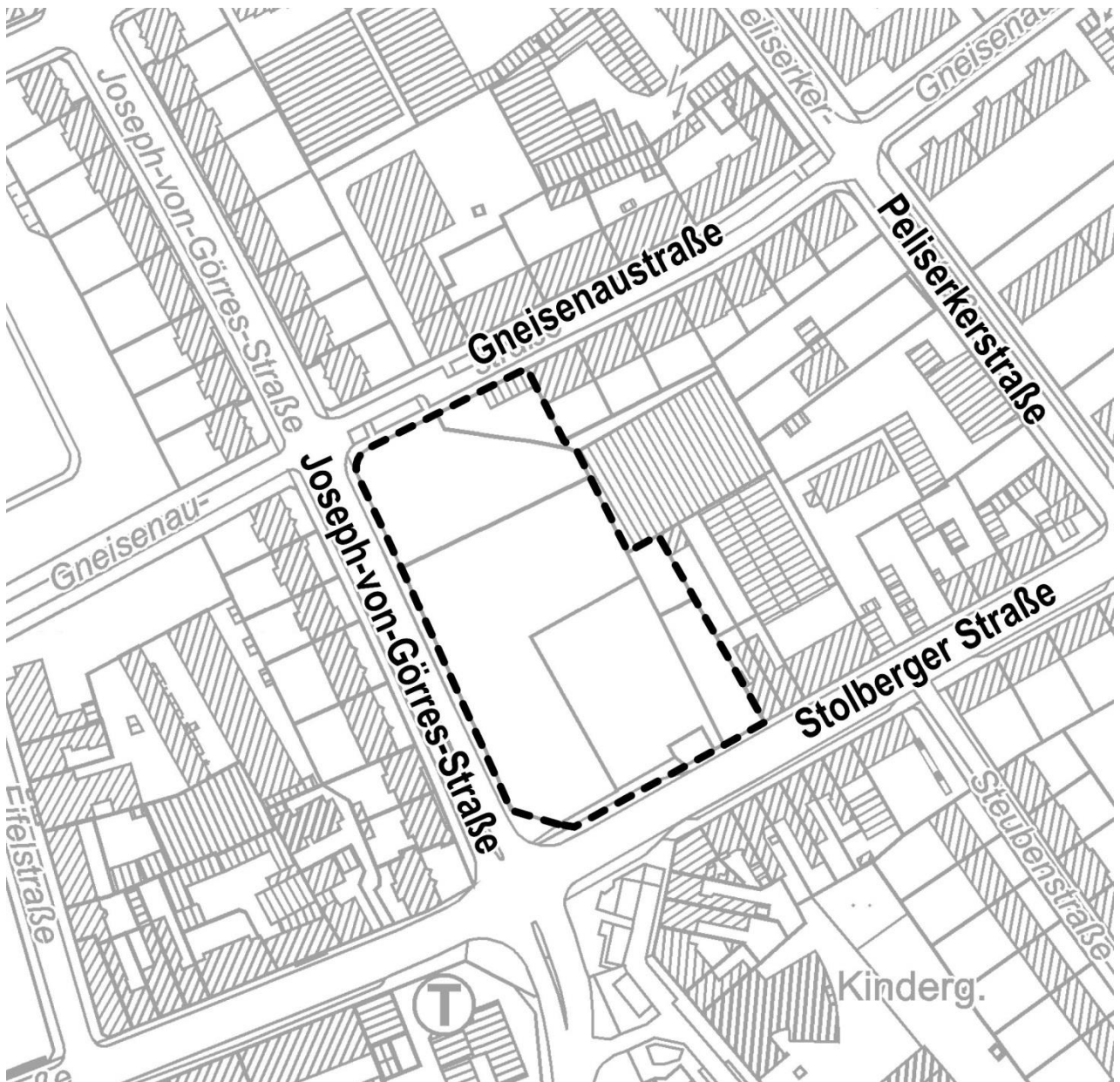


Entwurf der Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 - Joseph-von-Görres Straße / Wertzgelände -

für den Bereich zwischen Stolberger Straße, Joseph-von-Görres Straße und Gneisenaustraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der I. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände –. Dieser ist am 17.07.2014 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Flächen ermöglichen die Bebauung des Blockrandes entlang der Stollberger Straße und der Joseph-von-Görres-Straße und eine rückwärtige Bebauung im Blockinnenbereich. Der Blockrand in der Gneisenausstraße wird verlängert. Die festgesetzten Höhen entsprechen am Blockrand sechs Geschosse, wobei das oberste Stockwerk um 3,0 m nach hinten rücken muss. Im rückwärtigen Bereich können fünf Geschosse ebenfalls mit einem Rücksprung im obersten Stock errichtet werden. Die GRZ beträgt maximal 0,5.

