

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0282/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 20.12.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße/ Kasinostraße-; hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.01.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
13.01.2022	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 Öffentlichkeit 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 zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- 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 Öffentlichkeit 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 zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- 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	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	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:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Verlauf

- Programmberatung PLA: 14.01.2021 FB 61/0034/WP18 einstimmig beschlossen
- Programmberatung Bezirk: 03.02.2021 FB 61/0034/WP18 einstimmig beschlossen

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.01.2021 im Rahmen der Programmberatung einen erweiterten Beschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit den Vorhabenträgern nach Möglichkeiten eines anderen Wohnungsmix für das studentische Wohnen mit größeren und WG-geeigneten Wohnungen zu suchen.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. Aufgrund der Corona-Pandemie und den vorgeschriebenen Hygieneregeln wurde auf die Durchführung einer öffentlichen Anhörungsveranstaltung verzichtet. Stattdessen wurden vertonte Präsentationen erstellt, die einerseits das Bauleitplanverfahren und andererseits die Vorhabenplanung erläutert haben und über das Internet abrufbar waren. In der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 wurde die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben fünf Bürger*innen Gebrauch gemacht. Es wurden 19 Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Davon haben vier Institutionen planungsrelevante Angaben vorgetragen.

Gestaltungsbeirat

Die Vorhabenplanung wurde am 24.02.2021 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Entwurf fand im Gremium eine große Zustimmung und wurde als gelungen eingestuft. Bei der weiteren Bearbeitung soll die Rolle der Bahndamm-böschung tiefer beleuchtet und in den Planungsprozess der Freiraumplanung nach Möglichkeit einbezogen werden. Der Beirat favorisiert die geschlammte Variante der Fassadengestaltung, regt aber einen subtileren Umgang mit dem Material und seinen Kontrasten an. Das Gremium ist offen für eine weitere Beratung nach Fortentwicklung der gegebenen Ideen und Empfehlungen.

Bauland- bzw. Quotenbeschluss

In seiner Sitzung am 16.12.2020 hat der Hauptausschuss auf eine Anwendung des Baulandbeschlusses verzichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (gewoge AG) in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Errichtung von ca. 33 % der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau und ca. 33 % der Wohnfläche als öffentlich geförderte Studentenappartements. Weiterhin wurde beschlossen, bei einem Grundstücksverkauf an die gewoge AG das der Stadt Aachen zustehende Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 wurde durch den Rat der Stadt Aachen am 26.08.2020 gefasst und der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 24.02.2021 wurde der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 unter Auflagen genehmigt. Derzeit werden die Auflagen eingearbeitet, im Anschluss erfolgt die öffentliche Bekanntmachung. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Signatur „Schutzbereich Stadtklima“, der bereits

heute durch eine hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet ist. Zusätzlich wird der nördliche Bereich des Plangebietes von der "Belüftungsbahn Stadtklima" überlagert, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind. Für Flächen innerhalb der Klimesignatur im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 im Allgemeinen sind im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen, vorrangig zu beachten. Lagebedingte klimarelevante Maßnahmen sind in den zukünftigen Planungsprozess zu integrieren. Tendenziell ist eine Fläche in einer bestehenden Belüftungsbahn als höherwertig einzustufen, da sie klimatisch effektive Funktionen übernimmt. In den Dossiers der Umweltprüfung (Anlage 2 zu Teil B der Begründung zum FNP AC*2030) wird auf entsprechende Empfehlungen für diese Flächen innerhalb einer Klimesignatur hingewiesen.

Für gemischte Bauflächen überlagert mit der Klimesignatur Belüftungsbahn Stadtklima werden stadtklimatische Ziele zum Erhalt der Belüftungsfunktion in den Belüftungsbahnen formuliert, in unbebauten und bebauten Bereichen. Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung, -höhe und Abstände der Gebäude zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird für gemischte Bauflächen innerhalb der Klimesignatur Schutzbereich Stadtklima das Ziel formuliert, einen Versiegelungsgrad von maximal 60 % anzustreben. Diese entsprechenden Maßnahmen und besonderen Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 der städtebaulichen Begründung zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimesignatur aufführt.

