Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Vorlagenummer: FB 61/1080/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 06.05.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße/Sanddornweg - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB; - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB; - Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB; - Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Vorlageart: Anhörung
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.06.2025	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung
03.07.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:
Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.
Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 994 – Raafstraße / Sanddornweg – in Anwendung des § 4a (3) Satz 4 BauGB wie folgt zu ändern:

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten und der entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung von Teilen der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB.

Sie empfiehlt dem Rat weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Veröffentlichung im Internet, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.
Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 994 – Raafstraße / Sanddornweg – in Anwendung des § 4a (3) Satz 4 BauGB wie folgt zu ändern:

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten und der entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung von Teilen der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB.

Er empfiehlt dem Rat weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Veröffentlichung im Internet, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - 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.	Gesamtbedarf (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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	*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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	*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:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

gering	*mittel*	*groß*	*nicht ermittelbar*
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung
Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
			X

Größenordnung der Effekte
Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO_2-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering		unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel		80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß		mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO_2-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering		unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel		80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß		mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO_2-Emissionen erfolgt:

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg -

hier: Bericht über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

- Programmberatung PLA: 07.03.2019 (FB61/1139/WP17)
- Programmberatung Bezirk: 03.04.2019 (FB61/1139/WP17)
- Aufstellungsbeschluss Bezirk: 04.12.2019 (FB61/1320/WP17)
- Aufstellungsbeschluss PLA: 19.12.2019 (FB61/1320/WP17)
- Erneute Programmberatung PLA: 13.01.2022 (FB61/0285/WP18)
- Programmberatung Bezirk: 02.02.2022 (FB61/0285/WP18)
- Beschluss Veröffentlichung und Auslegung Bezirk: 25.10.2023 (FB61/0783/WP18)
- Beschluss Veröffentlichung und Auslegung PLA: 16.11.2023 (FB61/0783/WP18)

Im Bereich zwischen Raafstraße und Lichtenbuscher Weg bzw. Holunderweg soll ein Wohnquartier mit verschiedenen Bauformen in verdichteter Bauweise entstehen. 2018 hat die Fa. G. Quadflieg GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Auf Grundlage eines ersten städtebaulichen Entwurfs wurde am 19.12.2019 die Programmberatung beschlossen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung durchgeführt.
Angesichts zahlreicher übergeordnet beschlossener städtischer Strategien, Konzepte und Handlungsprogramme haben Verwaltung und Vorhabenträger die Planung 2020 einer kritischen Prüfung unterzogen. Durch das Planungsbüro ASTOC wurde ein neues städtebauliches und architektonisches Konzept erarbeitet. Der Gestaltungsbeirat hat sich im Oktober 2021 für das neue Konzept ausgesprochen. Das Konzept umfasste ca. 70 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus, beinhaltete eine Tiefgarage zur Unterbringung von ca. 25 Stellplätzen und alternative Mobilitätsangebote.
Mit diesem städtebaulichen Konzept wurde mit Beschluss zur ergänzenden Programmberatung vom 13.01.2022 im Planungsausschuss und mit Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim vom 02.02.2022 die Verwaltung beauftragt, eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Gleichzeitig wurde entschieden, das Verfahren nicht gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, sondern im Standardverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung durchzuführen. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 (FB61/1320/WP17) im Rahmen des Beschlusses über die Veröffentlichung im Internet aufgehoben und gleichzeitig neugefasst.
Nach Beschluss im Planungsausschuss am 16.11.2023 (FB61/0783/WP18) wurde die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung vom 15.01.-16.02.2024 durchgeführt.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet erfolgten drei Stellungnahmen. Eine beschäftigt sich insbesondere mit den Anforderungen an den Klimaschutz. Die weiteren Eingaben beschäftigen sich mit den Interessen benachbarter Grundstücke, deren Einsehbarkeit durch Dachterrassen, sowie die Beeinträchtigung bei Starkregenereignissen, durch Errichtung von Tiefgaragen und Schäden in der Bauphase.
Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt. Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, vier davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben, die abwägungsrelevant ist. Die Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden als Hinweise aufgenommen, ebenso die Informationen der Polizei zur Kriminalprävention. Die Regionetz GmbH weist auf die Notwendigkeit einer Netzstation hin und

schlägt Ladesäulen im öffentlichen Verkehrsraum vor. Der Vorhaben- und Erschließungsträger berücksichtigt die technischen Anforderungen in der Planung und stimmt diese mit der Stadt ab.
Die Landwirtschaftskammer spricht sich gegen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen aus. Dies ist bereits bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.
Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Änderung der Festsetzungen und Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit und berührten Behörden gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Die im Beschluss beschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten und der entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung von Teilen der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB.

