

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	Vorlage-Nr: FB 61/0621/WP18 Status: öffentlich Datum: 01.03.2023 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200												
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1004 -Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude- hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - 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>28.03.2023</td> <td>Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>19.04.2023</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>27.04.2023</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	28.03.2023	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme	19.04.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	27.04.2023	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
28.03.2023	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme											
19.04.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
27.04.2023	Planungsausschuss	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Klima 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1004 -Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude- 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 § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1004 -Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude- in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener 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	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener 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

Programmberatung PLA: 20.08.2020	FB61/1506/WP17	Einstimmig, geändert beschlossen
Programmberatung Bezirk: 09.09.2020	FB61/1506/WP17	Einstimmig, ungeändert beschlossen
Sachstandsbericht / Erneute Programmberatung AUK 08.03.2022	FB 61/0328/WP18	mehrheitlich, ungeändert beschlossen
Sachstandsbericht / Erneute Programmberatung Bezirk 09.03.2022	FB 61/0328/WP18	mehrheitlich, geändert beschlossen
Sachstandsbericht / Erneute Programmberatung PLA 10.03.2022	FB 61/0328/WP18	mehrheitlich, geändert beschlossen

Im Bereich zwischen Monheimsallee und dem ehemaligen evangelischen Friedhof soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen. Ziel der Planung ist es, ein neues Gebäudeensemble am Stadtpark zu entwickeln und zentrumsnahe Wohn- sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Entstehen soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro und Dienstleistungen sowie Nutzungen mit öffentlichem Charakter. Die Wohnnutzung umfasst einen Anteil von 40% öffentlich geförderter Wohnbaufläche der geplanten Gesamtwohnfläche im Plangebiet.

Die Programmberatung erfolgte am 20.08.2020 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 09.09.2020. Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, für das Plangebiet auf Basis des vorgestellten Entwurfs einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu erarbeiten. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt, die in der Diskussion vorgebrachten Anregungen bezüglich der Anordnung der Baukörper und der Nutzungen zu prüfen und mit der Vorhabenträgerin zu behandeln.

Es wurde darüber diskutiert, dass die Anordnung der Baukörper mit dem Wohnungsbau an der Monheimsallee und der Büronutzung an der ruhigeren, dem Park zugewandten Seite nicht nachvollziehbar sei. Es wurde um Prüfung gebeten, ob dies nicht getauscht werden könne, insbesondere da nicht klar sei, ob die Immissionswerte eine Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau überhaupt zuließen. Großer Wert wurde auf die öffentliche Durchwegung gelegt, diese müsse auf jeden Fall erhalten und gesichert werden.

Im Gestaltungsbeirat wurde die Planung erstmalig am 19.02.2020 vorgestellt. Grundsätzlich wurde der Leitgedanke der „Häuser im Park“ positiv gesehen und gestalterisch sollte dieser Gedanke weiterverfolgt und ausgestaltet werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude untereinander wurde als konsequent angesehen. Empfohlen wurde, das Volumen des zur Monheimsallee orientierten

Gebäudes eventuell zu überdenken, sowie das Thema der Dachgärten zumindest für die Wohngebäude mitzudenken.

Nach einer Überarbeitung bzw. Ausarbeitung wurde die Planung erneut am 28.04.2021 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Erarbeitet wurde ein Fassadenkonzept für die Baukörper sowie ein Außenanlagenkonzept. Der städtebauliche Entwurf wurde nach der erstmaligen Vorstellung im Gestaltungsbeirat dahingehend geändert, dass die Gebäude in Bezug auf ihr Volumen angepasst wurden und so angeordnet bzw. verschoben wurden, dass der nördliche und östliche Baumbestand größtenteils erhalten werden kann. Der nordwestliche Baumbestand (Baumreihe zum Stadtpark) jedoch nicht.

Erarbeitet wurden drei verschiedene Varianten für ein Fassadenkonzept. Die zeitgenössische Architektur wurde als vielversprechend angesehen, bevorzugt wurde jedoch eine einheitliche Gestaltung der drei Baukörper. Außerdem wurde ein deutlicher Hinweis auf die Durchmischung der Wohnungstypen gegeben, insbesondere die nachteilige Positionierung und strikte Trennung des sozialen Wohnungsbaus sollte überdacht werden.

