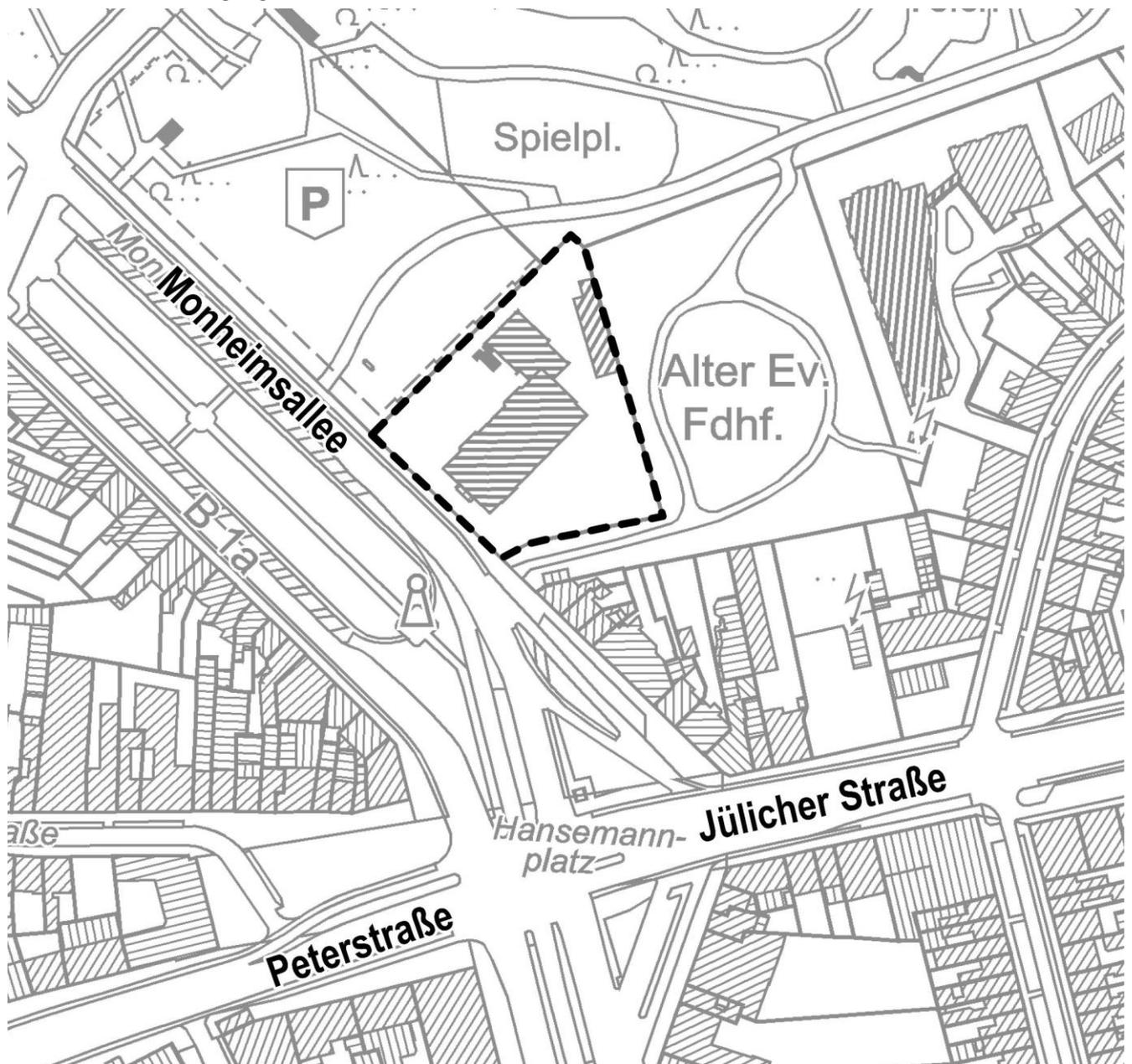


Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1004 - Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Monheimsallee und dem alten evangelischen Friedhof
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan	6
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	6
1.4	Landschaftsplan.....	7
1.5	Bestehendes Planungsrecht	7
1.6	Satzungen.....	8
1.7	Informelle Planungen	8
1.7.1	Masterplan Aachen*2030	8
1.7.2	Innenstadtkonzept 2022	9
1.7.3	Parkpflegewerk Stadtpark.....	9
2.	Anlass der Planung	10
3.	Ziel und Zweck der Planung	10
3.1	Ziel der Planung.....	10
3.2	Städtebauliches Konzept	11
3.3	Architekturkonzept	14
3.4	Erschließung	16
3.5	Ver- und Entsorgung.....	21
3.6	Freiraumkonzept.....	22
3.7	Soziale Infrastruktur	24
3.8	Jugend- und Familienfreundlichkeit	25
3.8.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben	25
3.8.2	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	25
3.8.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	25
3.8.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen	26
3.8.5	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	26
3.8.6	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	26
3.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
3.9.1	Mindestanforderung.....	27
3.9.2	Standortwahl der Bebauung	27
3.9.3	Städtebaulicher Entwurf.....	28
3.9.4	Kubatur der Gebäude	28
3.9.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	29
3.9.6	Umgang mit Freiflächen.....	29
3.9.7	Umgang mit Niederschlagswasser	29
3.9.8	Umgang mit der Energieversorgung	29
4.	Begründung der Festsetzungen	30
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
4.2	Maß der baulichen Nutzung	31
4.3	Bauweise	33
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	33
4.5	Nebenanlagen.....	34
4.6	Stellplätze und Tiefgarage	34
4.7	Bereiche für Ein- und Ausfahrten	34

4.8	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	35
4.9	Lärmschutz	35
4.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
4.11	Dachbegrünung	36
4.12	Fassadenbegrünung	36
4.13	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
4.14	Gestalterische Maßnahmen	38
5.	Umweltbelange	39
5.1	Lärmschutz	39
	5.1.1 Einwirkungen auf die Planung	39
	5.1.2 Auswirkungen der Planung	40
5.2	Belichtung	41
5.3	Boden	42
5.4	Wasser	43
5.5	Klima und Luft	44
5.6	Baumbestand	44
5.7	Artenschutz	50
5.8	Kultur- und Sachgüter	52
6.	Auswirkungen der Planung	57
7.	Kosten	59
8.	Durchführungsvertrag	59
9.	Plandaten	60

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Mitte auf der nordöstlichen Seite der Monheimsallee und umfasst das Flurstück 4280 der Gemarkung Aachen, Flur 71. Es weist eine Größe von knapp 0,5 ha auf.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1004, Stand Oktober 2022

Quelle: eigene Darstellung. Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Zero (dl-de/zero-2-0)

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Tiefgarage des Eurogress sowie oberirdisch vom Stadtpark begrenzt. Im Osten grenzt ebenfalls der Stadtpark mit dem alten evangelischen Friedhof an. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Zugang zum Stadtpark bzw. zum ehemaligen evangelischen Friedhof und daran angrenzend die Wohnbebauung (Blockrandbebauung) am Hansemannplatz. Im Südwesten des Plangebietes verläuft die Monheimsallee.

Die Topografie des Plangebiets weist eine leichte Neigung auf. Ausgehend von der Monheimsallee, in deren Verlauf eine Geländehöhe von ca. 167 bis 168 m ü. NHN vorliegt, steigt das Gelände von 167,40 m ü. NHN im Süden auf 172,70 m ü. NHN im Norden an.

Derzeit befindet sich das 1952 errichtete, ehemalige Gebäude der Knappschaft mit einem sich in Richtung Norden erstreckenden Anbau aus den 70er Jahren auf dem Grundstück, welches zwischenzeitlich als Schulgebäude genutzt wurde. Derzeit wird das Gebäude von der Deutschen Angestellten-Akademie (DAA) für Fortbildungen genutzt. Es ist in einer dreigeschossigen Bauweise mit einem umlaufenden Satteldach errichtet und entspricht in Gestaltung, Materialität, Bauzustand und Ausformung nicht mehr zeitgemäßen Standards. Das Plangebiet weist zurzeit einen Versiegelungsgrad von rund 80% auf. Der derzeitige Grünflächenanteil ist mit rund 935 m² gering.



Legende:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1 Monheimsallee | 6 Quellenhof |
| 2 Tiefgarage Eurogress | 7 Eurogress |
| 3 Stadtpark | 8 Neues Kurhaus |
| 4 ehemaliger evangelischer Friedhof | 9 Bushof |
| 5 ehemaliges Knappschaftsgebäude | |

Abbildung 2: Lagebezeichnungen im Geltungsbereich und im Umfeld

Quelle: eigene Darstellung. Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Zero (dl-de/zero-2-0)

Das Plangebiet wird derzeit über die südwestlich angrenzende Monheimsallee erschlossen. Über eine Treppenanlage gelangt man von der Monheimsallee in das rund 2 m höher gelegene Erdgeschoss des ehemaligen Knappschaftsgebäudes. Rückwärtig auf dem Grundstück steht entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein rund 5 m hohes Werkstattgebäude. Innerhalb des Plangebiets sind neben den baulichen Anlagen verschiedene Gehölzbestände, insbesondere entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, vorhanden. Weiterhin ist das Plangebiet im Nordwesten, Osten und Süden von umfangreichem Baumbestand des angrenzenden Stadtparks eingerahmt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich zahlreiche verschieden große Laubbäume (Ahorn und Esche), im Norden eine Baumgruppe aus einer Rotbuche und zwei Linden sowie weiterer umfangreicher Baumbestand (Ahorn, Esche, Linde und Eibe) östlich angrenzend an das Plangebiet im Bereich des alten evangelischen Friedhofs. Im Süden säumen weitere kleinere und größere Bäume den Weg zum alten evangelischen Friedhof.

Zwischen Anbau und Monheimsallee befindet sich ein Sportfeld, im südlichen Teil ein gepflasterter Parkplatz. Um den Parkplatz herum befindet sich weiterer Baumbestand (u. a. Kastanie, Ahorn, Lärche). Das Hauptgebäude weist bezogen auf das Niveau der Monheimsallee eine Traufhöhe von rund 13,50 m und eine Firsthöhe von 17,50 m auf. Die Erdgeschosshöhe liegt bei 169,40 m ü. NHN und damit rund 2 m über dem südwestlichen Grundstücksniveau.

1.2 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2016 legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Entwurf der Regionalplanneuaufstellung (Stand Entwurf Dezember 2021) greift diese ASB-Festlegung auf. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des Regionalplanes.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 27.01.2022 ist der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan Aachen*2030 stellt das Plangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche dar. Ein kleiner Bereich im Südosten ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030

Quelle: Stadt Aachen

Östlich und nördlich grenzt ebenfalls die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Der Quellenhof mit Eurogress, das neue Kurhaus sowie das Parkhaus zum Eurogress sind als Sondergebiete 'Sport, Freizeit und Kultur' (SO SFK 1) dargestellt. Der Standort soll als Kongress- und Veranstaltungszentrum u. a. für kulturelle Zwecke dienen. Weiterhin sind der gesamte Stadtpark sowie der nordwestlich angrenzende Salvator- und Lousberg als Kurgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus mit der Klimasignatur „Schutzbereich Stadtklima“ überlagert, für die nach klimatischen Aspekten angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind. Diese Maßnahmen und besonderen Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 der städtebaulichen Begründung zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimasignatur aufführt. Für gemischte Bauflächen überlagert mit der Klimasignatur „Schutzbereich Stadtklima“ werden stadtklimatische Ziele formuliert zur Minderung der Wärmebelastung (tagsüber und nachts). Zu den Lage bedingten Maßnahmen gehören:

- Steuerung des Versiegelungsgrades über die GRZ. Es ist eine Versiegelung von maximal 60 % anzustreben.
- Begrünung von Straßenräumen bei Neuplanungen sowie die Gestaltung der Verkehrsflächen mit Materialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit.
- Dachbegrünungen, die einen Anteil von 60 % der Flachdachflächen umfassen sollen.

Aufgrund der allgemein nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 und der Abweichung innerhalb der betroffenen Fläche in einer Größenordnung von unter 5.000 m² sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung kann damit trotz der geringfügigen Abweichungen, hier im Bereich der dargestellten Grünfläche im Südosten, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt werden. Ein Änderungsverfahren zur Änderung der Grünfläche in eine gemischte Baufläche ist nicht erforderlich.

1.4 Landschaftsplan

Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplans 1988 und auch nicht im Geltungsbereich des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans. Entsprechend gehen hieraus keine weiteren Anforderungen an die Planung hervor.

Die Alleebäume an der Monheimsallee südwestlich des Plangebietes stehen als ‚gesetzlich geschützte Allee‘ gemäß § 41 LNatSchG unter Schutz.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Im Jahr 2006 wurde für das Plangebiet der Aufstellungsbeschluss A 195 gefasst, mit dem Ziel, das Grundstück für Gemeinbedarf zu nutzen.

Am 11.07.2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss (A 292) zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst. Dieser formuliert die folgenden Ziele:

- Ausweisung einer Fläche für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe sowie Nutzungen mit öffentlichem Charakter,
- Einfügen der Planung in die Umgebung und
- bessere Durchwegung des Plangebiets.

Da die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 195 nicht mehr weiterverfolgt werden, wird dieser zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplans Nr. 1004 aufgehoben.

1.6 Satzungen

Für das Plangebiet ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden. Folgende Anforderungen an die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind daher zu berücksichtigen:

- Begrünung der Tiefgaragendächer (Aufbau min. 60 cm Substrat, Begrünungsanteil mindestens 60 %)
- Bei > 200 qm großen Flachdächern mind. 60 % extensive Dachbegrünung

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 mit erstem Nachtrag vom 27.01.2020. Aufgrund der Umsetzung der Maßgaben eines Mobilitätskonzeptes ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen jedoch nicht anzuwenden. Die Maßnahmen zur umweltfreundlichen Mobilität werden als örtliche Bauvorschrift im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Nähere Informationen dazu enthält Kapitel 3.4.

Überdies gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen (Baumschutzsatzung) vom 14.11.2018.

Darüber hinaus sind weitere städtische Konzepte, wie z. B. das 'Handlungskonzept Wohnen' und das Freiraumkonzept 'Grüne Krone' sowie politische Beschlüsse, wie z. B. der Quotenbeschluss und die Wohnraumschutzsatzung zu beachten.

1.7 Informelle Planungen

1.7.1 Masterplan Aachen*2030

Der Masterplan Aachen*2030 zeigt mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für unterschiedliche Handlungsfelder absteckt. Für den zu betrachtenden Bereich an der Monheimsallee wird Handlungsbedarf in den Handlungsfeldern Wohnen, Wirtschaft, Hochschule, Lebensumfeld, Mobilität, Stadt-Bau-Kultur, Freiraum, Natur und Umwelt gesehen:

- Im Bereich Wohnen liegt hinsichtlich der Wohnungsmarktoffensive der Fokus auf der Entwicklung und Erneuerung des Wohnraumangebotes für Studierende. Demnach gilt es gesunde Wohnquartiere zu schaffen, nicht zuletzt durch gezielten Handlungsbedarf hinsichtlich des Immissionsschutzes im Bereich der Monheimsallee.
- In diesem Zusammenhang wird für den Bereich Hochschule hinsichtlich etwaiger Entwicklungen für den besagten Bereich der Fokus auf die Entwicklung und Erneuerung klassischer studentischer Wohnraumangebote gelegt, zur Qualifizierung der hochschulbezogenen Infrastruktur.
- Für den Bereich Wirtschaft ist der Fokus auf einen innovativen Wirtschaftsstandort zu legen, zur Sicherung und Entwicklung gemischt genutzter Gebiete.
- Das Handlungsfeld Lebensumfeld sieht den Bereich unter dem Gesichtspunkt einer sozial gerechten Stadt als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf. Maßnahmen der Sozialen Stadt sowie Integrationen sollten hier fortgesetzt werden.
- Mit Fokus auf das Handlungsfeld Mobilität wird Bedarf in der Qualifizierung bzw. Profilierung des Straßenverkehrsnetzes, hier im Bereich der Monheimsallee als Alleering sowie im Bereich der Jülicher Straße im Süden als Magistrale gesehen.
- Das Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur sieht in Verbindung mit dem Bereich u. a. des Casinos, des Quellenhofes und des Stadtparks, die Förderung der Vielfalt der Kulturen als mögliches Handlungspotenzial zur Entwicklung von Orten für Kulturveranstaltungen, zur Stärkung kultur-kreativer Quartiere sowie die Nutzung von Kultur- und Kreativwirtschaftspotenzialen. Als kompakte und gemischte Stadt wird die Förderung von neuen Nutzungsmischungen befürwortet, um eventuellen Entflechtungen entgegenzuwirken. Aachen als Identität stiftende Stadt sieht Handlungsbedarf in der Qualifizierung der historischen Park- und Friedhofsanlagen.
- Der Stadtpark wird als hochwertiger urbaner Freiraum eingestuft, den es als Parkanlage und innerstädtische Grünfläche zu qualifizieren gilt. Allgemein sollten unter diesem Gesichtspunkt auch die innerstädtischen Grünverbindungen gestärkt werden.

- Unter dem Aspekt der Natur und Umwelt-Teilaspekt Boden, Wasser, Klima, gilt es die Thermalquellen als intakte natürliche Ressourcen in diesem Bereich zu schützen. Als ökologisch tragfähiger Siedlungsraum sind an das Kurgebiet besondere lufthygienische Anforderungen gestellt. Der Teilaspekt Tiere, .Pflanzen, biologische Vielfalt sieht für diesen Siedlungsraum den Erhalt von Grünflächen im Siedlungsbereich selbst.

1.7.2 Innenstadtkonzept 2022

Für das Plangebiet besteht darüber hinaus das Innenstadtkonzept 2022 als integriertes Handlungskonzept mit Beschluss vom 06.11.2014. Dieses formuliert u. a. Ziele für die künftige Entwicklung des Stadtparks.

- Die Entwicklungsgeschichte der Parkanlage soll sichtbar gemacht werden.
- Erhaltungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind zu definieren, u. a. um die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit zu verbessern.
- Darüber hinaus ist die funktionale und räumliche Anbindung an die Innenstadt zu stärken, insbesondere die Verknüpfung zum und über den Alleenring/ Monheimsallee.

1.7.3 Parkpflegewerk Stadtpark

Für den in Teilen denkmalgeschützten Stadtpark wurde ein Parkpflegewerk erstellt (Stadt Aachen 2018: Stadtpark Aachen. Parkpflegewerk. Erstellt durch Bimberg Landschaftsarchitekten Iserlohn). Darin wurde herausgestellt, dass das Nebeneinander der erhaltenen historischen Substanz aus verschiedenen Entstehungsepochen das Gartendenkmal charakterisiert und den Denkmalwert bildet. Zwar sind die nach 1975 entstandenen Parkteile – so auch der Bereich Tiefgarage – im gartendenkmalpflegerischen Sinne nicht denkmalwert, aber wichtiger Teil des Ensembles. Im Fokus der gartendenkmalpflegerischen Maßnahmen insgesamt steht die Sicherung oder Inwertsetzung und in geringem Umfang die Wiederherstellung der Substanz, um „die wechselvolle Geschichte der Anlage, ihre unterschiedlichen gartenarchitektonischen Stile und die sich wandelnden Nutzungsanforderungen mit den daraus resultierenden Veränderungen künftig ablesbar“ zu machen.

Für den Eingangsbereich in den Stadtpark zwischen Monheimsallee und dem Neuen Kurhaus sowie für den Bereich der Tiefgarage wurde eine grundsätzliche Neugestaltung – bspw. über einen Landschaftsarchitektur- und städtebaulichen Wettbewerb – angeregt (Entwicklungsziel: Neuordnung bzw. Aufwertung des Bereichs zwischen Monheimsallee, Kurhaus und Tiefgarage). Besondere Berücksichtigung sollte darin die Verbindung zwischen Stadt und Stadtpark finden.

Darüber hinaus wurden Entwicklungsziele für die Gesamtanlage Stadtpark bzw. Ziele unter Nutzungsaspekten definiert, u. a.:

- Wiederherstellung und Inwertsetzung der stadträumlichen Bezüge zwischen Park und Umfeld mit besonderer Berücksichtigung der Parkeingänge
- Erhaltung oder Wiederherstellung von Sichtachsen zwischen Park und Parkumfeld sowie im Park
- Erhaltung der Ablesbarkeit historisch bedeutsamer Grenzen im Park
- Optimierung der Erschließung im Park
- Angebot zusätzlicher Spielfelder an der Monheimsallee
- zusätzliche gastronomische Angebote (z. B. Biergarten)

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die konkrete Planungsabsicht eines Investors, am vorhandenen Standort ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen und Arbeiten wird ein geändertes Nutzungskonzept für den Standort des ehemaligen Knappschaftsgebäudes vorbereitet, dessen Umsetzung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht. Insbesondere die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage sowie die Mischung mit weiteren Nutzungen wie Büro und Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie sind zur dringenden Deckung des in Aachen vorhandenen Wohnraumbedarfs in Verbindung mit ergänzenden Nutzungen städtebaulich sinnvoll und stehen somit im öffentlichen Interesse.

Mit der konkreten Planungsabsicht einer Vorhabenträgerin ist der Anlass gegeben, mit dem Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, zum einen dringend benötigten Wohnraum in Aachen und – entsprechend der im Handlungskonzept Wohnen festgelegten gesamtstädtischen Strategie zur Schonung von unbesiedeltem Freiraum – innerstädtisch in verdichteter Form zu schaffen. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes im Sinne eines urban gemischten Quartiers und dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege zugleich auch Arbeitsplätze anzusiedeln. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, eine vormals bebaute Fläche zu reaktivieren und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. Insoweit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Dabei sollen die überdurchschnittlich guten Infrastrukturen der umliegenden Freiräume sowie der angrenzenden Altstadt einschließlich der guten ÖPNV-Anbindung genutzt werden. Der im Bestand gegebene Versiegelungsgrad von rund 80 % soll reduziert und der Begrünungsanteil erhöht werden.

Zur Verwirklichung der Ziele werden anstelle des bisherigen Knappschaftsgebäudes ein neues Gebäudeensemble in die Parklandschaft des Stadtparks integriert und zentrumsnahe wohnbauliche sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen entwickelt. Hierfür soll das ehemalige Knappschaftsgebäude abgerissen werden. Geplant ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe sowie Nutzungen mit öffentlichem Charakter. Die Wohnnutzung soll entsprechend dem Quotenbeschluss der Stadt Aachen einen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau umfassen. Entsprechend der Maßgaben des Ratsbeschlusses vom 19.06.2019 (Auszug) beträgt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnbauflächen im Plangebiet 40 % der geplanten Gesamtwohnfläche und wird in Haus 2, zum Stadtpark ausgerichtet, realisiert (zur Bezeichnung der einzelnen Gebäude siehe Abbildung 5). Ergänzend zur Wohnnutzung ist eine Büronutzung vorgesehen. Zur Belebung des Umfelds soll die Erdgeschossnutzung einen öffentlichen Charakter aufweisen, z. B. durch Gastronomie oder Dienstleistung.