Die geplante Wohnbebauung widerspricht nicht dem Grundzug der Planung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030. Das Vorhaben gilt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Gesamtplanung

Der neue Südausgang für den Hauptbahnhof und der Bunkerdurchstich sind gemeinsam mit der Vorplatzgestaltung, der Erschließung und Entwicklung des Blockinneren zwischen Bahngleisen und Kasinostraße, der bahnparallelen Wegeverbindung von der Burtscheider Straße aus und der vorliegenden Bauleitplanung der gewoge AG Gegenstand einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung. Dies hat der Planungsausschuss im Juni 2020 im Grundsatz beschlossen. Eine noch zu beauftragende Mehrfachbeauftragung soll in einem kooperativen Qualifizierungsverfahren alle bisher gewonnenen Planungs- und Projektstände sortieren und verfolgt das Ziel, in einem ganzheitlichen Ansatz von Städtebau, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung und Architektur für den Südausgang Hauptbahnhof einen attraktiven und sicheren Stadtraum zu gestalten. Die Planung der gewoge AG reagiert durch eine 8,0 m breite, bahnparallele Wegeparzelle und eine angepasste Nutzung der Erdgeschoss-ebene auf die geplante Gesamtsituation. Die Gestaltung der Wegeparzelle bleibt dem Ergebnis der Mehrfach-beauftragung vorbehalten.

2. **Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation**

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Insbesondere von Nachbarn wurde die Sorge geäußert, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorab einen Teilbereich der Gesamtquartiersentwicklung rund um die Öffnung des Hauptbahnhofs in

Richtung Burtscheid abdeckt, ohne den Gesamtkontext in Betracht zu ziehen und alle Belange ausreichend zu würdigen. Zudem werden Schallreflexionen durch das Bauvorhaben befürchtet, die Bauhöhe kritisiert und auf Artenschutzbelange hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Außenwände der Bestandsgebäude auf dem Vorhanggrundstück an Gartenflächen und Anbauten auf den benachbarten Grundstücken grenzen eine Höhendifferenz von ca. 2,0 m besteht und bei einem Abriss sowohl statische als auch Feuchtigkeitsprobleme zu befürchten seien, denen zu begegnen sei. Darüber hinaus wurde die Baugebietskategorie als Allgemeines Wohngebiet kritisiert und ein Lärmgutachten gefordert.

Die Anregungen haben nicht zu einer Änderung der Vorhabenplanung geführt. Jedoch wurden die Sachverhalte durch Gutachten bewertet und konnten hinsichtlich der Schallimmissions- und Artenschutzproblematik entkräftet werden. Die Anregung zu der Baugebietskategorie hat zu einer Neubewertung geführt und die Festsetzung wurde im Sinne des Vorhabenbezugs nicht dem Katalog der Baunutzungsverordnung entlehnt, sondern gemäß den spezifischen Nutzungsanforderungen des Vorhabens geschärft. Bezüglich der Thematik mit den grenzständigen Mauern ist die Vorhabenträgerin mit den jeweiligen Nachbarn in konstruktiven Abstimmungsgesprächen. Bei der vorgezogenen Entwicklung des ehemaligen Telekom-Geländes wurde der städtebauliche Kontext der Gesamtentwicklung Hauptbahnhof-Südausgang in die Vorhabenplanung einbezogen und die Forderungen der Verwaltung haben zu einer Anpassung der Planung der Vorhabenträger geführt. Sowohl bezüglich der Nutzung im Erdgeschoss als auch hinsichtlich der räumlichen und vertraglichen Ausgestaltung des Vorhabens werden Ziele der Gesamtplanung berücksichtigt.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die Abteilung Straßenverkehr und Sondernutzungen/Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass die Ein- und Ausfahrten zu dem Grundstück eine ungehinderte Zu- und Abfahrt gewährleisten müssen, um den Rad- und Fahrzeugverkehr in der Gefällestrecke nicht zu gefährden. Für die Anlieferung, die Abfallentsorgung und die Feuerwehrbewegungsflächen sind Flächen vorzuhalten, um die Gefällestrecke der Burtscheider Straße nicht zu beeinträchtigen. Städtebaulich-räumliche Umsetzungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorhandenen Situation nicht umsetzungsfähig bzw. notwendig. Organisatorische Maßnahmen zur Wahrung der Leichtigkeit des Verkehrs sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der Landschaftsverband Rheinland weist auf die besondere historische Bedeutung der Schnittlinie der Bahntrasse zwischen den beiden zeitgleich und in unmittelbarer Nachbarschaft mit Stadtrechten versehenen Orten Aachen und Burtscheid hin und fordert eine Erwähnung in der Begründung. Der Sachverhalt wurde in den Begründungstext aufgenommen.