berühren nicht die Grundzüge der Planung und bedeuten lediglich eine rechtliche Korrektur und Klarstellung von planungsrechtlichen Festsetzungen. Sie betreffen allein den Vorhabenträger und haben keine Auswirkung auf die sonstige Öffentlichkeit oder Träger öffentlicher Belange. Daher erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB in der Zeit vom 08.08.-12.09.2024. Der Vorhabenträger hat den geplanten Änderungen zugestimmt.

5. Klimanotstand

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Weiterhin ist gemäß Ratsbeschluss vom 26.08.2020 die Klimarelevanz darzustellen.
Als günstig ist zu bewerten, dass das Plangebiet in keiner Klimasignatur (Schutzbereich oder Belüftungsbahn) liegt. Weiterhin günstig ist die Möglichkeit der Orientierung von möglichen Solaranlagen nach Süden und, dass die Fläche relativ eben und wenig Verschattung vorhanden ist. Das Plangebiet ist zudem umgeben von einem Siedlungsbereich mit vorhandener Infrastruktur wie Kinderspielplätzen, Kita, Schulen, ÖPNV.
Die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung im städtebaulichen Entwurf wurden in der Umweltprüfung aufgenommen und es wurden Aspekte berücksichtigt wie die kompakte Bauweise (Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser), solarenergetische Nutzung, Dachbegrünung, Grünkonzept, die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage und die Umsetzung von alternativen Mobilitätsangeboten. Günstig ist die Umsetzung der Bebauung über einen Vorhaben– und Erschließungsplan mit konkreter Architektur und einer vertraglichen Bindung an Umwelt- und Gestaltungsqualitäten über einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.
Als ungünstig zu bewerten ist die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten unversiegelten Freifläche.
Hinzu ist aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden ein umfangreiches Entwässerungskonzept mit Kiespackungen und Transportleitungen Teil der vertraglichen Regelungen und diese sind dinglich zu sichern.
Weiterhin werden einzelne Bäume entfernt; hierfür erfolgen Ersatzpflanzungen und darüber hinaus weitere Baumpflanzungen (Siehe Baumbilanzplan: 31 Neupflanzungen)

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

<u>Durchführungsvertrag</u>
Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (siehe Anlage 14). Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher,

einschließlich der erforderlichen Bürgschaften. Insbesondere folgende Maßnahmen werden vertraglich gesichert:

- Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß den abgestimmten Straßen- und Entwässerungsplanungen
- Ersatzzahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Umsetzung der Gebäude und Freiflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Freianlagenplan (Grünkonzeptplan) und den Vorgaben zur Dachbegrünung und Herstellung von Photovoltaikanlagen
- Umsetzung der Leitdetails Architektur
- Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen (ca. 34 % der Wohnflächen)
- Umweltschutzmaßnahmen zum Artenschutz, Bodenschutz, Baumschutz
- Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung der alternativen Mobilitätsangebote Car- und Bike-Sharing

Beschlussempfehlung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - soll für 48 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen Planungsrecht geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 994 - Raafstraße / Sanddornweg - den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

1 - 01 Übersichtsplan (öffentlich)

2 - 02 Luftbild (öffentlich)

3 - 03 Rechtsplan (öffentlich)

4 - 04 Längsprofile (öffentlich)

5 - 05 Schriftliche Festsetzungen mit Korr final (öffentlich)

6 - 06 Begründung mit Korr final (öffentlich)

7 - 06a Umweltbericht mit Korr final (öffentlich)

8 - 07 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)

9 - 08 Leitdetails Architektur und textliche Ergänzungen (öffentlich)

10 - 09 Grünkonzeptplan (öffentlich)

11 - 10 Klimacheckliste (öffentlich)

12 - 11 Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit (öffentlich)

13 - 12 Abwägungsvorschlag Behörden (öffentlich)

14 - 13 Zusammenfassende Erklärung final.docx (öffentlich)