

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0516/WP15
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:	
Fachbereich Umwelt		Datum:	28.03.2007
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz Galerie - hier: Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.04.2007	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 891 - Kaiserplatz Galerie

hier: Sachstandsbericht

Verfahrensstand / bisherige politische Beratung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits in 2005 gefasst (25.05.05 Bezirksvertretung Aachen-Mitte, 09.06.05. Planungsausschuss). Zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung ging es in erster Linie um eine politische Willensbekundung, dieses Projekt in der geplanten Form und Größenordnung zu unterstützen. Diese war den Investoren sehr wichtig, um die Planung sowie den Erwerb von Grundstücken weiter voranzutreiben. Nachdem eine Einigung zwischen Stadtverwaltung und Investoren über die Art des Verfahrens erfolgt war, wurde mit Schreiben vom 03.03.2006 von der PEA Projektentwicklungsgesellschaft Adalbertstraße GmbH & Co. KG die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Im Juni 2006 wurde die Programmberatung durchgeführt (01.06.2006 Planungsausschuss, 21.06.2006 Bezirksvertretung Aachen-Mitte), in der die weiter detaillierte Planung zugrunde lag. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung konnte allerdings erst im September stattfinden (05.09.2006 Bürgeranhörung), da bei der Vorstellung des Verkehrsgutachtens in den politischen Gremien (22.06.2006 gemeinsame Sitzung Planungsausschuss und Verkehrsausschuss) einige Punkte kritisiert wurden, die eine Überarbeitung des Gutachtens zur Folge hatten. Der Planungsausschuss hatte daher beschlossen, dass die Bürgerbeteiligung erst nach Vorlage des nachgebesserten Verkehrsgutachtens durchgeführt werden sollte. Mit Beschluss des Verkehrsausschusses am 17.08.2006 wurde der Vorschlag des Ingenieurbüros IVV zur Verkehrserschließung akzeptiert.

Derzeit wird die Offenlage vorbereitet. Geplant ist eine Beratung des Offenlagebeschlusses in den Maisitzungen der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und des Planungsausschusses. Zuvor soll der Umweltbericht im Umweltausschuss und der Straßenraumentwurf im Verkehrsausschuss beraten werden (beides in den jeweiligen Aprilsitzungen).

Verkehrsgutachten

Auf der Grundlage der vom Verkehrsausschuss beschlossenen Erschließungsvariante wird ein Straßenraumentwurf erarbeitet. Beauftragt ist damit wiederum das Büro IVV.

Im Rahmen der Abstimmung der endgültigen Planung, die Gegenstand der Offenlage werden soll, war vom Vorhabenträger der Wunsch geäußert worden, die Stellplatzzahl von 600 auf 700 bis 750 zu erhöhen. Hintergrund war einerseits die relativ große Nachfrage nach Dauerstellplätzen, zum anderen die Überlegung, für die Kunden des im Untergeschoss geplanten Lebensmittelmarktes Stellplätze auf der gleichen Ebene anzubieten. Die restlichen Stellplätze sind in 3 Obergeschossen, über dem rückwärtigen Teil der Mall, vorgesehen.

Der Verkehrsgutachter hatte die Auswirkungen eines höheren Stellplatzangebotes überprüft und kam zu dem Schluss, dass dieses nicht zu zusätzlichen Belastungen im Bereich des Kaiserplatzes führen würde. Zum einen seien im Verkehrskonzept bislang nicht die heute vorhandenen (und durch den Neubau der Kaiserplatz Galerie wegfallenden) Stellplätze auf dem Taeter-Parkplatz berücksichtigt worden. Statt dessen wäre von einer zusätzlichen Belastung durch 600 neue Stellplätze ausgegangen worden. Zum anderen sei auch mit weniger Fahrtbewegungen zu rechnen, da sowohl der Anteil an Dauerparkern höher sein würde als angenommen, als auch der tägliche Umschlag der Stellplätze sehr hoch angesetzt worden sei (z.B. in Relation zu den Erfahrungswerten der Apag).