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 12.10.2020 bis 06.11.2020 wurde die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

Die Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung wurde intensiv genutzt, um die verschiedenen Einzelthemen des Vorhabens sowohl verwaltungsintern als auch mit der Vorhabenträgerin abzustimmen.

So wurde im Folgenden das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet. Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines Sachstandsberichtes sowohl dem Ausschuss für Umwelt und Klima am 08.03.2022 als auch in der Bezirksvertretung Mitte am 09.03.2022 und im Planungsausschuss am 10.03.2022 vorgestellt. Der Planungsausschuss beschloss, auch auf Empfehlung der Bezirksvertretung Mitte, das vorliegende städtebauliche Konzept erneut in die Prüfung zu geben. Die Planungsverwaltung und das Architekturbüro wurden beauftragt, die Planungen mit dem Ziel zu überarbeiten, die Baumreihe im Nordwesten zu erhalten und gleichzeitig die durchweg positiven Aspekte der bestehenden Planung so weit wie möglich umzusetzen.

Zusätzlich beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, die Machbarkeit der folgenden ökologischen Aspekte zu prüfen und mit der Vorhabenträgerin über die Einarbeitung im weiteren Verfahren zu verhandeln:

- Wärmeversorgung durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz oder mit Wärmepumpen
- Gebäudeenergieeffizienzstandard KfW 40
- Ausstattung der Dächer der Gebäude mit intensiver Dachbegrünung.

Das städtebauliche Konzept wurde auf dieser Grundlage eingehend geprüft. In enger Zusammenarbeit zwischen Vorhabenträgerin und der Fachverwaltung ergab die Prüfung, dass ein Erhalt der nordwestlichen Baumreihe mit der vorgesehenen städtebaulichen Kubatur nicht möglich ist. Um das beabsichtigte Gesamtkonzept und die damit verbundenen Kubaturen zu erhalten, sowie zu Gunsten des neugeschaffenen Wohnraumes und vor allem des sozial geförderten Wohnungsbaus, wird hier auf die nordwestliche Baumreihe verzichtet. Die Planung wurde dahin gehend ausgearbeitet, die ökologischen und stadtklimatischen Bedingungen durch andere Maßnahmen zu verbessern und zu stärken. So wurde zum Beispiel auf die südliche Wegeverbindung zu Gunsten von drei Bäumen und der Schaffung der Privatsphäre der Wohnungen und des privaten Spielplatzes verzichtet. Außerdem sieht die Planung eine Neupflanzung einer grünen Kulisse durch Säulenbäume und Fassadenbegrünung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze vor und es wurde ein zukunfts zugewandtes Mobilitätskonzept erarbeitet.

Die zu prüfenden stadtklimatischen und freiraumplanerischen Aspekte wurden berücksichtigt, ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist grundsätzlich möglich. Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren werden aber auch weitere nachhaltigere Varianten der künftigen Wärmeversorgung geprüft. Die Ausstattung der Dächer der Gebäude mit intensiver Dachbegrünung ist nicht zu 100 % möglich, da 50 % der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen überstellt werden müssen. So sieht das Konzept vor, das Bürogebäude teilweise intensiv zu begrünen. Die restlichen Dachflächen werden extensiv begrünt und entsprechend mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Auf die konkrete Festsetzung eines Gebäudeenergieeffizienzstandards wird zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Weltsituation verzichtet. Die Vorhabenträgerin verfolgt selbst das Ziel, möglichst effizient zu bauen, ist aber hier auch stets auf Fördermittel angewiesen. So ist der Gebäudeenergieeffizienzstandard abhängig von dem Zeitpunkt der Baurealisierung.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten sechs schriftliche Eingaben. Zentrale Anregungen der schriftlichen Stellungnahmen waren der Erhalt des Baumbestandes, der Versiegelungsgrad des Grundstückes sowie der Verzicht auf die Unterbringung einer Hotelnutzung, die in einem früheren Planungsstadium vorgesehen war. Die Stellungnahmen und Anregungen werden in die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Eingaben aus der Öffentlichkeit führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, von denen 11 Anregungen zur Planung vorgebracht haben.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist auf die Geschichte des Plangebietes und eine kontinuierliche Besiedlung des Gebietes hin. Es werden Bedenken geäußert, da eine potenzielle Bodendenkmalsubstanz nicht auszuschließen ist. Die Ausführungen wurden in die Bebauungsplanunterlagen integriert. Da die Prüfung der Plangebietsfläche auf die Existenz von