Die Regionetz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf das Vorhandensein von Versorgungsanlagen im Geltungsbereich hin und sieht Abstimmungsbedarf hinsichtlich zu verlegender Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Vorhabenträger und die Verwaltung der Stadt Aachen sind mit der Regionetz in Verhandlungen bezüglich der vorhandenen und noch zu verlegenden Leitungen. Eine Regelungsrelevanz besteht allenfalls für den Durchführungsvertrag und wird, falls notwendig, aufgenommen.

4. Klimanotstand

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurde die Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. Durch die sehr zentrale Lage, die hervorragenden Erschließung durch den öffentlichen Nah- und Fernverkehr und die vorhandene Fahrradinfrastruktur ergibt sich in der Planungsphase 1 eine sehr positive Bewertung. Auch in der Planungsphase 2, der Bewertung des städtebaulichen Entwurfs,

schneidet das Vorhaben wegen der vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls sehr positiv ab. Insbesondere die Wärmeversorgung des Vorhabens durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der STAWAG, den Baustandard KfW 55, die geplanten Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern mit optimaler Ausrichtungsmöglichkeit zur Sonne und die vorgesehene Lade- und Sharing-Infrastruktur für Pedelec und Kfz, qualifizieren das Vorhaben hinsichtlich der Einsparung schädlicher Klimagase. Der reduzierte Stellplatzschlüssel für Kfz, verbunden mit der klaren Priorisierung des Radverkehrs und der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur bieten zusätzliche Faktoren zur Vermeidung weiterer CO₂-Belastung der Atmosphäre. Die Nutzungskonversion einer bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche im erschlossenen Stadtgrundriss und damit verbunden eine Teilentsiegelung, die Begrünung der Dachflächen und Grenzwände sowie die vollständige Kompensation der Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung stellen Faktoren zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dar. Darüber hinaus wurden Retentionsmaßnahmen zur Rückhaltung von Abflussspitzen des Niederschlagswassers für ein hundertjähriges Regenerereignis vorgesehen. Negative Aspekte im Sinne der Klimafolgenanpassung sind die Beseitigung von sieben teils großkronigen Bäumen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die nahezu Schließung des Baublockes durch Gebäude und die damit verbundene Reduzierung der natürlichen Belüftungsfunktion.

Eine dingliche Sicherung der vorgenannten Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfolgt durch den Durchführungsvertrag. Die Checkliste ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Zeit nach dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde genutzt, um die Planung zu konkretisieren und in alle Richtungen abzustimmen. Entstanden ist ein Entwurf, der inhaltlich sehr gereift und soweit gefestigt ist, dass die nächste Stufe des Bauleitplanverfahrens eröffnet werden kann.

Wohnungsmix studentisches Wohnen

Der erweiterte Beschluss des Planungsausschusses zu flexibleren Grundrissen und Möglichkeiten zur Bildung von studentischen Wohngemeinschaften wurde durch die Einplanung von 17 Doppelappartements als Zweier-Wohngemeinschaften mit gemeinsamem Bad/WC und Küchenbereich vorgesehen. 13 Doppelappartements sollen öffentlich gefördert und 4 freifinanziert erstellt werden. Die übrigen 90 Wohneinheiten für Studierende und Auszubildende sollen als Einzelappartements mit öffentlicher Förderung erstellt werden. Im Erdgeschoss mit Ausrichtung zur Promenade wird ein Gemeinschaftsraum mit ca. 100 m² vorgesehen. Insoweit wurde dem Wunsch der Politik Rechnung getragen. In dem Quartier ist die Errichtung von insgesamt 187 Wohneinheiten vorgesehen. Alle Einheiten werden barrierefrei errichtet. Die vielfältigen Grundrisslösungen mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und den Appartements sind für Einzelpersonen, Senior*innen, Alleinerziehende, junge Familien, Paare, Auszubildende und Studierende etc. zu nutzen. Dadurch wird eine vielfältige Durchmischung des neuen Wohnquartiers erzielt. Zugleich wird die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum bedient. Neben 45 Einheiten werden auch 103 Appartements öffentlich gefördert. Entsprechend dem Beschluss des Hauptausschusses wird die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus 2/3 zu 1/3 freifinanziert durch den Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Votum Gestaltungsbeirat

