

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 61/0540/WP18 Status: öffentlich Datum: 16.11.2022 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200												
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - hier: - Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Behörden - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss													
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig													
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06.12.2022</td> <td>Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.12.2022</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.12.2022</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.12.2022	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung	07.12.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	08.12.2022	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
06.12.2022	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung											
07.12.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
08.12.2022	Planungsausschuss	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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 zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - 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.

Er beschließt 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. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - 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>	0		0			
	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>	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 unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß 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
 nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Nach dem Erwerb des überwiegenden Teils der Grundstücke im Plangebiet hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Aachen 2018 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Ziel war die Entwicklung einer Wohnbebauung in dem derzeit baulich gering genutzten Blockinnbereich. Hierzu wurden im Frühjahr 2018 fünf Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen, die jeweils mit einem Freiraumplaner zusammenarbeiteten. Am 04.09.2018 wählte das Preisgericht die Arbeit des Büros Hector3 gemeinsam mit dem Landschaftsplaner GTL zum Siegerentwurf. Aufgrund des großen öffentlichen Interesses an der Planung wurden die Nachbarschaft und die interessierte Öffentlichkeit im Rahmen eines vorgezogenen Ideenworkshops (17.04.2018), eines öffentlichen Zwischenkolloquiums mit Diskussionsmöglichkeit (09.08.2018) und einer Vorstellung des Siegerentwurfs nach Abschluss des Wettbewerbs in den Wettbewerb eingebunden.

Im Oktober 2018 beantragte die Vorhabenträgerin, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Folgende Verfahrensschritte und politische Beratungen fanden nachfolgend statt:

- Programmberatung (FB 61/1099/WP17): PLA 10.01.2019; BV Mitte 06.02.2019
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: vom 11.03. bis 12.04.2019
- Anhörungsveranstaltung: 14.03.2019
- Beteiligung der Behörden: vom 11.03. bis 12.04.2019
- Sachstandsbericht (FB 61/1301/WP17): BV Mitte 30.10.2019; PLA 14.11.2019
- Sachstandsbericht (FB 61/0081/WP18) BV Mitte 25.08.2021; PLA 26.08.2021

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wurde für den im Plangebiet liegenden Hochbunker an der Südstraße 32-36 durch die Vorhabenträgerin ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Hierzu fanden folgende Beratungen statt:

- Auslobung des Wettbewerbs (FB 61/0244/WP18): BV Mitte 27.10.2021; PLA 04.11.2021
- Bericht über das Wettbewerbsergebnis (FB 61/0401/WP18): BV Mitte 01.06.2022; PLA 02.06.2022

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Wenngleich bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung formal auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung aufgrund des großen öffentlichen Interesses an der Planung dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem frühen Stadium über das Bebauungsplanverfahren und die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Anders als im Wettbewerbsverfahren hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist bis heute zusätzlich im Internet einsehbar. Am 14.03.2019 fand eine Anhörungsveranstaltung im Verwaltungsgebäude Mozartstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet statt. Zu der Veranstaltung sind ca. 55 Bürger*innen erschienen

Von der Möglichkeit sich schriftlich zu äußern, haben 47 Bürger*innen Gebrauch gemacht. Außerdem wurde von einer Bürgerinitiative (BI Luisenhöfe) eine Stellungnahme mit Unterschriftenlisten und eine gleichlautende Online-Petition mit insgesamt 483 Unterzeichner*innen eingereicht. Teilweise wurde die Stellungnahme von den Unterzeichner*innen der Online-Petition um Kommentare ergänzt.

Insgesamt sind 61 unterschiedliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu der Planung eingegangen. Wesentliche Themen bzw. Bedenken in den Stellungnahmen wie auch in der Anhörungsveranstaltung sind die bauliche Dichte des Vorhabens, der Verlust der Gebäude der ehemaligen Firma Kalde sowie Bedenken gegen die Erweiterung des Parkhauses. Weiterhin wurden Befürchtungen genannt, in dem Vorhaben könnte zu wenig preiswerter Wohnraum entstehen und der Baustellenverkehr des Vorhabens würde zu einer erheblichen Belastung der Bewohner*innen in der Umgebung führen.