Bodendenkmälern nur im Rahmen der Abriss- und Bautätigkeiten erfolgen kann, sind die Bauarbeiten archäologisch zu begleiten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland weist auf die besondere Lage des Plangebietes hin, welches von zahlreichen Denkmälern umgeben ist. Zudem wird die Bedeutung der Gehölze entlang der Grundstücksgrenze aus gründenkmalpflegerischer Sicht erläutert. Die Einwendungen zu den genannten Kultur- und Sachgütern wurden in die Begründung aufgenommen.

Inhalte der weiteren Stellungnahmen sind folgende Themen: Hinweise zu Versiegelungsgrad, Fernwärmeanschluss, Entwässerung, Kampfmittel, Kriminalprävention sowie notwendige Mindestabstände zu vorhandenen Versorgungsanlagen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind ebenfalls in der Anlage (Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung) beigefügt.

Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. 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. In dieser Bewertung schneidet das Bauvorhaben positiv ab (vgl. Anlage 12).

Das Plangebiet ist heute bereits zum Großteil versiegelt und bebaut. Durch die Entwicklung der Fläche kann somit ein bereits erschlossenes Gebiet und sein Baulandpotenzial genutzt werden. So kann dringend benötigter Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden und ökologisch wertvollere Flächen in den Außenbereichen erhalten werden. Im Vergleich zur Bestandssituation findet eine geringfügige Entsiegelung der Fläche statt. Für die Wärmeversorgung ist die Nutzung des vorhandenen Fernwärmeanschlusses möglich.

Das Plangebiet bietet unter dem Aspekt Klimaschutz gute Voraussetzungen, da es sich in sehr zentraler Lage in Aachen befindet. Die Nähe zu sämtlichen Nahversorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen sowie kulturellen Einrichtungen und Sportangeboten schafft eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Dadurch können Pkw-Fahrten vermieden und CO₂-Emissionen minimiert werden. Der reduzierte Stellplatzschlüssel für Pkw, verbunden mit der klaren Priorisierung des Radverkehrs, stellt einen zusätzlichen positiven Faktor dar.

Die Planung sieht für Teilflächen der geplanten Flachdächer eine intensive Dachbegrünung und für die restlichen Dächer eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen als weiteren Beitrag für Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel vor. Sie sollen zum Beispiel dazu beisteuern, Regenwasser zu speichern und eine Abkühlung der Umgebung zu bewirken. Zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Nordosten und Süden des Plangebietes wurden die Baukörper entsprechend von der nordöstlichen Plangebietsgrenze abgerückt, so sieht die Planung den Erhalt von sämtlichem Baumbestand auf den angrenzenden öffentlichen Parkflächen (ev.

Friedhof) vor. Ein negativer Aspekt im Sinne der Klimafolgenanpassung sowie des Klimaschutzes ist die Beseitigung von 19 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bieten sich weitreichende Möglichkeiten zu vertraglichen Vereinbarungen, z. B. zur Regelung der Energieversorgung und zur Frei- und Grünflächengestaltung.