Das Anliegen des Gestaltungsbeirates zur Einbeziehung des Böschungsbereiches in den Gesamtplanungskontext wird von der Verwaltung begrüßt. Jedoch kann eine Umsetzung nicht innerhalb des laufenden Bebauungsplan-verfahrens erfolgen. Mit der gewoge AG wurde vereinbart, die Gestaltung des Fuß- und Radweges (Promenade) in einer Breite von 8,00 m

und der Grundstückslänge der Freiflächenqualifizierung der Mehrfachbeauftragung zur Gesamtplanung des HBF-Südausgangs zu überlassen. Da Bahnböschung und Promenade bis zum möglichen Südausgang fortlaufen, erscheint eine Betrachtung der Freiflächenplanung in Gänze durch die Mehrfachbeauftragung sinnvoll. Zudem handelt es sich bei der Bahnböschung um Bahnanlagen, die nicht der gemeindlichen Planungshoheit unterliegen und somit allenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Insoweit ist eine Verständigung mit der DB AG notwendig, die im Zuge der laufenden Abstimmungen zwischen der Bahn und der Stadt Aachen zum Südausgang des Hauptbahnhofs geführt werden sollen. Die gewoge AG soll somit von dieser Aufgabe freigestellt werden. Die Fassadengestaltung wurde durch das entwurfsverfassende Büro Kada Wittfeld Architekten entsprechend der fortentwickelten Grundrissplanung konkretisiert und die Farbgestaltung entsprechend dem Votum des Gestaltungsbeirats weniger kontrastreich gestaltet. Die Vorhabenträger beabsichtigen, die Überarbeitung der Fassadengestaltung vor der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erneut im Gestaltungsbeirat vorzustellen. Ohne dem abschließenden Votum des Beirates vorzugreifen, sehen die Verwaltung wie auch die verfassenden Architekten in der Überarbeitung einen Gewinn (siehe Anlage).

Schallimmissionsschutz

Die Schallimmissionen aus dem Verkehr insbesondere durch den Bahnverkehr sind extrem hoch und belasten den Standort insbesondere in den Nachtstunden durch den Güterverkehr. Bei einer freien Schallausbreitung in den Nachtstunden in einer Höhenlage von 15 m liegt die Belastung als Worst-Case-Betrachtung zwischen 75- 80 dB(A) und überschreitet der Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Weitem. Ein aktiver Schallschutz würde eine 18 m hohe Schallschutzwand erfordern, die weder städtebaulich möglich noch wirtschaftlich tragbar wäre. Durch ein Schallimmissionsschutzgutachten wird der Nachweis geführt, dass trotz der extrem hohen Belastung passive Schallschutzmaßnahmen ein gesundes Wohnen ermöglichen können. Drei passive Maßnahmen sollen zum Einsatz kommen. Durch Wohnungen, deren Räume sowohl zur lauten Bahnseite als auch zur ruhigen Blockinnenseite ausgerichtet sind und die Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur ruhigen Seite ausgerichtet werden (durchgesteckte Wohnungen). Bei Wohnungen, die nicht durchgesteckt sind, sollen vollverglaste Wintergärten einen Puffer zwischen der lauten Außenfassade und dem schutzwürdigen Aufenthaltsraum schaffen. Ist im Ausnahmefall keine der vor genannten Maßnahmen umsetzbar, müssen die Außenbauteile (Wände und Fenster) ein entsprechendes Schalldämmmaß aufweisen, um einen gesunden Aufenthalt und Schlaf zu gewährleisten. Die studentischen Wohnungen mit Ausrichtung zur lauten Bahnseite sollen durch Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder "Hamburger Fenster" geschützt werden und erlauben ein Lüften bei gekipptem Fenster. Alternativ sind schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen mit der vorgeschriebenen Luftwechselrate in Verbindung mit vorgeschriebenen schallgedämmten Fenstern möglich. Freisitze als Außenwohnbereich zu den lauten Seiten müssen über halbhohe Glaswände verfügen, um den Aufenthalt erträglich zu gestalten.