Insgesamt wurde die geplante Bebauung als zu hoch betrachtet, insbesondere angrenzend an die Grundstücke am Boxgraben und im Bereich der geplanten Parkhauserweiterung. Die Versiegelung durch die geplante Bebauung sei zu hoch und es gehe zu viel des vorhandenen Baumbestands verloren. Besonders die stark begrünte städtische Fläche („Boxpark“) sei mit ihrem jetzigen Bewuchs zu schützen. Auch auf mögliche negative stadtklimatische Auswirkungen wurde hingewiesen. Eine mögliche Verschärfung des Parkdrucks in den umliegenden Straßen aufgrund der Planung wurde kritisiert, das Verkehrskonzept solle daher auf eine größtmögliche Reduzierung des Pkw-Verkehrs abzielen.

Einige der Bedenken wurden im Rahmen der weiteren Planung aufgegriffen. Beispielsweise wird auf die Erweiterung des Parkhauses verzichtet, der Boxpark durch die Festsetzung als Grünfläche dauerhaft erhalten und der notwendige Parkraum durch ein umfassendes Mobilitätskonzept (vgl. Kap. 6) erheblich reduziert. Zu weiteren Themen wurden Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung besser beurteilen und Verbesserungen vornehmen zu können. Die Niederschrift der Anhörungsveranstaltung und die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung hierzu sind in der Anlage beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Stellungnahmen der Polizei zur Kriminalprävention, des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und des Landschaftsverbands Rheinland zu Bodendenkmälern werden als Hinweise in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Die vom Landschaftsverband Rheinland genannten denkmalpflegerischen Anforderungen für den Bunker an der Südstraße wurden im Rahmen des Hochbau-Wettbewerbs für die Bunker-Umnutzung und der Auswahl des Siegerentwurfs berücksichtigt.

Auch die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben sind zusammen mit den Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage beigefügt.

4. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 166 Wohnungen sowie von Büro- und kleinen Gewerbeflächen. Des Weiteren soll eine fünfzügige Kindertagesstätte entstehen. Der vorhandene Hochbunker an der Südstraße soll aufgestockt und zu Büro- und Gemeinschaftsflächen umgenutzt werden. Die städtische Grünfläche hinter den Häusern Boxgraben 59 bis 71 (Boxpark) wird als Grünfläche festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Plangebiet entstehen, so dass das Plangebiet selbst weitgehend autofrei bleibt. Bei der Planung sind der größtmögliche Erhalt von Grünstrukturen, eine möglichst geringe Versiegelung und ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept von besonderer Bedeutung.

Das Städtebauliche Konzept ist als Siegerentwurf eines im Jahr 2018 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens hervorgegangen. Das Rückgrat der Planung bildet die geradlinig in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung zwischen Mariabrunnstraße und Südstraße. An diesem Weg liegen zwei kleine Plätze – der „Werkhof“ im Westen und der „Kastanienhof“ im östlichen Bereich. Die öffentlichen Einrichtungen wie ein Café, die Kindertagesstätte und der umgenutzte Bunker an der Südstraße als kultureller Treffpunkt (siehe unten) liegen ebenfalls an dieser Wegeverbindung. Von hier zweigen zwei weitere Wege in nördliche Richtung zum Boxgraben ab. Im Bereich des Bunkers wird außerdem eine Verbindung zu den südlich angrenzenden Spielplätzen („Werk-Kunst-Hof“) geschaffen. Die teils versickerungsfähigen Wegeverbindungen und Platzbereiche werden als grünordnerisch abwechslungsreich gestaltete Freiräume ausgebildet.

Die geplanten Gebäude werden zum Teil wegebegleitend und zum Teil mäandrierend angeordnet. So entstehen attraktive lineare und punktuelle Stadträume. Im Süden des Plangebiets ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die auch Flächen für eine fünfzügige Kindertagesstätte umfasst. Die geplante Gebäudeanordnung ermöglicht für die meisten Wohnungen eine günstige West- und Ostausrichtung. Alle Gebäude besitzen begrünte Flachdächer, teils mit Solarenergienutzung, die teilweise von den Bewohner*innen gärtnerisch genutzt werden können (Urban Gardening). Nach derzeitigem Stand sind die geplanten gewerblichen Nutzungen (z.B. Büros, nicht störendes Kleingewerbe, Gastronomie) ausschließlich auf der westlichen Seite des Werkhofs und in den oberen Geschossen des Bunkers vorgesehen.