5. Offenlagebeschluss

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht, anstelle des ehemaligen Knappschaftsgebäudes, ein Gebäudeensemble aus drei in der Höhe gestaffelten Baukörpern auf dem Grundstück vor. Die Gebäude sind so angeordnet, dass klare Raumkanten zu den vorhandenen verkehrlichen und freiraumbezogenen Nutzungen entstehen. Die geplante Gebäudeanordnung schafft einen Platzbereich im Inneren des Plangebietes. Dieses Konzept wird mit dem Entwurf des Rechtsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt. Vorgesehen sind fünf bis sechs Vollgeschosse mit jeweils einem obersten, zurückgesetzten Geschoss. Dabei ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro sowie Nutzungen mit öffentlichem Charakter wie bspw. Außengastronomie / Café vorgesehen. Insgesamt sind 58 Wohneinheiten geplant, hiervon sind 26 geförderte und 32 frei finanzierte Wohneinheiten. Die Fassadengestaltung der Gebäude wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Mobilität

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Monheimsallee. Durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet bietet sich das Vorhaben an, um ein innovatives Mobilitätskonzept zu realisieren. Durch Stärkung des Fahrradverkehrs sowie Sharing-Angebote für Pkw, E-Bike und Lastenräder, wird ein Mobilitätsangebot abseits des eigenen Pkw geschaffen. Durch zahlreiche Maßnahmen, die in einem Mobilitätskonzept dargestellt und mit der Verwaltung abgestimmt wurden, wird ein Instrument geschaffen, um den Bedarf an notwendigen Pkw-Stellplätzen zu reduzieren.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer eigenen Tiefgarage auf einer Ebene mit 58 Stellplätzen unter dem Gebäudeensemble geplant. Dabei ist die Anbindung der Tiefgarage durch eine Zu- und Abfahrt im Bereich des straßenbegleitenden Baukörpers vorgesehen. Darüber hinaus werden insgesamt 495 Fahrradabstellplätze geschaffen. Neben einer öffentlichen Fahrradgarage mit 195 Stellplätzen unterhalb der geplanten Terrasse / Restaurant entsteht eine Büro-Fahrradgarage mit 125 Stellplätzen, die in den nördlichen Gebäudekörper integriert wird. Weitere 175 Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage geschaffen. Zusätzlich entstehen zwei Standorte für Pedelec-Verleihstationen mit insgesamt 12 Stellplätzen im Plangebiet. Weitere 12 Stellplätze entstehen durch die Erweiterung oder Neuerrichtung einer Pedelec-Verleihstation im Bereich des nahegelegenen Eurogress, im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens.

Weiterhin soll eine Cambio-Verleihstation im Umfeld eingerichtet werden, entweder wird die Station Rudolf in der Jülicher Straße, durch zwei zusätzliche Pkws erweitert oder alternativ eine neue Station mit zwei Stellplätzen in der Nebenfahrbahn zwischen Jülicher Straße und Monheimsallee realisiert. Ein Angebot von bis zu 100 Job-Parker-Stellplätzen wird in der direkt benachbarten Tiefgarage der APAG am Eurogress geschaffen. Damit kann die Nutzung des bereits vorhandenen und derzeit nur schwach ausgelasteten Stellplatz-Angebots optimiert werden.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Projektentwicklung, Vermarktung sowie Betreuung des Objekts ein Mobilitäts-Informationsmanagement vorgesehen. Dies beinhaltet ein Paket von Maßnahmen mit dem Ziel, die Bewohner*innen und Nutzer*innen über die Mobilitätsangebote vor Ort zu informieren und zur Nutzung zu aktivieren. Zusätzlich wird den Bewohner*innen des Quartiers durch die Vorhabenträgerin ein Mobilitätsbudget zur Verfügung gestellt. Mit diesem Budget können diverse öffentliche Mobilitätsangebote in Anspruch genommen werden. Die Umsetzbarkeit des Mobilitätsbudgets wird noch geprüft. Die Höhe und vertragliche Ausprägung des Mobilitätsbudgets werden im Durchführungsvertrag geregelt. Aufgrund des erstellten Mobilitätskonzeptes 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. Die Verwaltung sieht in diesem Ansatz einen Beitrag zur Reduzierung des PKW-Aufkommens sowie zur Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs sowie des ÖPNV.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung, durch das Büro BSV, wurde die geplante Erschließung über die Monheimsallee und die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehenden Mehrverkehre von dem vorhandenen Verkehrsnetz aufgenommen werden können und die Verkehrsabläufe an den betrachteten Knotenpunkten Hansemanplatz und Bastei in den Spitzenstunden vormittags und nachmittags weiterhin leistungsfähig bleiben.

