

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0073/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 23.03.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 -Franzstraße/ Ehemalige Schule- hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.04.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
15.04.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 – Franzstraße / Ehemalige Schule - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 991 – Franzstraße / Ehemalige Schule - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 – Franzstraße / Ehemalige Schule - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 22.03.2018
- Programmberatung Bezirk: 11.04.2018

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Die Verwaltung hat dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 28.05.2018 bis 22.06.2018 wurde daher das Bauvorhaben öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit auf einer Informationsveranstaltung am 29.05.2018 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung angeboten. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation

An der Informationsveranstaltung nahmen 10 Bürger*innen teil. Von der Möglichkeit, sich schriftlich zu äußern, haben 12 Personen Gebrauch gemacht. Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung dazu sind in der Anlage beigefügt. Folgende Schwerpunkte wurden genannt: Auch wenn prinzipiell die Errichtung von Wohnraum, insbesondere im preiswerten Segment befürwortet wird, wird die Dichte und Höhe der Gebäude kritisiert. Es wird auf den Bedarf von öffentlichen Parkplätzen verwiesen und ausreichend Platz für Fahrradabstellmöglichkeiten gefordert. Der Wegfall von großkronigen Bäumen wird bemängelt.

Bei dem städtebaulichen Konzept wird die vorhandene Baudichte geringfügig im Blockinnenbereich erhöht und liegt mit 0,45 leicht über den Richtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4). Durch die Topographie des Nordhangs sind die Gebäudehöhen niedriger als die südlich und westlich umgebende Wohnbebauung. Bei wachsender Nachfrage nach Wohnraum sind erschlossene Bereiche vor neu zu entwickelnde Flächen am Siedlungsrand zu bevorzugen, zumal in innerstädtischen Standorten entsprechende Dichten gegeben sind. Aufgrund der herausragenden Lage im Stadtgebiet ist die Grundlage für ein verändertes Mobilitätsverhalten möglich. Für die 117 Wohneinheiten sind insgesamt 228 Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Von den 17 Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, können insgesamt 10 Bäume durch eine entsprechende Platzierung der Gebäude erhalten werden. Von den 7 zu fällenden Bäumen ist ein Ahornbaum nicht mehr vital, so dass insgesamt 12 Bäume neu zu pflanzen sind, wovon zwei im Straßenraum in unmittelbarer Nähe ersetzt werden. Zusätzlich werden 10 Ersatzpflanzungen auf gleichwertigen Grundstücken gefordert. Eine Änderung der Planung wird aufgrund der Anregungen nicht empfohlen.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 14 Behörden an der Planung beteiligt, davon haben 4 Behörden Anregungen und Bedenken vorgebracht. Hinweise der unteren Wasserbehörde werden in einem Entwässerungskonzept aufgenommen. Aufgrund der Stellungnahme des LVR-Amt für