Der Blockinnenbereich ist weitgehend mit einer Tiefgarage festgesetzt, die zu begrünen ist. Der große Freiraum ist durch ein Wegerecht für die Allgemeinheit öffentlich zugänglich.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für das innerstädtische Plangebiet mit fußläufiger erreichbaren Nahversorgungsangeboten und einer sehr guten verkehrlichen Anbindung ein familiengerechtes, altengerechtes und junges studentisches Wohnen zu schaffen. Mit dem damaligen Vorhabenträger wurde ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 11 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Entsprechend der gewünschten sozialen und demographischen Durchmischung des neuen Quartiers wurde ein breit gefächertes Wohnungsmix von 44 ein-Raum-, 43 zwei-Raum-, 33 drei-Raum und 50 vier-Raumwohnungen angestrebt. Von den insgesamt 170 Wohnungen wurde festgelegt, dass 23 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung erstellt werden. Da der Vorhabenträger das Gelände letztendlich nicht erworben hat, konnten die Vertragsbedingungen nicht wirksam werden. Das Gelände wurde danach mehrfach veräußert. Die neuen Eigentümer*innen waren an den städtebaulichen Vertrag nicht gebunden.

Für das Plangebiet wurde Mitte 2018 ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Damit wurde das Ziel verfolgt bei einem angespannten Wohnungsmarkt das Gelände bei einem erneuten Verkauf zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen. Das Gelände liegt bislang brach. Eine Bebauung und ein Verkauf ist bislang nicht erfolgt.

2. Anlass der Änderung

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil mit einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur, die Grundlage für eine Lebendigkeit des Quartiers ist und auch befördert werden soll. Daher soll auf dem unbebauten Gelände sichergestellt werden, dass ein bedarfsgerechter Mix verschiedener Wohnungen errichtet wird. Da das geplante Raumprogramm vom damaligen Vorhabenträger nicht umgesetzt wurde, soll der Angebotsbebauungsplan durch Festsetzungen zu der Anzahl und Art von Wohnungen ergänzt werden, um das Ziel einer vielfältigen Bewohnerstruktur zu erreichen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das städtebauliche Konzept der Blockrandbebauung mit dem großen und öffentlich zugänglichen Freiraum im Blockinnenbereich bei einer für den Stadtteil angemessenen hohen Dichte hat nach wie vor hohe Qualitäten, so dass keine Änderungen beim Rechtsplan gefordert sind.

Die Wohnungsgrößen und ihre Verteilung haben wesentliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Mischung von Wohnungsgrößen gewährleistet, dass für verschiedene Personengruppen Angebote geschaffen werden und dass einer Ghettobildung durch Monostrukturen entgegengewirkt werden kann.

Vorgaben zum Wohnungsmix können schriftlich festgesetzt werden, so dass lediglich die schriftlichen Festsetzungen ergänzt werden.

4. Begründung der ergänzenden Festsetzungen

In besonderem Maße fehlen in dem Stadtteil große flexible Wohnungen für Menschen mit Kindern. Gleichzeitig eignet sich der Standort mit seinen guten ÖPNV-Anbindungen und dem Autobahnanschluss für junges studentisches Wohnen. Durch den demographischen Wandel wird sich die Nachfrage für kleine und barrierefreie Wohnungen mit Zugang zu einem attraktiven Freiraum durch ältere Menschen erhöhen. Darüber hinaus ist der Stadtteil durch Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen und Migrationshintergründen geprägt.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen wird von Immobilienentwicklern vermehrt auf die Herstellung von Mikroapartments mit Wohnungsgrößen von 18 – 35 m² gesetzt. Kleine Wohnungen werden zwar im Stadtteil nachgefragt, jedoch in der Ausschließlichkeit würde das Angebot nicht dem Bedarf einer gemischten Bevölkerungsstruktur entsprechen. Darüber hinaus wäre bei derart kleinen Wohnzuschnitten es nicht zu vermeiden, dass ein Teil der Wohnungen nur zur verkehrsreichen Joseph-von-Görresstraße ausgerichtet ist, was die Wohnqualität beeinträchtigt. Würden bei geringerer Nachfrage Leerstände entstehen, wäre der vorbelastete Standort insgesamt in seiner Entwicklung gefährdet.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten kann sichergestellt werden, dass nicht ein Übermaß an kleinen oder großen Wohnungen entstehen. Zur Ermittlung der festgesetzten Verhältniszahl wurde eine Wohnungsdurchschnittsgröße von 65 m² herangezogen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Aachen liegt seit 2014 durchgängig bei ca. 75 m². Da hier aber auch Einfamilienhäuser eingerechnet sind, wird der Durchschnitt von Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnanlagen mit einer gemischten Wohnbevölkerung etwas niedriger liegen. Die Größe von 65 m² entspricht mehr dem Mietwohnungsbau und gibt darüber hinaus einen größeren Spielraum, wenn die zulässige Nutzung nicht in dem Maße ausgenutzt wird.