Freiraumplanung

Auch das Freiraumkonzept zeichnet eine hohe Gestaltungsqualität aus. Der zwischen den Gebäuden entstehende Platzbereich ist frei von Verkehr und Parken. So entsteht ein gestalteter Freiraum, der nicht nur den Bewohner*innen der Neubauten, sondern auch der Öffentlichkeit als Durchgang und ergänzendes Freiraumelement zum Stadtpark dienen kann. Sichergestellt wird eine öffentlich zugängliche Durchwegung, die nicht durchgehend barrierefrei ist. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den inneren Platzbereich.

Auf allen Gebäuden sind extensive Dachbegrünungen und auf dem Bürogebäude ist zum Teil auch eine intensive Dachbegrünung vorgesehen. So werden die Auswirkungen auf das Mikroklima verringert und im Vergleich zum Ist-Zustand teilweise verbessert außerdem wird der durchgrünte Charakter gestärkt.

Die Bebauung wird so auf dem Grundstück platziert, dass der Baumbestand auf den angrenzenden Grundstücken nicht beeinträchtigt wird. Die derzeit vorhandene Baumreihe auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird gefällt, die Freiraumplanung sieht hier die Schaffung einer neuen grünen Kulisse, mit Baumpflanzungen, Unterpflanzungen durch Bodendecker und Fassadenbegrünung des Bürogebäudes, vor. Innerhalb des Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand und die zu fällenden Bäume dargestellt (siehe Anlage 10, Baumbilanzplan).

Das Konzept sieht die Herstellung von haushaltsnahen Kinderspielplatzflächen vor. Aufgrund des vorhandenen, gut fußläufig erreichbaren Spielplatzes im Stadtpark wird auf die Herstellung eines neuen öffentlichen Spielplatzes verzichtet. Der durch das Bauvorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf soll finanziell abgelöst werden. Die Umsetzung der Freianlagenplanung sowie der finanzielle Beitrag zur Aufwertung des Kinderspielplatzes werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Bebauungsplan

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Baugebiet als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch das städtebauliche Konzept auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Um die geplante Hochbauplanung sicherzustellen, werden die Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenze des Stadtparks ist eine Baulinie festgesetzt, um die Raumkante zum öffentlichen Raum zu definieren und zu sichern.

Die Dichte im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und beträgt 0,5. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche entsteht jedoch durch die geplante Tiefgarage. Dies ist vertretbar, da die Tiefgarage mit 60 cm Erdreich zu überdecken ist und hierdurch ein Freiraum entsteht. Durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage kann eine höhere Qualität des Freiraumes im Innenhof erzielt werden.

Es ist städtebauliches Ziel, einen Platz mit Verengungen und Aufweitungen im Innenhof des Vorhabens zu entwickeln. Der entstehende Innenhof wird räumlich gefasst und erhält Öffnungen zu der direkten Umgebung. Die geplante Gebäudeanordnung bedingt jedoch, dass sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im geplanten Hof überschneiden. Um die gewünschte städtebauliche Anordnung umsetzen zu können, wird an verschiedenen Fassadenabschnitten die Festsetzung einer verminderten Abstandsfläche getroffen.

Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen wird durch die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts gesichert.

Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, aus diesem Grund kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff. Dennoch wurden im Verfahren alle relevanten Umweltbelange untersucht.

Lärm

Die auf das Plangebiet einwirkende Hauptlärmquelle ist der Straßenverkehrslärm der Monheimsallee. Hinzu kommen der Gewerbelärm des nahegelegenen Hotels, des Eurogress sowie der Freizeitlärm einer jährlich stattfindenden mehrtägigen Konzertveranstaltung im Stadtpark. Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet wurden alle Immissionsquellen gutachterlich betrachtet und eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult erarbeitet. Insbesondere im Bereich der Monheimsallee gibt es eine starke Belastung durch den Straßenverkehrslärm. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden teils erheblich überschritten. Durch die abschirmende Wirkung des vorderen Baukörpers werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im inneren Bereich des Plangebietes überwiegend eingehalten. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, kann der Straßenlärm durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen werden in den schriftlichen Festsetzungen getroffen.