Dabei ist es städtebauliches Ziel, mit der Durchgängigkeit des Vorhabens neue, die Parklandschaft ergänzende Strukturen zu schaffen und somit das Vorhaben und die darin geplanten Nutzungen in das weitere städtebauliche Gefüge der Innenstadt zu integrieren. Das Plangebiet liegt im Bereich des Innenstadtkonzepts 2022, das für die Parkanlage eine stärkere funktionale und räumliche Anbindung des Stadtparks an die Aachener Innenstadt sowie die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche vorsieht. Dieses Ziel wird mit dem Vorhaben aufgegriffen und für den Bereich des Plangebiets umgesetzt.

Das Grundstück der ehemaligen Knappschaft befindet sich in diesem Kontext in prominenter Lage. Es grenzt unmittelbar an die Tiefgarage des Eurogress an. Die Parkanlage umgibt das Grundstück an zwei Seiten. Nordwestlich des Gebäudes ist ein Zugang Richtung Stadtpark. Südöstlich des Gebäudes befindet sich der eher unauffällige Zugang zum alten evangelischen Friedhof, der als Teil der Grünanlage hinter dem Knappschaftsgrundstück in den Stadtpark übergeht. Durch die Planung soll die Vernetzung des Parks mit der Innenstadt verbessert werden. Vom Fußweg zum evangelischen Friedhof aus sollte der Beginn des Parks erlebbar sein. Deshalb ist eine Verbesserung der öffentlichen Wege, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, besonders wichtig. Dies könnte z. B. durch eine aufgelöste Struktur der Bebauung erreicht werden.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dadurch kann für die stadträumlich bedeutende Lage des Plangebietes eine hochwertige Architektur- und Freiraumqualität gesichert werden. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher nicht erforderlich. Jedoch werden die wesentlichen Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt (siehe Kapitel 5).

3.2 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption verfolgt die Zielsetzung, mit der Ansiedlung eines Gebäudeensembles anstelle des ehemaligen Knappschaftsgebäudes das attraktive Grundstück an der Monheimsallee aufzuwerten und eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büronutzungen sowie Nutzungen mit öffentlichem Charakter wie bspw. Außengastronomie / Café zu etablieren. Das geplante Vorhaben soll somit auch das Umfeld beleben.



Abbildung 4: Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept

Quelle: Greenbox Landschaftsarchitekten, Oktober 2022

Das aus verschiedenen Planungsvarianten entwickelte städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles vor, das sich aus drei in der Höhe gestaffelten Baukörpern in aufgelockerter Bauweise zusammensetzt. Die Gebäude sind dabei so positioniert, dass klare Raumkanten zu den vorhandenen verkehrlichen und freiraumbezogenen Nutzungen entstehen. Dementsprechend werden in Richtung Monheimsallee sowie zum Park und zum Friedhof adressbildende Fassaden ausgebildet. Weiterhin schafft die geplante Gebäudeanordnung einen neuen und durchgängigen Platzbereich, der sowohl den künftigen Anwohner*innen / Nutzer*innen als ruhiges Wohnumfeld als auch der Öffentlichkeit als Durchgang und ergänzendes Freiraumelement zum Stadtpark dienen kann.

Die Bebauung wird in ihrer Höhenentwicklung gegliedert. Der zur Monheimsallee ausgerichtete Baukörper (Haus 1) sieht eine fünf- bis sechsgeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von ca. 17 m bzw. ca. 20 m Höhe vor. Das weitere, nördlich zur Parkanlage ausgerichtete Gebäude (Bürogebäude) ist ebenfalls mit einer fünf- bis sechsgeschossigen Bauweise geplant. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier rund 25 m, der niedrige fünfgeschossige Gebäudeteil hat eine Höhe von rund 22 m. Der zum Friedhof ausgerichtete Baukörper (Haus 2) weist eine sechs- bis siebengeschossige Bauweise auf. Hier ergeben sich Gebäudehöhen von rund 20 m im Bereich des südlichen Bauteils sowie rund 23 m für den nördlichen Teil. Die Höhen sind jeweils bezogen auf die Oberkante der Attika.

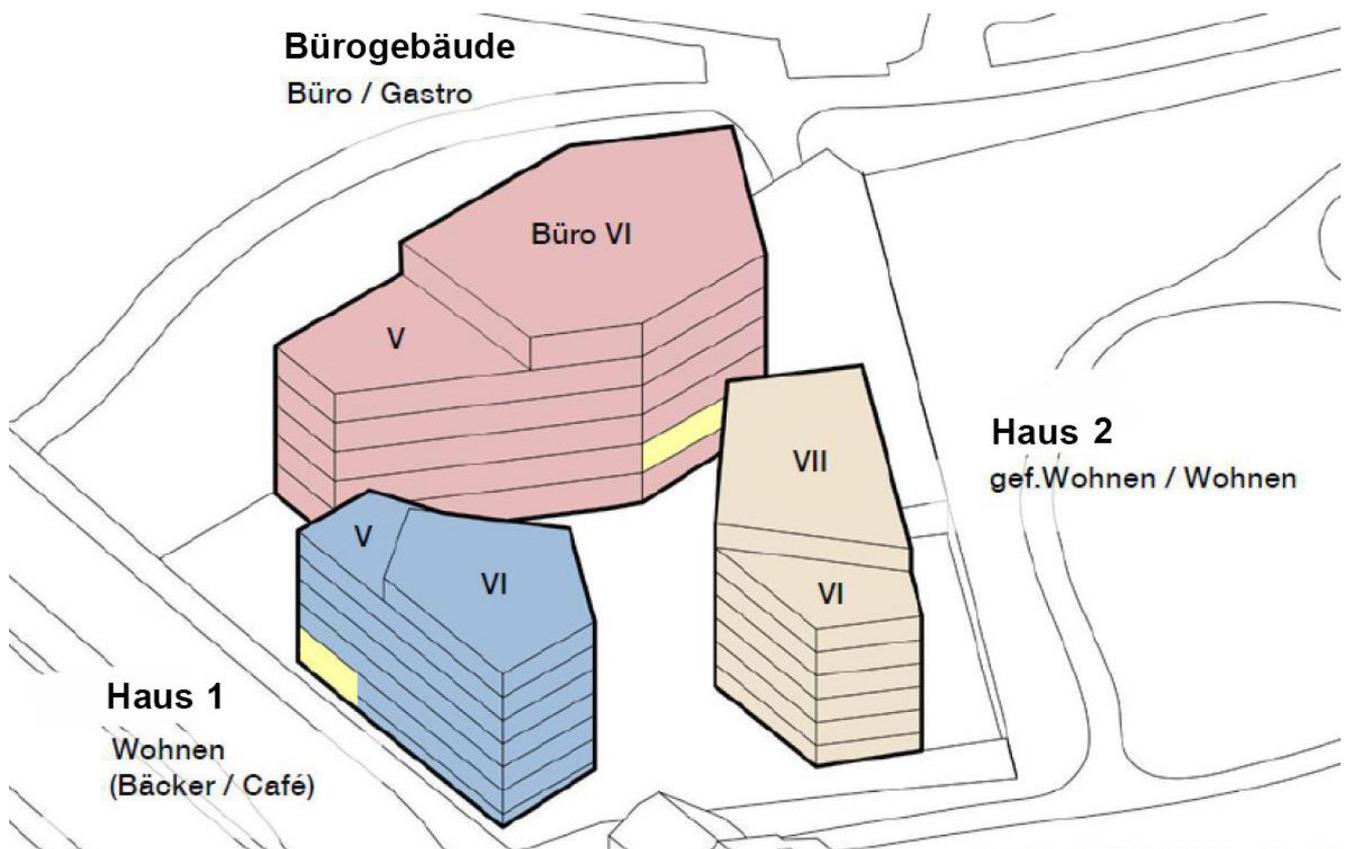


Abbildung 5: Städtebauliche Figur, Geschossigkeiten und geplante Nutzungsverteilung

Quelle: kadawittfeldarchitektur Juli 2022

Innerhalb des Hauses 1 sind Erdgeschossnutzungen mit öffentlichem Charakter wie bspw. ein Bäcker / Café geplant. Im nordwestlich gelegenen Bürogebäude ist im ersten Obergeschoss eine gastronomische Nutzung mit einer zum Park ausgerichteten Terrasse geplant.

Die künftige Nutzung des Vorhabens zielt auf eine differenzierte Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ab. Für die Häuser 1 und 2 sind Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des Quotenbeschlusses der Stadt Aachen geplant. Die Wohnnutzung soll gemäß Quotenbeschluss einen entsprechenden Anteil öffentlich geförder-

ter Wohnungen umfassen. Der nördliche, zur Parklandschaft ausgerichtete Baukörper ist hingegen in seiner Ausformung und Gebäudetiefe für gewerbliche Nutzungen (z. B. Büronutzungen) vorgesehen.

Mit der Planung soll die Aufwertung des Zugangs zum Stadtpark erfolgen und eine bessere Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren erreicht werden. Eine Verbesserung der öffentlichen Wegeführung, insbesondere für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, ist von besonderer Bedeutung. So ergeben sich mit dem Vorhaben neue Wege- und Sichtbeziehungen, insbesondere zum heutigen Teil des alten evangelischen Friedhofes, die im Zuge einer Nutzungsmischung mit Wohnen und Büro für die Allgemeinheit zugänglich und als solche wahrnehmbar gestaltet werden können. Daher wird eine Durchwegung mit öffentlichem Charakter angestrebt.

Im Ergebnis wird mit der transparent gestalteten und durchlässigen Gebäudeanordnung sowie den grünordnerisch eingeplanten (Dach-)Begrünungen ein erheblich aufgewerteter und für die Öffentlichkeit durchgängiger Stadtraum geschaffen.

Durch die Planung entstehen oberirdisch auf einer Grundfläche von rund 1.980 m² neue Gebäudekörper. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad nur durch die Hochbauten von rund 40 %. Weitere Versiegelungen entstehen durch die Schaffung von oberirdischen Terrassen, Wege- und Platzflächen sowie die Unterbauung mit einer Tiefgarage. Inklusive der begrünten Tiefgaragen liegt die Versiegelungsbilanz bei ca. 76 %. Dies ist eine geringfügige Verbesserung zur Bestandssituation. Es wird jedoch für Grünflächen, die sich oberhalb der Tiefgarage befinden, rechnerisch eine 50-prozentige Versiegelung in der Versiegelungsbilanz angesetzt. In der Summe aller versiegelten Flächen werden somit im gesamten Plangeltungsbereich rechnerisch rund 71 % in der Fläche versiegelt. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation dar.



BESTAND

	GRÜNFLÄCHE	935,28 m²
	VERSIEGELTE FLÄCHE	4.001,07 m²

PLANUNG

	GRÜNFLÄCHE	1.169,14 m ²
	GRÜNFLÄCHE auf Tiefgarage	480,86 m ²
	GRÜNFLÄCHE auf Dachflächen	1.428,77 m ²
<hr/>		
GRÜNFLÄCHE GESAMT		3.078,77 m²
<hr/>		
	VERSIEGELTE FLÄCHE	355,61 m ²
	VERSIEGELTE FLÄCHE auf Tiefgarage	950,32 m ²
	VERSIEGELTE FLÄCHE auf Dachflächen	551,61 m ²
<hr/>		
VERSIEGELTE FLÄCHE GESAMT		1.857,54 m²

VERSIEGELUNGSBILANZ BESTAND: 81,05 %

Anteil versiegelter Fläche auf dem Grundstück

VERSIEGELUNGSBILANZ PLANUNG

Anteil versiegelter Fläche auf dem Grundstück

Gebäude + versiegelte Fläche + Reduzierung der Versiegelung durch Anrechnung der TG Begrünung als unversiegelte Fläche zu 50 %: **71,45 %**

Gebäude + versiegelte Fläche + Reduzierung der Versiegelung durch Anrechnung der TG Begrünung als unversiegelte Fläche zu 0 %: **76,32 %**

Abbildung 6: Versiegelungsbilanz des Vorhabens

Quelle: Greenbox Landschaftsarchitekten, Oktober 2022

3.3 Architekturkonzept

Das Konzept von kadawittfeldarchitektur sieht das Vorhaben als Ensemble im Stadtpark im Einklang neben dem Quellenhof, dem Eurogress und dem Casino. Auf dem Areal werden rund 58 Wohnungen als freifinanzierter und geförderter Wohnungsbau geplant, die als 2-4 spänniger Geschosswohnungsbau mit 2-6-Zimmer-Wohnungen umgesetzt werden. Der freifinanzierte Wohnungsbau wird in Haus 1 und zu Teilen in Haus 2 entstehen. In Haus 2 werden auch die geförderten Wohneinheiten errichtet, die einen Anteil von 40 % an der gesamten Wohnfläche ausmachen.

Die Entwurfsidee gruppiert die verschiedenen Nutzungen um einen großzügigen Innenbereich, der die stadträumliche Anbindung der umliegenden Parkanlage mit der Innenstadt stärken soll. Die Höhenentwicklung sieht 5-7 Geschosse vor und erreicht damit die für den Ort gewünschte urbane Dichte. Die drei geplanten Gebäude erhalten Klinkerfassaden, die farblich aufeinander abgestimmt sind und so die angestrebte Ensemblewirkung verstärken. Die Planung sieht eine Dachbegrünung von großen Teilflächen der Baukörper vor.



Abbildung 7: Vogelperspektive aus Richtung Monheimsallee

Quelle: kadawittfeldarchitektur, November 2022

Die Büronutzung soll sich zum Park und zum Innenbereich hin orientieren und im ersten Obergeschoss über eine Gastronomie mit großzügiger Außenterrasse verfügen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Ergänzend soll es für die Öffentlichkeit im Eingangsbereich zum Plangrundstück im Erdgeschoss des Hauses 1 einen Dienstleistungsbetrieb (z. B. Bäcker mit Bewirtungsmöglichkeit) geben.

Die Bruttogeschossfläche des Gesamtvorhabens wird mit rund 12.000 m² geplant.



Abbildung 8: Perspektive aus dem Stadtpark (schematische Darstellung)

Quelle: kadawittfeldarchitektur, November 2022

3.4 Erschließung

Verkehr

Die Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die unmittelbar angrenzende Monheimsallee. Insoweit ist kein Bau neuer Verkehrsflächen erforderlich, was einer Innenentwicklung und einer flächensparenden Planung entspricht.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Wohnnutzungen ist im Plangebiet ausschließlich in einer Tiefgarage unter dem Gebäudeensemble geplant. Hier sind insgesamt 58 Stellplätze vorgesehen, u. a. auch Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Die Anbindung der Tiefgarage soll durch eine Zu- und Abfahrt erfolgen, die sich zentral im zur Monheimsallee ausgerichteten Baukörper befindet.

Der Stellplatzbedarf für die gewerblichen Nutzungen wird über die benachbarte Tiefgarage der APAG am Eurogress gedeckt. Hier wird ein Angebot von bis zu 100 Job-Parker-Stellplätzen geschaffen. Dies dient der optimierten Nutzung des bereits vorhandenen und derzeit insbesondere zur Tageszeit nur schwach ausgelasteten Stellplatzangebots in der bereits bestehenden Tiefgarage.

Der geplante Innenhof des Gebäudeensembles kann damit weitgehend autofrei gehalten werden. Es erfolgt eine Abpollerung gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum der Monheimsallee. Eine Zufahrt ist lediglich für Anlieferfahrzeuge sowie die Feuerwehr möglich.

Im Rahmen eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens (BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH 2022: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Monheimsallee. Stand: November 2022) wurden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation und die möglichen Standorte der Zu- und Abfahrten untersucht. Bei Umsetzung des Vorhabens ergeben sich insgesamt rund 630 zusätzliche Fahrten je Werktag. Die Zusammensetzung der Fahrten ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Nutzung	Kfz-Fahrten [Kfz/Tag]			
	Beschäftigte	Kunden/Besucher	Bewohner	Wirtschaftsverkehr
Büro	196	78	-	16
Gastronomie	14	110	-	10
Wohnen	-	22	168	16
Summe	210	210	168	42

Tabelle 1: Erzeugte Kfz-Fahrten/Werktag differenziert nach Nutzungen und Nutzergruppen

Quelle: BSV (2022)

Bei der Umlegung der Verkehre wurde berücksichtigt, dass die geplante Tiefgarage im Plangebiet ausschließlich den Bewohner*innen zur Verfügung steht und die Parkverkehre für die gewerblichen Nutzungen über die bestehende Tiefgarage des Eurogress abgewickelt werden.

Auf den umliegenden Straßenabschnitten erhöht sich der Verkehr somit um 50 bis 250 Fahrzeuge. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass mit diesen Mehrverkehren keine spürbare Verschlechterung der Verkehrsabläufe an den betrachteten Knotenpunkten Hansemannplatz und Bastei in den Spitzenstunden vormittags und nachmittags zu erwarten ist.

ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere, in wenigen Gehminuten erreichbare Bushaltestellen mit Fahrten in enger Taktung sichergestellt. Es bestehen die Haltestellen „Eurogress“ an der Monheimsallee, „Hansemannplatz“, im Bereich der Jülicher Straße und Peterstraße sowie der nahegelegene Bushof mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt und das weitere Aachener Stadtgebiet (Uniklinik, Laurensberg und Brand), den Aachener Hauptbahnhof sowie in Richtung Eifel, Herzogenrath / Kohlscheid sowie Eschweiler.

Rad- und Fußverkehr

Durch das Plangebiet verlaufen bisher keine Rad- und Fußwegeverbindungen. Ein südlich des Plangebietes gelegener Weg verbindet die Monheimsallee mit dem ehemaligen evangelischen Friedhof, eine weitere Verbindung besteht nördlich des Plangebietes. Entlang der Monheimsallee verläuft ein öffentlicher Fußweg, im Straßenraum ist ein Radstreifen gekennzeichnet.

Mit der Umsetzung des Konzeptes erfolgt eine Öffnung und damit eine Durchwegung des Plangebietes für den Fußgängerverkehr, es entsteht eine weitere Verbindung ausgehend von der Monheimsallee über den zentralen Platzbereich und einen neu entstehenden Weg in Richtung des Stadtparks. Auf eine Anbindung des Plangebietes an den südlich verlaufenden Weg in Richtung des ehemaligen evangelischen Friedhofs wurde aus verschiedenen Gründen verzichtet (siehe Kapitel 3.6).

Mit den in Aachen geplanten 10 Premiumfußwegen soll langfristig die Infrastruktur für Fußgänger*innen durch ein attraktives und sicheres Wegenetz verbessert werden. Der Premiumweg 1 verläuft ausgehend vom Stadtpark in Richtung der Innenstadt. Das Plangebiet liegt damit in unmittelbarer Nähe zu diesem Premiumfußweg.

Eine Einbindung des Vorhabens in das städtische Radnetz ist zum einen durch den Radstreifen entlang der Monheimsallee gegeben. Auf der Monheimsallee ist darüber hinaus zwischen der Heinrichsallee / Maxstraße und der Kreuzung Bastei eine Protected Bike Lane – ein 2,30 m breiter, von der Fahrbahn des Kfz-Verkehrs getrennter Radfahrstreifen – geplant.

Darüber hinaus ist eine Radroute durch den Stadtpark ausgewiesen. Die Führung einer Radvorrangroute ist in der Robens- / Passstraße vorgesehen, die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt.

Mobilitätskonzept

Mit Hilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes kann aufgrund zu erwartender Veränderungen beim Pkw-Besitz und bei der Verkehrsmittelwahl zugunsten der Verkehrsmittel des Umweltverbunds eine Anpassung der erforder-

derlichen Pkw-Stellplätze erfolgen. Gemäß Stellplatzsatzung wären ohne Anwendung von Reduktionsmöglichkeiten und ohne Mobilitätsmaßnahmen für die Wohneinheiten und die geplanten Gewerbeflächen rund 176 Pkw-Stellplätze und 334 Fahrradabstellplätze erforderlich. Bei der Ermittlung dieser Stellplatzbedarfe nach Stellplatzsatzung wurden die unterschiedlichen Schlüsselwerte für die geplanten Wohnungen und gewerblichen Räume berücksichtigt.

Aufgrund der o.g. überdurchschnittlich guten Anbindung an den ÖPNV, der guten Radverkehrsanbindung sowie der im Mobilitätskonzept genannten ergänzenden Maßnahmen einschließlich der Förderung des Umweltverbunds, kann der Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Nachfolgend sind die geplanten Maßnahmen und Reduktionen des Stellplatzbedarfs aufgeführt (BSV 2022).

1. Schritt: Stellplatzbedarf nach Richtzahlen				
				
Stellplatzbedarf nach Satzung der Stadt Aachen (Richtzahlen, Anlage 1)	Wohnen	Büro Gastro	Gesamt	Gesamt
notw. Stellplatzbedarf	54,8	121,5	176,3	334
2. Schritt: Abminderung nach Stellplatzsatzung				
Abminderungen nach Satzung (Abschnitt II, §3, Abs.6+8)				
Reduktion (15%) aufgrund sehr guter ÖPNV-Anbindung (Lage des Plangebietes in Gebietszone I)	-8,22	-18,23	-26,45	
notw. Stellplatzbedarf	46,58	103,28	149,86	344
notw. Stellplatzbedarf - kaufmännisch gerundet			150	
Reduktion durch 144 zusätzliche Fahrradabstellplätze (4 Fahrradabstellplätze ersetzen 1 Pkw-Stellplatz)			-36	+144
notw. Stellplatzbedarf			114	478
Abminderungen nach Satzung durch zusätzliche Mobilitäts-Angebote (Anlage 2)				
Reduktion durch 2 neuen Carsharing-Fahrzeuge (1 Carsharing-Stellplatz ersetzt 5 Pkw-Stellplätze)			-10	
notw. Stellplatzbedarf			104	478
Reduktion durch 2 Pedelec-Verleihstationen (1 Pedelec-Verleihstation ersetzt 3 Pkw-Stellplätze)			-6	
notw. Stellplatzbedarf			98	478
3. Schritt: Abminderung durch zusätzliche Maßnahmen				
Abminderungen durch zusätzliche Mobilitäts-Maßnahmen der Vorhabenträgerin				
Reduktion durch die die Anmietung und Bereitstellung von 100 Stellplätzen in der Tiefgarage am Eurogress			-50	
notw. Stellplatzbedarf			48	478
Reduktion durch die Herstellung und Bereitstellung von 8 zusätzlichen Abstellplätzen für Lastenfahrräder			-4	
notw. Stellplatzbedarf			44	478
Reduktion durch Fahrradserviceeinrichtungen in der privaten Büro-Fahrrad-TG (u.a. Bike-Repair-Station, Dusche, Umkleide)			-2	
notw. Stellplatzbedarf			42	478
Reduktion durch ein Informationsmanagement „Mobilität“ (u.a. Infoveranstaltungen, Info-Flyer, Aktionstage, MOVA-App)			-1	
notwendiger Stellplatzbedarf nach Abminderung			41	478

Somit ergibt sich nach Umsetzung der im Mobilitätskonzept aufgeführten Maßnahmen insgesamt ein Stellplatzbedarf von

- **41 PKW-Stellplätzen** und
- **478 Fahrradstellplätzen.**

Im Plangebiet werden 58 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage mit Zufahrt von der Monheimsallee geschaffen. Dabei werden die im Mobilitätskonzept entwickelten Maßnahmen der umweltfreundlichen Mobilität im Planvollzug berücksichtigt und umgesetzt sowie das festgelegte Mindestmaß von 41 PKW-Stellplätzen eingehalten. Insgesamt ist mit den geplanten Stellplätzen ein ausreichendes Maß an Flexibilität für die künftige Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Eine bedarfsgerechte Anpassung oder Umwidmung von Stellplätzen an künftige Entwicklungen des Mobilitätsverhaltens ist damit möglich.

