

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0661/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 31.03.2023
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/201
Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - hier - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.05.2023	Bezirksvertretung Aachen-Haaren	Anhörung/Empfehlung
25.05.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - nach §13a und §13b BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - nach § 13 a und § 13 b BauGB in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Größenordnung der Effekte

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

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

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

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

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

0 Ausgangslage

Der Bebauungsplan umfasst den Baubestand zwischen Alt-Haarener Straße, Germanusstraße und Laachgasse und die rückwärtigen Gärten entlang der zentralen Grünanlage am Alten Friedhof. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Arrondierung der Ortsmitte durch Stadthäuser und einer Kindertagesstätte. Die Neubauentwicklung ist Teil des Integrierten Handlungskonzeptes Haarens. Nach den Diskussionen über verschiedene Varianten im Rahmen der Programmberatungen und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung steht nun der Rechtsplanentwurf für die öffentliche Auslegung zur Beratung an.

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 01.09.2016 – und im Bezirk ergeht der Arbeitsauftrag an die Verwaltung die Variante mit dem größten Grünanteil weiterzuentwickeln. Es soll geprüft werden, ob eine Kita im Plangebiet vorgesehen werden soll und kann.

Die Varianten werden überarbeitet. Es wird im südlichen Bereich des Plangebiets angrenzend an die Parkanlage eine Kita vorgesehen, die wie der Wohnungsneubau von der Laachgasse erschlossen wird.

- Erneute Programmberatung PLA: 09.03.2017
- Erneute Programmberatung Bezirk: 05.04.2017
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 03.07.2017 bis 14.07.2017
- Anhörungsveranstaltung: 04.07.2017

Eine große Anzahl an Bürger und Bürgerinnen sprechen sich gegen die Erschließung von der Laachgasse aus.

Gleichzeitig wird im Bezirk von 2017 bis Ende 2019 eine grundsätzliche Diskussion über geeignete Kita-Standort geführt. Die Verwaltung hat daraufhin mehrere Standorte untersucht und diese im Bezirk öffentlich diskutiert. Da kein Alternativstandort gefunden werden konnte, wurde wieder der Kitastandort im Plangebiet Haaren Ortsmitte / Stadthäuser befürwortet, wenn dieser nicht von der Laachgasse erschlossen wird.

Die Verwaltung gibt das bestehende städtebauliche Konzept mit lediglich einer Erschließung auf und entwickelt ein verkehrssarmes Konzept mit drei Clustern und drei Zufahrten an bestehenden Straßen. Dieses Konzept wurde den politischen Gremien in folgenden Sitzungen vorgelegt und die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die Offenlage vorzubereiten:

- Weiteres Vorgehen: Bezirk: 25.08.2021
- Weiteres Vorgehen: PLA 26.08.2021

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden 17 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden von 2 Behörden Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Von der Möglichkeit sich schriftlich zu äußern, haben 16 Bürger*innen Gebrauch gemacht.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der

Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

In den Eingaben werden folgende Schwerpunkte angesprochen. An einer Neubebauung wird kritisiert, dass die schon angespannte Situation für den fließenden und ruhenden Verkehr zusätzlich verschärft wird. Im Bereich der Umweltbelastung wird die Störung der Kaltluftströme, die Erhöhung der Feinstaubbelastung, die Gefahr des Hochwassers und die Gefährdung des Artenschutzes genannt. Der grüne Charakter des Plangebiets wird hervorgehoben, der für den belasteten Stadtbereich besonders wichtig ist. Es wird befürchtet, dass es sich um hochpreisigen Wohnungsbau handelt. Die Kita wird wegen der Hol- und Bringverkehre als Belastung gesehen.

Die Eingaben beziehen sich auf die städtebaulichen Entwürfe von 2017. Zwischenzeitlich hat sich das Konzept der Erschließung geändert und die Neugestaltung des Kirchplatzes kam neu dazu, so dass einige Bedenken dadurch bereits ausgeräumt werden konnten.

Die Untersuchung der Verkehrssituation unter Einbeziehung einer Neubebauung und einer Kita im Plangebiet inklusive einer Verdichtung des Baublocks der ehemaligen Brauerei (Klinkenbergblock) ergab, dass das vorhandene Verkehrsnetz mit den umgebenden Knotenpunkten ausreichend dimensioniert sind. Zusätzlich wird zur Zeit ein Parkraumgutachten erarbeitet, um die Parkplatzsituation in der Ortsmitte festzustellen und ggf. Lösungen für wegfallende Stellplätze aufgrund der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen zu finden. Im Bereich des Plangebietes werden im Bereich der neuen Verkehrsflächen Parkplätze mit weiteren Mobilitätsangeboten vorgesehen. Zusätzlich werden Fußwegeverbindungen neu geschaffen. Die von der Kita auslösenden Verkehre sind in erster Linie zu vermeiden. Aufgrund der mittigen Lage ist die Nutzung der Kita antizyklisch zu der Kirchennutzung, so dass der neue Kirchplatz am Wochenende ohne Anfahrverkehr sein kann.

In einem Schallgutachten wurden die Belastungen aus der Umgebung untersucht. Ein Wohnungsbau kann mit bestimmten Vorgaben im Plangebiet errichtet werden. Hohe Lärmbelastungen liegen vor allem für die Bestandsbebauung im Bereich Alt-Haarener Straße in der Biegung vor. Die Kaltluftbildung ist ausreichend von dem Baugebiet entfernt. Die Feinstaubbelastung hat sich in den vergangenen Jahren verbessert. Dennoch werden für das Plangebiet zahlreiche Begrünungsmaßnahmen zu den Dächern und Fassaden festgesetzt und auch ein Mindestmaß an PV-Anlagen vorgeschrieben. Das anfallende Regenwasser der Neubebauung wird in die Wurm geleitet. Zusätzlich wird ein Staukanal geprüft, um das Wasser zurückhalten zu können.

Die Baustruktur ist sehr offen gehalten, um in einem Konzeptverfahren die besten Angebote bekommen zu können. Hierbei wird der Fokus auf eine gemischte Bewohnerstruktur gelegt werden.

Die kritische Haltung zu einer Wohnbebauung am Park kann durch das neue Konzept und den Untersuchungen entkräftet werden, so dass die Verwaltung keine Änderung aufgrund der Eingaben vorschlägt.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Von den 17 beteiligten Behörden gingen insgesamt 9 Anregungen ein, wobei nur der Kampfmittelräumdienst und der LVR Bodendenkmalpflege konkrete Anforderungen stellen. Aufgrund von Hinweisen auf mögliche Relikte aus der Römerzeit und aus dem zweiten Weltkrieg wurde ein archäologisches Büro beauftragt durch Sondagen die Lage zu untersuchen. Hierdurch konnte auch der Kampfmittelräumdienst Bodenbetrachtungen vornehmen.

Es wurden keine konkreten Hinweise von Bodendenkmälern und Kampfmitteln gefunden. Dennoch werden in den schriftlichen Festsetzungen die allgemein gültigen Hinweise aufgenommen.

4. Klimanotstand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenentwicklung bzw. um eine Entwicklung im Zusammenhang bebauter Ortsteile wodurch vorhandene Infrastruktur für Neubebauung genutzt wird. Hierdurch kann der Außenbereich geschont werden. Für die Innenentwicklung sind Baumfällungen notwendig und ein ehemals begrünter Bereich wird zu 55 % versiegelt. Es werden jedoch private Grünflächen gesichert, die wichtige Bausteine einer Grünvernetzung und Schutzraum für die großen angrenzenden Baumkulissen der Parkanlage bilden. Zusätzlich werden gebietsprägende Bestandsbäume festgesetzt und ein Mindestmaß an neuen Baumpflanzungen gefordert. Es sollen zwei Mobilitätsflächen im Plangebiet eine Vielzahl an klimaschonenden Angeboten wie Leihfahrzeuge und Elektromobilität ermöglichen. Es werden neue Fußwegeverbindungen geschaffen, um kurze Wege zu den Bushaltestellen zu erreichen. Der Südhang bietet Baumöglichkeiten mit geringen Verschattungen und hohen solaren Gewinnen. Festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünungen, die PV-Vorgaben, die Stellplatzsatzung legen die Bedingungen der Gebäudeausstattung fest. Im Rahmen der Vergabe wird das beste Konzept bezüglich des Raumprogramms, der Zielgruppe, der Architektur und der Freiraumgestaltung sowie in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung zum Zuge kommen.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Bislang wurde das Planverfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung durchgeführt. Nun wurde festgestellt, dass der Neubaubereich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Im Außenbereich ist der § 13a BauGB nicht anwendbar. Der Gesetzgeber hat allerdings mit dem § 13b BauGB ein zeitlich befristetes vereinfachtes Verfahren für Gebiete im Außenbereich, die an einem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, für die Entwicklung von Wohnungsbau angeboten. Dieser Fall trifft auf den Neubaubereich zu und alle weiteren Bedingungen können erfüllt werden. Für den Bestandsbereich soll daher das Verfahren gemäß 13a und für den Neubaubereich das Verfahren gemäß § 13b BauGB vorgesehen werden. Im Rechtsplan werden die beiden Teilbereiche entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus wird in der gleichen Abgrenzung unterschiedliche Bebauungsplanarten festgelegt. Für den Bestandsbereich ist ein einfacher Bebauungsplan, in dem lediglich die Art der Nutzung bestimmt wird, angemessen, um die bauliche Entwicklung zu bestimmen. Für den Neubaubereich wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, um hier ausreichend Vorgaben für die Neubauentwicklung zu geben. Alle weiteren Festsetzungen zu Begrünung, zum Lärmschutz, zu Wegerechten, etc. gelten für beide Bereiche.

Der Bebauungsplan wurde in einer Zeit aufgestellt in der sich die Prämissen der Stadtplanung grundlegend geändert haben. Neuer Wohnungsbau inklusive einer Kindertagesstätte entsteht auf den Flächen einer ehemals geplanten Umgehungsstraße, wodurch die Arrondierung und Stabilisierung der Ortsmitte ermöglicht werden kann. 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, der gestalterische Freiheit ermöglicht, jedoch hohe Begrünungsanforderungen festschreiben. Eine Besonderheit stellt die Fläche für Mobilitätsangebote dar, die für die Haaren zukunftsweisend sein wird. Mit der Neugestaltung des Kirchplatzes und der Erneuerung der Parkanlage vom alten Friedhof bis zur Wurm können mit der neuen Wohnbebauung Impulse für einen lebendigen Stadtteil gegeben werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Klimaschutzliste
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
9. Grünordnungsplan
10. Entwurf Verkehrsfläche obere Germanusstraße
11. Entwurf Verkehrsfläche Laachgasse
12. Sachstandsermittlung Archäologie
13. Verkehrliche Stellungnahme
14. Schalltechnisches Prognosegutachten