Bezüglich des Freizeitlärms ist nicht mit einer Lärmbelastung des Plangebietes durch die jährlich stattfindende mehrtägige Konzertveranstaltung zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der direkten Umgebung ist davon auszugehen, dass die Maßgaben der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden können. Da sich das Vorhaben in größerem Abstand als die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen befindet, ist von niedrigeren Freizeitlärmimmissionen

auszugehen. Die Umsetzung des Vorhabens zieht daher aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Restriktionen für die Konzertveranstaltung nach sich.

In Bezug auf die Geräuschemissionen des Hotels nördlich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass durch den Betrieb des Hotels die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Besonnung / Belichtung

In einer Belichtungsstudie wurden die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der geplanten Bebauung analysiert. Betrachtet werden in dieser Studie die Besonnungsverhältnisse an zwei Stichtagen. An dem Stichtag mit den besseren Besonnungsverhältnissen erreicht der überwiegende Teil der Fassaden der geplanten Gebäude mindestens eine geringe Besonnungsdauer. An einigen Fassaden der Häuser 1 und 2 werden die Mindestanforderungen der Tageslicht-Norm DIN EN 17037 an die Besonnungsdauer nicht eingehalten.

Die unabhängig davon durchgeführten Raumhelligkeitsanalysen von vier nordseitigen Wohnungen verdeutlichen, dass die darin untersuchten Wohnräume die Mindestanforderungen der DIN EN 17037 an die Tageslichtversorgung einhalten.

Bodenschutz

Aufgrund der vorhandenen Gebäude und weiteren Flächenversiegelungen auf über 80 % der Fläche ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nahezu keine natürlichen Böden mehr vorkommen.

Für das Plangebiet liegt nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen kein Verdacht mehr auf Altlasten vor. Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch, dass ggf. punktuelle Restbelastungen auf der Fläche AS 2647 verblieben sind. Eine Kennzeichnung wurde in die schriftlichen Festsetzungen sowie in den Rechtsplan aufgenommen. Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz werden vertraglich gesichert.

Wasser / Entwässerung

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines Aachener Thermalquellenzugs. Eine Beeinflussung des Thermalwassers durch das Stauwasser in den Hergenrather Schichten kann, nach gutachterlicher Untersuchung, ausgeschlossen werden, da hier keine weiträumigen Fließbewegungen stattfinden (stationäres Grundwasservorkommen).

Aufgrund des Versiegelungsgrades der Vornutzung wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser abgesehen. Die Entwässerung erfolgt über den Mischwasserkanal in der Monheimsallee.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebiets stehen momentan 27 Bäume, von denen 25 gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Baumbestand steht entlang der nördlichen / nordwestlichen Plangebietsgrenze und im südlichen Bereich des Plangebietes. Zudem ist das Plangebiet von umfangreichem Baumbestand des angrenzenden Stadtparks, des ehemaligen evangelischen Friedhofs sowie entlang der südlichen Zuwegung eingefasst.

Die Planung sieht den Erhalt von 8 Bäumen im Plangebiet vor, von diesen fallen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung. Insgesamt entfallen somit 19 Bäume, von denen 18 nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Im Laufe des Projektes wurden unterschiedliche Untersuchungen des Baumbestandes durchgeführt, die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Einer Erhaltung des Baumbestandes an der nordwestlichen Grundstücksgrenze stehen Aspekte einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung des Gesamtgrundstückes entgegen. Bei einer Berücksichtigung ausreichend großer Abstände ist das Bürogebäude nicht umsetzbar. Bei kleineren Abständen sind Eingriffe in den Kronenbereich unvermeidlich, eine Erhaltung des Baumbestandes ist daher nicht möglich. Einer Entnahme der Bäume widerspricht zunächst deren Bedeutung als Strukturelement. Die Eingriffe in die Lebensraumfunktion, die Auswirkungen auf Gestaltung und Gliederung sowie die abschirmende Wirkung gegenüber dem Stadtpark können jedoch durch die geplante Neupflanzung von Bäumen gemindert werden. Zugleich können mit der Neupflanzung unter Berücksichtigung der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen bessere Standortbedingungen für die neuen Säulenbäume geschaffen werden, so dass diese voraussichtlich zukunftsfähiger als der heutige Bestand sind. Darüber hinaus können bei Neupflanzung Arten bzw. Sorten gewählt werden, die unempfindlicher gegenüber den klimawandelbedingten Veränderungen der Standortbedingungen sind. Es ist die Verwendung hoher Pflanzqualitäten vorgesehen, so dass die beschriebenen Funktionen möglichst schnell nach Pflanzung übernommen werden können.