Mobilität

Wie in der Klima-Checkliste ersichtlich, qualifiziert die Lage im Stadtgrundriss das Vorhaben in besonderem Maße durch kurze Wege zur öffentlichen Nah- und Fernverkehrsinfrastruktur, zu Kindergärten, Schulen und Versorgungsinfrastruktur. Insoweit erscheint das Vorhaben prädestiniert, um ein innovatives Mobilitätskonzept umzusetzen. Durch Stärkung des Radverkehrs sowie Sharing-Angebote für Pkw, E-Bike und Cargo-Bike, wird ein Angebot jenseits des eigenen Pkw geboten. Durch ein Bündel von Maßnahmen, die in einem Mobilitätskonzept dargestellt und mit der Verwaltung abgestimmt wurden, wird ein Instrument geschaffen, um den Bedarf an notwendigen Kfz-Stellplätze zu reduzieren. Es ist vorgesehen, 60 Stellplätze in der Tiefgarage und drei Stellplätze für Menschen mit Behinderung im Innenhof unterzubringen. Darüber hinaus sollen 344 Fahrradabstellplätze in

Garagengeschossen untergebracht werden, davon sollen 18 Abstellplätze für Lastenräder zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen 18 Fahrradabstellplätze verteilt im Außengelände untergebracht werden. Zur Förderung der Mobilität per Rad sind eine Pedelec-Verleihstation mit 12 Pedelecs und 15 Lastenrädern im Durchgang zur Promenade vorgesehen. Weiterhin soll eine Cambio-Verleihstation im Umfeld, voraussichtlich in der Reumontstraße, durch zwei zusätzliche Pkws erweitert werden. Wegweiser zu Nahverkehrsangeboten und eine Fahrradreparatursäule runden das Angebot ab. Mit diesem Mobilitätskonzept soll die Stellplatzsatzung nicht zur Anwendung kommen, sondern durch eigene örtliche Bauvorschriften in den schriftlichen Festsetzungen und durch Sicherung im Durchführungsvertrag der Stellplatzbedarf geregelt werden. Sowohl die Stellplatzsatzung, die Bauordnung als auch das Baugesetzbuch ermöglichen diese Vorgehensweise. Die Verwaltung sieht in diesem Ansatz einen Beitrag zur Reduzierung des Pkw-Anteils und Förderung des ÖPNV wie auch des Fahrradverkehrs.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss A 110, der dem gesamten Quartier zugrunde liegt, stammt aus dem Jahre 1994 und bedarf hinsichtlich der Zielstellung einer aktuellen Beschlussfassung.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag sollen folgende Themen aufgenommen und verbindlich geregelt werden:

- Umsetzungspflicht Quotenbeschluss 1/3 freifinanziert, 2/3 öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Umsetzungspflicht Wärmeversorgung durch Fernwärme STAWAG
- Umsetzungspflicht Photovoltaikanlagen, entweder Anteil Dachfläche in % oder Leistung in Kilowatt-Peak
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht Begrünung Grenzwände
- Umsetzungspflicht KfW 55 Standard
- Prüf- und Umsetzungspflicht Maßnahmen gegen Schwingungen / Erschütterungen aus Bahnverkehr
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung inkl. Ersatzbaumpflanzung
- Verbindlichkeit Retentionsraum Niederschlagswasser aus Überflutungsstudie
- Verbindlichkeit Maßnahmenpaket Mobilitätskonzept: Sharing Angebote Cambio/Velo-City/Cargo-Bike, Anzahl Radabstellplätze in Garage, E-Ladeinfrastruktur, Radreparatursäule,
- Definition Personenkreis als Nutzer der Tiefgarage und Stellplätze auf die Mieter*/Eigentümer*/Besucher*innen der Wohnanlage sowie der gewerblichen Anlagen
- Verbindlichkeit Fassadengestaltung durch Definition von Leitdetails
- Definition Nutzungsspektrum im Erdgeschoss des Gebäudeflügels parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Erschließungsfläche (Fuß- und Radweg): Kostentragung, kosten- und lastenfreie Übergabe an Stadt
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Organisatorische Anforderungen bezüglich der Anlieferung/Abfallentsorgung/Quell- und Zielverkehr zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Burtscheider Straße

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- 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 Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung
9. Entwurf Freiflächenplanung
10. Baubilanzplan
11. Klima-Checkliste
12. Exemplarische Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens
13. Visualisierung der Fassadengestaltung