

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0407/WP18 Status: öffentlich Datum: 09.05.2022 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Ziele:										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 1003 375 1032">Datum</th> <th data-bbox="375 1003 981 1032">Gremium</th> <th data-bbox="981 1003 1406 1032">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 1037 375 1066">01.06.2022</td> <td data-bbox="375 1037 981 1066">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="981 1037 1406 1066">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1066 375 1095">02.06.2022</td> <td data-bbox="375 1066 981 1095">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="981 1066 1406 1095">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	01.06.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	02.06.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
01.06.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
02.06.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumentive 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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	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
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Verlauf

- Programmberatung PLA:	14.01.2021	FB 61/0034/WP18	einstimmig beschlossen
- Programmberatung Bezirk B 0:	03.02.2021	FB 61/0034/WP18	einstimmig beschlossen
- Aufstellungs- u. Offenlagebeschluss B 0:	12.01.2022	FB 61/0282/WP18	einstimmig beschlossen
- Aufstellungs- u. Offenlagebeschluss PLA:	13.01.2022	FB 61/0282/WP18	einstimmig beschlossen

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.01.2022 zwei Anregungen zur Planung gegeben, die an die gewoge AG mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet wurden.

1. Mit dem Vorhabenträger sei zu klären und nach Möglichkeit vertraglich zu vereinbaren, wie die Mietpreisentwicklung nach dem Auslaufen der Bindungsfrist für die öffentlich geförderten Wohneinheiten sozial verträglich gestaltet werden könne.
 - Hierzu teilt die gewoge AG sinngemäß mit, dass bei dem Vorhaben der zeitlich maximal mögliche Förderrahmen von 30 Jahren ausgeschöpft werden soll. Darüber hinaus ist ein Ausblick auf die Bedürfnisse des Aachener Wohnungsmarktes in 30 Jahren nicht möglich, so dass es der gewoge AG gegenwärtig nicht möglich erscheint, eine vertragliche Bindung bezüglich einer Verlängerung der Bindungsfrist einzugehen. Die gewoge AG sichert aber zu, sozial und verantwortlich angemessen bezüglich der Nutzungsart und der Mietpreisgestaltung nach Ablauf der Bindungsfrist auf den Wohnungsmarkt der Zukunft zu reagieren.
2. Zum anderen wird die Notwendigkeit gesehen, sich frühzeitig über Aspekte der Kreislaufwirtschaft und des nachhaltigen Bauens zu verständigen und nach Möglichkeit eine vertragliche Vereinbarung anzuschließen.
 - Eine konsequente Handhabung eines nachhaltigen Bauens im Sinne eines Cradle to Cradle Ansatzes muss schon im Entstehungsprozess eines Vorhabens gedacht werden und hat Einfluss auf die Art der Konstruktion, die Auswahl von Baustoffen, die Dokumentationen im Erstellungsprozess und die Kalkulation der Baukosten. Die Konzeption eines Bauvorhabens ist bis zum Beschluss der öffentlichen Auslegung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgereift, da die Entwicklung des Bauvorhabens an die des Bebauungsplanverfahrens gekoppelt ist und explizite Planungskennwerte und Fassadendetails im Durchführungsvertrag festzulegen sind. Für das konkrete Vorhaben bedeutet dies, dass die gewünschte "Frühzeitigkeit" zur Einforderung der Aspekte der Kreislaufwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr gegeben ist und eine Nachforderung einer Neukonzeption des Vorhabens gleichkommen würde. Auch wenn dieses Prinzip nicht mehr angewendet werden kann, ist

das Vorhaben der gewoge AG in vielerlei Hinsicht bezüglich der Maßnahmen zum Klimaschutz, der Klimafolgenanpassung sowie der gestalterischen Ansprüche des Gebäudes und des Freiraumes ambitioniert und beispielhaft für Aachen. Insoweit vertritt die Verwaltung die Position, derart grundlegende Anforderungen zukünftig zu Beginn eines Prozesses in der Programmberatung zu benennen, da nur so das Vorhaben von Anfang an diesbezüglich konzipiert werden kann.