Bodendenkmalpflege wird nach dem Abriss der Bestandsgebäude die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Ebenso sind Überprüfungen auf Kampfmittel im Plangebiet gefordert, die durch den Durchführungsvertrag sichergestellt werden. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland bedauert, dass die prägenden Schulgebäude aus den 1950er Jahren abgerissen werden. Die Planung wird im Bereich der Franzstraße als zu wenig blockrandprägend, die Gebäude zu aufgelockert und die Raumstruktur zu fließend betrachtet. Dem kann widersprochen werden, da der städtebauliche Entwurf sehr deutlich den Blockrand aufgreift und lediglich eine Öffnung zum Blockinnenbereich setzt. Die Gebäudehöhen der Neubauten sind so gestaltet, dass sich diese an den Traufhöhen des Gebäudebestandes orientieren und sich in den abgetreppten Gebäudeverlauf einfügen. Im Rahmen der Wettbewerbsauslobung wurden die Belange der Denkmalpflege benannt. Der Anregung wird daher nicht gefolgt, zudem auch das Vorhaben dem Wettbewerbsergebnis entspricht.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Bei der Planung handelt es sich um eine klassische Innenentwicklung. Eine hervorragend erschlossene Brache wird wieder aktiviert. Durch die Nutzungsintensivierung und die bauliche Dichte kann der CO₂ – Verbrauch steigende Flächenverbrauch von unerschlossenem Gelände gemindert werden. Die Baukörper sind aus energetischer Sicht sehr kompakt und werden durch Fernwärme beheizt. Der Energiestandard der später zu errichtenden Gebäude wird je nach Ausführung unterschiedliche Auswirkungen auf die gebäudebezogenen CO₂-Emissionen haben; dazu kann jedoch derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Zusätzlich werden auf den Flachdächern Begrünungen vorgesehen. In Teilbereichen wird eine Photovoltaik-Anlage zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms für das Bauvorhaben installiert. Die Dimensionierung steht jedoch noch nicht fest. Darüber hinaus wird ein entsprechendes Ingenieurbüro beauftragt, das die Einsatzmöglichkeiten des vorhandenen Abbruchmaterials des Schulgebäudes prüft und ggf. den Einsatz bei der Neubebauung begleiten wird. Durch den Einsatz von Abbruchmaterial können Transportwege eingespart und eine Ressourceneffizienz erhöht werden. Durch die Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof sind alltägliche Wege kurz, wodurch ein Verzicht auf einen eigenen PKW möglich werden kann. Um die zukünftigen Bewohner*innen für eine Mobilität mit geringer CO₂ Belastung zu mobilisieren, wird ein Verkehrsplanungsbüro ein Mobilitätskonzept erarbeitet und in den ersten Jahren des Bezugs Maßnahmen begleiten. Die flächenintensive Tiefgarage unterbaut das gesamte Plangebiet bis auf einen kleinen Bereich mit dem vorhandenen Baumbestand. Die Tiefgarage wird zwar weitgehend begrünt. Durch die flächenintensive Unterbauung können sich jedoch zukünftig keine weiteren großkronigen Bäume mehr im Plangebiet entwickeln. Der geforderte Ausgleich für die 7 zu fällenden Bäume kann daher nur auf einem anderen Gelände im Stadtkern bzw. in verdichteten Bereichen durchgeführt werden.

Klimaanpassung: Im Vergleich zur derzeitigen stark verriegelten wie versiegelten Situation ist die Wirkung positiv. Die Öffnung im Blockrand an der Franzstraße und die Stellung der Gebäude werden zu einer Verbesserung der Luftzirkulation auch für die umgebenden Bereiche führen, die einer

sommerlichen Aufheizung entgegenwirken. Die Begrünung der Tiefgarage ist positiv im Sinne einer Regenwasserrückhaltung einerseits und einer sich nicht stark aufheizbaren Fläche mit Verdunstungseffekt andererseits. Bei der späteren Ausführung können bauliche anpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt werden.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Mit dem Entwurf des Rechtsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene städtebauliche Entwurf umgesetzt. Ziel des Wettbewerbes war es, durch die Nutzungsintensivierung des Blockrandes und des Blockinnenbereiches Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu realisieren.

Die Kubatur und die Architektursprache des Siegerentwurfes werden weitgehend umgesetzt und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt. Die hohe Dichte des städtebaulichen Konzeptes und die Gebäudehöhen sind in der innerstädtischen Lage gerechtfertigt. In den drei Gebäuden werden insgesamt 117 Wohnungen untergebracht. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde ein Anteil von 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum gefordert, der auch vorgesehen und vertraglich sichergestellt wird. Der Wohnungsmix ist als 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer- und Penthouse-Wohnungen konzipiert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 55 m². Im Erdgeschoss zur Franzstraße sind Gewerberäume vorgesehen. Im Wettbewerbsverfahren wurde die Integration einer Seniorenanlage gefordert, die sich jedoch nicht in den Kostenrahmen der Wohnanlage integrieren konnte. Der Vorhabenträger wird ein Fachbüro beauftragen, um ein Konzept für ein Mobilitätsmanagement für die Wohnanlage zu entwickeln. Auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse sollen Maßnahmen zur Förderung einer autofreien Mobilität erarbeitet und ein Beratungsangebot für die neu zuziehenden Bewohnerschaft bereits in der Vermietungsphase zur Verfügung gestellt werden.