Die Planungsverwaltung hat den Wunsch zur Erhöhung der Stellplatzzahl aus verschiedenen Gründen abgelehnt.

Die Frage, wie viele Stellplätze realisiert werden sollen, ist sehr umfassend diskutiert worden, auch in der politischen Beratung des Verkehrsgutachtens. Zur Festlegung der Stellplatzanzahl, die ohne Beeinträchtigung des Verkehrsflusses am Kaiserplatz möglich ist, stand in der Vorlage für den Verkehrsausschuss am 17.08.2006: "Allerdings ist der Knotenpunkt Kaiserplatz auch weiterhin stark rückstaugefährdet. Angesichts der problematischen Verkehrssituation und der im Umfeld vorhandenen Stellplatzkapazitäten sollte das Parkraumangebot im neuen Parkhaus deshalb so gering wie möglich ausfallen." Die letztendlich vom Vorhabenträger für die weitere Planung zugrunde gelegte Anzahl von 600 Stellplätzen bewegte sich dabei schon am oberen Ende des diskutierten Spektrums und wurde in der Verkehrsuntersuchung von IVV entsprechend als absolute Obergrenze angegeben. Bei der Beurteilung der Frage ist jedoch nicht ausschließlich die Verkehrsbelastung des Kaiserplatzes von Belang. Vielmehr ist das geplante Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext zu sehen. Für die Aseag, die in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Kaiserplatz Galerie für eine Stellplatzanzahl von 350 plädiert hatte, spielt bei der Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen des Busverkehrs z.B. auch die geplante Kapazitätserhöhung im C&A-Parkhaus eine Rolle. Grundsätzlich strebt die Stadt Aachen danach, den Modal Split durch eine verstärkte Nutzung des ÖPNV innenstadtverträglicher zu machen. Insofern sollen die vorhandenen Busstrecken auf keinen Fall beeinträchtigt werden. Darüber hinaus soll auf der anderen Seite das Stellplatzangebot in den Parkhäusern der Innenstadt zwar die Nachfrage abdecken, aber kein Überangebot schaffen. Zuletzt ist auch zu bedenken, dass das Einzelhandelsgutachten zur Kaiserplatz Galerie ergeben hat, dass die Mall auf jeden Fall nachteilige Auswirkungen für die Einkaufslage Großkölnstraße haben wird. Dieser Effekt sollte nicht zusätzlich durch ein zu großes Stellplatzangebot verstärkt werden.

Umweltbericht

Der Umweltbericht sowie die einzelnen, dafür erforderlichen Fachgutachten sind fertig gestellt und liegen dem Fachbereich Umwelt zur Prüfung vor. Es ist geplant, den Umweltbericht in der Sitzung des Umweltausschusses am 24.04. zu beraten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Projekt als umweltverträglich einzustufen. Als grundsätzlich schwierig stellt sich im Bereich des Kaiserplatzes - bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen - die Lärm- und Luftschadstoffsituation dar. In beiden Fällen werden bereits heute die geltenden

Grenzwerte überschritten. Durch den Bau des Einkaufszentrums kommt es zu einer weiteren Verschlechterung. Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage können die Grenzwertüberschreitungen jedoch nicht gänzlich dem Projekt Kaiserplatz Galerie angelastet werden.

Statt dessen soll für beide Themenfelder eine Lösung im Rahmen der anstehenden Luftreinhalte- bzw. Lärminderungspläne gefunden werden. Es ist angedacht, den Vorhabenträger jeweils an den Kosten für Minderungsmaßnahmen zu beteiligen. Regelungen sollen im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Bodendenkmalpflege

In den Umweltbericht sind auch die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung eingeflossen. Aufgrund der bestehenden Bebauung konnte diese bislang nur in einem kleinen Teil des Plangebietes durchgeführt werden. Der anstehende Abbruch muss archäologisch begleitet werden. Auf dieser Grundlage kann dann ein Bereich für eine anschließende bauvorgreifende Ausgrabung ausgewiesen werden.