Gemäß der jeweils bei Bauantragstellung gültigen Fassung des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) wird dabei eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen für Elektroautos vorgehalten. Einer der Stellplätze wird als Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen gestaltet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert die für das Vorhaben zu realisierenden Stellplätze über eine schriftliche Festsetzung bzw. örtliche Bauvorschrift abschließend ab.

Die insgesamt 495 Fahrradabstellplätze werden im Plangebiet in Fahrrad- bzw. Tiefgaragen untergebracht. 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.

Hinsichtlich des Carsharing-Angebotes ist cambio Aachen interessiert, die vorhandene cambio-Station Rudolf in der Jülicher Straße 20 um zwei Stellplätze zu erweitern oder alternativ eine neue Station mit zwei Stellplätzen in der Nebenfahrbahn zwischen Jülicher Straße und Monheimsallee einzurichten. Die abschließende Zustimmung der Stadt Aachen ist noch ausstehend, die Bereitschaft dafür wurde bereits signalisiert. Eine entsprechende Absichtserklärung des Mobilitätsanbieters sowie eine Erklärung der Bereitschaft der Stadt Aachen liegen der Vorhabenträgerin vor. Voraussetzung für beide Varianten ist die Erteilung einer Sondernutzungsgenehmigung für die Stellplätze durch die Stadt Aachen. Diese wird im Zuge des Durchführungsvertrages geregelt.

Zwei Standorte für Pedelec-Verleihstationen mit insgesamt 12 Stellplätzen entstehen im Plangebiet in Zusammenarbeit mit Velocity im direkten Umfeld der beiden Wohngebäude. Zusätzlich wird die bestehende Station im Bereich des nahegelegenen Eurogress um weitere 12 Stellplätze erweitert oder neu errichtet. Wahlweise entsteht eine entsprechende neue Station im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens. Eine Willenserklärung des Mobilitätsanbieters liegt vor. Eine städtische Sondernutzungsgenehmigung ist zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Ein Angebot von bis zu 100 Job-Parker-Stellplätzen wird in der direkt benachbarten Tiefgarage der Aachener Parkhaus GmbH (APAG) am Eurogress geschaffen. Damit kann die Nutzung des bereits vorhandenen und derzeit nur schwach ausgelasteten Stellplatz-Angebots optimiert werden. Eine entsprechende Willenserklärung der APAG liegt der Vorhabenträgerin vor.

Die 6 Standorte für die Lastenfahrräder befinden sich in der öffentlichen Fahrradgarage (2 Standorte), in der Büro-Fahrradgarage (1 Standort) sowie in der Tiefgarage (3 Standorte). Zwei weitere Standorte entstehen im Innenhof. Sämtliche Fahrradservicemaßnahmen werden in die Büro-Fahrradgarage integriert.

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. U. a. sind eine Informationsveranstaltung, ein aktives Bewerben der Fahrradgaragen sowie Informationsflyer vorgesehen.

Zusätzlich wird den Bewohner*innen des Quartiers durch die Vorhabenträgerin ein Mobilitätsbudget zur Verfügung gestellt. Mit diesem Budget können diverse öffentliche Mobilitätsangebote, wie z. B. Car-Sharing, ÖPNV, Pedelec-Fahrräder oder movA-Mobilitätsangebote in Anspruch genommen werden. Eine daraus direkt abgeleitete Reduzierung des Stellplatzbedarfs ist nicht vorgesehen. Die Umsetzbarkeit des Mobilitätsbudgets befindet sich noch in der Prüfung. Höhe und vertragliche Ausprägung des Mobilitätsbudgets werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgrund des vorliegenden Mobilitätskonzeptes ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen nicht anzuwenden. Vielmehr werden die beschriebenen Maßnahmen der umweltfreundlichen Mobilität als örtliche Bauvorschrift im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die darin definierten Maße und Vorgaben zu den Fahrradabstellplätzen sind einzuhalten.

Mit der Stärkung des Radverkehrs sowie der ÖPNV- und Sharing-Angebote ist die Mobilität der Bewohner*innen auch bei einem geringeren Stellplatzangebot für private PKW sichergestellt, zumal eine zunehmende Verlagerung der Verkehrsbewegungen vom privaten Pkw zum Umweltverbund absehbar ist. Die städtebauliche Ordnung wird durch diese Maßnahmen gewahrt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der ARA Soers und ist bisher an das Mischsystem in der Monheimsallee angeschlossen.

Aufgrund des Versiegelungsgrades der Vornutzung wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser abgesehen und das geplante Vorhaben an das vorhandene Mischkanalnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist bereits im aktuellen Zustand zu über 81 % bebaut und versiegelt. Mit Umsetzung der Planung verringert sich der Grad der Bebauung (Überbauung und Unterbauung durch Tiefgarage) und Versiegelung. Darüber hinaus werden die Dachflächen zumindest extensiv, in Teilbereichen auch intensiv begrünt. Auch die nicht überbauten oder versiegelten Tiefgaragendecken werden in Teilbereichen begrünt. Mit diesen Begrünungen wird ein zusätzliches Retentionsvolumen im Plangebiet geschaffen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet geringfügig reduziert wird, bestehen keine weiteren Anforderungen an den Hochwasserschutz, eine Rückhaltung im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Monheimsallee und somit über die bereits vorhandene Infrastruktur. Das Kanalnetz verfügt über ausreichende Kapazitäten, eine Einleitbegrenzung in das öffentliche Netz ist nicht erforderlich.

Strom, Wasser und Fernwärme

Der Anschluss an das Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsnetz kann über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den umliegenden Straßen (Monheimsallee) erfolgen.

Ein Fernwärmeanschluss ist grundsätzlich möglich, u. a. da ein Anschluss bereits vorhanden ist. Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren werden aber weitere nachhaltigere Varianten der künftigen Wärmeversorgung geprüft. Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie sind zudem Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude geplant. Mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen sind für entsprechende Anlagen vorgesehen.

Müllentsorgung

In der Tiefgarage sind Müllräume vorgesehen. Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag von einem Schubfahrzeug aus der Tiefgarage ins Erdgeschoss transportiert. Die Aufstellflächen für die Abholung werden möglichst straßennah in der Grundstücksauffahrt zum Innenhof platziert. Die dafür vorgesehenen Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

3.6 Freiraumkonzept

Grünflächen

Im Plangebiet entstehen sowohl öffentlich zugängliche als auch private Freiräume. Die öffentlich zugänglichen Flächen sind rund 1.660 m² groß, die privaten (ohne Dachbegrünung) rund 360 m². Damit liegt der Anteil der öffentlich nutzbaren Flächen bei rund 82 %.

Die **öffentlich nutzbaren Grünflächen** sind als hochwertige Grünanlagen geplant, die zu einem gesunden Wohn- und Arbeitsplatzumfeld beitragen sollen. In den integrierten Spielbereichen sind Rasenflächen vorgesehen, ansonsten Pflanzflächen mit Staudenmischungen und Bodendeckern. Die in die Grünflächen integrierte Treppenanlage kann als Treffpunkt und Kommunikationsort genutzt werden.

Die ausschließlich privat nutzbaren Grünflächen werden den jeweiligen Wohnungen in den Erdgeschossen in Form von kleineren Grünflächen mit Terrassen zugewiesen. Die hinteren 4 Wohnungen des Hauses 2 werden mit Terrassen und größeren privaten Grünflächen (Garten) ausgestattet.

Eine Anforderung der Wohnraumförderungsbestimmungen besteht darin, mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als **nutzbare Grünfläche** (ohne Stellplätze) zu gestalten. Dieses Kriterium kann isoliert betrachtet nicht erfüllt werden, hier kommt dem Projekt die unmittelbare Nähe zum Stadtpark zu Gute. Als Ausgleich für die fehlenden Freiflächen innerhalb des Plangebiets kann der Stadtpark dienen. Dieser unmittelbar angrenzende, rund 20 ha große Stadtpark trägt mit seinen umfangreichen Freiflächen, Wegebeziehungen sowie Kinderspiel- und weiteren Freizeitangeboten, zur wohnortnahen Erholung bei. Dies wird von der Förderstelle (StädteRegion Aachen) akzeptiert.

Plätze

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht, die in Teilbereichen einen begrüneten Aufbau erhält. Weitere Flächen oberhalb der Tiefgarage werden in den zentral gelegenen, multifunktional nutzbaren und bis auf die Anlieferung autofreien Quartiersplatz integriert, der allen Bewohner*innen zur Nutzung offensteht. Somit wird die künftige Wohnnutzung nicht durch internen Autoverkehr gestört und zugleich eine hohe soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewährleistet. Der Platz bietet einen Ort für Kommunikation und Austausch sowie für Kinderspiel (Kreidemalen, Rollerfahren, Inliner, Lauf- und Bewegungsspiele etc.) und wird zur Straße hin durch Poller abgetrennt.

Die vorgesehene Bäckerei- bzw. Café-Nutzung im Haus 1 sowie das geplante Restaurant im Bürogebäude erhalten darüber hinaus Flächen / Terrassen für die Außengastronomie.

Kinderspielplätze

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen. In unmittelbarer Nähe in rund 70 m Entfernung befindet sich der Spielplatz Monheimsallee, der ruhig in den Stadtpark integriert ist. Geplant ist eine direkte Wegeverbindung zwischen dem geplanten Vorhaben und den weitläufigen Grünflächen des Stadtparks, die auch von Kindern gefahrenlos genutzt werden kann. Weitere Spielplätze befinden sich am Ungarnplatz und an der Sandkaulstraße.

Aufgrund der nahe gelegenen Spielplätze im Stadtpark ist innerhalb des Plangebietes kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Für die nicht geschaffene Fläche ist jedoch ein finanzieller Ausgleich durch die Vorhabenträgerin zu zahlen. Dafür ist der am 18.09.2013 gefasste Ratsbeschluss zum „Umgang mit öffentlichen Spielplatzflächen im Rahmen von vorhabenbezogenen B-Plänen und B-Plänen mit städtebaulichem Vertrag“ zu beachten. Wohnungen, die nach ihrer Anlage oder Zweckbestimmung für die ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind (wie Einraum-Wohnungen, Appartement-Wohnungen und Wohnungen für Einzelpersonen bis zu 50 m² sowie Altenwohnungen) bleiben davon ausgenommen.

Die im Plangebiet vorgesehenen zwei Spielbereiche werden als hausnahe private Spielplätze (Kleinkinderspielflächen) gemäß § 8 Abs. 4 Bauordnung NRW gestaltet und durch den Bauherren gepflegt sowie unterhalten. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 300 m², wovon rund 70 m² als Sandspielfläche gestaltet sind. Vorgesehen sind 5 Spielgeräte für Kleinkinder sowie ca. 40 Sitzgelegenheiten. Die zwei Spielflächen werden in die Topografie und Umgebung integriert, liegen wohnungsnah, geschützt und werden beschattet (Bäume, Sonnensegel).

Wegeverbindungen

Mit dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept werden Möglichkeiten für die Durchquerung des Quartiers geschaffen. Der Zugang von der Monheimsallee wird durch den Platzbereich, die Treppenanlage und eine neue Wegeverbindung mit dem Stadtpark verknüpft. Aufgrund der relativ großen Höhenunterschiede kann diese Wegeverbindung nicht durchgehend barrierefrei hergestellt werden. In die erforderliche Treppenanlage werden jedoch Rampen integriert, die von mobilitätseingeschränkten Personen mit Hilfe genutzt werden können. Eine durchgehend barrierefreie Zuwegung von der Monheimsallee zum Stadtpark besteht in kurzer Entfernung nördlich des Plangebietes.

Geprüft wurde eine zusätzliche Wegeverbindung in Richtung Süden, um eine Anbindung an den Weg in Richtung des ehemaligen evangelischen Friedhofs herzustellen. Nach Abwägung aller Belange sind die Verwaltung und die Vorhabenträgerin gemeinsam zu dem Schluss gekommen, dass diese Wegeanbindung hinsichtlich der Belange Baumschutz, Gründenkmal- und Privatsphäre der künftigen Anwohner*innen keine geeignete Lösung darstellt.

Baumbestand

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes (8 Bäume) wird in die Freianlagenkonzeption integriert. Es sind jedoch auch 19 Rodungen von Bäumen innerhalb des Grundstücks erforderlich, resultierend aus der fehlenden Kompatibilität mit dem geplanten Neubau. Nähere Informationen zum Baumbestand und zur Anwendung der Baumschutzsatzung enthält Kapitel 5.6.

Die entlang der Grundstücksgrenze zum Stadtpark vorhandene Baumreihe wird durch Neupflanzungen („Säulenbäume“) und eine Fassadenbegrünung ersetzt, hier ist die Neupflanzung von 9 Bäumen (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster' – Schmale Pyramideneiche), *Fraxinus pennsylvanica* 'Summit' – Pennsylvanische Esche und *Sophora japonica* 'Princeton Upright' – Schnurbaum) vorgesehen. Diese Baumreihe soll erneut im Bereich der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Die hierfür notwendigen Regelungen für Pflege und Erhalt der Bäume sowie dem Schutz der Tiefgarage werden im Durchführungsvertrag geregelt.



Abbildung 9: Geplante Eingrünung im Nordwesten

Quelle: kadawittfeldarchitektur, November 2022

Bei den weiteren 20 Baumpflanzungen innerhalb des neuen Quartiers werden Blühaspekte und Aspekte der Herbstfärbung berücksichtigt. Diese Pflanzungen erfolgen zum Teil (4 Feldahorne) außerhalb von, zum größten Teil jedoch auf Tiefgaragendecken (16 Bäume der Arten Felsenbirne, Zaubernuss, Blasenesche, Kobushi-Magnolie sowie Amerikanische Roteiche). Darüber hinaus wird der Baumbestand entlang des Weges von der Monheimsallee zum ehemaligen evangelischen Friedhof außerhalb des Plangebietes mit zwei Bäumen (Bergahorne) ergänzt.

Dachbegrünung

Zum Erhalt des Stadtklimas und aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel, zur Retention der Niederschläge, zur Erhöhung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Ausführung der Dächer mindestens als extensives, zum Teil als intensives Gründach geplant.

Die extensiven Gründächer auf den geplanten Wohngebäuden sowie auf Teilen des Bürogebäudes sollen eine Substratschicht in einer Höhe von mindestens 10 cm aufweisen. In diesen Bereichen besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Dachbegrünung auch Photovoltaikanlagen zu installieren.

Das Dach des Bürogebäudes wird auf einer Teilfläche intensiv begrünt, so dass sich hier eine reichhaltigere Vegetation entwickeln kann. Die Substratschicht hat in diesen Bereichen eine Höhe von mindestens 60 cm.

Insgesamt werden damit rund 85 % der künftigen Dachflächen extensiv und rund 15 % intensiv begrünt. Mit den geplanten Dachbegrünungsanteilen werden die in der Grün- und Gestaltungssatzung enthaltenen Maßgaben (Begrünung von 60 % der Dachflächen) weit überschritten. Die genaue Aufteilung der Flächen sowie deren detaillierte Gestaltung wird im weiteren Verlauf der Freiraumplanung festgelegt.

Darüber hinaus erfolgt eine Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche. In diesen Bereichen entsteht eine Vegetationsfläche, für die eine mindestens 60 cm starke Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht geschaffen wird.

Fassadenbegrünung

Die geschlossenen Fassadenabschnitte auf der Nord-West-Seite des Bürogebäudes erhalten auf mindestens 35 % der Fläche eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit Rankpflanzen wie Immergrünen Geißblatt oder Kletterhortensie.

Über Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Pflanzdichte sowie die Qualität des Pflanzstandortes sichergestellt (siehe Kapitel 4.12). Zusammen mit der geplanten Neupflanzung der Baumreihe wird eine grüne Fassade in Richtung des Stadtparks erzeugt. Zugleich erlaubt die Festsetzung eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die spätere technische Umsetzbarkeit und Unterhaltung des Fassadengrüns.

3.7 Soziale Infrastruktur

Die innerstädtische Lage des Plangebietes bietet eine fußläufige Verbindung in die Innenstadt mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Freizeit- und Bildungsangeboten. In der Passstraße befinden sich eine städtische Grundschule und eine Kindertagesstätte. Damit ist die fußläufige Erreichbarkeit von Betreuungseinrichtungen, Freizeitaktivitäten und Nahversorgungseinrichtungen sichergestellt.

Überdies lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen Einrichtungen für soziale Zwecke zu. Insoweit wird damit auf lange Sicht ermöglicht, in untergeordnetem Umfang kleinere Einrichtungen für soziale Zwecke anzusiedeln.

3.8 Jugend- und Familienfreundlichkeit

3.8.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Das Plangebiet ist als Wohnstandort für Kinder und Jugendliche gut geeignet, da es fußläufig zum Stadtpark mit seinen Spiel- und Freizeitangeboten sowie zur Aachener Innenstadt mit zahlreichen Freizeit- und Bildungsangeboten liegt. Volkshochschule, Stadtbibliothek und Schwimmhalle, aber auch Jugendeinrichtungen und Diskotheken sind fußläufig und mit dem ÖPNV erreichbar.

3.8.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Das neue Quartier ist über ein differenziertes Wegenetz sowie ineinander übergehende Freiflächen sehr gut in die nähere Umgebung integriert. Die nach Norden in den Stadtpark führende Verbindung wird als abwechslungsreicher Freiraum mit einer Treppenanlage sowie Aufenthalts- und Spielkaskaden auf unterschiedlichen Ebenen gestaltet. Eine Spielfläche für kleine Kinder schließt unmittelbar an. Aufgrund der konischen Gebäudefiguren ergeben sich interessante und bespielbare Zwischenräume, in die im Westen eine weitere Kleinkinderspielfläche angelegt wird. In der zentralen Mitte des Quartiers wird ein multifunktional nutzbarer Quartiersplatz entstehen, der öffentlich zugänglich ist, aber mit dem Charakter einer halb-öffentlichen Fläche vorrangig den Bewohner*innen des Neubaugebietes dienen wird. Der Platz bietet einen Ort für Kommunikation und Austausch sowie für Kinderspiel (Kreidemalen, Rollerfahren, Inliner, Lauf- und Bewegungsspiele etc.) und wird zur Straße hin durch Poller abgetrennt.

Mit dem Erhalt eines Teils des alten Baumbestands, den Neuanpflanzungen sowie Rasen – und Staudenflächen werden die Freiflächen im Sinne eines Naturerlebnisraums gestaltet.

3.8.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die im Plangebiet vorgesehenen zwei Spielbereiche werden als hausnahe private Spielplätze (Kleinkinderspielflächen) gemäß § 8 Abs. 4 Bauordnung NRW angelegt. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 300 m², wovon rund 70 m² als Sandspielfläche gestaltet sind. Vorgesehen sind 5 Spielgeräte für Kleinkinder sowie ca. 40 Sitzgelegenheiten. Die zwei Spielflächen werden in die Topografie und Umgebung integriert, liegen wohnungsnah sowie geschützt und werden beschattet. Darüber hinaus bieten die Freiflächen im Quartier multifunktionale Spiel- und Aufenthaltsräume.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind grundsätzlich über die Gebietsfestsetzung eines Mischgebietes zulässig, auch wenn weitere spezielle kinder- und jugendspezifische Einrichtungen innerhalb des Quartiers zum aktuellen Planungsstand zunächst nicht vorgesehen sind.

Da im angrenzenden Stadtpark in rund 70 m Entfernung bereits attraktive Spielmöglichkeiten auch für ältere Kinder bestehen, kann die gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau zu erstellende öffentliche Kinderspielfläche reduziert werden (vgl. Kap. 3.6). Weitere Spielplätze befinden sich am Ungarnplatz und an der Sandkaulstraße.

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten Mini Max und die städtische KiTa Passstraße befinden sich beide in der Passstraße, fußläufig durch den Stadtpark oder entlang der Straßen ohne Querung einer Hauptverkehrsstraße in rund 600 m Entfernung. Die Kindertagesstätten St. Elisabeth, Bergstraße, Martinstraße und die Elterninitiativ-Einrichtung Spielen und Lernen liegen in einer ähnlichen Entfernung.

Die städtische Katholische Grundschule liegt unmittelbar benachbart zu den beiden Kindertagesstätten in der Passstraße. Die Schule am Lousberg ist als nichtkonfessionelle Gemeinschaftsgrundschule ebenfalls fußläufig in rund 800 m erreichbar. Mehrere Sekundarschulen befinden im Umkreis von rund 1 km: Städtische Gemeinschaftshauptschule Aretzstraße, Hugo-Junkers-Realschule, Alkuin-Realschule, 4. Aachener Gesamtschule Sandkaulstraße, privates St.-Ursula-Gymnasium, Kaiser-Karl-Gymnasium und Gymnasium St. Leonhard. Darüber hinaus liegen das Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung sowie das Paul-Julius-Reuter-Berufskolleg zentral innerhalb des Alleenrings.

3.8.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Das städtebauliche Vorhaben hat das Ziel, durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen (z.B. Mehrgenerationen-, Familien- und Studierendenwohnen) innerstädtischen Wohnraum für verschiedene Gruppen von Nutzer*innen zu schaffen. Die Spiel- und multifunktional nutzbaren Freiflächen sind vielfältig innerhalb des Quartiers angeordnet und unterliegen somit auch einer sozialen Kontrolle durch die Bewohner*innen.

Da die städtebauliche Konzeption mit Ausnahme von Bedarfsverkehren für Anlieferung, Ver- und Entsorger oder Feuerwehr keine oberirdischen Kfz-Verkehre vorsieht, besteht diesbezüglich ein sehr geringes Konfliktpotenzial. Der autofreie Innenbereich ist zum Straßenraum abgepollert, so dass gefahrloses Spielen gewährleistet wird.

Mit der Wohnbebauung werden gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Freiräumen geschaffen. Die für Familien geeigneten Wohnungen erhalten zumeist Balkone oder private Gartenflächen. Gleichwohl sich das Plangebiet in verdichteter innerstädtischer Lage befindet, sind durch die Zugänglichkeit aller Flächen und Freiräume innerhalb des Plangebiets ausreichend Räume für Bewegung, soziale Interaktion und Spiel vorhanden.

