

Vorlagennummer: FB 61/1035/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 24.09.2024

Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser

- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Vorlageart: Anhörung
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.10.2024	Bezirksvertretung Aachen-Haaren	Anhörung/Empfehlung
07.11.2024	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
		x	

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
		x	

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
x	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Auf den zentrumsnahen städtischen Flächen zwischen dem Park am alten Friedhof und dem Bezirksamt soll Planungsrecht für die Arrondierung von Stadthäusern und einer Kindertagesstätte geschaffen werden, um einerseits dringende Wohnbedarfe sowie den in Haaren herausragenden Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen zu decken und andererseits die Funktionalität der Ortsmitte durch die Arrondierung zu stärken.

2. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Erneute Programmberatung PLA 09.03.2017 und Bezirk 05.04.2017 (FB61/0619/WP17)
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörungsveranstaltung im Juli 2017
- Weiteres Vorgehen Bezirk: 25.08.2021 und PLA: 26.08.2021 (FB 61/0189/WP18)
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss: Bezirk 03.05.2023 und PLA 25.05.2023 (FB 61/0661/WP18)
- Öffentliche Auslegung: Juli/August 2023
- Erneute Offenlage: Bezirk 21.02.2024 und PLA 29.02.2024 vertagt auf den 21.03.2024 (FB61/0840/WP18)

und aktuell:

- Erneute öffentliche Auslegung: 22.04.2024 bis 06.05.2024, Beteiligung nur zu den Änderungen und Ergänzungen

Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beinhaltet den Wechsel des Verfahrens vom §13b auf §13a BauGB und die Reduzierung der Festsetzungen zur Dachbegrünung auf den Neubaubereich. Der Beschluss beinhaltet die Durchführung einer Beteiligung ausschließlich zu den Änderungen des Bebauungsplanes.

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Es gingen 13 Eingaben ein, davon 5 über das Landesportal NRW. Zwei der insgesamt eingegangenen Eingaben beziehen sich auf den in der erneuten Offenlage durchgeführten Verfahrenswechsel und ist damit für die Abwägung relevant. Beide bezweifeln die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Alle anderen Eingaben wiederholen ihre Bedenken ohne neue Aspekte zu benennen, so dass diese nicht behandelt werden müssen. Dennoch werden die Fragen und Hinweise zum Zwecke der Information nochmals betrachtet, auch wenn diese bereits im Rahmen der vorhergehenden Verfahrensschritte abgewogen wurden. Aus den Eingaben geht hervor, dass in der Öffentlichkeit nach wie vor die Verkehrsbelastung, die Erschließung, der Klimaschutz und die Baudichte thematisiert und diskutiert werden. Ein neuer Aspekt, der genannt wird, ist der Erhalt des Hauses Friedensstraße 8. Der Umgang mit dem Gebäude ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sowohl der Erhalt als auch ein Neubau sind mit den Bebauungsplanfestsetzungen möglich. Auch braucht es im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zuwegung des nördlichen Clusters, die sowohl bei Erhalt als auch durch Abriss und Neubebauung hergestellt werden kann.

Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Planung. Die Eingaben aus der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

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

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 3 davon haben lediglich Informationen jedoch keine Anregung zur Planung abgegeben.

5. Klimanotstand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenentwicklung, wodurch vorhandene Infrastruktur für Neubebauung genutzt wird. Hierdurch können Flächen geschont werden, die außerhalb von Siedlungszusammenhängen liegen und über keine Infrastruktur verfügen. Dennoch sind für die Erschließung und das Vorhaben Baumfällungen notwendig und ein ehemals begrünter Bereich wird zu 55 % versiegelt. Es werden jedoch private Grünflächen festgesetzt, die ein wichtiger Baustein einer Grünvernetzung sind und Schutzraum für die großen angrenzenden Bäume der Parkanlage bilden. Zusätzlich werden gebietsprägende Bestandsbäume und ein Mindestmaß an neuen Baumpflanzungen festgesetzt. Es werden neue Fußwegeverbindungen geschaffen, um kurze Wege zu den Bushaltestellen zu erreichen. An einem Kreuzungspunkt von Fußwegen wird auf zwei städtischen Flächen die Einrichtung einer Vielzahl an klimaschonenden Angeboten wie Leihfahrzeuge und Elektromobilität ermöglicht. Der Südhang bietet Baumöglichkeiten mit geringen Verschattungen und hohen solaren Gewinnen. Festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünungen, die Photovoltaik-Vorgaben und die Stellplatzsatzung legen die Bedingungen der Gebäudeausstattung fest. Im Rahmen der Vergabe wird sichergestellt, dass das beste Konzept zum Zuge kommen wird.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde in einer Zeit aufgestellt, in der sich die Prämissen der Stadtplanung grundlegend änderten. Neuer Wohnungsbau inklusive einer Kindertagesstätte sollen auf den Flächen einer ehemals geplanten Umgehungsstraße entstehen. Damit wird einerseits der dringende Bedarf nach Wohnraum und Kita gedeckt und andererseits die Arrondierung und Stabilisierung der Ortsmitte ermöglicht. Durch die Aufteilung in drei Cluster kann eine flächenarme Erschließung mit gleichmäßig verteilten Verkehrsbelastungen erreicht und die drei Neubaugrundstücke in die vorhandene Struktur integriert werden. Die Festsetzungen geben einen baulichen Rahmen vor, der gestalterische Freiheit ermöglicht, jedoch hohe Begrünungsanforderungen festschreibt. Eine Besonderheit stellt die Fläche für Mobilitätsangebote dar, die für Haaren zukunftsweisend werden kann. Mit der Neugestaltung des Kirchplatzes und der Erneuerung der Parkanlage vom alten Friedhof bis zur Wurm können mit der neuen Wohnbebauung des Bebauungsplanes Impulse für einen lebendigen Stadtteil gegeben werden.

Im Laufe des Verfahrens erfolgte eine intensive Auseinandersetzung zu folgenden Schwerpunkten

- Art des Wohnens (Einfamilienhäuser, urbanere Wohnformen, Dichte)
- Erschließung des Gebietes (Erschließung über eine neue Erschließungsstraße oder 3 Zugänge zu den Clustern)
- Einbeziehung einer Kita (umfängliche Standortsuche)
- Anteil von Grünflächen (öffentlich und private Grünflächen, Sicherung des Baumbestandes)
- Integration von öffentlichen Parkplätzen im Plangebiet (zusätzliche öffentliche Parkplätze für die Ortsmitte) und Verfahrensart (Innenentwicklung).

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser – als Satzung zu beschließen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Schritte für die Herstellung der Erschließungen eingeleitet. Hierbei wird ein Baubeginn der Straßenbaumaßnahmen ab Mitte 2025 vorgesehen. Die Beratungen zur Konzeptvergabe werden zeitnah vorgesehen, so dass parallel zu den Vorbereitungen der

Straßenbaumaßnahme das Verfahren durchgeführt werden kann.

Anlage/n:

1 - 1 Übersicht (öffentlich)

2 - 2 Luftbild (öffentlich)

3 - 3 Entwurf Rechtsplan (öffentlich)

4 - 4 Schriftl. Festsetzungen Satzung (öffentlich)

5 - 5 Begründung Satzung (öffentlich)

6 - 6 Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit erneute öffentliche Auslegung inklusive Landesportal NRW (öffentlich)