Die Sondage im Bereich der Stadtmauer konnte aus verkehrstechnischen Gründen nur sehr kleinräumig ausgeführt werden und führte zu keiner eindeutigen Lösung. Der Bereich der Tiefgarageneinfahrt sollte daher bauvorgreifend untersucht werden.

Städtebauliches Konzept / Hochbauentwurf

Gegenüber der Fassung der Planung, die der Programmberatung zugrunde lag, sind einige Änderungen vorgenommen worden. Die Rampe zu den Parkdecks soll nicht mehr außen an der Beeckstraße liegen, sondern sie soll innerhalb des Gebäudes gebaut werden. Entsprechend ist in diesem Bereich eine ansprechendere Fassadengestaltung möglich.

Eine Passage als fußläufige Verbindung zwischen Adalbertstraße und Mall ist nicht mehr vorgesehen. Dieser Punkt war zunächst strittig zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger. Inzwischen wurde jedoch eine einvernehmliche Lösung - auch mit der ISG Kleine Adalbertstraße - gefunden (siehe unten).

Weiterhin wurde die Planung im Bereich des Adalbertsbergs geändert. Insbesondere bezieht sich dies auf die Treppe, die aufgrund des Höhenunterschieds erforderlich ist.

Zuletzt wurde die äußere Form des Einkaufszentrums verändert. Während bislang eine geradlinige Gebäudekante entlang der Adalbertstraße sowie der Beeckstraße vorgesehen war, ist nun ein geschwungener Verlauf geplant (siehe Anlagen 1 + 2: Grundriss Erdgeschoss / alter und neuer Planungsstand).

Letzteres wurde bei der Vorstellung des Projektes im Architektenbeirat im Dezember 2006 kritisiert. Während das Projekt und die damit verbundene Aufwertung für das Viertel begrüßt wurden, wurde diese "Wellenbewegung" als "nicht nachvollziehbar" eingestuft. Der Beirat hatte empfohlen, die geschwungene Form auf das Innere des Einkaufszentrums zu beschränken. Explizit wurde auf gestalterische Probleme in den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung verwiesen.

Darüber hinaus wurden zu 3 Punkten Empfehlungen ausgesprochen:

- Bei den Fassaden zu den Straßen und Plätzen sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht nur als Kulissen wahrgenommen werden. Bei der Gestaltung sollte auch auf die Besonderheiten des Standortes eingegangen werden.
- Ein besonders sensibler Umgang mit der Fassadengestaltung wurde für den Bereich der Parkdecks empfohlen.
- Im Bereich des Adalbertsbergs soll eine behindertengerechte Lösung zur Überwindung des Höhenunterschiedes gefunden werden.

Wie oben bereits dargestellt, bestanden zunächst unterschiedliche Meinungen zu der Verknüpfung des Einkaufszentrums mit der Fußgängerzone Adalbertstraße. Sowohl die Stadtverwaltung, als auch die ISG waren der Auffassung, dass eine Passage etwa in der Mitte der Straße die optimale Möglichkeit bietet, um auch die Kleine Adalbertstraße von den Kunden der Mall profitieren zu lassen.

Mit der Klärung dieser Frage hat die ISG das Büro Junker + Kruse beauftragt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass die Einkaufslage Kleine Adalbertstraße auf jeden Fall vom Bau der Kaiserplatz Galerie profitieren wird. Bezüglich der Verknüpfung der beiden Bereiche wurden drei Varianten untersucht:

- Bau einer Passage (Fußweg + Geschäfte auf beiden Seiten)
- Bau eines Verbindungsweges (reiner Fußweg ohne Geschäfte)
- Einrichten "durchlässiger Geschäfte"

Nach dem Vergleich der 3 Lösungsmöglichkeiten empfiehlt der Gutachter die Einrichtung "durchlässiger" Geschäfte. Das heißt, größere Läden hätten sowohl zur Fußgängerzone, als auch zur Mall Ein- und Ausgänge. Der Kunde in diesem Laden würde dadurch die Adalbertstraße als Teil der Mall wahrnehmen.