Durch die Gebäudestellung kann der von der Monheimsallee in das Quartier hineinstrahlende Straßenverkehrslärm in Teilbereichen gut abgeschirmt werden, so dass die Spielbereiche keinen erheblichen nachteiligen Lärmbelastungen ausgesetzt sind (vgl. Kap. 5.1.1).

Mit der Durchgrünung des Gebietes und der Anbindung zum Stadtpark übernimmt dieser Grünflächenverbund die Funktion einer Entlastungs- und Ausgleichsfläche innerhalb des innerstädtischen Belastungsgebietes. Aufgrund der Anordnung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche an unterschiedlichen Standorten – offen oder mit Bäumen und zusätzlichen Sonnensegeln – bieten sich im Wechsel besonnte und schattige Plätze an, die je nach Jahreszeit und Temperatur differenzierte Aufenthaltsqualitäten bieten.

3.8.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Die im Plangebiet vorgesehenen, allgemein zugänglichen und fast Kfz-freien Freiräume und Außenanlagen sind multifunktional nutzbar. Damit eignen sich diese Flächen sowie die umliegenden und gut erreichbaren Freiflächen gut für Spiel und Aufenthalt von Kindern. Die geplanten Platzflächen, insbesondere die als Aufenthalts- und Spielkaskade gestaltete Verbindung zum Stadtpark und die zwei wohnungsnahen Spielplätze für Kleinkinder sprechen Kinder unterschiedlicher Altersgruppen an. Der angrenzende Stadtpark bietet darüber hinaus attraktive Spiel- und Freizeitangebote.

3.8.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

In unmittelbarer Nähe befindet sich der in den Stadtpark integrierte Spielplatz Monheimsallee, der über eine direkte Wegeverbindung zwischen dem geplanten Vorhaben und den weitläufigen Grünflächen des Stadtparks auch von Kindern gefahrlos genutzt werden kann. Zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule sind fußläufig ohne Querung einer Hauptverkehrsstraße erreichbar. Weitere Kindertagesstätten und Schulformen sind mit Querungen an gesicherten Ampelanlagen ebenfalls sicher für Kinder und Jugendliche erreichbar.

Da das Plangebiet in der Innenstadt Aachens mit einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten liegt, sind viele zentrale Einrichtungen, insbesondere auch für Jugendliche, fußläufig erreichbar. Das Mobilitätskonzept sieht ausreichend viele Fahrradabstellanlagen vor, so dass die eigenständige Mobilität per Rad unterstützt wird. Auch wenn der Hansemanplatz als gefährlicher Kreuzungsbereich gilt, bieten sich gefahrlose Radwegeverbindungen, z. B. über die Mariahilfstraße in die Innenstadt an.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Eurogress“ und „Hansemanplatz“ sehr gut an den ÖPNV angebunden, so dass eine attraktive ÖPNV-Anbindung gegeben ist, die Kindern und Jugendlichen eine eigenständige Mobilität ermöglicht.

3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.9.1 Mindestanforderung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Das gesamtstädtische Klimagutachten (Geographisches Institut der RWTH Aachen 2000: Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen) rechnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Klimatop „Stadtklima“ zu. Das Plangebiet ist zugleich durch die Lage in einem innerstädtischen Belastungsgebiet gekennzeichnet. Diese Einordnung beruht auf einer erhöhten thermischen Belastung sowohl mittags als auch in den Abendstunden sowie auf einer herabgesetzten nächtlichen Abkühlung. Diese Effekte werden vor allem klimawandelbedingt verschärft. Vor diesem Hintergrund liegt der Planbereich im Schutzbereich Stadtklima, der im Flächennutzungsplan Aachen*2030 dargestellt ist. Das Plangebiet grenzt zugleich unmittelbar an den Grün-Komplex Stadtpark an, der im Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen als "Grünfläche mit wesentlicher Klimafunktion" bewertet wird. Dieser Grünflächenverbund übernimmt die Funktion einer Entlastungs- und Ausgleichsfläche innerhalb des innerstädtischen Belastungsgebietes.

Im Zuge der Planung wird der derzeitige Versiegelungsgrad von über 81 % geringfügig reduziert, der Anteil der bodengebundenen begrünten Flächen nimmt mit der Umsetzung des Vorhabens in Summe zu. Zur weiteren Minderung von Überwärmungseffekten sind u. a. Tiefgaragenbegrünungen auf den nicht überbauten Flächen sowie extensive, in Teilbereichen auch intensive Dachbegrünungen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt diese Grünbestandteile verbindlich fest.

Die Flächen im Plangebiet haben für die Kaltluftproduktion nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Das Plangebiet liegt zwar außerhalb von großräumigen Kaltluftbahnen, jedoch in einem Kaltlufteinzugsgebiet in der Bebauung (kleinräumige Kaltluftbahn mit einer Kaltluftmächtigkeit bis zu 10 m. Geographisches Institut der RWTH Aachen 2015: Lokale Kaltluft im Aachener Kessel. Ergebnisse von Kaltluft-Simulationsrechnungen). Die Kaltluftabflüsse aus dem Stadtpark strömen gemäß gesamtstädtischer Kaltluftkarte in Richtung Süden und Südwesten zur Monheimsallee und zum Hansemannplatz in Bereiche, in denen eine erhöhte thermische und lufthygienische Belastung vorliegt. Allerdings bildet bereits das bestehende, rund 17 m hohe Knappschaftsgebäude ein Strömungshindernis aus.

Nach Abwägung aller Aspekte hat die Stadt Aachen die Entscheidung getroffen, den Bereich baulich nachzuverdichten. In Bezug auf die Überwärmungstendenzen und die Kaltluftbewegungen ist festzuhalten:

- Mit dem Knappschaftsgebäude besteht bereits ein Strömungshindernis. Dieses wird sich durch die Ausdehnung des geplanten Vorhabens voraussichtlich vergrößern, jedoch voraussichtlich nicht durch die Höhenentwicklung. Es ist anzunehmen, dass die Kaltluftbewegungen auch den geplanten Innenhof / Platzbereich durchströmen.
- Die Planung sieht gegenüber dem Bestand einen geringfügig höheren Begrünungsanteil vor – sowohl erdgebunden als auch als Tiefgaragen - und extensive und geringfügig als intensive Dachbegrünung.

3.9.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Dieses Ziel hat die Stadt Aachen bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 sowie in ihrem Handlungskonzept Wohnen aufgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor bereits baulich genutzten bzw. versiegelten Flächen die Schaffung von zentral im Aachener Stadtgebiet angeordneten Wohnungen und Gewerbeflächen für Büros und Dienstleistungen. Er sieht ein Flächenrecycling mit teilweise Rückbau von stark versiegelten Siedlungsflächen vor. Zugleich leistet er durch die geplante Nutzungsmischung und das Nebeneinander von Wohnflächen und Arbeitsstätten einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in innerstädtischer Lage und ist sehr gut an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Es besteht ein fußläufiger Anschluss an den Aachener Bushof und zahlreiche weitere Bushaltestellen (Qualitätsstufe 1 gemäß Nahverkehrsplan).

Zudem besteht bereits eine Radinfrastruktur (Radstreifen Monheimsallee, Radwege im Stadtpark) bzw. ist in Planung (geplante Protected Bike Lane Monheimsallee, Radvorrangroute Robens- / Passstraße). Ein Nahversorger liegt in weniger als 700 m Abstand an der Jülicher Straße, hier bestehen auch weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote. Zugleich ist die Aachener Innenstadt fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegenen Kindergärten und Grundschulen befinden sich in weniger als 1.000 m Entfernung. Der nächstgelegene Freiraum grenzt mit dem rund 20 ha großen Stadtpark unmittelbar an.

Zugleich können bereits bestehende Versorgungsinfrastrukturen (Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser) genutzt werden. Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich und innerhalb bereits verkehrlich erschlossener Flächen wird somit erfüllt.

3.9.3 Städtebaulicher Entwurf

Die städtebauliche Konzeption sieht eine kompakte fünf- bis siebengeschossige Bebauung vor, die aufgrund ihrer Ausrichtung grundsätzlich gut für eine Nutzung solarer Energie geeignet ist. Es ist überwiegend keine Verschattung vorhanden, die Lage lässt eine günstige solare Süd-Ausrichtung erwarten.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht neue Wohnnutzungen im Plangebiet. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird aber auch eine Nutzungsmischung ermöglicht. Zulässig sind unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Gemäß städtebaulichem Entwurf sind die Häuser 1 und 2 überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehen, der nördliche Baukörper für Büros und Dienstleistungen.

Das Mobilitätskonzept definiert Maßgaben zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, die bei der städtebaulichen und architektonischen Konzeption berücksichtigt wurden. Die PKW-Stellplätze werden ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangebiet nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu max. 10° zulässig sind. Das eröffnet weitreichende Möglichkeiten für extensive und teilweise intensive Dachbegrünungen sowie die solarenergetische Nutzung der Dachflächen.

3.9.4 Kubatur der Gebäude

Die Planung sieht einen kompakten, mehrgeschossigen Wohnungsbau mit moderner Dämmtechnik vor. Durch die großen, kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen Fassaden-Volumen-Verhältnis sinkt der zu erwartende Heizwärmebedarf. Die geplante Bauweise ermöglicht damit eine optimierte Wärmeversorgung.

Ein Fernwärmeanschluss ist aufgrund der bereits vorhandenen Infrastrukturen grundsätzlich möglich. Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren werden weitere nachhaltigere Varianten der künftigen Wärmeversorgung geprüft.

3.9.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung

In großen Bereichen des Plangebietes werden die geplanten mehrgeschossigen Gebäudekörper nicht durch benachbarte Gebäude oder Bestandsbäume verschattet. Im Zusammenspiel mit der günstigen solaren Ausrichtung der geplanten Bebauung ergibt sich ein hohes Potenzial für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den festgesetzten Flachdächern. Die möglichen Dachflächen, die sich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignen, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Der politische Beschluss, dass solartechnische Anlagen auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen zu installieren sind, kann erfüllt werden.

3.9.6 Umgang mit Freiflächen

Zumindest in Teilbereichen findet eine bauliche Eigenverschattung der Freiräume statt, so dass diese in den warmen Sommermonaten nutzbar sind. Das Freiraumkonzept mit den darin vorgesehenen Baumpflanzungen leistet ebenfalls einen Beitrag zur künftigen Verschattung. Für die Kleinkinderspielbereiche sind weitere Verschattungselemente vorgesehen. Aufgrund der Anordnung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche an unterschiedlichen Standorten bieten sich im Wechsel besonnte und schattige Plätze an, die je nach Jahreszeit und Temperatur differenzierte Aufenthaltsqualitäten bieten.

Bei Umsetzung der Planung gehen insgesamt 19 Bäume verloren. Dem Verlust der klimatischen Funktion wird mit der Neupflanzung von Bäumen Rechnung getragen. Auch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung werden stadtklimatisch wirksam.

3.9.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der Vornutzung wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser abgesehen und das Vorhaben an das vorhandene Mischkanalnetz angeschlossen (siehe dazu Kapitel 3.5).

3.9.8 Umgang mit der Energieversorgung

Für die künftige Wärmeversorgung ist ein Fernwärmeanschluss grundsätzlich möglich, u. a. da ein Anschluss an das heutige Bestandsgebäude bereits gelegt ist. Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren werden jedoch noch weitere nachhaltigere Varianten der künftigen Wärmeversorgung geprüft. Auf den Flachdächern werden Photovoltaikanlagen berücksichtigt.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum sowie zur Entwicklung attraktiver und nicht störender Arbeitsplätze sehr gut geeignet. Mit dem geplanten Nutzungsmix für verschiedene Zielgruppen ist es möglich, für den innerstädtischen Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Es bietet mit der unmittelbaren Nähe zum Aachener Zentrum und Alleenring eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und an das öffentliche und übergeordnete Verkehrsnetz. Die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten, Sport- und Freizeitangeboten gewährleistet zum einen attraktive innerstädtische Wohnangebote. Andererseits bietet der Standort aufgrund der kurzen Wegeverbindungen zum Zentrum und zu den dort angesiedelten Dienstleistungsbetrieben sowie zu Hochschulnutzungen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von büroaffinen Gewerbebetrieben sowie zu deren Vernetzung mit dem Umfeld.

Aus diesen Gründen wird innerhalb des Plangebiets ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Entwicklung eines urban gemischten Quartiers mit ausgewogenem Anteil an Wohnungen und gewerblichen Nutzungen planerisch zu steuern. Damit ist das geplante Quartier aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes, welcher für weite Teile des Plangebiets „Gemischte Baufläche“ darstellt als entwickelt anzusehen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Neben der Wohnnutzung können insoweit das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sowie Nutzungen, die der Infrastruktur des Gebiets und des näheren Umfelds dienen, zugelassen werden. Dementsprechend sind dort Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke möglich. Sofern einzelne der genannten Nutzungen im Wohngebiet untergebracht werden, kann dies zur Sicherung einer gewissen fußläufigen Infrastruktur, Versorgung und Belebung des Gebiets und somit zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen. Dabei ist geplant einen ausgewogenen Anteil an Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen zu erzielen.

Auch nicht störende Handwerksbetriebe können grundsätzlich zu einer sinnvollen Ergänzung des Mischgebiets beitragen und werden ausnahmsweise zugelassen. Im Einzelfall kann hier geprüft werden, ob ein verträgliches Einfügen in die geplante Baustruktur möglich ist und eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters ausgeschlossen werden kann. Mit dem getroffenen Zulässigkeitskatalog wird gleichzeitig auf der Planungsebene ausgeschlossen, dass unverträgliche oder konfliktbeladene Nutzungen im Plangebiet angesiedelt werden.

Mit dem geplanten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen werden innerhalb des Mischgebiets für unzulässig erklärt. Dies betrifft die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels), die unter die Begrifflichkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe fallenden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sowie Vergnügungsstätten.

Die vorgenannten Nutzungen sind insbesondere durch Ihren vergleichsweise großen Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie beispielsweise bei Hotels durch höheren Kundenverkehr charakterisiert. Da hierdurch Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung im Mischgebiet nicht auszuschließen sind, wird auf die Zulässigkeit dieser Betriebstypen verzichtet. Zudem ist das Plangebiet insbesondere wegen seiner geringen Größe nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen geeignet; diese würden die gewünschte Wohnnutzung sowie dienstleistungsorientierten Nutzungen verdrängen. Zudem gibt es für flächenintensive Nutzungen besser geeignete Stellen im Stadtgebiet. Auch wären solche Einrichtungen mit störenden Besucherverkehren verbunden. Insoweit werden auch solche Einrichtungen ausgeschlossen.

Die über die Begrifflichkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe fallenden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gleichfalls im Mischgebiet unzulässig. In Aachen wurde die Nutzungsänderung von Wohnraum zu Ferienwohnungen in den letzten Jahren immer mehr nachgefragt. Ferienwohnungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und den Gebietscharakter beeinträchtigen können. Die Preise solcher

Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als bei Hotelübernachtungen. Dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer reinen Wohnnutzung. Im Plangebiet soll vermieden werden, dass auf diese Weise Dauerwohnungen verdrängt werden. Eine Grundlage dafür ist die Wohnraumschutzsatzung, die der Rat der Stadt am 10.07.2019 zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen hat. Die Satzung ist am 01.08.2019 in Kraft getreten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die hochbaulichen Anlagen (Wohngebäude mit auskragenden Balkonen, Gewerbebauten) insgesamt maximal 50 % des Mischgebiets überdecken dürfen. Somit wird der Versiegelungsgrad durch die geplanten Hochbauten im Mischgebiet auf rund 50 % begrenzt. Der für Mischgebiete geltende Orientierungswert des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung von 0,6 wird insoweit unterschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nur bis zu maximal 0,7 für Nebenanlagen, notwendige Zufahrten und Wege überschritten werden.

Das Grundstück darf weiterhin u. a. durch Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und damit zur Sicherung eines autofreien Quartiers auf der Fußgängerebene, durch die das Plangebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 bebaut werden. Dies schafft die Voraussetzung, dass das Quartier auf der Fußgängerebene vollkommen autofrei gestaltet werden kann. Damit wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Mischgebiets gesteigert, da der ruhende Kfz-Verkehr für die Wohnbebauung aus dem Stadtbild verbannt wird, kommt diese Festsetzung in Verbindung mit der freiraumplanerischen Gestaltung des Tiefgaragendachs auch der positiven Ausgestaltung des Hofbereiches zugute.

Die mit der Bebauung in Vollgeschossen angestrebte Bruttogeschossfläche von rund 12.000 m² ermöglicht die Entwicklung der geplanten rund 58 Wohnungen sowie der gewerblichen Nutzungen. Aus der Bruttogeschossfläche abgeleitet, ergibt sich rechnerisch eine geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 2,34 für das Mischgebiet. Mit diesem Maß der baulichen Nutzung und aufgrund der vorgesehenen Freiflächenanteile wird der geltende Orientierungswert des § 17 BauNVO hinsichtlich der Obergrenze der Geschossflächenzahl für Mischgebiete von 1,2 überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch städtebaulich erforderlich, da es sich bei dem Plangebiet um eine integrierte Lage in unmittelbarer Nähe zum dicht bebauten Stadtzentrum von Aachen handelt. Die städtebauliche Konzeption verfolgt vor diesem Hintergrund das Ziel, mit der Ansiedlung eines Ensembles aus drei Gebäuden eine urbane Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Hierzu ist es zielführend, ein innerstädtisches Verdichtungsmaß zu schaffen. Im Rahmen der Innenentwicklung steht es überdies schon abgeleitet aus der gesamtstädtischen Zielkonzeption „Masterplan AACHEN*2030“ im dringenden öffentlichen Interesse, an diesem integrierten Standort eine angemessene urbane Dichte zu entwickeln und in flächensparender Form qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Dies ist am vorgesehenen Standort mit seiner direkten Lage am Stadtpark mit seinen großflächigen Grün- und Freiflächen als Ausgleich gut vertretbar. Somit ist das Plangebiet nicht zuletzt durch die großen angrenzenden Grünflächen gut mit Freiräumen versorgt und schafft zudem eine aufgelockerte Gebäudeanordnung, die auch im Gebiet selbst Freiräume sowie Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten schafft. Insgesamt wird die Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung genannten Orientierungswerte in der Abwägung als städtebaulich erforderlich und verträglich bewertet. Nachbarrechtliche Belange werden hierdurch nicht berührt. Da trotz der städtebaulichen Dichte und der Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO eine ausreichende Belichtung der Wohnungen und Büros gegeben sein wird, bleiben die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Ergänzend zur Festsetzung der Grundflächenzahl wird die architektonisch gegliederte Bebauung auch in ihrer Höhenentwicklung planerisch gesteuert. Haus 1 sieht eine fünf- bis sechsgeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von rund 17 m (185,80 m ü. NHN) bzw. rund 20 m Höhe (188,40 m ü. NHN) vor. Damit werden die Höhen des ehemaligen Knappschaftsgebäudes (rund 185 m ü. NHN) und der benachbarten Blockrandbebauung an der Monheimsallee (rund 184 m ü. NHN) aufgenommen und in angemessenem Umfang und nur an Teilabschnitten der Fassaden überschritten. Hierbei ist

berücksichtigt, dass innerhalb des Hauses 1 im Erdgeschoss Nutzungen mit öffentlichem Charakter wie bspw. ein Bäcker/Café zulässig sind, die das Umfeld beleben sollen.

Haus 2, welches den geförderten Wohnraum umfassen soll, weist eine sechs- bis siebengeschossige Bauweise auf. Hier ergeben sich Gebäudehöhen von rund 20 m im Bereich des südlichen Bauteils sowie 23 m für den nördlichen Teil. Die Gebäudehöhe trägt u. a. zur Adressbildung des Gesamtensembles bei, da der hintere Gebäudeteil von der Monheimsallee aus sichtbar sein wird.

Das Bürogebäude ist ebenfalls mit einer fünf- bis sechsgeschossigen Bauweise geplant. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier rund 25 m, andere Gebäudeteile sind rund 22 m hoch. Hierbei ist berücksichtigt, dass dieser Baukörper neben den benachbarten Wohngebäuden im Sinne einer Stadt der kurzen Wege gewerbliche Nutzungen (z. B. Büronutzungen) und somit Arbeitsstätten aufnimmt, für die entsprechend größere Geschosshöhen als bei reiner Wohnnutzung erforderlich sind.



Abbildung 10: Schnitt mit Angabe der Gebäudehöhen

Quelle: kadawittfeldarchitektur, November 2022

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH über NHN) dürfen nur punktuell und aus betriebsnotwendigen Gründen durch die in den schriftlichen Festsetzungen angeführten Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Diese Aufbauten – so beispielsweise Aufzugsmaschinenhäuser – sind notwendig, um die Gebäude zu betreiben. Da diese expliziert nur in räumlich begrenztem Umfang und räumlich von der Außenkante der Gebäude zurückgesetzt sind, werden diese nicht für die Fußgänger*innen einsehbar sein. Insgesamt bleibt der Charakter des Gesamtgebiets und der geplanten Gebäudekubaturen dabei gewahrt. Zudem sind die technischen Anlagen einzuhausen und an die Gestaltung der Fassaden anzugleichen. Da die Aufbauten damit nur untergeordnet und räumlich begrenzt sowie gestalterisch in das Ge-

samtgebäude eingebunden werden, entsteht in Verbindung mit den zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen ein ausgewogenes Bild der Dachlandschaft.

Besonderes städtebauliches Ziel ist es, eine markante und in der Höhenentwicklung gegliederte Raumkante zum öffentlichen Raum des Stadtparks zu entwickeln. Daher wird eine gestaffelte und zwingende Bauhöhe für die dortige Gebäudefront festgesetzt. Diese sichert die im architektonischen Konzept erarbeitete Linienführung der Fassade in Richtung öffentlichem Raum sowie deren durch variierende Höhen gegliederte Ansicht. Damit wird der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses markanten Übergangsbereichs zum Stadtpark Rechnung getragen.