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen des Bebauungsplanes Nr. 855 kann ein maximales Bauvolumen von ca. 16.500 m² Wohnfläche (22.000 m² Bruttogeschossfläche) erreicht werden. Bei einer Durchschnittsgröße von 65 m² je Wohneinheit ergibt sich eine maximale Wohnungsanzahl von rund 260. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 9.000 m². Bei einer gleichmäßigen Verteilung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten auf die Grundstücksfläche ergibt sich eine Verhältniszahl von einer Wohnung je 35 m² Grundstücksfläche.

Da die Grundstücksgrößen im Plangebiet und die darauf festgesetzten überbaubaren Flächen unterschiedlich groß sind, ergeben sich allein dadurch bereits unterschiedliche Wohnungsgrößen. Darüber hinaus ist die Festsetzung auch bei Zusammenlegung der Grundstücke eindeutig und umsetzbar.

Flächen für förderfähige Wohnungen

Bei Bebauungsplanverfahren gemäß § 11 (städtebaulicher Vertrag) und § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird bei der Festsetzung von Wohnbauflächen der Ratsbeschluss umgesetzt, wonach 40 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten ist. Bisher konnte dies nur mit den entsprechenden Verträgen sichergestellt werden. Mit der Novellierung des BauGB 2021 können gemäß § 9(2)d nun auch in einem Angebotsbebauungsplan die Umsetzung von Sozialwohnungen festgesetzt werden. Bereits der Bebauungsplan Nr. 855 verfolgte das Ziel, dort sozial geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Mittlerweile sind aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes die Anforderungen gestiegen und die Stadt Aachen hat für Bauleitplanverfahren eine höhere Quote für den Sozialen Wohnungsbau beschlossen.

Für jedes Wohngebäude wird eine Wohnfläche für Sozialwohnungen von 40 % festgesetzt. Hierfür sind die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten und die Einhaltung in entsprechender Weise sicherzustellen. Das betrifft einerseits die baulichen Bedingungen und in besonderer Weise die Deckelung der Mieten für einen bestimmten Zeitraum und die Belegung der Wohnungen mit Personen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Der Nachweis erfolgt am einfachsten durch den Bewilligungsbescheid der Landesbehörde für die Sozialwohnungen oder durch den Abschluss von entsprechenden städtebaulichen Verträgen.

Durch eine Verteilung der sozialgebundenen Wohnfläche auf jedes Wohngebäude ergibt die größtmögliche Mischung. Da jedoch das Plangebiet relativ klein ist, ist es im Einzelfall städtebaulich vertretbar, wenn die Sozialwohnungen in einem Gebäude konzentriert werden. Allerdings kann der Nachweis der geforderten Wohnungen mit der geforderten Wohnfläche in einem anderen Gebäude nicht durch einen Bauantrag geführt werden, da ein Bauantrag nicht zur Umsetzung verpflichtet. Wenn der Nachweis nach der Rohbauabnahme erfolgt, kann auch von einer Fertigstellung ausgegangen werden. Im Einzelfall kann auch geprüft werden, wo und wie Gebäude mit ausschließlich sozialgebundenen Wohnungen errichtet werden.

5. Kosten

Es entstehen keine Kosten durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 – Joseph-von-Görres-Straße / Wertzgelände -.

6. Plandaten

Das Plangebiet der I. Änderung entspricht dem Bebauungsplanes Nr. 885 und beträgt 8.990 m². Die Wohnbaufläche hat eine Größe von 8.850 m². Die Verkehrsfläche beträgt 140 m².