Einzigster Nachteil dieser Lösung ist, dass sie nicht planungsrechtlich abgesichert werden kann. Die Festsetzung eines Gehrechtes müsste räumlich exakt festgelegt werden und ist darüber hinaus nur zwischen zwei öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Statt dessen muss nun auf anderem Wege, z.B. im Durchführungsvertrag, eine Regelung mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Wohnnutzung

Durch den Bau des Einkaufszentrums fällt sowohl in den Obergeschossen der Adalbertstraße, als auch in den angrenzenden Bereichen der Beeckstraße und des Adalbertsbergs Wohnraum weg. Dies ist von vielen Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kritisiert worden. Darüber hinaus ist die Stadt Aachen zurecht stolz darauf, dass sie - anders als vergleichbare Großstädte - über einen hohen Anteil an Wohnbevölkerung in der Innenstadt verfügt. Selbst in den Fußgängerzonen ist ein großer Teil der Obergeschosse durch Wohnungen belegt. Dies trägt wesentlich zur Belebung der City, auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten, und somit zu deren Attraktivität bei. Dass der durch den Bau des Einkaufszentrums wegfallende Wohnraum in diesem Bereich nicht im gleichen Umfang kompensiert werden kann, ist nachvollziehbar. Gleichwohl sollte nach Ansicht der Planungsverwaltung versucht werden, zumindest in Teilbereichen der Mall einige Wohnungen unterzubringen. Daher wurde der Vorhabenträger gebeten, diese Frage eingehend zu prüfen und das Ergebnis gegenüber der Verwaltung darzustellen, auch im Hinblick darauf, dass in der Offenlage darzustellen ist, wie mit der

Kritik der Bürger/innen zu diesem Thema umgegangen werden soll. Entsprechend geht es dabei auch um die Akzeptanz des Projektes in der Bevölkerung.

Der Vorhabenträger hat nachvollziehbar dargestellt, dass innerhalb des Einkaufszentrums keine qualitätvollen Wohnungen vorgesehen werden können. Theoretisch denkbar wären Wohnungen in der obersten Etage in der Adalbertstraße. Die Ausrichtung der Wohnungen wäre demnach nach Norden, zur Fußgängerzone hin. Auf der Rückseite, nach Süden befindet sich nach heutigem Planungsstand das Glasdach der Mall, die eine natürliche Belichtung erhalten soll, und daran anschließend das Dach des Parkhauses. Das oberste Parkdeck soll zwar komplett überdacht werden, in der Dachfläche müssen aber verschiedene technische Einrichtungen vorgesehen werden (Aufzugüberfahrt, Lüftung). Dadurch kann hier keine den Wohnungen zugeordnete Freifläche vorgesehen werden.

Die Frage, wie an anderer Stelle im Plangebiet Ersatzwohnraum geschaffen werden könnte, ist bislang noch nicht geklärt.

Durchführungsvertrag

Der Vertrag befindet sich noch in der Erstellung. Insbesondere sollen Regelungen getroffen werden zur Beteiligung des Vorhabenträgers an Luftreinhalte- und Lärminderungsmaßnahmen (siehe oben). Darüber hinaus ist mit der Bezirksregierung Köln zu klären, ob der Bau der Erschließungsrampe in der Kaiserplatzumfahrt die Rückzahlung von Städtebaufördermitteln auslöst. Sollte dies der Fall sein, wären diese Kosten ebenfalls dem Vorhabenträger anzulasten.

Anlagen:

1. Antrag SPD + Grüne zur Tagesordnung
2. Grundriss Erdgeschoss (Stand 05.05.2006 - Programmberatung)
3. Grundriss Erdgeschoss (Stand 17.01.2007 - aktueller Stand)
4. Perspektive 1 - Kugelbrunnen
5. Perspektive 2 - Adalbertsberg
6. Perspektive 3 - Kaiserplatz
7. Perspektive 4 - St. Adalbert