4.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Auslösung von Abstandsflächen in diesem Bereich ist zu beachten.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Wird eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich und soweit nicht anders festgesetzt, nicht überschreiten, wohl aber von diesen zurückspringen. Die Baugrenzen richten sich an dem konkreten Vorhaben bzw. dem städtebaulichen Konzept aus und nehmen sowohl die Gebäude- und Hofformen als auch die Raumkanten entlang der öffentlichen Straßenflächen auf. Geplante Freiräume und Aufenthaltsbereiche im Plangebiet werden von den Baugrenzen als nicht überbaubare Flächen ausgespart. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 2,60 m zulässig. Erker sowie Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,60 m unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung der BauO NRW überschreiten. Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen wird notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Entlang der nach Westen zum Park ausgerichteten Fassade des gewerblich genutzten Baukörpers wird eine Baulinie festgesetzt, um dort eine bauliche Raumkante auszubilden und damit die Fassung des Freiraums sicherzustellen. Dies begründet sich darin, dass diese westlich zum öffentlichen Raum ausgerichtete Fassade einen exponierten Abschluss zwischen Bebauung und öffentlichem Park darstellt. Dieser Abschluss wird künftig als Bauwerk einschließlich seiner Fassaden- und Umfeldbegrünung maßgeblich für die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes sein. Insoweit soll der durch einen Knick gegliederte Fassadenverlauf auf der planungsrechtlichen Ebene aus städtebaulichen Gründen abschließend mit einer Baulinie, auf die zwingend zu bauen ist, gesichert werden. Die Verbindung des Fassadenverlaufs und der grünordnerischen Gestaltung der Fassade sichert für die Zukunft den städtebaulich hochwertigen und klaren Übergang vom Mischgebiet in den Stadtpark. In Zusammenhang mit der Baulinie wird die zur Absicherung der Ausgestaltung dieses Fassadenabschnitts zudem eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt (siehe oben unter „Maß der baulichen Nutzung“). Mit der Festsetzung der Baulinie in Verbindung mit einer zwingenden Bauhöhe werden an dieser Stelle die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen aufgehoben.

Die im Plangebiet vorgesehene, um einen Hof gruppierte Gebäudeanordnung verfolgt das städtebauliche Ziel, einen von den Ausmaßen eher kleinen Platz mit städtebaulich bedingten Verengungen und Aufweitungen im Innenhof des Vorhabens zu entwickeln. Diese Gebäudeanordnung bedingt, dass sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im geplanten Hof in einzelnen Teilbereichen überschneiden. Um die mit der Gebäudestruktur verbundene Abfolge von engeren und aufgeweiteten Stadträumen im Plangebiet umzusetzen, wird daher die Festsetzung einer verminderten Abstandsfläche an fünf Fassadenabschnitten getroffen. Da sich auch unter Berücksichtigung der verminderten Abstandsflächen nach wie vor die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnräume und der Arbeitsplätze einhalten lassen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Im Rahmen des Vorhabens werden keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt. Insgesamt stellen die verminderten Abstandsflächen sicher, dass die städtebaulich begründeten „Engstellen“ und damit eine bauliche Fassung des Hofes ermöglicht werden. Diese werden jeweils beidseits der südli-

chen und nördlichen Platzeingänge an den dortigen Zugängen zum geplanten Platz sowie zwischen Haus 1 und Haus 2 angeordnet. Zugleich ist es damit möglich, die für die Allgemeinheit zugänglichen Wege zum Platz durch die Fassadenanordnung so auszurichten, dass die Fußgänger künftig entsprechend geleitet werden.

Insgesamt ermöglichen die überbaubaren Flächen damit ein angemessenes Einfügen der Planung in die umliegende Bebauung und berücksichtigen die benachbarten Freiraumstrukturen. Die Festsetzung trägt somit zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Baugebiets bei.

4.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Tiefgaragen, Stellplätze, E-Ladestationen, Lüftungsschächte, Terrassenabgrenzungen, Hochbeete, Stützmauern, Rampen, Fahrradständer, Treppen und Hauseingangsüberdachungen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass keine zu starke Überfrachtung und Versiegelung der geplanten Freiräume erfolgt. Andererseits werden solche Anlagen, die zum Betrieb des Wohngebiets erforderlich sind, explizit zugelassen. Damit dient diese Festsetzung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Bereich der Freiflächen.

4.6 Stellplätze und Tiefgarage

PKW-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Um die gestalterische sowie funktionale Qualität des Innenhofs zu stärken, werden 58 PKW-Stellplätze in einer natürlich belüfteten Tiefgarage untergebracht.

Fahrradstellflächen sind gemäß der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ausschließlich in geschlossenen Fahrradgaragen unterzubringen. Ausnahme bilden 2 Stellplätze für Lastenräder sowie zwei Velocity-Stationen, die im Innenhof entstehen sollen. Die räumliche Verortung erfolgt durch das Freiraumkonzept.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Freiflächen als Platz-, Grün- bzw. Spielflächen auf dem Grundstück gesichert und die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht weiter erhöht.

Aufgrund der in Kapitel 3.4 beschriebenen besonderen verkehrlichen Standortqualitäten des Vorhabens und der infolgedessen gegebenen Möglichkeit, einen Stellplatznachweis abweichend von der geltenden Satzung zu treffen, wird gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 PKW-Stellplätze und 495 Fahrradstellplätze zu errichten sind. Die Festsetzung der Stellplätze für PKW und Fahrräder erfolgt auf der Basis eines Mobilitätskonzeptes, das die Eigenschaften und verkehrlichen Qualitäten des Standorts berücksichtigt (siehe Kapitel 3.4). Die Mobilität der Bewohner*innen ist auch bei einem geringeren Stellplatzangebot für private PKW sichergestellt und die städtebauliche Ordnung wird durch diese Maßnahmen gewahrt.

Dabei wird sichergestellt, dass die Tiefgarage nur den Eigentümer*innen, Mieter*innen und Besucher*innen des Vorhabens zur Verfügung stehen wird.

4.7 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Entlang der Monheimsallee werden im Plangebiet zwei Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit werden die Zufahrten zum Plangebiet räumlich festgelegt. Hiermit soll vermieden werden, dass in anderen Bereichen als den festgesetzten Fahrzeugverkehre in beziehungsweise durch das Plangebiet auf Nachbargrundstücke geführt werden.

4.8 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten.

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile in m² abzuziehen. Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation (intensive Dachbegrünung)
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen, wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen (dabei ist die begrenzte räumliche Zulässigkeit von haustechnischen Anlagen gemäß der Standardfestsetzung der Stadt Aachen zu beachten)

4.9 Lärmschutz

Prägend für die Lärmvorbelastung im Plangebiet ist der Straßenverkehrslärm der Monheimsallee. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in der unmittelbar zur Monheimsallee exponierten Bebauung deutlich überschritten, stellenweise auch die Lärmsanierungswerte. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit setzt der Bebauungsplan ausgehend von der in einem Lärmgutachten ermittelten und in Kapitel 5.1 beschriebenen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet differenzierte und spezifische Lärmschutzmaßnahmen fest.

Hierzu wurde zunächst im Rahmen einer schalltechnischen Modellierung prioritär untersucht, ob und welche aktive Lärmschutzmaßnahmen beispielsweise in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden, die zwischen Lärmquelle und Mischgebiet angeordnet wären, in Frage kommen. Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde die Errichtung einer geschlossenen Wand entlang der nordwestlichen und der nordöstlichen Plangebietsgrenze erwogen. Rechnerisch wäre hierfür zum effizienten Lärmschutz eine Wand von 20 m Höhe erforderlich. Aus Sicht der Stadt ist eine Lärmschutzwand in derartigen Abmessungen aus städtebaulichen Aspekten (Orts- und Landschaftsbild) und aus Kostengründen nicht realisierbar. Überdies würden solche Wandhöhen erhebliche Beeinträchtigungen der Belichtung der Wohnungen sowie der Wohnqualität bewirken.

Insgesamt sieht das Lärmschutzkonzept vor, dass durch Gebäudeanordnung und die baulichen Raumkanten in Richtung des geplanten Innenhofs gegenüber dem Verkehrsgeräuschen lärmverschattete Bereiche entstehen. Somit können vom Lärm abgewandte Wohnaußenbereiche entstehen, die zur Qualität des geplanten Wohnraums beitragen.

Zum Schutz der dem Verkehrslärm ausgesetzten Fassaden werden vorrangig passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer ausreichenden Schalldämmung bei künstlicher Belüftung beitragen. Insoweit sind die Fassaden im Plangebiet durch entsprechende Bauweise zu dämmen. Zudem ist für schutzbedürftige Schlafräume zusätzlich der Einbau von Schallschutzfenstern bzw. der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.

Besonders betroffen von den Schalleinwirkungen der Monheimsallee sind die in diese Richtung exponierten Fassadenabschnitte mit Außenwohnbereichen. Ab einem Lärmpegel von Außenwohnbereichen wie z.B. Terrassen, Balkone und Loggien von mehr als 62 dB(A) ist eine Kommunikation nicht mehr möglich. Insoweit trifft der Bebauungsplan Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz an bestimmten Fassaden- bzw. Außenwohnbereichen vor. Lassen sich solche nicht alternativ auf einer von Lärm abgeschirmten Fassadenseite anordnen, ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie z. B. eine massive Brüstung mit geschlossenen Glaselementen der Außenwohnbereich so auszugestalten, dass Pegel < 62 dB(A) erzielt werden.

Neben dem Schutz vor Verkehrslärm wurde das Erfordernis für weitere differenzierte lärmtechnische Festsetzungen zur Minderung der Geräusche im Plangebiet geprüft. Im Ergebnis sind hinsichtlich Gewerbe- oder Veranstaltungslärm aus dem Umfeld keine besonderen baulichen oder technischen Vorkehrungen im Plangebiet erforderlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Sollte durch eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die tatsächliche Lärmbelastung von der rechnerisch ermittelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes abweicht, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage zur Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden. Abweichungen in der Geräuschbelastung können sich beispielsweise durch die Eigenabschirmung der Gebäude ergeben oder dadurch, dass Lärmquellen entfallen. Durch die Öffnungsklausel wird es möglich gemacht, die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuellen Lärmbelastung zu ermitteln.

4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte sichern das städtebauliche Ziel, eine Durchgängigkeit des Plangebiets für die Allgemeinheit zu schaffen und somit den öffentlichen Belang der fußläufigen Vernetzung zwischen Monheimsallee und Stadtpark durch das Plangebiet zu sichern. Hierzu sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit - G - festgesetzten Flächen zugunsten der Allgemeinheit belastet.

4.11 Dachbegrünung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf Basis des Freiraumkonzeptes differenzierte Maßnahmen der Dach- und Tiefgaragenbegrünung fest. Demzufolge werden die Flachdachflächen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt. Mit der Begrünung erfolgt eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet und trägt damit zur Kühlung und Gestaltung des Mischgebietes bei. Dabei ist die extensive Begrünung mit der Errichtung der geplanten, aufgeständerten Anlagen für Solarenergie vereinbar. Weitere Flächen auf dem Bürogebäude werden intensiv begrünt. Die Anforderungen der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen werden damit erfüllt.

Ausschließlich verglaste Flächen, Technikaufbauten sowie Wege, Terrassen- und Dachterrassenflächen dürfen von einer Begrünung ausgenommen werden, um betriebsbedingte Anlagen, aber auch ein gewisses Maß an einer Dachflächennutzung nach Maßgabe des Freiraumkonzeptes zu ermöglichen.

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Auch diese Festsetzung trägt in Verbindung mit einer Bepflanzung zur Sicherung eines Grünflächenanteils im Plangebiet und somit der stadtklimatischen und gestalterischen Aufwertung bei.

4.12 Fassadenbegrünung

An der dem Stadtpark zugewandten Seite des Bürogebäudes wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Hier ist eine bodengebundene Begrünung mit bspw. *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie) oder *Clematis montana* 'Rubens' (Berg-Waldrebe) vorgesehen. Je nach verwendeter Art sind zusätzliche Rankhilfen oder Ranksysteme anzubringen.

Unter Ansatz realistischer Wuchshöhen dieser Arten ist ein begrünbarer Fassadenanteil (ohne Fenster und Türen) nach angemessener Wuchs- und Entwicklungszeit wie in Abbildung 11 dargestellt realistisch. Dementsprechend wird im Bebauungsplan ein Begrünungsanteil von 35% festgesetzt.



Abbildung 11: Mögliche Fläche für die Fassadenbegrünung

Quelle: Greenbox Landschaftsarchitekten

Dies setzt voraus, dass bspw. Rankhilfen in entsprechender Höhe und Breite angebracht werden, Pflanzen und Pflanzabstände entsprechend gewählt werden und die Fassade auf gesamter Länge begrünt wird. Über ergänzende Festsetzungen zur Größe der Pflanzscheiben und des durchwurzelbaren Bodenraums werden daher gute Standortbedingungen für die geplante Fassadenbegrünung gesichert. Der Pflanzabstand hängt neben artspezifischen Kriterien und den Standortbedingungen stark von der Art der Rankhilfe, Pflanzqualität sowie der Pflege ab. Diese Angaben und technischen Details werden im Rahmen der weiteren Planungen ausgearbeitet. Der künftige Pflanzabstand wird dabei so gewählt, dass eine der Art entsprechende höchstmögliche Begrünungsdichte und -höhe erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan ein mittlerer maximaler Pflanzabstand von höchstens 2 m festgesetzt.

4.13 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes wird über zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einzelstammweise zum Erhalt festgesetzt, da diese Bäume aufgrund ihres Alters und ihrer Größe eine raumbildende Wirkung haben und damit ein wesentliches Element der künftigen Freiraumgestaltung darstellen. Diese Festsetzung umfasst bspw. die Blutbuche im Norden des Plangebietes im Übergang zum Stadtpark, aber auch vier weitere Bäume in diesem Bereich. Zum Erhalt festgesetzt wird darüber hinaus ein Feldahorn unmittelbar an der Monheimsallee. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Baumreihe anzulegen, die der Eingrünung des Bürogebäudes in Richtung des Stadtparks dient. Vorgesehen ist die Pflanzung von 9 Bäumen in einer Pflanzqualität, die relativ schnell die angedachten Begrünungsfunktionen übernehmen kann. Diese Bäume werden nicht als Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet, da diese neuen „Säulenbäume“ langfristig nicht die Assimilationswirkung der Bestandsbäume übernehmen können.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen außerhalb der überdeckten Tiefgaragendecken die Neupflanzung von 4 Bäumen, von denen 2 Exemplare im Norden und Süden als Ausgleich im Sinne

der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Die Pflanzung und Pflege der Bäume wird über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sichergestellt.

Auf Tiefgaragendecken innerhalb des Mischgebietes, die nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden, wird die Pflanzung von mindestens 16 weiteren Bäume festgesetzt, die der Strukturierung und Gliederung des Freiraums dienen sollen. Diese Baumpflanzungen werden nicht als Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet.

Von den in der Baumkartierung erfassten 27 Gehölzen fallen 25 Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung. Für die Umsetzung der städtebaulichen Planung müssen 19 Bäume gefällt werden, wovon 18 nach Satzung geschützt sind. Zum Gesamtausgleich der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist die Anpflanzung von 37 Bäumen erforderlich. Neben den zwei Bäumen im Plangebiet werden zwei weitere Exemplare entlang des städtischen Wegs in Richtung des ehemaligen evangelischen Friedhofs außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gepflanzt, die als Ausgleichspflanzung anerkannt werden. Die verbleibenden 33 Exemplare werden aufgrund der nicht vorgewiesenen Standorte im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung im Ausnahmefall finanziell ausgeglichen. Im Durchführungsvertrag werden Ausgleichregelungen entsprechend der Baumschutzsatzung definiert.

Für die besonders erhaltenswerte „Grüne Kulisse“ (Nord-West-Baumreihe) sowie die erhaltenswerte zentrale Rosskastanie wird im Durchführungsvertrag ein separater bzw. zusätzlicher finanzieller Ausgleich vereinbart.

Über Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird auch die extensive bzw. intensive Dachbegrünung, die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sowie die Fassadenbegrünung der Nord- / Nordwest-Fassade des Bürogebäudes sichergestellt.

Die Festsetzungen dienen insgesamt der Sicherung der Eingrünung des Mischgebietes. Insbesondere über den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen wird eine Beschattung der Grün- und Freiflächen sichergestellt, um hier eine Aufenthaltsqualität auch in den wärmeren Sommermonaten sicherzustellen. Der Einsatz von blühenden Gehölzen lässt darüber hinaus den Wechsel der Jahreszeiten nachvollziehen. Die Artenauswahl umfasst neben heimischen Arten auch Arten, die an die besonderen städtischen Standortbedingungen sowie an die absehbaren Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind.

Die genaue Lage der jeweiligen Bäume und Sträucher wird nicht festgesetzt, um die zukünftige Gestaltung des Plangebiets nicht einzuschränken.

4.14 Gestalterische Maßnahmen

Entsprechend des architektonischen Konzeptes und zur homogenen Gestaltung der Dachlandschaft sind im Plangebiet als Dachform nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.

5. Umweltbelange

5.1 Lärmschutz

Den folgenden Aussagen zum Lärmschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung zugrunde (Peutz Consult 2022: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Monheimsallee / ehem. Knappschaftsgebäude in Aachen. Bericht VL 8419-1 vom 09.11.2022).

5.1.1 Einwirkungen auf die Planung

Verkehrslärm

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm der Monheimsallee auf. Im Nahbereich der Straße treten Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts auf. Damit werden im straßennahen Bereich die Orientierungswerte der DIN 18006 für Mischgebiete teils erheblich überschritten – tags um bis zu 11 dB, nachts um bis zu 13 dB. An der Südwestfassade des Hauses 1 werden in den unteren Etagen damit die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Tageszeitraum und von 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht bzw. in den unteren Etagen überschritten. Die Überschreitung liegt im Tageszeitraum bei bis zu 1 dB, im Nachtzeitraum bei bis zu 3 dB. In den etwas straßenferneren bzw. straßenabgewandten Bereichen des Bürogebäudes und des Hauses 1 wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nachts maximal erreicht. Im übrigen Plangebiet liegen die Beurteilungspegel tags und nachts unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Im Inneren des Plangebietes liegen bei freier Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der Abschirmung durch das eigene Gebäude deutlich geringere Beurteilungspegel vor. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten bzw. um maximal 5 dB tags und 8 dB nachts überschritten.

Eine angemessene Nutzung der Freibereiche kann bis zu einem Pegel von 62 dB(A) gewährleistet werden. Diese Anforderung kann in den geplanten Freiraumbereichen im Inneren des Plangebietes erfüllt werden, da hier die entsprechenden Beurteilungspegel unterschritten werden. Für die in Richtung Süden und Westen zur Monheimsallee vorgesehene Außenwohnbereiche sind hingegen bis zu einem Abstand von rund 70 m zur Straße geeignete Schutzmaßnahmen wie Brüstungskonstruktionen oder verglaste Loggien erforderlich, die eine Unterschreitung des Beurteilungspegels von 62 dB(A) erreichen.

Vor dem Hintergrund der in Teilen erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden in Kapitel 4.9 beschrieben.

Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes liegt ein Hotel, dessen Betrieb Gewerbelärm im Sinne der TA Lärm erzeugt. In unmittelbarer Nähe dieses Hotels besteht entlang der Monheimsallee und der Rolandstraße hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen schutzbedürftige Wohnbebauung. Bereits hier hat der Hotelbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Das geplante Vorhaben liegt in noch größerer Entfernung, so dass davon auszugehen ist, dass durch den Betrieb des Hotels die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Freizeitlärm

Im Stadtpark findet in rund 100 m nördliche Entfernung jährlich eine mehrtägige Konzertveranstaltung statt, deren Geräuschemissionen als Freizeitlärm im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie NRW zu werten sind.

Nach gutachterlicher Aussage grenzt bereits in 50 m Entfernung die nächstgelegene schutzbedürftige Bestandsbebauung an, u. a. ein Pflegeheim. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser schutzwürdigen Nutzungen bereits Restriktionen hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen vorliegen, um die Maßgaben der Freizeitlärmrichtlinie einhalten zu können. Da sich das Vorhaben erst in rund 100 m Abstand befindet, sind hier nochmals niedrigere Freizeitlärmimmissionen anzunehmen.

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

5.1.2 Auswirkungen der Planung

Verkehrslärm

Durch die vorhabenbedingt erzeugten Mehrverkehre (siehe Kapitel 3.4) ergeben sich im Umfeld des Plangebietes leicht erhöhte Verkehrslärmimmissionen von maximal 0,1 dB(A), die für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Aufgrund der bereits ohne das Vorhaben starken Frequentierung der umliegenden Straßen liegen dort Überschreitungen der Schwellenwerte für die Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor. Diese Überschreitungen liegen im Bereich von bis zu 5 dB tags und bis zu 7 dB nachts. Ursache dieser Überschreitungen ist jedoch das bereits im Bestand hohe Verkehrsaufkommen und nicht die zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehre. Daher sind insgesamt keine vorhabenbedingten maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld zu erwarten.

Gewerbelärm

Die **Tiefgarage** im Plangebiet ist ausschließlich den künftigen Bewohner*innen vorbehalten, die einzige Zu- und Ausfahrt ist in Richtung Monheimsallee vorgesehen. Die gewerblichen Verkehre werden über die benachbarte APAG-Tiefgarage am Eurogress abgewickelt. Tieffrequente Geräusche sowie eine Ton- bzw. Informationshaltigkeit der Geräuschimmissionen liegen bei den untersuchten Gewerbelärmquellen (Tiefgarage bzw. Fahrgeräusche) nicht vor.

Für die bestehende APAG-Tiefgarage wurden der Gewerbelärmuntersuchung im Tageszeitraum 2.515 Fahrzeugbewegungen im Tageszeitraum und 446 Bewegungen im Nachtzeitraum zugrunde gelegt. Für die geplante neue Tiefgarage wurden 160 Bewegungen tags und 4 Bewegungen nachts angesetzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die höchsten Beurteilungspegel im unmittelbaren Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt auftreten. Tags werden bis zu 46,9 dB(A) erreicht, nachts bis zu 43,2 dB(A). Die Immissionen der Tiefgaragenzufahrt Eurogress verursachen am geplanten Bürogebäude Beurteilungspegel von bis zu 36,2 dB(A) tags und bis zu 40,7 dB(A) nachts. Innerhalb des Plangebietes werden damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt im Plangebiet wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm tags eingehalten, im Nachtzeitraum aber um bis zu 6,2 dB überschritten. Rein dem Wohnen zugerechnete Tiefgaragen sind nicht streng nach TA Lärm zu bewerten. Zugleich lösen in einem Mischgebiet bereits einzelne PKW-Fahrten nachts eine Überschreitung der Maximalpegel aus, womit eine planungsrechtliche Umsetzung von Tiefgaragenschwert wird. Daher wird das Spitzenpegelkriterium nicht zur Beurteilung von zu Wohnanlagen gehörigen Tiefgaragen herangezogen. Im Durchführungsvertrag ist aber zu regeln, dass durch geeignete Maßnahmen wie Zufahrtsbeschränkungen eine nächtliche Nutzung allein den Anwohner*innen ermöglicht wird und eine gewerbliche Nutzung (auch für die Gäste der Gastronomie) nicht stattfindet.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden mit Beurteilungspegeln von bis zu 39,2 dB(A) tags und bis zu 43,7 dB(A) nachts auch in der Umgebung des Plangebietes eingehalten. Auch das Spitzenpegelkriterium wird hier tags und nachts eingehalten.