Für die zentral wachsende Kastanie wurden Aspekte der baulichen Ausnutzbarkeit des Plangebietes höher gewichtet als der Erhalt des Baumes, auch unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung des Baumes. Für die Fällung der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist die Ersatzpflanzung von insgesamt 37 Bäumen erforderlich. Insgesamt werden im Plangebiet 29 neue Bäume gepflanzt, zwei weitere entlang des südlichen angrenzenden städtischen Weges. Von diesen Neupflanzungen werden aufgrund der nicht adäquaten Pflanzqualität und beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten lediglich vier als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzsatzung anerkannt. Diese Bäume werden nicht als Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet, da diese neuen „Säulenbäume“ langfristig nicht die Assimilationswirkung der Bestandsbäume übernehmen können.

Die weiteren 33 Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt. Die Standorte werden im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Artenschutz

In einer Vorprüfung Artenschutz konnte das Vorkommen bestimmter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, daher wurde ein Gutachten zur Artenschutzprüfung II erstellt, in dessen Rahmen Brutvögel und Fledermäuse erfasst wurden.

Als planungsrelevante Art konnte nur die Zwergfledermaus im Plangebiet nachgewiesen werden. Bei weiteren Arten konnte nicht ausgeschlossen werden, dass bis zum Abbruch der Gebäude und Fällung der Gehölze eine Neubesiedlung stattfindet.

Unter Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen werden bei Umsetzung des Vorhabens jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit der Vorhabenträgerin gemäß §12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen Folgendes beinhalten soll:

- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung nach Abriss der Bestandsgebäude
- Umsetzungspflicht eines Anteils von 40 % der Gesamtwohnfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Verbindlichkeit Maßnahmenpaket Mobilitätskonzept: Sharing Angebote Cambio / Velo-City / Lastenräder. Öffentliche Fahrradgarage, Fahrradservicemaßnahmen und Informationsmanagement, bis zu 100 Job Parker Stellplätze in der Tiefgarage der APAG
- Vereinbarung von Maßnahmen wie Zufahrtsbeschränkungen, die eine nächtliche Nutzung der Tiefgarage allein den Anwohner*innen ermöglichen
- Verbindlichkeit Fassadengestaltung durch Definition von Leitlinien und Referenzangaben
- Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Freianlagenplanes inkl. der Ersatzbaumpflanzungen
- Anlage von Gründächern mit einer mindestens extensiven Begrünung
- Umsetzungspflicht Photovoltaikanlagen, Kombination Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht Anteil intensiver Dachbegrünung
- Anlage und der dauerhafte Erhalt der Fassadenbegrünung
- Schutz des angrenzenden Baumbestandes
- Der Ersatz von insgesamt 19 Bäumen, an zu vereinbarenden Standorten. Dem Vorhabenträger wird auferlegt, für die Bäume eine Ersatzfläche zu benennen. Bis zum Satzungsbeschluss sind diese zu bestimmen; ein finanzieller Ausgleich soll nur im Ausnahmefall gemäß Baumschutzsatzung finanziell erfolgen.
- eine Kompensationszahlung für den Wegfall der nordwestlichen Baumreihe sowie der zentralen Roskastanie ist zu leisten
- Pflege der nordwestlichen Baumneupflanzungen
- Umsetzungspflicht von Maßnahmen zum Wurzelschutz der nordwestlichen Baumreihe
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Bodenschutzkonzept

6. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1004 -Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude- den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
9. Freiraumplanung
10. Baumbilanzplan
11. Versiegelungsbilanz
12. Klima-Checkliste
13. Visualisierung der Fassadengestaltung und Ansichten des Vorhabens
14. Exemplarische Schnitte des Vorhabens