Gestaltungsbeirat

Nachdem das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat am 24.02.2021 in erster Runde vorgestellt wurde, hat am 30.03.2022 eine weitere Beratung zur finalen Gestaltung der Fassaden - insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und Kontrastierung - stattgefunden. In der Präsentation wurde dargestellt, dass sich die gewoge AG vorbehält, Teile der Innenhoffassaden nicht wie die Hauptfassade in Klinkerriemchen sondern aus Kostengründen in Wärmedämmverbundputz (WDVS) herzustellen. Bei der Ausschreibung soll das (WDVS) für die betreffenden Fassadenabschnitte optional ausgeschrieben werden und nur dann gewählt werden, wenn die Herstellungskosten für eine komplette Klinkerriemchenfassade zu hoch sein sollten. Der Gestaltungsbeirat hat die überarbeitete Fassaden- und Farbgestaltung gelobt und kann sich dem Reduzierungsvorschlag grundsätzlich anschließen. Die Verwaltung hat die Materialität, die Farbgebung und Gestaltungsoption unter den vorgenannten Bedingungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zur Übersicht wurde die Darstellung aus der Präsentation des Gestaltungsbeirates, die gleichfalls Gegenstand des Durchführungsvertrages ist, der Vorlage als Anlage beigefügt.

In der Sitzung des Gestaltungsbeirates wurden die Bedeutung der begrünten Bahnböschung und die Möglichkeiten der Einflussnahme diskutiert. Da es sich um planfestgestellte Bahnflächen handelt, sind diese Flächen der kommunalen Planungshoheit entzogen und sind somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Angesichts der Bedeutung für das Vorhaben und im weiteren Verlauf bis zum geplanten Südausgang des Hauptbahnhofs, sollte erwogen werden, gemeinsam mit der DB AG ein Entwicklungsziel für den Grünraum zu definieren. Möglicherweise können nach Herstellung eines Einvernehmens mit der Bahn, bei der vorgesehenen Mehrfachbeauftragung zur Freianlagenplanung des Vorplatzes und der "Promenade" die Bahnböschung mitgedacht und eine ansprechende, ökologisch hochwertige und gleichsam pflegeleichte Begrünung als Entwicklungsziel vereinbart werden. Dies würde davor schützen, dass die Bahn aus rein betrieblichen Gründen die Böschung rodet und ein Bereich entstehen würde, der die Bemühungen der Stadt zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes konterkariert.

Redaktionelle Anpassung

In der Phase der finalen Prüfung der Dokumente ist aufgefallen, dass in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 "Überbaubare Grundstücksfläche" fälschlicherweise auf eine Baulinie Bezug genommen wurde, im Rechtsplan aber richtigerweise eine Baugrenze festgesetzt wurde [...] *An der in Richtung Norden zur Bahntrasse ausgerichteten Baulinie*

beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,16 H. [...]. Der Begriff Baulinie wurde gegen den Begriff Baugrenze ausgetauscht und die Begründung entsprechend angepasst.

Nach der Offenlage hat das Ministerium eine Änderung der Grundrisse im Haus Nr. 5 verfügt. Zugunsten einer Verlegung des Treppenhauses mussten 4 Studentenappartements aufgegeben werden. Die aktuellen Wohnungsdaten wurden in der Begründung und im Durchführungsvertrag geändert. Demnach ergeben sich folgende Werte:

Öffentlich gefördert	-	43 WE
Freifinanziert	-	37 WE
Studenten-Appartements	-	103
Davon gefördert	-	99
Freifinanziert	-	4
Gesamtsumme	-	183 (vorher 187)

Sowohl die Ermittlung der notwendigen Stellplätze, als auch der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen beziehen sich auf die geplanten Wohnflächen. Insoweit ist eine Änderung der Wohneinheiten nicht zwangsläufig ein Indiz für die Mobilitätsausstattung bzw. den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die Anzahl der Wohneinheiten wird erst mit der Erteilung der Baugenehmigung final bestimmt, somit ist die Anzahl der Wohneinheiten als Orientierungswert zu verstehen.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planung hat in der Zeit zwischen dem 14.02. und dem 18.03.2022 stattgefunden. Neun Bürger*innen haben die Gelegenheit genutzt und Eingaben eingereicht. Die Eingaben und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage beigelegt. Der Schwerpunkt der Kritik an der Planung richtet sich an die Rodung der Bäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und im weiteren Verlauf bis zum geplanten Südausgang des Hauptbahnhofs. Es besteht die Befürchtung, dass die vorhandene Biotopstruktur der Gartenflächen, bestehend aus Flora und Fauna, zerstört und eine Gesamtbetrachtung der gesamten Planungsziele nicht vorgenommen wurde. Eine Abwägung der Eingaben ist auf die Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt. Für die weitere Planung des Vorplatzes und zur Fortführung des Fuß- und Radweges ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren ist ergebnisoffen zu führen. Eine Abwägung zur Gesamtentwicklung ist somit zum aktuellen Zeitpunkt unmöglich und Öffentlichkeit muss auf das weitere Bauleitplanverfahren verwiesen werden. Es ist zu erwarten, dass die gebotene formale Betrachtung und Beschränkung auf das aktuelle Bauleitplanverfahren nicht unbedingt auf das Verständnis der Öffentlichkeit stoßen. Insoweit erscheint es sinnvoll, die Eingaben rein informell in den Prozess zur Vorbereitung der Mehrfachbeauftragung zum Hauptbahnhof Südausgang einfließen zu lassen.