Durch die geplanten **Nutzungen** (Büros, Gastronomie, Bäcker) im Plangebiet werden weitere Gewerbelärmemissionen erzeugt. Es handelt sich jedoch um mischgebietstypischen Nutzungen, so dass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags eingehalten werden können. Zugleich sind die Anlieferbereiche so angeordnet, dass davon ausgehende maßgebliche Schallimmissionen nur an der eigenen Nutzung zu erwarten sind und keine Auswirkungen auf das Umfeld entstehen.

Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ist dafür Sorge zu tragen, dass die Gäste der Gastronomie nicht die Tiefgarage im Plangebiet nutzen. Zur Nutzung der Außengastronomie siehe Kapitel Freizeitlärm. Des Weiteren sind Anlieferungen im Nachtzeitraum auszuschließen.

Hinsichtlich der künftigen **Haustechnik** (Klima- und Lüftungstechnische Anlagen) liegen zurzeit noch keine detaillierten Pläne vor. Die Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe ihrer Geräuschimmissionen den um 10 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet. Darüber hinaus sind weitere schalltechnische Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Die Lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen.
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der Lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.
- Diese Anforderungen sind nach Inbetriebnahme zu überprüfen bzw. durch den Hersteller zu bescheinigen.

Freizeitlärm

Für die Außengastronomie sind Sitzplätze für bis zu rund 60 Personen vorgesehen. Über eine vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Nutzung auf den Tageszeitraum (6 bis 22 bzw. verlängert auf 24 Uhr, bei Außengastronomie möglich laut LImSchG) beschränkt wird. Die von dieser Nutzung ausgehenden Emissionen verursachen an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden Beurteilungspegel zwischen 33,4 und 56,3 dB(A). Die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie NRW mit einem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag werden damit deutlich unterschritten. Auch das Maximalpegelkriterium für Geräuschspitzen wird deutlich eingehalten.

Sollte im weiteren Genehmigungsverfahren der Tageszeitraum für die Außengastronomie auf 6 bis 22 Uhr eingeschränkt werden, ist sicherzustellen, dass die Außengastronomie rechtzeitig geschlossen wird, um entsprechende Geräuschemissionen nach 22 Uhr auszuschließen.

Tieffrequente Geräusche sowie eine Ton- bzw. Informationshaltigkeit der Geräuschimmissionen liegen bei der gastronomischen Nutzung nicht vor.

5.2 Belichtung

In einer Belichtungsstudie wurden die Besonnungsverhältnisse der geplanten Bebauung analysiert und anhand der Qualitätsanforderungen an die Besonnungsdauer gemäß DIN EN 17037 bewertet (Lohmeyer GmbH 2022: Bauvorhaben Monheimsallee in Aachen – Belichtungsstudie. Stand: November 2022). Bei einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden pro Tag ist die Besonnungsdauer als hoch, bei 3 Stunden pro Tag als mittel und bei 1,5 Stunden pro Tag als gering einzuschätzen. Gemäß Mindestanforderungen der DIN EN 17037 muss mindestens ein Wohnraum je Wohnung mindestens gering besonnt sein.

Als Stichtage für die tägliche Besonnungsdauer wurden der 1. Februar sowie der 21. März angesetzt. Für die geplanten nordausgerichteten Wohnungen wurden daher zusätzlich Raumhelligkeitsanalysen erstellt und nach DIN EN 17037 bewertet. Dabei werden die folgenden Empfehlungen für die Tageslichtversorgung zu Grunde gelegt.

Empfehlungsstufe für vertikale und geneigte Tageslichtöffnungen	Kriterium 1		Kriterium 2	
	Mindestziel-Beleuchtungsstärke E_{TM} in lx	Raumanteil für den Mindestzielwert F_{plane} in %	Ziel-Beleuchtungsstärke E_T in lx	Raumanteil für den Zielwert F_{plane} in %
Gering	100	95 %	300	50 %
Mittel	300	95 %	500	50 %
Hoch	500	95 %	750	50 %

Tabelle 2: Empfehlungen für die Tageslichtversorgung nach DIN EN 17037

Quelle: Lohmeyer GmbH (2022)

Besonnungsdauer

Teilbereiche der unteren Südfassaden des Bürogebäudes im Norden des Geltungsbereichs können die Anforderungen aufgrund der Verschattungswirkungen der südlich geplanten Gebäudekörper am 01. Februar nicht erfüllen. In der unteren Fassadenhälfte wird in Teilbereichen jedoch zumindest eine geringe Besonnungsdauer von mindestens 1,5 Stunden erreicht. Die obere Fassadenhälfte wird über 4 Stunden besont. Am 21. März herrschen höhere Sonnenstände vor, so dass der Sollwert nur in einem eng begrenzten Bereich nicht erreicht wird. Die nordöstliche Fassade kann am 01. Februar den Sollwert von 1,5 Stunden aufgrund der niedrigen Sonnenstände nicht erreichen. Im März wird dort insgesamt eine geringe Besonnungsqualität ausgewiesen.

Die südöstlichen und südwestlichen Fassaden des Hauses 1 erfüllen die Anforderungen von mindestens 1,5 Stunden Besonnung bereits für den 01. Februar. An der Südostfassade treten Verschattungswirkungen auf, die vom südlichen Bestands-Nachbargebäude verursacht werden. Hier kann dennoch zumindest eine geringe Besonnungsqualität ausgewiesen werden. Am 21. März erhöht sich die Besonnungsdauer größtenteils auf über 4 Stunden. Die östliche Fassade erreicht die Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden am 01. Februar aufgrund des niedrigen Sonnenstandes und des Hauses 2 nicht. Am 21. März wird größtenteils eine geringe Besonnungsqualität ausgewiesen.

Die östliche und westliche Fassade des Hauses 2 halten den Sollwert von 1,5 Stunden am 01. Februar nicht ein. Die Ostfassade erreicht am 21. März die Mindestbesonnungsdauer. Aufgrund der Verschattungswirkungen des Hauses 1 kann die untere Hälfte der Westfassade bis zum 3. OG die Anforderung zur Mindestbesonnung nicht erfüllen. Am 01. Februar verschattet das südlich angrenzende Bestandsgebäude, so dass in einem eng begrenzten Bereich der südwestlichen Fassaden der Sollwert von 1,5 Stunden nicht erreicht wird. Am 21. März ist durch die höheren Sonnenstände an dieser Fassade eine mittlere bis hohe Besonnungsqualität ausgewiesen. Die Südfassade erfüllt an beiden Stichtagen die Anforderung der DIN.

Raumhelligkeit

Für vier nordseitig gelegene Wohnungen in den Häusern 1 und 2 wurde die Raumhelligkeit analysiert.

Für alle untersuchten Wohnungen werden die Anforderungen der DIN EN 17037 bereits im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss erfüllt. Im Haus 1 beginnen die nordseitigen Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss. Die Sollwerte der Wohnungen Nord und Ost in diesem Gebäude werden ab dem 1. Obergeschoss erreicht.

Die untersuchte Wohnung Nordwest im Haus 2 kann bereits im Erdgeschoss beide Zielbeleuchtungsstärken einhalten. Der Grundriss der Wohnung Nordost unterscheidet sich ab dem 1. Obergeschoss von dem im Erdgeschoss. Sowohl im Erdgeschoss als auch ab dem 1. Obergeschoss können hier die Anforderungen der DIN EN 17037 an die Tageslichtversorgung erfüllt werden.

5.3 Boden

Im geologischen Untergrund stehen im Plangebiet die Hergenrather Schichten an, die aus einer fein unterteilten, linsenartig aufgebauten Wechsellagerung aus Feinsanden, Tonen und Schluffen bestehen und aller Wahrscheinlichkeit nach den Gründungsboden für das Vorhaben bilden werden (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG (2022): Neubebauung des Grundstückes Monheimsallee 22 in Aachen. Geotechnischer Vorbericht über die geohydrologische Grundstückssituation sowie über den Baugrund und die Möglichkeiten für die Gründung und die Abdichtung der erdberührten Bauteile. Stand: 13.04.2022). Darunter steht das Grundgebirge (Kalksteinzug der Frasn-Schiefer) an, in denen u. a. auch die Aachener Thermalwasserquellenzüge verlaufen (siehe Kapitel 5.4).

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

Für die geplanten Grünflächen wird im weiteren Verfahren vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, insbesondere auch von Abrissarbeiten, die nicht ausschließlich den Hochbau, sondern auch den Boden / Versiegelungsflächen betreffen, ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 unter Berücksichtigung der Regelungen der DIN 19731 und der DIN 18915 erstellt,

um einen sorgsamem Bodenaufbau zu planen und auszuführen. Das Konzept ist mit dem Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen. Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind darüber hinaus die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten. Bei Anlieferung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise. Sollte die Realisierung des Vorhabens nach dem 1.8.2023 erfolgen, sind die neuen gesetzlichen Vorgaben der novellierten BBodSchV (§§ 6-8) anzuwenden.

Für das Plangebiet liegt nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen kein Verdacht mehr auf Altlasten vor (Dieser Verdacht bestand aufgrund alter Adressbucheinträge für einen Teil des Grundstücks. Die ehemaligen Nutzungen (Fabrik für Eisenblechfenster und insbesondere eine Zinkornamentenfabrik) aus der Zeit um 1900 begründeten einen Anfangsverdacht auf den Umgang mit umweltschädlichen Stoffen. Die beschriebenen Nutzungen bestanden jedoch nur für einen relativ kurzen Zeitraum. Aufgrund der darauffolgenden, mehrfachen Umgestaltungen des Geländes wurden möglicherweise vorhandene Schadstoffe entweder wieder entfernt oder befinden sich unter versiegelten bzw. ausreichend mit Mutterboden abgedeckten Flächen. Im Zuge der Neubewertung der Fläche AS 2647 im Jahr 2011 wurden daher die Verdachtsmomente insgesamt als nicht konkret genug eingestuft, ein Altlastenverdacht konnte nicht mehr begründet werden. Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch, dass ggf. punktuelle Restbelastungen auf der Fläche AS 2647 verblieben sind. Der betreffende Teil des Grundstückes Monheimsallee 22 wird daher nach § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW unter „nachrichtlicher“ Kennzeichnung im Kataster geführt. Daraus können sich bei zukünftigen Baumaßnahmen möglicherweise bestimmte Anforderungen hinsichtlich des Umgangs mit Erdaushub ergeben. Daher enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung. Bei zukünftigen Abbruch- und Baumaßnahmen mit Erdaushub ist darüber hinaus eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

5.4 Wasser

Grundwasser

Im geologischen Untergrund stehen zunächst die Hergenrather Schichten an, die insgesamt nur eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Innerhalb des feinsandigen Anteils der Hergenrather Schichten bildet sich jedoch örtliches Stauwasser, das abflusslos „gefangen“ ist und damit als stationäres Grundwasservorkommen einzustufen ist (Kramm Ingenieure 2022). Diese zeitweilige Stauwasserbildung sowie die insgesamt geringe Durchlässigkeit sind bei den künftigen Baumaßnahmen über eine entsprechende Abdichtung der erdberührten Bauteile zu berücksichtigen (Wasserangriffsklasse W2.2-E – hohe Einwirkung von drückendem Wasser gemäß DIN 18533-1).

Das zusammenhängende Grundwasservorkommen innerhalb der Frasne-Schiefer liegt gemäß Baugrundkarte zwischen Grundwassergleichen auf +160 m und auf 155 m. Bei den Baugrunderkundung für die Tiefgarage des Eurogress wurde innerhalb der Frasne-Schiefer kein Grundwasser angetroffen, so dass das davon auszugehen ist, dass der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes deutlich tiefer liegt als in der Baugrundkarte angegeben und damit deutlich unterhalb der Ausschachtungs- und Gründungstiefe des geplanten Neubaus (Kramm Ingenieure 2022). In Vorbereitung des Bauantragsverfahrens erfolgt eine detaillierte Baugrunderkundung, die auch die tatsächlichen Grundwasserstände berücksichtigt. Ggf. resultiert daraus eine Grundwasserhaltung bzw. -entnahme in der Bauphase. Die ist genehmigungspflichtig, ein entsprechender Antrag ist dann bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen einzureichen.

Thermalwasser

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines Aachener Thermalquellenzugs. Daher wurde gutachterlich untersucht, ob durch die geplante Bebauung eine negative Auswirkung auf den Thermalquellenzug zu erwarten ist (Kramm Ingenieure 2022). Eine Beeinflussung des Thermalwassers durch das Stauwasser in den Hergenrather Schichten kann ausgeschlossen werden, da hier keine weiträumigen Fließbewegungen stattfinden (stationäres Grundwasservorkommen).

Die Grundwasserfließrichtung in den Frasn-Schiefern ist nach Südosten in Richtung Europaplatz / Wurm ausgerichtet und nicht nach Südwesten entlang dem Kalksteinzug zur Innenstadt und zu den Thermalquellen. Die Thermalwasserquellen liegen dementsprechend nicht im Anstrom von dem unter dem Plangebiet befindlichen Grundwasser. Daher ist nicht zu erwarten, dass die Baumaßnahmen das Thermalwasser des Aachener Quellenzuges beeinflussen werden. Die vorliegenden hydrogeologischen Kenntnisse sind verpflichtend im Zuge der Baugrunderkundung im Baugenehmigungsverfahren zu vertiefen.

5.5 Klima und Luft

Ausführungen zu stadtklimatischen Belangen sowie zu Aspekten der Klimawandelanpassung und des Klimaschutzes enthält Kapitel 3.9.

Für das Stadtgebiet besteht ein Luftreinhalteplan (Bezirksregierung Köln 2022: Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Aachen. 3. Fortschreibung 2022. Stand: 05/2022. Die Jahres- und Tagesmittelgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) werden an allen Messstellen in Aachen eingehalten. Im Bereich der Monheimsallee 25 liegt eine städtische Messstelle, die seit 2017 den Jahresmittelwert für NO₂ erfasst. In den Jahren 2017 bis 2019 wurden Überschreitungen des entsprechenden Grenzwertes der 39. BImSchV von 40 µg/m³ festgestellt, allerdings mit rückläufiger Tendenz von 51 µg/m³ in 2017 auf 46 µg/m³ in 2019. Im Jahr 2020 wurde der Grenzwert mit 33 µg/m³ dann eingehalten.

Zur Verringerung der Schadstoffemissionen, insbesondere der Belastungen mit verkehrsbedingten Stickoxiden, wurde u. a. eine Umweltzone innerhalb des Aachener Außenrings eingerichtet. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Zone. Aufgrund der Modernisierung der Fahrzeugflotten sowie weiterer umgesetzter verkehrslenkender und verkehrsverflüssigender Maßnahmen – unter anderem die Verlängerung der Grünphase für Linksabbieger am Hansemannplatz in Richtung Jülicher Straße sowie die Abbindung der Rochusstraße von der Monheimsallee in 2019 – ist mit einer weiteren Reduzierung der NO₂-Belastungen und einer Einhaltung der Grenzwerte für den Jahresmittelwert zu rechnen. Für das Plangebiet liegen daher zwar erhöhte Emissionen (Stickstoffdioxide) aus den umgebenden Verkehrswegen vor, die Grenzwerte der 39. BImSchV werden jedoch eingehalten.

Bei Umsetzung des Bauvorhabens ist mit rund 600 zusätzlichen Fahrten je Werktag zu rechnen (210 Fahrten durch Kunden / Besucher, 210 Kfz durch Beschäftigte sowie 154 Fahrten durch Bewohner. BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH 2022: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Monheimsallee. Stand: November 2022). Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass durch die zusätzlichen Verkehre keine spürbare Verschlechterung der Verkehrsabläufe an den betrachteten Knotenpunkten auftreten wird. Die täglichen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen steigen vorhabenbedingt nicht signifikant an. Die höchste Zunahme ist im Bereich der Monheimsallee in Richtung Basstei mit einem täglichen Mehrverkehr von bis zu 250 Fahrzeugen zu erwarten. In Relation zu den bereits bestehenden Verkehrsmengen in diesem Bereich (DTV heute 16.150, künftig 16.400) ist nicht mit gravierenden Veränderungen der lufthygienischen Situation zu rechnen.

Zur künftigen Wärmeversorgung ist ein Fernwärmeanschluss grundsätzlich möglich, u. a. da ein Anschluss bereits vorhanden ist. Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren werden aber auch noch weitere nachhaltigere Varianten der künftigen Wärmeversorgung geprüft. Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der künftigen Wärmeversorgung keine maßgeblichen lufthygienischen Belastungen entstehen werden.

Die geplanten Begrünungen (insbesondere flächendeckende Dachbegrünung) tragen des Weiteren zu einer Bindung von Luftschadstoffen, insbesondere Feinstaub bei.

5.6 Baumbestand

Innerhalb des Plangebiets gibt es momentan 27 Bäume, von denen 25 gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Baumbestand steht entlang der nördlichen / nordwestlichen Plangebietsgrenze und im südlichen Teil des Plangebietes.

Weiterhin ist das Plangebiet von umfangreichem Baumbestand des angrenzenden Stadtparks sowie vor allem des ehemaligen evangelischen Friedhofs und entlang der südlichen Zuwegung eingefasst.

Baumbestand an der nördlichen / nordwestlichen Plangebietsgrenze

Am nördlichen bzw. nordwestlichen Rand des Plangebietes wächst eine Baumreihe aus insgesamt 16 Bäumen (Nr. 1 bis 13, 626, 629 und 630) nahezu grenzständig zum benachbarten Grundstück 3665 (Stadtpark / begrünte Tiefgarage). Es handelt sich überwiegend um Eschen, daneben treten verschiedene Ahorn-Arten sowie eine Linde und eine Stechpalme auf. Von den 16 Bäumen fallen 15 unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

Weitere fünf Bäume (Nr. 14 bis 18) stehen etwas weiter entfernt von der Grundstücksgrenze, die mit Ausnahme eines Baums (Thuja) unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.

Nr. gem. Baumbilanzplan	Art	Radius Krone in m	Stammumfang in cm	Schutz gemäß Baumschutzsatzung
1	Feldahorn	8,0	130	Ja
2	Feldahorn	4,0	130	Ja
3	Bergahorn	4,5	130	Ja
4	Esche (2-stämmig)	8,0	120/96	Ja
5	Esche	5,5	100	Ja
6	Esche	6,0	90	Ja
7	Esche	3,0	80	Ja
8	Ahorn (6-stämmig)	6,0	90/92/93/96/79/78	Ja
9	Esche (2-stämmig)	5,0	80/69	Ja
10	Esche	5,0	130	Ja
11	Esche	4,5	110	Ja
12	Linde	12,0	250	Ja
13	Ahorn	6,0	100	Ja
14	Eibe (mehrstämmig)	6	65	Ja
15	Blutbuche	16	320	Ja
16	Eibe (mehrstämmig)	6	60	Ja
17	Thuja	5	130	Nein
18	Kiefer	6	130	Ja
626	Bergahorn	7,0	90	Ja
629	Europ. Stechpalme	3,5	60	Nein
630	Bergahorn	6,0	80	Ja

Tabelle 3: Übersicht über den Baumbestand an der nördlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze

Da die geplante Neubebauung an diesen Baumbestand heranrückt, war der Umgang mit diesen Bäumen zu klären. Sieben Bäume (Nr. 1, 12, 13, 14, 15, 626, 629 und 630) haben einen ausreichend großen Abstand zum geplanten Gebäudebestand und können auch künftig erhalten werden. Der Bebauungsplan trifft hierfür entsprechende Erhaltsfestsetzungen.

Die Bäume 16 bis 18 stehen im Bereich der geplanten Innenhoferschließung und können daher nicht erhalten werden. Die Thuja unterliegt nicht dem Schutz der Baumschutzsatzung. Die Vitalität der satzungsgeschützten Kiefer ist hingegen bereits beeinträchtigt (L.PLAN 2020: Bebauungsplanverfahren Monheimsallee 22. Baumbestand auf dem Baugrundstück. Zustand und Handlungsoptionen. Stand: Juni 2020).

Für den Baumbestand mit den Nummern 2 bis 11 wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt, die nachfolgend erläutert werden. Gemäß einer ersten **Einschätzung des Fachbereichs Klima und Umwelt** (Stellungnahme der Abteilung Baumschutz vom 25.05.2020) ist aufgrund des dichten Standes der Baumreihe von einer gegenseitigen Kronen- und Wurzelstützfunktion auszugehen. Insoweit sind die Bäume hinsichtlich der Verkehrssicherheit (Bruch- und Standsicherheit) als eine Einheit zu bewerten.

Unmittelbar angrenzend an die Stammfüße besteht eine Geländestützwand auf dem Vorhabengrundstück, daran grenzen asphaltierte Flächen an. Daher ist davon auszugehen, dass das Wurzelwerk der Bäume „mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit“ unterhalb der Mauer sowie unterhalb der befestigten Flächen wächst. Es wurde zudem vermutet, dass die Wurzeln auch auf die benachbarte Parzelle bis an die Tiefgarage heran reichen. Der Baumbestand wurde insgesamt als wertvolles Strukturelement bewertet (Lebensraumfunktion, Gestaltung und Gliederung, Abschirmung, klimatische Bedeutung). Hinzuwurde festgehalten, dass eine langfristige Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt und die „Grüne Kulisse“ zum Stadtpark auch nach Stellungnahme des LVR hinsichtlich des Gründenkmalzwingend zu erhalten ist. Daher sollte der Baumbestand zum Erhalt festgesetzt werden. Zudem sollte der Kronentraufbereich zzgl. eine Radius von 1,5 m von jeglicher baulichen Inanspruchnahme sowie anderen baumschädlichen Maßnahmen ausgenommen werden.

Daraufhin wurde eine **Untersuchung des Baumbestandes hinsichtlich Zustand und Handlungsoptionen** vorgenommen (L.PLAN 2020: Bebauungsplanverfahren Monheimsallee 22. Baumbestand auf dem Baugrundstück. Zustand und Handlungsoptionen. Stand: Juni 2020). Dabei wurde festgestellt, dass die insgesamt zurzeit noch vitalen Bäume eine mäßige bis starke Neigung in Richtung des Baugrundstücks aufweisen. Der Baum Nr. 6 weist jedoch eine größere Faulstelle am Stammfuß auf, bei Baum Nr. 2 wird Fäulnis vermutet. Ursache der Neigung ist nach gutachterlicher Aussage nicht allein der Faktor Licht, sondern der ungünstige Standort und die vorhandene Einschränkung des Wurzelraums durch Mauer und versiegelte Flächen im direkten Umfeld. Anzeichen für ein ausgeprägtes Wurzelwachstum unterhalb der Asphaltflächen wurden nicht vorgefunden. Daher ist zu vermuten, dass sich der Wurzelraum überwiegend parallel zur Geländekante und in Richtung der Tiefgarage erstreckt. Insgesamt werden die Standortbedingungen für das Wurzelwachstum als ungünstig bewertet. Langfristig könnten sich nach gutachterlicher Einschätzung Probleme mit der Standsicherheit der Bäume ergeben.