Sowohl den Freiraum als auch das städtebauliche Konzept und die Architektur zeichnet eine hohe Gestaltqualität aus. Der Blockinnenbereich ist im Plangebiet frei von Verkehr und Parken, so dass ein grün gestalteter Freiraum zur Verfügung stehen wird, der nicht nur den Bewohner*innen der Neubauten, sondern auch dem städtebaulichen Umfeld zu Gute kommt. Sichergestellt wird eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung von der Franzstraße bis zum öffentlichen Spielplatz im Blockinnenbereich, so dass eine Durchquerung bis zur Karmeliterstraße und dem Boxgraben möglich wird. Der Stellplatznachweis für den MIV wird in einer Tiefgarage mit ca. 83 Stellplätzen auf einer Ebene abgedeckt. Es werde im Plangebiet neben den individuellen Abstellräumen insgesamt 228 Fahrradabstellräume geschaffen, wovon ein großer Teil in ebenerdigen und überdachten Räumen vorgesehen ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes können die Neubauten die Bestandshäuser am Boxgraben nicht verschatten, Die Blockrandbebauung liegt höher als das Plangebiet und südlich davon. Die hohe Dichte und die Nordhanglage ergeben dennoch für die Neubauten in den südlichen Randbereichen schwierige Anschlüsse. Dort befinden sich Böschungen und Stützwände vor den Erdgeschosswohnungen, die in Teilbereichen nahe an die Wohnungen heranrücken. Es sind dennoch gute städtebauliche Qualitäten trotz einer Nordhang-Lage zu erreichen, zumal die rückwärtigen Gebäudeteile durch die Südlage noch gut belichtet werden. An der Nordgrenze ergeben sich

notwendige Geländeanschüttungen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Im Einvernehmen mit den Nachbarn wird dort eine Baulinie mit einer zwingenden Höhe der Stützwand festgesetzt. Durch eine Belichtungsstudie wird nachgewiesen, dass trotz fehlender Abstandsflächen gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Für die Umsetzung des Vorhabens werden folgende Maßnahmen innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt:

- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung nach Abriss der Bestandsgebäude
- Gestaltung der Hochbauplanung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- die Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Freianlagenplanes
- die Anlage einer barrierefreien und öffentlich zugänglichen Wegeführung zwischen Franzstraße und Spielplatz
- 30 % aller Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden
- die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgarage mit mindestens 60 cm Erdreich bzw. Substrat und einer 60% Begrünung entsprechend den schriftlichen Festsetzung (Nr. 9)
- die Anlage von Gründächern mit einer mindestens extensiven Begrünung auf den Flachdächern
- die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms für das Bauvorhaben auf den Staffelgeschossen (GH3) mit einer max. Dachfläche von 370 m²
- Beauftragung eines Fachbüros zur Klärung der Wiederverwendung von Baumaterial für die Neubebauung
- Beauftragung eines Fachbüros zur Entwicklung eines Mobilitätsmanagement
- Aufwertung des bestehende Spielplatzes westlich des Plangebietes
- die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Geltungsbereichs sind im Einvernehmen mit der Stadt an das Bauvorhaben anzupassen und entsprechend dem Standard der Stadt Aachen herzustellen
- der Ersatz von insgesamt 12 Bäumen, davon 2 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf abzustimmenden Standorten. Dem Vorhabenträger wird auferlegt für die weiteren 10 Bäume Ersatzfläche zu benennen. Bislang konnte er noch keine Flächen finden. Bis zum Satzungsbeschluss sind diese zu bestimmen und nur ausnahmsweise gemäß Baumschutzsatzung finanziell auszugleichen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991 – Franzstraße / ehemalige Schule - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf des Rechtsplanes – Ausschnitt
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung
9. Grünordnungsplan – Bestand
10. Grünordnungsplan - Planung
11. Baumbilanzplan
12. Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan
13. Vorhaben- und Erschließungsplan – Gebäude und Freianlagen