Im Süden des Plangebiets sollen Teile der städtischen Flurstücke 916 und 918 an die Vorhabenträgerin verkauft werden. Die ca. 230 qm große Schotterfläche befindet sich innerhalb einer Schleife des öffentlichen Fußwegs und wird derzeit nicht genutzt. Dort befinden sich zwei erhaltenswerte Bäume. Die Fläche wird für das Vorhaben zur Herstellung einer ausreichend großen Kita-Außenfläche benötigt.

5. Klimanotstand

Der Klimanotstand macht es auch bei diesem Vorhaben erforderlich, im Rahmen des Umsetzbaren einen größtmöglichen Beitrag zum Klimaschutz, zur Energieeffizienz und zur Klimafolgenanpassung zu leisten. Daher sind im Zuge der mehrjährigen Abstimmung des Vorhabens vielfältige planerische, bauliche und technische Bausteine im Sinne des Klimanotstands eingeflossen. Die Sicherung der geplanten Maßnahmen erfolgt teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Bausteine, die nicht über den Bebauungsplan regelbar sind, sollen Gegenstand des Durchführungsvertrages werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Schutzbereich Stadtklima“ gemäß Flächennutzungsplan. Hier besteht ein besonderes Erfordernis, die Versiegelung zu begrenzen. Die Vorgaben zum Anteil der Versiegelung (60 %) und zum Anteil der begrünter Dachflächen (60 %) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wurde die Klimacheckliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. Durch die Revitalisierung und Neunutzung eines in Teilen baulich vorgeprägten und versiegelten Bereiches mit optimaler Einbindung in vorhandene Verkehrs- und weitere Infrastrukturen und die innerstädtische Lage des Plangebiets ergibt sich in der Planungsphase 1 (Generelle Einschätzung der Fläche / Planungsvoraussetzungen) eine sehr positive Bewertung. Lediglich die Tatsachen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines stadtklimatisch belasteten Raums und einer Belüftungsbahn befindet und dass sich die Versiegelung von derzeit 46 % auf 51 % erhöht, sind negativ zu bewerten.

Auch in der Planungsphase 2 (Städtebaulicher Vorentwurf / Entwurf) schneidet das Vorhaben insgesamt gut ab. Die Maßgaben des Klimaschutzes und der flächensparenden Siedlungsentwicklung sind in Städtebau und Architektur sowie bei den geplanten Mobilitätsangeboten berücksichtigt. Über 60% der Dachflächen werden begrünt, größere Teile davon in intensiver Form mit Dachgärten. Eine Begrünung der Fassaden ist zum jetzigen Planstand nur optional vorgesehen. Die Fassaden sollen in hellen Farben gehalten werden, um einer Aufheizung der Gebäude entgegenzuwirken. Die Flachdächer ermöglichen eine optimale Nutzung der Solarenergie durch Photovoltaikanlagen, die auf mindestens 50% der Dachflächen installiert werden. Die das Plangebiet erreichenden Frischluftmassen werden durch die geplante Bebauung nicht nennenswert beeinflusst. Ob der Energiestandard der Gebäude über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Geplant ist der Anschluss des Vorhabens an das Fernwärmenetz. Für die Umsetzung der Planung ist teilweise die Entfernung des vorhandenen Baumbestandes erforderlich.

6. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Seit dem letzten Schritt im Bebauungsplanverfahren, der frühzeitigen Beteiligung, wurde die Planung in zahlreichen Punkten weiterentwickelt. So konnte ein Teilbereich des Garagengrundstücks hinter dem Haus Südstraße 16/18 nicht durch die Vorhabenträgerin erworben werden. Ein kleiner Teil des Wettbewerbsentwurfs kann daher nicht umgesetzt werden, zum Kastanienhof kann jedoch eine geschlossene Bebauung realisiert werden. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Gebäuderiegel

wurde zudem leicht gedreht, um den Boxpark nicht zu tangieren. Die Bebauung hält hier einen Abstand von drei Metern zum Boxpark-Grundstück.

Das im Südwesten des Plangebiets vorgesehene Gebäude mit der Kindertagesstätte in den unteren Geschossen wurde in seiner Form, Größe und Ausrichtung ebenfalls leicht verändert. Die Änderung wurde im Zuge der Konkretisierung der Grundrissplanung erforderlich, um die notwendigen Flächen für eine fünfgruppige Kita aufnehmen zu können. Die Abgrenzungen der Kita-Außenspielfläche wurden im Rahmen von Grundstücksverhandlungen mit der Stadt so angepasst, dass der südlich des Plangebiets verlaufende Fußweg nicht verändert werden muss. Nur ein derzeit ungenutzter Bereich des städtischen Grundstücks wird an die Vorhabenträgerin verkauft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

Im aktuellen Entwurf des Vorhabens ist keine wesentliche Erweiterung des Parkhauses des Luisenhospitals mehr vorgesehen. Lediglich der vorhandene Rücksprung im Nordosten des Parkhauses soll geschlossen werden, um an dieser Stelle keine städtebaulich ungünstige Lücke zwischen dem Parkhaus und der Neubebauung zu erhalten. Durch diese Änderung vergrößert sich der Werkhof. Das westlich angrenzende Gebäude wird größer und soll nun nicht mehr studentisches Wohnen, sondern gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Die Höhe des Kopfbau vor dem Parkhaus wurde von fünf auf vier Geschosse reduziert.

Die notwendigen Stellplätze werden somit – bis auf einen barrierefreien offenen Stellplatz an der Kita – ausschließlich in der Tiefgarage nachgewiesen. In einem Zwischenschritt der Planung war auch unter dem Gebäude an der Nordseite des Kastanienhofs eine Tiefgarage geplant. Dies wurde verworfen, da sich die Zahl der notwendigen Stellplätze durch die Erstellung eines Mobilitätskonzepts (vgl. unten) reduziert hat. Die Tiefgarage befindet sich nun ausschließlich unter dem Werkhof und den angrenzenden Gebäuden.

Neben der Durchführung eines architektonischen Wettbewerbs für den Bunker an der Südstraße (s.u.) sowie dem Entfall der Parkhauserweiterung führten die damit einhergehenden architektonischen Umplanungen der ober- und unterirdischen Gebäude und die dadurch erforderlichen Anpassungen mehrerer Gutachten zwar zu zeitlichen Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren. Jedoch konnte die Qualität der Planung hierdurch deutlich verbessert werden.

Bunker Südstraße 32-36

Im städtebaulichen Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung war im denkmalgeschützten Bunker und der geplanten Aufstockung eine Wohnnutzung vorgesehen. Im Verlauf der Planung zeigte sich, dass diese im Hinblick auf notwendige Öffnungen für ausreichende Belichtung nicht mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereinbar ist. Die Umnutzung und Aufstockung des Bunkers erfolgt daher nun durch eine Büronutzung und gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier. Angesichts der anspruchsvollen Entwurfsaufgabe, und um eine sehr gute architektonische Lösung zu erhalten, wurde von Dezember 2021 bis März 2022 ein Architekturwettbewerb mit sechs geladenen Teilnehmerbüros durchgeführt.

Der erste Preis wurde vom Preisgericht an die Arbeit des Aachener Büros SMAA Architektur vergeben. Der Entwurf sieht in der geplanten zweigeschossigen Aufstockung eine Büronutzung vor. Deren Höhe überschreitet nicht die Traufhöhen der Blockrandbebauung und steht in einer guten Balance zum Volumen des Bunkers. Das Bunkergebäude selbst wird äußerlich bis auf wenige Öffnungen in der Fassade kaum verändert. Im Innern sind neben den Fahrradabstellplätzen für die Luisenhöfe gemeinschaftliche Nutzungen geplant, die von den Bewohner*innen des neuen und des bestehenden Quartiers genutzt werden können. Dies sind beispielsweise ein Veranstaltungsraum, eine Nachbarschaftsbibliothek, Band-Proberäume, Räume für Co-Working oder ggfls. eine kleine Gastronomie.

Geförderter Wohnungsbau

Der Planungsausschuss, der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und der Rat der Stadt Aachen haben in ihren Sitzungen am 14.01.2016, 02.02.2016 und am 03.02.2016 die Verwaltung beauftragt, mit der Vorhabenträgerin einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen, der die Realisierung von 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau regelt. Mit der weiteren Konkretisierung der Planung in Abstimmung mit der Verwaltung konnte der Anteil auf rund 36 % der geplanten Wohnfläche erhöht werden. Die öffentlich geförderten Wohnungen sind in den Gebäudeteilen vorgesehen, die sich um den Kastanienhof gruppieren.

Baumschutz

Von den 94 derzeit im Plangebiet vorhandenen Bäumen sind 68 durch die Baumschutzsatzung geschützt. Durch die Umsetzung der Planung entfallen 47 Bäume, 36 davon geschützt. Unter ihnen ist ein Baum, der eine Ausgleichspflanzung für den Bau des Parkhauses des Luisenhospitals darstellt. Für den entfallenden Baumbestand sind gemäß Baumschutzsatzung 58 mittel- bis großkronige Ersatzbäume zu pflanzen. 53 Bäume werden auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin und im Boxpark gepflanzt. Die Standorte der verbleibenden 5 Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Boxpark

Durch die o.g. Anpassung der städtebaulichen Figur kann die städtische Grünfläche des Boxparks in Gänze erhalten bleiben. Im Westen des Grundstücks müssen für die Errichtung der Gebäude zwei Haselnusssträucher entfallen. An dieser Stelle ist ein Eingriff in den Boxpark während der Bauphase unvermeidbar, da ein Verschieben des dortigen Gebäuderiegels nach Westen nicht möglich ist. Der Baumbestand im Boxpark kann vollständig erhalten werden und wird durch Ersatzpflanzungen ergänzt. Die Fläche bleibt in städtischem Eigentum, wird jedoch an die Investoren und Anwohner*innen verpachtet. Im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrags sollen insbesondere die Verkehrssicherung und Pflege des Baumbestandes sowie der historischen Gartenhausruine geregelt werden.

Wie bereits im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, wird durch die Vorhabenträgerin ein Weg angelegt, der von der Toreinfahrt am Boxgraben in südliche Richtung durch den Boxpark und das benachbarte geplante Gebäude hindurch zum Kastanienhof führt. Diese Wegeverbindung verbessert die fußläufige

Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung und schafft in Kombination mit vorhandenen Wegen eine fußläufige Verbindung von der Innenstadt zum Hangeweier.

Mobilitätskonzept

Aufgrund seiner Größe und der zentralen Lage im Innenstadtbereich und in fußläufiger Entfernung zu zwei Bahnhöfen ist es für dieses Vorhaben sinnvoll und erforderlich, den Individualverkehr und den Stellplatzbedarf durch ein umfassendes Mobilitätskonzept zu reduzieren. In einem längeren Abstimmungsprozess wurde ein Konzept entwickelt, das neben den „klassischen“ Reduzierungsmöglichkeiten der Stellplatzsatzung (ÖPNV, Car- und Pedelec-Sharing, zusätzliche Fahrradstellplätze, Jobtickets fürs Gewerbe) auch unterschiedliche weitergehende Bausteine zur Förderung der Mobilität ohne eigenen Pkw enthält. So werden beispielsweise Lasten-E-Bikes zur gemeinschaftlichen Nutzung bereitgestellt, es gibt eine zentrale Station für Paket- und Lieferdienste und es werden Schulungen angeboten sowie eine Quartiers-App, die alle Mobilitätsangebote bündelt.

Zudem wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Verwaltung Einigkeit darüber erzielt, dass ein Mobilitätsbudget für die Bewohner*innen als optionale Maßnahme in das Mobilitätskonzept aufgenommen werden soll. Ein solches Budget könnte von den künftigen Bewohner*innen – analog zu einem Jobticket für Arbeitnehmer*innen – zweckgebunden für alternative Verkehrsmittel genutzt werden. Da es sich bei dem Mobilitätsbudget für Wohnnutzungen jedoch um ein sehr neues Instrument handelt, ist zur konkreten Umsetzung und vertraglichen Vereinbarung eine weitere intensive Abstimmung mit der Verwaltung und insbesondere der ASEAG erforderlich.

Die verbindliche Sicherung des Mobilitätskonzepts und des reduzierten Stellplatzschlüssels erfolgt über die Festsetzung von konkreten Zahlen für Pkw- und Fahrradstellplätze auf der Basis der aktuellen Gebäudeplanung. Die Festsetzung ersetzt die Vorgaben der Stellplatzsatzung, die für dieses Vorhaben keine Anwendung findet. Die Umsetzung der Bausteine des Mobilitätskonzepts wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Hol- und Bringverkehre Kita

Die fünf für die Hol- und Bringverkehre reservierten Stellplätze befinden sich im östlichen Bereich des bestehenden Parkhauses unmittelbar an einem Ausgang des Parkhauses. Der Ausgang liegt in einer Entfernung von ca. 60 m zum Eingang der geplanten Kita. Die Stellplätze im Parkhaus zeichnen sich dadurch aus, dass sie überdacht sind und zu den Hol- und Bringzeiten ausschließlich den Eltern zur Verfügung stehen. Um ein Einfahren der Hol- und Bringverkehre ins Plangebiet zu verhindern, soll eine bewegliche Polleranlage an der Quartierseinfahrt im Vertrag vereinbart werden, die nur von einem bestimmten Personenkreis überfahren werden kann (Anlieferung, Müllfahrzeuge etc.)

Städtebaulicher Vertrag

Im Durchführungsvertrag sollen die folgenden Themen aufgenommen und verbindlich geregelt werden. Die konkrete Abstimmung hierzu erfolgt nach dem Beschluss der öffentlichen Auslegung.

- Umsetzungspflicht Quotenbeschluss 2/3 freifinanziert, 1/3 öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Umsetzungspflicht Wärmeversorgung durch Fernwärme
- Umsetzungspflicht Solarenergienutzung

- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht Maßnahmen gegen nutzungsbedingte Schwingungen / Erschütterungen im Parkhaus
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung inkl. Ersatzbaumpflanzung
- Verbindlichkeit Maßnahmenpaket Mobilitätskonzept
- Bodenschutzkonzept mit Bodenschutzplan
- Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes
- Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses für die Bunker-Umnutzung
- preisgedämpfte Vermietung der Mikroapartments (max. 10€/qm)
- Fassadengestaltung analog Kalde-Gebäude (Werkhof-Atmosphäre)
- Gestaltung der Außenwände angrenzend an das Grundstück Südstraße 16-18 entsprechend Visualisierung (vgl. Vorlage FB 61/0081/WP18-1)
- Bau der geplanten Kita
- Vereinbarung Konzept zur Abwicklung des Baustellenverkehrs
- Zahlungen für Abstandsflächenbaulast im Boxpark
- versenkbare Poller zur Verhinderung der Einfahrt ins Plangebiet
- Fassadenbegrünung
- Fassadenfarbwahl mit Albedo mind. 0,5 (Maß für die Helligkeit einer Oberfläche; je heller, desto größer)
- Details zur Dachbegrünung und Bodenaufbau auf der Tiefgarage

Beschlussempfehlung / Beteiligung

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte und der Planungsausschuss haben die Verwaltung beauftragt, im Zuge der öffentlichen Auslegung, voraussichtlich im Januar 2023, eine erneute Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchzuführen. Diese soll möglichst in Präsenz stattfinden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit keinen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Aachen verbunden. Sämtliche Kosten zur Umsetzung des Vorhabens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
9. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung
10. Gesamtplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
11. Tabelle Wohnungsmix
12. Übersicht Versiegelung
13. Baumbilanzplan
14. Freiflächenplanung
15. Grünplanung Dachflächen
16. Entwurfsbeschreibung Freiflächenplanung