Ob unterhalb der asphaltierten Flächen Wurzeln wachsen, wurde in einem **Baumwurzel-Radargutachten** untersucht (O.B.T.A. De Linde v.o.f. 2021: Baumwurzel-Radargutachten. Stand: 25.03.2021). Dabei wurde festgestellt, dass die Intensität der Durchwurzelung unterhalb der Asphaltflächen sehr gering ist. In einer Tiefe von mehr als 90 cm wurden nahezu keine Wurzeln mehr nachgewiesen. Die Durchwurzelung direkt unterhalb der Asphalttschicht ist zwar intensiver, dem hier vorhandenen Feinwurzelwerk wird aber keine wesentliche statische Funktion zugewiesen. Für die Bäume 5 bis 8 werden keine nennenswerten Schäden erwartet, wenn in diese Bereiche eingriffen wird. Bei den Bäumen 2 bis 4 sowie 9 und 10 wäre jedoch mit einer höheren Schädigungsrate zu rechnen. Die Bäume könnten aber – wenn auch in eingekürzter Form – erhalten werden. Jedoch wird aus gutachterlicher Sicht aufgrund der mäßigen Vitalität und der eingeschränkten Zukunftsfähigkeit ein Austausch der Bäume empfohlen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die ökologische und gestalterische Bedeutung des Baumbestandes im gegenwärtigen Zustand nicht anzuzweifeln ist und die Bäume trotz der Schäden und Beeinträchtigungen des Wurzelsystems zumindest mittelfristig vital bleiben können (L.PLAN 2021: Bebauungsplanverfahren Monheimsallee 22. Baumbestand am der Nordwestgrenze des Baugrundstücks. Stand 10.12.2021). Allerdings ist bereits bei der Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten, dass die Abbrucharbeiten zu Eingriffen in die Wurzelbereiche führen würden. Langfristig ist bei den gegebenen ungünstigen Standortbedingungen sowie unter Berücksichtigung klimawandelbedingter Änderungen davon auszugehen, dass sich die Vitalität der Baumreihe verschlechtern würde. Damit verbundene Baumschädigungen könnten langfristig eine Fällung der Bäume erfordern, um die Verkehrssicherheit und den Gebäudeschutz gewährleisten zu können. Der Gutachter weist zudem darauf hin, dass eine Ersatzpflanzung aufgrund der verbesserbaren Standortbedingungen und einer geeigneten Sortenwahl eine im Vergleich zum heutigen Bestand längerfristige Perspektive aufzeigen könnte.

Die geplanten Gebäudekörper des Vorhabens wurden in Lage und Dimensionierung mehrfach angepasst, u. a. um den vorhandenen, randlichen Baumbestand incl. des Kronentraufbereichs + 1,50 m so weit wie möglich zu erhalten.

- Die letzte entsprechende Änderung beinhaltete eine weitere Verschiebung der Baukörper, die nunmehr 3 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze abrücken.
- Einem weiteren Abrücken der Gebäudekörper an dieser Stelle steht entgegen, dass bei einem Abstand von 5 m entweder der Gebäudekörper unverhältnismäßig verkleinert werden müsste oder dieser näher an die anderen beiden geplanten Gebäude heranrücken würde. Damit einher geht eine Beeinträchtigung des geplanten Innenhofcharakters.

Zudem ergibt sich ein Problem hinsichtlich der Abstände der Gebäude untereinander. Aus Sicht der Vorhabenträgerin würde außerdem die Umsetzbarkeit des Projektes insgesamt gefährdet. Zudem würde auch ein Abstand von 5 m nicht ausreichen, den Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume + 1,50 m frei von Bebauung zu halten.

- Ein Abrücken aus den Kronentraufbereichen der Bestandsbäume heraus würde teilweise einen Abstand von 8 bzw. – unter Berücksichtigung von weiteren 1,5 m Abstand zur Kronentraufe – von 9,5 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze bedeuten. Damit wäre das Gebäude, in der geplanten Form, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gar nicht mehr umsetzbar.

Mit dem geplanten Gebäudeabstand, der über Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt wird, kann die vorhandene Baumreihe nicht erhalten werden.

Baumbestand im südlichen Teil des Plangebietes

Im südlichen Bereich des Plangebietes stehen weitere sechs Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.

Nr. gem. Baumbilanzplan	Art	Radius Krone in m	Stammumfang in cm	Schutz gemäß Baumschutzsatzung
19	Kastanie	14,0	300	Ja
20	Ahorn	12,0	125	Ja
21	Lärche	8,0	160	Ja
22	Ahorn	8,0	130	Ja
23	Lärche	9,0	190	Ja
24	Lärche	9,0	10	Ja

Tabelle 4: Übersicht über den Baumbestand im südlichen Teil des Plangebietes

Die Vitalität sowie der Kronenaufbau der Lärchen sowie der Ahorne sind bereits beeinträchtigt (Abteilung Baumschutz 2020).

Die Kastanie trägt aufgrund ihres bemerkenswerten Erscheinungsbildes erheblich zur Gestaltung und Belebung des Grundstückes bei und übernimmt klimatische sowie Lebensraumfunktionen. Eine langfristige Erhaltung des geschützten Baumes liegt damit grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Allerdings weist der Baum im Stammfußbereich eine alte und ausgeprägte Stammhöhlung, in der bereits ein Holzabbau infolge Fäulnis stattfindet (Abteilung Baumschutz 2020). Der Baum wurde daher eingehender untersucht. Nach L.PLAN (2020) nimmt die Höhlung rund 5 % des Gesamtquerschnittes des Stammes ein, eine aktuelle Standsicherheitsgefährdung war daher nicht ersichtlich. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich der Fäulnisprozess fortsetzt und langfristig die Standsicherheit des Baumes gefährden kann. Vor diesem Hintergrund wurde ein Zugversuch zur Standsicherheitsprüfung durchgeführt (Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheidt 2021: Zugversuch zur Standsicherheitsprüfung an einer Rosskastanie auf dem Grundstück Monheimsallee 22 in Aachen. Stand März 2021). Dabei konnte festgestellt werden, dass die Kastanie zunächst noch vollständig standsicher ist. In der Abwägung aller Belange – insbesondere zur Bebaubarkeit des Grundstückes - und der langfristigen Entwicklung und Zukunftsprognose des Baumes wurde jedoch seitens der Stadt eine Ausnahmegenehmigung gemäß der Baumschutzsatzung in Aussicht gestellt.

Baumbestand im Umfeld des Plangebietes

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze steht auf dem angrenzenden ehemaligen evangelischen Friedhof ein umfangreicher und prägender Baumbestand aus 19 Bäumen (Sommerlinden, Eschen, Hainbuchen, Berg- und Spitzahorn sowie Eiben) mit Stammumfängen von bis zu 270 cm und Kronendurchmessern von bis zu 18 m.

Südlich des Plangebietes steht im Bereich der Zuwegung zum ehemaligen evangelischen Friedhof eine Baumreihe aus 10 Bäumen (Eiben, Bergahorn, Birken, Hasel und Kastanie) mit Stammumfängen von bis zu 325 cm und Kronendurchmessern von bis zu 15 m

Der umfangreiche Baumbestand wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt und bleibt auch künftig erhalten.

Neupflanzungen von Bäumen

Anstelle der bisherigen Baumreihe an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine qualitativ hochwertige Neupflanzung von 9 Bäumen vorgesehen, die bereits in einer angemessenen Pflanzqualität gepflanzt werden. Als Arten werden Pyramidenkiefern, Pennsylvanische Eschen und Schnurbaum eingesetzt. Diese Pflanzungen werden nicht als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet. Die Pflanzungen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Um die angrenzenden Wände der Tiefgarage nicht zu beeinträchtigen, sind bei der Pflanzung der Bäume besondere Wurzelschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Plangebiet werden des Weiteren 4 Bäume in Bereichen gepflanzt, die nicht von Tiefgaragen unterbaut sind. Vorgesehen ist die Pflanzung von Feldahornen, von denen aber nur zwei als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden. Die Pflanzungen werden im Bebauungsplan durch eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen gesichert.

In Bereichen mit überdeckter Tiefgarage werden weitere 16 Bäume angepflanzt. Vorgesehen sind Felsenbirnen, Zauber- nuss, Blasen- esche, Kobushi- Magnolie sowie Amerikanische Roteiche. Eine Anrechnung als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung findet nicht statt.

Der Baumbestand entlang des städtischen Weges in Richtung des ehemaligen evangelischen Friedhofs außerhalb des Plangebietes wird mit zwei Bäumen (Bergahorn) ergänzt, die als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden.

Zusammenfassende Betrachtung

Insgesamt ist die Erhaltung von 8 Bäumen im Plangebiet vorgesehen, von denen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Der zu erhaltende Baumbestand im Plangebiet und daran angrenzend ist während der Bauphase gemäß der Regelungen der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

19 Bäume entfallen, von denen 18 nach Baumschutzsatzung geschützt sind.

Einer Erhaltung des Baumbestandes an der nördlichen Grundstücksgrenze stehen Aspekte einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung des Gesamtgrundstückes entgegen. Bei einer Berücksichtigung ausreichend großer Abstände (Kronentraufbereich + 1,50 m) ist der Gebäudekörper an der nördlichen Grundstücksgrenze 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 Bäume geschaffen werden, so dass diese voraussichtlich zukunftsfähiger als der heutige Bestand sind. Darüber hinaus können bei der 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 relativ 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. Daher wurde seitens der Stadt eine Ausnahmegenehmigung gemäß Baumschutzsatzung in Aussicht gestellt.

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 Weges. Von diesen Neupflanzungen werden lediglich vier – zwei im Plangebiet, zwei unmittelbar angrenzend – als Ersatz-

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

5.7 Artenschutz

In einer Vorprüfung Artenschutz (BKR Aachen 2022: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude. Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe I) konnte das Vorkommen bestimmter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher ein Gutachten zur Artenschutzprüfung II erstellt (L.PLAN 2022: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude. Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe II), in dessen Rahmen Brutvögel und Fledermäuse erfasst wurden. Die folgenden Angaben wurden der ASP II entnommen.

Avifauna

Im Plangebiet selbst wurden keine planungsrelevanten Vogelarten festgestellt, entsprechende Lebensstätten können aktuell ausgeschlossen werden. Im angrenzenden Park gelang ein Revier- und Brutnachweis des Stares, im Bereich nördlich des Spielcasinos wurden zwei weitere Reviere der Art nachgewiesen. Im Bereich des alten Friedhofs konnten Baumhöhlen ohne Anzeichen einer aktuellen Nutzung festgestellt werden. Zugleich wurden hier bei einer Begehung rund 30 Mauersegler im Luftraum beobachtet. Im weiteren Umfeld des Plangebietes wurden Rufe des Waldkauzes gehört.

Darüber hinaus wurden am Rand und vor allem außerhalb des Plangebietes nicht planungsrelevante Arten wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stockente und Zaunkönig nachgewiesen. Weitere Arten wie Buntspecht, Kleiber, Kohlmeise und andere in Parks vorkommende Arten sind sicher zu erwarten. Für nicht planungsrelevante Arten ist das Plangebiet eher von untergeordneter Bedeutung.

Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch, dass die Gehölze und Gebäude in Zukunft von anpassungsfähigen „Allerweltsarten“, aber auch von planungsrelevanten Arten wie Mauersegler und Star genutzt werden sowie der Waldkauz künftig – mit geringer Wahrscheinlichkeit – den Spitzboden des vorhandenen Gebäudes als Niststandort wählt. Vorkommen von Bluthänfling, Girlitz sowie Mehl- und Rauchschnalbe werden hingegen aufgrund der ungünstigen Habitatbedingungen ausgeschlossen.

Für die potenziell vorkommenden Arten sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Mauersegler: ökologische Baubegleitung zur Prüfung einer Besiedlung des Hauptgebäudes in der Brutperiode vor Abbruch. Bei positivem Befund Beginn der Abbrucharbeiten im Dachbereich erst vor oder nach der Brutzeit (Anfang Mai bis Ende Juli). Zugleich ist der Verlust der Lebensstätte durch Anbringen von künstlichen Nisthilfen an neuen Gebäuden oder an anderen Gebäuden im Stadtgebiet.
- Star: ökologische Baubegleitung zur vorlaufenden Prüfung, dass durch Abbrucharbeiten keine Lebensstätten der Art in den Gebäuden beeinträchtigt werden. Bei positivem Befund Beginn der Abbrucharbeiten erst nach Ausfliegen der Art.
- Waldkauz: Verschluss der Einflugmöglichkeit in den Spitzboden vor Beginn der Brutzeit. Ökologische Baubegleitung zur Prüfung, ob sich ein Nistplatz des Waldkauzes im Spitzboden befindet. Bei positivem Befund Beginn der Abbrucharbeiten erst nach Ausfliegen der Jungeulen. Zugleich ist als Ersatz für die Beseitigung der Lebensstätte dann ein geeigneter Nistkasten an Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Fledermäuse

Das Plangebiet wurde auf mögliche Winter- und Sommerquartiere für Fledermäuse untersucht.

Bei den Untersuchungen auf Winterquartiere wurden am Hauptgebäude Quartierausflüge und zahlreiche Rufe der **Zwergfledermaus** registriert, jedoch keine Aktivitäten innerhalb des Gebäudes. Winterquartiere der Art im Gebäude können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Nutzung von Spaltenquartieren ist im Winter hingegen möglich.

Weiterhin wurden Rufe von Abendseglern sowie weitere Rufsequenzen erfasst, die nicht sicher bestimmt werden konnten (Breitflügelfledermaus oder Abendsegler). Für eine Baumhöhle in einer größeren Kastanie konnte die aktuelle oder frühere Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden. Hinweise auf sonstige Baumquartiere wurden nicht gefunden.

Bei der Ermittlung potenzieller Sommerquartiere wurden im Plangebiet und dessen Umfeld zahlreiche jagende Zwergfledermäuse erfasst sowie Einflüge in Gebäude beobachtet. Insgesamt gelang der Nachweis von drei Quartieren am Hauptgebäude sowie am Anbau. Darüber hinaus gelangen wenige Nachweise von jagenden Abendseglern, Breitflügelfledermäusen und möglicherweise Langohrfledermäusen.

Die Beobachtungen sind insgesamt als Beleg zu werten, dass an den Gebäuden im Plangebiet mindestens drei Zwischen- und Sommerquartiere der Zwergfledermaus bestehen. Hinweise auf Winterquartiere und Wochenstuben konnten jedoch nicht gefunden werden. Das Plangebiet hat darüber hinaus – wie der angrenzende Park und Friedhof – eine Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher verschiedene Maßnahmen für die Art erforderlich:

- Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Zeit der Wochenstuben (von Ende August bis Anfang Juni) durchzuführen. Wenn möglich, ist er – wie auch die erforderlichen Baumfällungen – auf den Zeitraum außerhalb des jährlichen Aktivitätszeitraums der Fledermäuse (von November bis Februar) zu beschränken.
- Die Verkleidungen an den Dachabschlüssen von Hauptgebäude und Anbau sollten möglichst händisch entfernt werden, um ggf. dahinter befindliche Tiere nicht zu schädigen.
- Abbrucharbeiten und Fällungen sind des Weiteren ökologisch zu begleiten. Vor Abbruch bzw. vor Fällungen ist eine Kontrolle auf einen Besatz potenzieller Quartiere durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Tiere vorgefunden werden, übernimmt die ökologische Baubegleitung ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Schritte zur Bergung und Sicherung.
- Zur Kompensation des Verlustes von drei Quartieren der Zwergfledermaus sind Ersatzquartiere zu schaffen. Gemäß LANUV-Empfehlungen sind je beseitigtem Quartier mindestens fünf Ersatzquartiere zu schaffen, insgesamt also 15 Ersatzquartiere.
- Es ist zu prüfen, ob an den Neubauten Ersatzquartiere geschaffen werden können. Verschiedene Fledermauskästen lassen sich bspw. in Wärmeverbundsysteme integrieren. Alternativ bzw. ergänzend können die Kästen an umgebenden Bestandsgebäuden angebracht werden. Art und Anbringorte der Fledermauskästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Fledermauskästen außerhalb des Planungsbereichs sollten mindestens ein Jahr vor dem Abbruch angebracht werden, damit sie zum Zeitpunkt des Verlusts funktionsfähig sind (CEF-Maßnahme).

Die Vermeidungsmaßnahmen minimieren das Tötungsrisiko für die **Zwergfledermaus** so weit wie möglich. Allerdings ist nicht völlig auszuschließen, dass einzelne Tiere beim Abbruch getötet werden. Zugleich verringert sich die Zahl nutzbarer Quartiere. Allerdings stehen im Umfeld viele Gebäude mit ähnlichem Lebensraumpotenzial, zugleich werden Ersatzquartiere geschaffen. Insgesamt ist damit keine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote gegeben, da die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und sich das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.

Bei den Untersuchungen wurden einige Rufe festgestellt, die nicht sicher der **Breitflügelfledermaus** zugeordnet werden konnten. Vermutlich handelte es sich um Einzeltiere, die sich kurzzeitig im Plangebiet oder dessen Umgebung aufhielten. Eine signifikante Bedeutung des Plangebiets als Nahrungsraum besteht nicht, es ergaben sich keine Hinweise auf potenzielle Quartiere der Art. Darüber hinaus sind die für die Zwergfledermaus definierten Vermeidungsmaßnahmen auch geeignet, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Breitflügelfledermaus auszuschließen.

Einige wenige Rufsequenzen wurden erfasst, die nicht sicher dem **Großen Abendsegler** zuzuordnen waren. Quartiere der Art im Plangebiet sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden. Lediglich die Baumhöhle in der alten Kastanie bietet das Potenzial für ein Winterquartier. Ein solches konnte bei einer entsprechenden Kontrolle nicht nachgewiesen werden. Spezielle Vermeidungsmaßnahmen für die Art sind daher nicht erforderlich. Über die ökologische Baubegleitung ist aber sicherzustellen, dass vor Fällung der Kastanie eine erneute Kontrolle auf Besatz vorgenommen wird. Bei positiven Befund

sind die Tiere zu bergen und zu versorgen. Zusätzlich sind dann für den Verlust des Quartiers 5 bis 10 Fledermauskästen an Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Ein Vorkommen der **Zweifarbflodermaus** ist für das Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, aber nicht gänzlich auszuschließen. Die für die Zwergfledermaus definierten Vermeidungsmaßnahmen sind aber geeignet, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Art auszuschließen.

Gesamteinschätzung

Als planungsrelevante Art konnte nur die Zwergfledermaus im Plangebiet nachgewiesen werden. Bei weiteren Arten wie z. B. Breitflügelfledermaus, Waldkauz und Star 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 BNatSchG eintreten. Zusammenfassend sind dies

- Ökologische Begleitung der Abbruch- und Fällarbeiten, Beteiligung bereits in der Planungsphase für Abbrucharbeiten und Fällungen
- Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten auf den Zeitraum Anfang November bis Ende Februar
- Zeitliche Beschränkung der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum Anfang November bis Ende Februar, Arbeiten im Dachbereich nicht zwischen Anfang Juni bis Ende August
- Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus
- Anbringen weiterer Nisthilfen (fakultativ)

Die erforderlichen Maßnahmen werden durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Darüber hinaus empfiehlt die ASP II die Umsetzung weiterer Maßnahmen aus ökologischen Gründen:

- Fachgerechte Entfernung des vorkommenden Marders auf dem Dachboden
- Fachgerechte Entfernung von Insektennestern
- Reduzierung der Gefahren von Vogelschlag durch Berücksichtigung von entsprechenden Maßgaben, bspw. nach Schmid et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- Verbesserung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Gebäudebrüter durch Anbringen von geeigneten Nisthilfen an Bäumen und Neubauten

5.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturlandschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches der Landesplanung ‚Aachen – Obere Wurm‘ (KLB 27.02. In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/A-EK-20080730-0025>. Abgerufen: 31. Oktober 2022). Zu den spezifischen Zielen und Leitbildern der Kulturlandschaftsentwicklung gehören in diesem Bereich die Sicherung der Pufferzone der Welterbestätte Aachener Dom, die Erhaltung archäologischer Substanz sowie die Sicherung der historischen Freiflächen in der Soers. Diese Ziele und Leitbilder werden durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Bodendenkmalpflege

Insgesamt kann von einer kontinuierlichen Besiedlung des Aachener Raums ausgegangen werden (Diese und folgende Angaben: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 13.11.2020). Vor allem als Residenzstadt der karolingischen Könige hatte Aachen eine hohe Bedeutung im mitteleuropäischen Raum. Die insgesamt 252 km lange Krönungsstraße der Karolinger nach Frankfurt liegt rund 90 m südlich des Plangebietes (heutiger Verlauf der Jülicher Straße). Südwestlich und westlich des Plangebietes wurden im Rahmen archäo-

logischer Untersuchungen sowohl die mittelalterliche Stadtmauer als auch das KöIntor sowie ein Stadtmauerturm dokumentiert. Östlich des Plangebietes schließt der ehemalige evangelische Friedhof an. Eine Bebauung innerhalb des Plangebietes ist erst aus der Preußischen Uraufnahme ersichtlich.

Der Bereich der mittelalterlichen Stadtmauer ist bereits großflächig abgegraben, daher ist nicht mit weiteren Befestigungsstrukturen zu rechnen. Das Plangebiet ist nachweislich seit dem 19. Jahrhundert bebaut (Rappardplan 1860). Anfang der 1900er Jahre wurde die parkähnliche Gartenanlage mit zwei Wohngebäuden überbaut, die nach dem 2. Weltkrieg nicht wieder aufgebaut wurden. Das Knappschaftsgebäude wurde um 1950 errichtet. Aufgrund der vorherigen Bebauungen ist der Boden um das bestehende Gebäude ebenfalls gestört, so dass weitere Befunde in diesem Bereich nicht zu erwarten sind.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass im Plangebiet relevante Bodendenkmalsubstanz vorzufinden ist, die bei Realisierung beeinträchtigt bzw. zerstört werden könnte. Bodendenkmalpflegerische Bedenken gegen die Planung können aber ausgeräumt werden, wenn die Erdarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde im Plangebiet durch eine archäologische Fachfirma begleitet sowie eventuelle Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Gartendenkmalpflege

Der nordöstlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Stadtpark ist mit einer Gesamtgröße von mehr als 21 ha die größte innerstädtische Grün- und Freifläche im Aachener Innenstadtbereich. Er besteht aus mehreren denkmalgeschützten Teilflächen: dem Kurgarten, dem Farwickpark, dem Stadtpark und dem ehemaligen evangelischen Friedhof. Teile des Stadtparks wurden als landschaftsarchitektonisch gestaltete Grünanlage nach Entwürfen von Lenné erstmals 1852 angelegt. Der Park wurde dann mehrfach erweitert, u. a. um den Farwickpark und umgeplant. Der um 1605 angelegte Friedhof ist der älteste evangelische Friedhof Aachens.

