

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0722/WP18-1  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 15.08.2023 <b>Verfasser/in:</b> FB 61/200 // Dez. III									
<b>Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB - ergänzende Tischvorlage</b> <b>hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="189 958 368 987">Datum</th> <th data-bbox="375 958 975 987">Gremium</th> <th data-bbox="981 958 1406 987">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="189 996 368 1025">16.08.2023</td> <td data-bbox="375 996 975 1025">Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td data-bbox="981 996 1406 1025">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="189 1028 368 1057">17.08.2023</td> <td data-bbox="375 1028 975 1057">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="981 1028 1406 1057">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	16.08.2023	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	17.08.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
16.08.2023	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
17.08.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über

- das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung,
- die ergänzende Abwägung einer Eingabe zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie
- die redaktionelle Korrektur im Abwägungsdokument

zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auf der Grundlage des so geänderten bzw. ergänzten Abwägungsvorschlags die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über

- das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung,
- die ergänzende Abwägung einer Eingabe zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie
- die redaktionelle Korrektur im Abwägungsdokument

zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auf der Grundlage des so geänderten bzw. ergänzten Abwägungsvorschlags die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -**

#### **hier: Ergänzung und redaktionelle Korrektur des Abwägungsdokuments**

Das Abwägungsdokument in der Fassung vom 06.06.2023 wurde redaktionell geändert und ergänzt:

1. Auf den Seiten 33 und 34 sind die Seitenzahlen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen, auf die verwiesen wird, falsch nummeriert.
2. Mit Schreiben vom 12.01.2023 ging eine Eingabe zum Bauverfahren ein, die noch nicht in der Abwägung behandelt wurde.

Zu 1: Da sich Eingaben aus der Öffentlichkeit inhaltlich teilweise überschneiden, wird im Abwägungsdokument auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge mit Angabe der Seitenzahlen und der Überschrift verwiesen. Durch einen Übertragungsfehler auf den Seiten 33 und 34 stimmen teilweise die Hinweise auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge nicht überein. Dieser Fehler wurde korrigiert.

Zu 2: Eine Eingabe vom 12.01.2023 ist nicht in den Abwägungsvorschlag eingeflossen. Der Eingabesteller äußert seine Bedenken gegen die geplante viergeschossige „Hochhausbebauung“ im Bereich der Karl-Kuck-Straße und regt an, in den Randbereichen eine Bebauung, die nicht höher als 2,5 Geschosse ist, festzusetzen. Die Höhe der geplanten Bebauung wurde mehrfach im Verfahren und zuletzt auch in der erneuten öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit kritisiert. Hierzu hat sich die Verwaltung bereits in dem Abwägungsvorschlag zur erneuten öffentlichen Auslegung wie folgt geäußert:

Die Planung sieht im Wesentlichen eine dreigeschossige Bebauung entlang der Karl-Kuck-Straße und im Inneren des Plangebietes vor. Dreigeschossige Baukörper sind städtebaulich vertretbar, da sie an einer Haupteinschließung liegen und den Straßenraum räumlich fassen. Teilweise sind dreigeschossige Baukörper bereits in der Heidestraße vorhanden und eine viergeschossige Bebauung befindet sich direkt an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße. Aufgrund des bestehenden Mangels an Flächenpotenzialen und den rechtlichen Vorgaben, mit Grund und Boden schonend umzugehen, ist eine Nachverdichtung durch eine höhere Bebauung sinnvoll, wenn damit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, z.B. nicht hinnehmbare Verschattung, einmauernde Wirkung usw. ausgelöst werden. Diese Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind nicht zu befürchten, da die Abstandsflächen eingehalten werden, eine überschlüssige Ermittlung zur Verschattung keine gravierenden Auswirkungen auf die Nachbarbebauung erkennen lässt und das Plangebiet sich in einem innerstädtischen Bereich im Zentrum von Brand befindet. Auch wenn das Gebiet im Wesentlichen von einer zweigeschossigen Einzel- bis Doppelhausbebauung geprägt ist, sind Bestrebungen zu erkennen, durch Aufstockungen und Dachausbauten mehr Wohnfläche zu schaffen. Das ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die viergeschossige Bebauung liegt am Platzrand, gegenüber einer vorhandenen viergeschossigen Bebauung. Mit der Festsetzung der Baugrenze ist gewährleistet, dass das vierte Geschoss von der

Straßengrenze an der Karl-Kuck-Straße um 5,0 m und von der zulässigen Gebäudekante um 1,5 m zurückspringen muss. Am Platz springt das vierte Geschoss um 6,0 m und von der zulässigen Gebäudekante um 3,0 m zurück. Es handelt sich nicht um einen massiven Baukörper, der sich störend auf die Umgebung auswirkt, da die mögliche Länge des vierten Geschosses an der Karl-Kuck-Straße 10,0 m und zum Platz hin 18,0 m nicht überschreiten darf. Aufgrund der begrenzten Kubatur des vierten Geschosses und der geforderten Rücksprünge ist die wahrnehmbare Höhe im Wesentlichen die Dreigeschossigkeit.

Die Realisierung der neuen Bebauung schafft eine Möglichkeit zur Nachverdichtung in Form von Aufstockungen von vorhandenen Gebäuden, sofern nicht andere Regelungen (z.B. Bebauungspläne) dagegensprechen.

Die Eingabe überschneidet sich inhaltlich mit anderen Eingaben, die bereits Bestandteil des Abwägungsvorschlages sind und hat keinen Einfluss auf die Planung sowie auf die weitere Fortführung des Verfahrens.

**Anlage/n:**

1. Seite 33 und Seite 34, Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB
2. 13. Eingabe vom 12.01.2023, Im Brander Feld

Verfahren für das gesamte übrige Grundstück). Außerdem werden in den Erbbaurechtsverträgen Fristen für die Durchführung der Bauzeit geregelt.

**Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.**

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Siehe Stellungnahme S. 25-26 - Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

### **Auswirkungen auf das Wohnumfeld in Brand, auf die Belichtung und Belüftung und die Werthaltigkeit der umliegenden Grundstücke und Häuser**

Die Planung wurde geändert, um die Bebauungsstruktur - zweigeschossige Bebauung zu den rückwärtigen Gärten der Bestandsbebauung - hin, durchgängig weiterzuführen. Dieses hat nicht zu einer Verlagerung der wegfallenden Wohnungen geführt, da die IV-geschossige Bebauung an der Karl-Kuck-Straße auch schon in beiden städtebaulichen Varianten, die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgestellt waren, vorgesehen war.

**Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.**

Notwendige Änderungen für die nächste Version des Bebauungsplanes Nr. 973

- Die Kriterien der SDGs werden soweit möglich im Bebauungsplan- und Konzeptverfahren berücksichtigt
- Die geplanten Gebäudehöhen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme Seite 20 - drei bis viergeschossige Bebauung zu hoch
- Die Erfassung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Eine Bewertung fließt soweit möglich in das nachgelagerte Konzeptverfahren mit ein. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme S. 24 - Gutachten zu CO<sub>2</sub>-Belastungen und Feinstaubemissionen -
- Entschädigungsansprüche löst der Bebauungsplan nicht aus. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme S. 27 - Entschädigung der Anwohnerschaft
- Die Anzahl der Wohneinheiten ist ein rechnerischer Wert. Angestrebt wird ein Wohnungsmix, der Angebote für unterschiedliche Nutzungsbedarfe schafft. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme S. 24 - Reduzierung der Wohneinheiten -.
- Im Konzeptverfahren wird ein Kriterium sein, dass unterschiedliche Wohnungstypen für unterschiedliche Wohnformen angeboten werden
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die zuständige Fachverwaltung für Schulen und Kitas beteiligt (FB 45 Kinder, Jugend, Schule). Es wurde geprüft, ob eine neue Kita oder Schule am Standort geschaffen werden muss. Mit den bestehenden Grundschulstandorten (der Karl-Kuck-Grundschule in direkter Nachbarschaft sowie der Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße in ca. 1km Entfernung), wird davon ausgegangen, dass ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung stehen. Der Bedarf für einen weiteren Schulstandort einer weiterführenden Schule ist an dieser Stelle nicht gegeben. In Brand selbst befindet sich die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße. Im Kita-Bereich werden mit den bestehenden Kindertagesstätten im Sozialraum Brand (hiervon drei Kindertagesstätten in direkter Nähe) sowie den geplanten Ausbaumaßnahmen die politisch beschlossenen Versorgungsquoten erreicht bzw. überschritten, so dass auch hier kein weiterer Bedarf bestätigt werden kann.
- Der Wunsch nach mehr Grünflächen ist nachvollziehbar. Demgegenüber besteht aber ein dringender Wohnraumbedarf in der Stadt Aachen. Öffentliche Grünflächen, z.B. Spielplatz Ellerstraße und der Brander Wall sind fußläufig gut zu erreichen und bieten ein attraktives größeres Freizeitangebot in der Nähe. Innerhalb des Wohngebietes wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> erhalten bzw. geschaffen, das unmittelbar den Bewohner\*innen zur Nutzung zur Verfügung steht.
- Der Hinweis zur Klimacheckliste wird aufgenommen.
- Verkehrslenkende Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitere Ausführungen S. Stellungnahme S. 22-23 - Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation -

- Der Hinweis zum Bedarf der Ladeinfrastruktur wird aufgenommen. Im weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen. Derzeit wird geprüft, ob auf dem Platz Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße mehrere Lademöglichkeiten untergebracht werden können. Dieses ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Es ist richtig, dass Photovoltaikanlagen ungleich wichtiger für den Klimaschutz sind als Dachbegrünungen, da die Dachbegrünung als CO<sub>2</sub>-Senke vernachlässigbar ist. Es gibt allerdings auch keinen Widerspruch hierzu im Bebauungsplan. Die Festsetzungen ermöglichen ein kombiniertes Grün-Solardach mit mindestens 50% Photovoltaik auf den Dächern. Weitere Ausführungen S. Stellungnahme S. 27 - Photovoltaik und Dachbegrünung und S. 29 – Photovoltaik besser als Dachbegrünung -
- Ein Energiekonzept wird Bestandteil des Konzeptverfahrens sein.
- Alle Eingaben aus der Öffentlichkeit werden gesammelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die daraus formulierten Abwägungsvorschläge werden zusammen mit den Eingaben der Politik zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Weitere Ausführungen Siehe Stellungnahme S. 25-26 - Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung -
- Ein Konzept für nachhaltiges Bauen oder für ein „Nullenergiequartier“ schließt der Bebauungsplan nicht aus.

**Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Teilen zur Kenntnis zu nehmen.**

#### **Alternativvorschlag**

Die viergeschossige Bebauung ist bewusst als Gegenüber zur vorhandenen viergeschossigen Bebauung am Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße geplant und trägt zur baulichen Fassung des Platzes im Zusammenwirken mit dem vorhandenen Baukörper geplant. Um eine gewisse bauliche Dichte und ein größeres Angebot von Wohnraum zu erreichen ist eine dreigeschossige Bebauung entlang der Karl-Kuck-Straße städtebaulich sinnvoll. Eine Überarbeitung dieses Konzeptes ist nicht beabsichtigt.

**Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.**

## Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Karl-Kuck-Straße, Bebauungsplan 973		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:		
Die Viergeschossigkeit, Hochhausbebauung im Bereich Karl-Kuck-Straße, früher Kassenhäuschen und Sportheim, sollte geändert werden. Die Randbereiche sollten eine Bebauung nicht über 2,5 Geschosse erhalten.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input type="checkbox"/> abzulehnen.

### Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau
<input checked="" type="checkbox"/> Herr	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
52078	Aachen
Mail	

**Hier** können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

### Hinweis zum Datenschutz

- Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.