Die Eingaben haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit 21.02. bis zum 25.03.2022 am Verfahren beteiligt, sechs davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Sämtliche eingereichte Stellungnahmen haben keine Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben. Drei Träger öffentlicher Belange/Behörden, die mit dem öffentlichen Schienenverkehr befasst sind, haben jedoch Anmerkungen und Hinweise zu der Planung gegeben, so dass diese in den Abwägungsvorgang einbezogen wurden. Die Anmerkungen beziehen sich auf den Haftungsausschluss der Bahn AG für jegliche Immissionen sowie einer Beteiligung bei dem Bau der Promenade und dem konkreten Bauantrag. Zur Sicherstellung des Informationsflusses wurde die Stellungnahmen an die Vorhabenträgerin delegiert. Der Zweckverband Nahverkehr Rheinland hat darauf hingewiesen, einen ausreichenden Platz zur Weiterführung der Promenade vorzusehen, was selbstverständlich auch geschehen ist.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Die Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

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 hervorragende 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. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Aachen abgestimmt und soll nach der Empfehlung des Satzungsbeschlusses und vor dem Beschluss des Rates unterzeichnet werden. Gegenüber den bislang kommunizierten Vertragsinhalten wird auf zwei Aktualisierungen hingewiesen.

- Der Beschluss zur Installation solarer Energiegewinnung auf den Dächern von Neubauvorhaben in Bebauungsplänen hatte sich mit dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum VEP 1006 zeitlich überschritten, so dass eine Berücksichtigung in den schriftlichen Festsetzungen nicht mehr erfolgen konnte. Obwohl die Bereitschaft der Vorhabenträgerin von vorneherein bestand, PV-Anlagen auf den Dachflächen zu installieren, wurde eine vertragliche Bindung zur Erstellung der PV-Anlagen gemäß den Kriterien des Beschlusses des Planungsausschusses aufgenommen. Somit ist der Standard auch bei diesem Bauvorhaben gesichert. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass ein Kombidach – Dachbegrünung + PV-Anlagen – entstehen soll.
- Zur Sicherung der tiefbautechnischen Erschließung der weiteren Fortführung der Promenade, des Vorplatzes und einer möglichen Fortführung einer Bebauung in zweiter Reihe, bot sich eine Kanalentwässerung über das Grundstück der Vorhabenträgerin (Promenade) an. Die gewoge AG hat sich dazu bereit erklärt, bezüglich der Planungs- und Erstellungskosten für diesen Kanal in Vorleistung zu treten, da bei der Regionetz kurzfristig keine finanziellen Mittel zur Verfügung standen. Im Zuge der kosten- und lastenfreien Übertragung der Erschließungsanlagen wird der gewoge AG der Kostenanteil für die Planung und Herstellung des öffentlichen Kanals zurückerstattet.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird an die Fraktionen verschickt, so dass an dieser Stelle auf eine Aufzählung aller Regelungsinhalte verzichtet wurde.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Satzungsbeschluss entsprechend der Vorlage zu fassen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufwertung des südlichen Umfeldes des Hauptbahnhofs zu schaffen und einen ambitionierten Beitrag zur Schaffung von größtenteils öffentlich gefördertem Wohnraum zu leisten.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Schriftlichen Festsetzungen
6. Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Freiflächenplanung
10. Baumbilanzplan
11. Klima-Checkliste
12. Exemplarische Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens
13. Visualisierung der Fassadengestaltung / optionale Ausführungen