Der Stadtpark wurde 1995 wegen seiner kulturhistorischen und gartengeschichtlichen Bedeutung als Gartendenkmal mit der Bezeichnung Parkanlage 'Stadtpark / Kurgarten' sowie 'Farwickpark / ehem. evangelischer Friedhof' unter Denkmalschutz gestellt.

Die nordwestlichen Parkflächen oberhalb der ab 1975 entstandenen und 1977 eingeweihten Tiefgarage des Eurogress stehen nicht unter Denkmalschutz.

Mit der Überplanung des Grundstücks bleiben die Grenzen der geschützten Parkanlagen und auch die Mauer zum Friedhof unangetastet. Ebenso unverändert erhalten bleibt der Weg von der Monheimsallee zu dem Friedhof in seiner zurückgenommenen Art. Dadurch wird die Intimität und damit die Charakteristik des Ortes gewahrt, so wie der LVR dies beschrieben hat. Zwei Bäume füllen den dortigen Baumbestand auf.

Das Plangebiet ist zur westlichen Seite der Parkanlage von einer prägnanten Baumreihe visuell abgeschirmt, die somit eine klare grüne Raumkante zur Parkanlage bildet – wenngleich die unmittelbar angrenzenden begrünten Dachflächen der Tiefgarage nicht Teil der geschützten Parkanlage sind. Anstelle der bisherigen Baumreihe an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine qualitativ hochwertige standortsicherere Neupflanzung von Bäumen vorgesehen. Darüber hinaus soll im Norden eine abschnittsweise Fassadenbegrünung umgesetzt werden, so dass zum Stadtpark hin insgesamt eine grüne Kulisse langfristig sichergestellt wird.

Die Parkpflegewerk festgelegte Verbindung zwischen Stadt und Stadtpark wird durch die öffentliche Durchwegung durch das neue Quartier umgesetzt.

Baudenkmalpflege

In der Nähe des Plangebietes finden sich nach Denkmalliste der Stadt Aachen (Stadt Aachen, Untere Denkmalbehörde: Verzeichnis der Denkmäler im Gebiet der Stadt Aachen in der Fassung des 18. Nachtrags, letzter Eintrag vom 23.03.2013, abgerufen am 31.10.2022 unter aachen.de/DE/stadt_buerger/politik_verwaltung/stadtrecht/pdfs_stadtrecht/605.pdf) die folgenden unter Schutz gestellten Anlagen:

Straße	Hausnummern
Monheimsallee – gleiche Straßenseite	6 (Teile), 8 (Teile), 10 (Teile), 12, 14, 16, 44 (neues Kurhaus), 52 (Quellenhof und Kurmittelhaus), 54, 58, 60, 62 ohne Nr.: Parkanlage (Stadtgarten / Kurgarten / Farwickpark / ehemaliger evangelischer Friedhof)
Monheimsallee – gegenüberliegende Straßenseite	13, 15, 21, 23, 25, 35, 37, 75 (Teile), 77, 81, 85, 87, 91, 93 ohne Nr.: Promenade, Kiosk, David-Hanseemann-Denkmal, Lenne-Denkmal

Die denkmalgeschützten Wohngebäude (Hausnummern 6 bis 16) auf gleicher Straßenseite sind durch den rund 20 m breiten Grünstreifen mit Zugang zum evangelischen Friedhof vom Plangebiet getrennt. Zum bestehenden und von der Straße aus zurückgesetztem Knappschaftsgebäude besteht kein direkter Bezug.

Wohngebäude aus der Gründerzeit, deren Fassaden das Umfeld baulich prägen, formen insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit weiteren (nicht geschützten) Gebäuden eine geschlossene und harmonisch wirkende Straßenkante.

Besonders hervorzuheben sind die raumwirksamen Baudenkmäler Neues Kurhaus und Quellenhof. Sie wurden in den Jahren 1914 bis 1916 auf der Fläche des ehemaligen Maria-Hilf-Spitals als Teil eines damals neuen Kurzentrums mit Kurhaus, Kurhotel, Kurmittelhaus und Wandelhalle im neoklassizistischen Stil erbaut. Sie waren eingebettet in den großen Spitalgarten, der heute ebenfalls geschützten, ineinander übergehenden Parkanlagen (Stadtgarten / Kurgarten / Farwickpark / ehemaliger evangelischer Friedhof). Dieses Ensemble ist über den eigentlichen Wert der Gebäude bedeutsam und prägend für das Kur- und Badeleben in der Stadt Aachen und bilden daher eine typische Silhouette der Stadt.

Während das Kurhaus bis 2015 als Spielcasino genutzt wurde und aktuell im Umbau ist, dient das Kurhotel weiterhin als Hotelanlage. Anstelle der ursprünglich die beiden Gebäude verbindenden Wandelhalle wurde in den 1970er Jahren das Kongresszentrum Eurogress errichtet.

Der Spitalgarten reichte im 19. Jahrhundert nach Südosten bis zur Monheimsallee. Er wurde nach Südosten von einem größeren Gebäude auf dem heutigen Knappschaftsgelände begrenzt. Um die Jahrhundertwende wurde die Parkanlage entlang der Monheimsallee mit einer geschlossenen Gebäudereihe begrenzt, die nur von dem Zugang zum evangelischen Friedhof und dem bereits zurückgesetzten Gebäude im Plangebiet unterbrochen war. Heute bestehen nur noch die denkmalgeschützten Gründerzeitgebäude Nr. 6 bis 16. Die in den 1970er Jahren errichtete und begrünte Tiefgarage erlaubt nun wieder einen offenen Blick in die Parkanlage und zum Neuen Kurhaus.

Das großvolumige, nicht unter Denkmalschutz stehende Knappschaftsgebäude aus dem Jahr 1950 liegt innerhalb einer überwiegend versiegelten Fläche mit zum Teil altem Baumbestand. Im Rappardplan von 1860 ist bereits eine großflächige Bebauung des Grundstücks mit einer Einbindung in den Spitalgarten eingezeichnet. Industriegeschichtliche Recherchen (Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen. Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 4280, Monheimsallee 22. Schreiben vom 16.04.2021) ergaben, dass dieses fabrikähnliche Gebäude im Besitz eines Herrn Pauwels war. Es könnte sich um den Besitz des Maschinenfabrikanten Charles Pauwels (1837–1922) handeln. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund alter Adressbucheinträge belegt (siehe Kap. 5.3 Boden). Insofern ist das Plangebiet seit langer Zeit von großen baulichen Anlagen geprägt.

Durch die konische Form der Neubebauung sowie einem Abrücken von der Straßenseite wird eine massige und straßenbegleitende Raumkante vermieden, so dass sich die neuen Gebäude in ihrer Kubatur deutlich von den ca. 5-geschossigen Gründerzeithäusern absetzen und damit ein klares Zeichen für eine andere Zeitepoche setzen. Das fünfgeschossige Ge-

bäude mit Flachdach nimmt die Firsthöhe der denkmalgeschützten Blockrandbebauung südöstlich auf. Da die Monheimsallee zu den neu geplanten Gebäuden hin ansteigt (siehe Abbildung 12), ist die Höhe des straßenseitigen neuen Gebäudes angemessen. Trotz der Höhe der Neuplanung macht der in Abbildung 13 und Abbildung 14 beigefügte Höhenverlauf deutlich, dass die Gebäude des Quellenhofes und Kurhauses im Geländeverlauf eine ähnliche Höhe aufweisen. Die starke Neigung des Stadtparkgeländes schwächt die Gebäudewirkung der neuen Baukörper so ab, dass aus denkmalpflegerischer Sicht die geplanten Geschossigkeiten hinnehmbar sind. Die höhere Geschossigkeit, die aufgrund der Ziele zur effektiven Nachverdichtung innerstädtischer Flächen gewählt wird, liegt mit 6 Geschossen zurückversetzt zum Park und wird daher perspektivisch als nicht störend wahrgenommen. Eine öffentliche Durchwegung, wie sie bereits im 19. Jhd. über das Gelände zum Spitalgarten bestand, trägt zusätzlich dazu bei, eine geschlossene Baustruktur zu vermeiden und das Quartier in die Parkanlage einzubinden.

Eine direkte oder auch indirekte Beeinträchtigung des Denkmalwertes sowohl der Parkanlagen als auch des Quellenhofes und des Neuen Kurhauses durch das geplante Vorhaben ist nicht erkennbar.

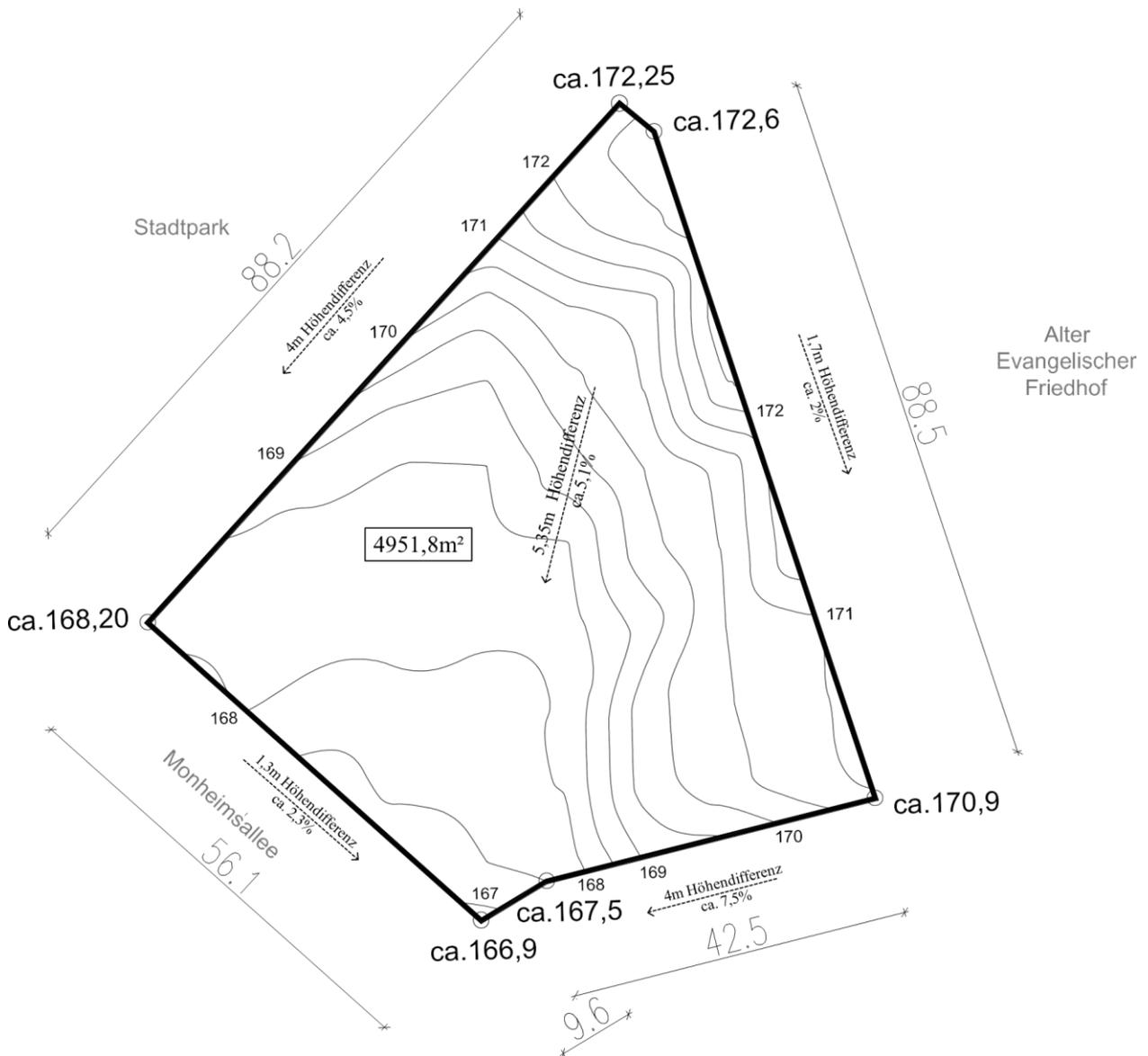


Abbildung 12: Topographie des Plangebietes
Quelle: kadawittfeldarchitektur

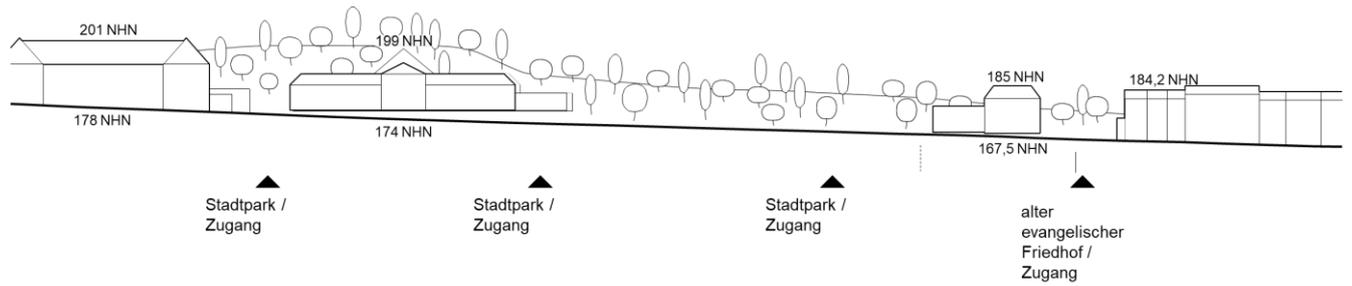


Abbildung 13: städtebauliche Lage an der Monheimsallee – Bestand

Quelle: kadawittfeldarchitektur

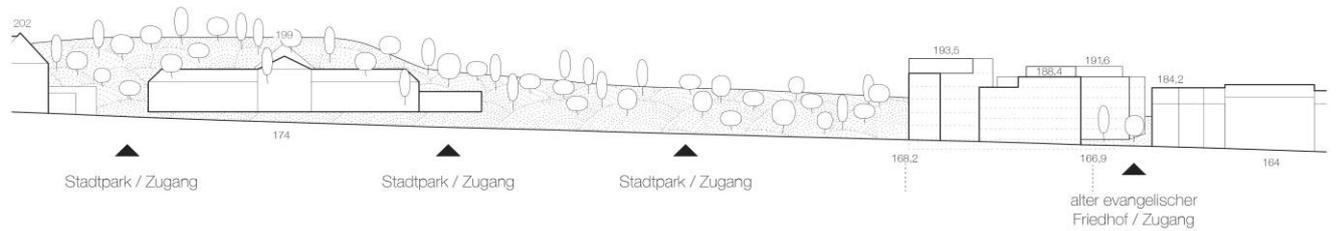


Abbildung 14: städtebauliche Lage an der Monheimsallee – Planung

Quelle: kadawittfeldarchitektur

6. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung eines Grundstücks, auf dem derzeit ein zu Schulungszwecken genutztes Gebäude steht, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann dringend benötigter Wohnraum – auch im Segment des geförderten Wohnungsbaus - in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Insgesamt werden rund 58 neue Wohneinheiten sowie gewerbliche Einheiten in unterschiedlichen Größen entstehen. Das Vorhaben berücksichtigt freifinanzierten und in einem Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche geförderten Wohnraum. In der Summe wird damit ein Wohnraumangebot in verschiedenen Marktsegmenten mit gemischter Bewohnerschaft geschaffen. Zugleich werden Räume für Arbeitsplätze sowie gastronomische Angebote geschaffen, so dass ein gemischt genutztes Quartier in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und zum Stadtpark sowie mit kurzen Wegen und guter Infrastruktur geschaffen wird. Mit der gegenüber dem Bestand erhöhten baulichen Dichte und Ausformung der Baukörper wird das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsentwicklung umgesetzt. Bezogen auf das Ortsbild wird zugleich ein neues und in Bauform und Fassadengestaltung gegliedertes Gebäudeensemble entstehen. Die Raumkante zum Stadtpark bildet dabei eine klare Abgrenzung zwischen Freiraum und Siedlungsgefüge aus.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die unmittelbar angrenzende Monheimsallee. Insoweit ist kein Bau neuer Verkehrsflächen erforderlich.

Bei Umsetzung des Vorhabens ergeben sich insgesamt rund 630 zusätzliche Fahrten je Werktag. Die Monheimsallee und das weitere angrenzende Straßennetz weisen ausreichend Kapazitäten auf, um die vorhabenbezogenen Neuverkehre aufzunehmen. Es kommt mit diesen Mehrverkehren zu keinen spürbaren Verschlechterungen der Verkehrsabläufe an den betrachteten Knotenpunkten Hansemannplatz und Bastei in den Spitzenstunden vormittags und nachmittags.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage bieten die guten ÖPNV-Verbindungen eine attraktive Voraussetzung, auch ohne privaten PKW mobil zu sein. Über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Mobilitätsmaßnahmen kann der Umweltverbund mit ÖPNV, Sharingsystemen und Radverkehr gestärkt und der Bedarf an PKW-Stellplätzen stark reduziert werden. Zugleich wird dadurch nur eine geringe zusätzliche verkehrliche Belastung im angrenzenden Straßenraum entstehen.

Die Parkverkehre für die gewerblichen Nutzungen werden über die bestehende APAG-Tiefgarage des Eurogress abgewickelt, dies dient der optimierten Nutzung des hier derzeit insbesondere zur Tageszeit nur schwach ausgelasteten Stellplatzangebots. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen ist im Plangebiet ausschließlich in einer Tiefgarage unter dem Gebäudeensemble geplant. Der Innenhof des Vorhabens wird damit weitgehend autofrei gestaltet, eine Zufahrt ist nur für Bedarfsverkehre möglich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm der Monheimsallee auf. Im straßennahen Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18006 für Mischgebiete teils erheblich überschritten, teilweise werden die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten. Im Inneren des Plangebietes liegen bei freier Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der Abschirmung durch das eigene Gebäude deutlich geringere Beurteilungspegel vor. Vor dem Hintergrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest (u.a. maßgebliche Außenlärmpegel, Schallschutz für Außenwohnbereiche).

Vorhabenbedingte maßgebliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich Gewerbelärm durch den Betrieb der Tiefgarage eingehalten. Bei den geplanten Nutzungen (Büros, Gastronomie, Bäcker) handelt es sich um mischgebietstypischen Nutzungen, so dass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags eingehalten werden können.

Die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie NRW hinsichtlich der geplanten Außengastronomie werden am Tag eingehalten. Über eine vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Nutzung auf den Tageszeitraum beschränkt wird.

Die Besonnungsdauer gemäß DIN EN 17037 kann u.a. aufgrund der Eigenverschattung der Gebäude nicht an allen Fassaden gewährleistet werden. Daher wurde zusätzlich an den davon betroffenen Fassaden die Raumhelligkeit analysiert. Die Einhaltung der Anforderungen konnte zumindest in der geringen Empfehlungsstufe nachgewiesen werden.

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 die geplanten Grünflächen wird im weiteren Verfahren ein Bodenschutzkonzept erstellt. Ggf. sind noch punktuelle Bodenbelastungen vorhanden, daher wird die Fläche AS 2647 des Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Aachen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Grundwasserstand liegt deutlich unterhalb der Ausschachtungs- und Gründungstiefe des geplanten Neubaus. Eine detaillierte Baugrunderkundung erfolgt in Vorbereitung des Bauantragverfahrens.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Baumaßnahmen das Thermalwasser des Aachener Quellenzuges beeinflussen.

In Relation zu den bereits bestehenden Verkehrsmengen Umfeld des Vorhabens ist durch die vorhabenbedingten Mehrverkehre nicht mit gravierenden Veränderungen der lufthygienischen Situation zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets gibt es momentan 27 Bäume, von denen 25 gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Insgesamt ist die Erhaltung von 8 Bäumen im Plangebiet vorgesehen, von denen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Der zu erhaltende Baumbestand im Plangebiet und daran angrenzend ist während der Bauphase gemäß der Regelungen der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. 19 Bäume entfallen, von denen 18 nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Für die Fällung der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist die Ersatzpflanzung von insgesamt 37 Bäumen erforderlich. Im Plangebiet werden 29 neue Bäume gepflanzt, zwei weitere entlang des südlichen angrenzenden Weges. Von diesen Neupflanzungen werden lediglich vier – zwei im Plangebiet, zwei unmittelbar angrenzend – als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzsatzung anerkannt. Die weiteren 33 Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt. Die Standorte werden im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Als planungsrelevante Art konnte im Plangebiet nur die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Bei weiteren Arten wie z. B. Breitflügelfledermaus, Waldkauz und Star 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 BNatSchG eintreten.

Nicht auszuschließen ist, dass im Plangebiet relevante Bodendenkmalsubstanz vorliegt, die bei Realisierung beeinträchtigt bzw. zerstört werden könnte. Daher sind die Erdarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde im Plangebiet durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die neuen Gebäude setzen sich in ihrer Kubatur deutlich von den benachbarten Gründerzeithäusern ab und bilden damit ein klares Zeichen für eine andere Zeitepoche. Die starke Neigung des Stadtparkgeländes schwächt die Gebäudewirkung der neuen Baukörper jedoch so ab, dass aus denkmalpflegerischer Sicht die geplanten Geschossigkeiten hinnehmbar sind. Eine direkte oder auch indirekte Beeinträchtigung des Denkmalwertes sowohl der Parkanlagen als auch des Quellenhofes und des Neuen Kurhauses durch das geplante Vorhaben ist nicht erkennbar.

7. Kosten

Für die Stadt Aachen entstehen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt sämtliche durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt (siehe Kapitel 8).

8. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens sicherstellen. Im Durchführungsvertrag werden zum Satzungsbeschluss auch Gestaltungsvorgaben, Kostenübernahmen durch die Vorhabenträgerin u. a. geregelt. Voraussichtliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- 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 dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung
- Schutz des angrenzenden Baumbestandes
- Der Ersatz von insgesamt 19 Bäumen an zu vereinbarenden Standorten. Der Vorhabenträgerin 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.
- Kompensationszahlung für den Wegfall der nordwestlichen Baumreihe sowie der zentralen Rosskastanie ist zu leisten
- Pflege der nordwestlichen Baumneupflanzungen
- Umsetzungspflicht von Maßnahmen zum Wurzelschutz der nordwestlichen Baumreihe
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Bodenschutzkonzept

9. Plandaten

Gesamtplangebiet:	4.950 m ²
Vorhabensgebiet	4.950 m ²
Mischgebiet	4.950 m ²
Überbaute Fläche (Gebäude):	1.980 m ²
Tiefgarage (unterirdisch):	3.392 m ²
Grünflächen:	1.650 m ²
davon oberhalb von Tiefgaragen	rund 480 m ²
Wohneinheiten	rund 58
Anteil gefördertes Wohnen	40 % der Gesamtwohnfläche
Anzahl PKW-Stellplätze	58
Anzahl Fahrradstellplätze	478

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 27.04.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1004 – Monheimsallee / ehemaliges Knappschaftsgebäude – beschlossen hat.

Aachen, den 28.04.2023

gez.

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin