

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0840/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 25.01.2024 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200	
<b>Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -          hier: - erneuter Offenlagebeschluss</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz negativ		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
21.02.2024	Bezirksvertretung Aachen-Haaren	Anhörung/Empfehlung
29.02.2024	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 Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - in der vorgelegten Fassung für den Zeitraum von 14 Tagen erneut im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen, um in Bezug auf die Änderung und Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschließt er den Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - in der vorgelegten Fassung für den Zeitraum von 14 Tagen erneut im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen, um in Bezug auf die Änderung und Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

## 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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## Erläuterungen:

### 1. Ausgangslage

Ziel des integrierten Handlungskonzeptes für Haaren ist die Stärkung und Weiterentwicklung der Ortsmitte. Auf den zentrumsnahen städtischen Flächen nördlich des Bezirksamtes soll daher Planungsrecht für die Arrondierung von Stadthäusern und einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Die Quartiersentwicklung und Nachverdichtung adressiert damit dringende (auch gesamtstädtische) Wohnungsbedarfe sowie insbesondere den in Haaren herausgehobenen Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen. Verschiedene städtebaulichen Varianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt und nach umfangreichen Prüfungen der Rechtsplanentwurf konkretisiert und öffentlich ausgelegt. Bei Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen eine grundsätzliche Beschäftigung mit der Art des Verfahrens erforderlich.

### 2. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im Laufe der Verfahrensschritte erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit verschiedenen Varianten zum Anteil von Grünflächen und zur Integration von Parkplätzen sowie zur Einbeziehung eines Kita-Standortes. Gleichzeitig wurde bei jedem Verfahrensschritt nicht nur auf geänderte Rahmenbedingungen und Eingaben aus der Öffentlichkeit reagiert, sondern auch die Verfahrensart entsprechend betrachtet. Anbei die Verfahrensschritte:

Erneute Programmberatung PLA: 09.03.2017 und Bezirk: 05.04.2017 (FB61/0619/WP17)

- Erschließung Baugebiet ausschließlich über Laachgasse und Einbindung eines Kita-Standortes
- Geplante Verfahrensart gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörungsveranstaltung im Juli 2017

- Kritik aus der Öffentlichkeit zur Erschließung des Baugebietes und Kita über die Laachgasse
- Intensive Prüfung von alternativen Kita-Standorten in Haaren

weiteres Vorgehen Bezirk: 25.08.2021 und PLA: 26.08.2021 (FB 61/0189/WP18)

- Entwicklung der drei Cluster über drei getrennte Zufahrten: der Laachgasse, der obere Germanusstraße und der Friedensstraße
- Geplante Verfahrensart gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss: Bezirk: 03.05.2023 und PLA: 25.05.2023

- Rechtsplanentwurf konkretisiert das Konzept der drei Cluster
- Festlegung der Baugebietsfläche als „Außenbereich im Innenbereich“ (Außenbereichsinsel)
- Umstellung der Verfahrensart für den Bereich des Neubaugebietes gemäß § 13b BauGB

### **Aktuelle Rechtsprechung und Bewertung des bisherigen Planverfahrens**

Das Baugesetzbuch sah für beschleunigte Verfahren zwei unterschiedliche Verfahrensarten vor: Die Verfahrensart gemäß § 13a BauGB soll auf Gebiete der Innenentwicklung angewendet werden. Im Verfahren gemäß § 13b BauGB können auch Außenbereichsflächen einbezogen werden.

Wie oben dargestellt wurde 2017 das Verfahren nach der Programmberatung und der anschließenden frühzeitigen Beteiligung als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung förmlich eingeleitet. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für das gesamte Plangebiet angewendet werden kann.

Zur Offenlage wurde die Außenbereichsabgrenzung eingehender untersucht. Die rückwärtigen Gartenbereiche – also das geplante Neubaugebiet - sind als Teil des „Außenbereichs im Innenbereich“ (Außenbereichsinsel) eingestuft worden, in dem Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen sind. Aus diesem Grund wurde das Neubaugebiet dem Verfahren gemäß § 13b BauGB zugeordnet. Der Bestand verblieb weiterhin im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Offenlage erfolgte im Juli/August 2023.

Am 18. Juli 2023 erging ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes BVerwG in dem festgestellt wird, dass der § 13b BauGB mit EU-Recht nicht vereinbar ist. Das EU-Recht sieht für Außenbereichsflächen zwingend eine Umweltprüfung mit der Eingriff-Ausgleichs-Regelung vor. In dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen und nur betroffene Umweltbelange wurden bewertet. Damit kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht mehr rechtssicher fortgeführt werden.

### **Weiterführung des Verfahrens und weiterer Änderungsbedarf**

Aufgrund der Nichtigkeit des § 13b BauGB wurde die Rechtslage nochmals intensiv recherchiert und ein aktuelles Urteil des BVerwG vom April 2023 gefunden. Demnach kann ein sogenannter Außenbereich im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a überplant werden. Beachtlich an dem Urteil ist, dass das Gericht festgestellt hat, dass es sich bei dem Begriff der „Innenentwicklung“ nicht um einen bauplanungsrechtlichen Rechtsbegriff handelt und nicht mit dem Innenbereich in Abgrenzung zum Außenbereich inklusive der Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 35 bzw. § 34 BauGB gleichzusetzen ist. Es handelt sich um einen städtebaulichen Terminus. Die vorgegebene städtebauliche Situation ist ausschlaggebend, ob das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann. Unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Ortsmitte Haarens kann der Bereich der Neubaufäche dem Siedlungsbereich zugeordnet werden, so dass das Verfahren nach § 13a BauGB begründet ist. Die Begründung dazu ist jedoch abwägungsrelevant, so dass diese ebenso erneut öffentlich ausgelegt werden muss.

Die Verwaltung empfiehlt das Bebauungsplanverfahren auf den § 13a BauGB umzustellen und den Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Zusätzlich wird bei den schriftlichen Festsetzungen folgende Änderung vorgeschlagen: Die Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung wurden sowohl für den Neubaubereich (WA2) als auch für den Bestandsbereich (WA1) vorgesehen. Für Bestandsgebäude sind derartige Maßnahmen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar. So sind z.B. die statischen Bedingungen der Gebäude oft nicht gegeben, höhere Lasten einer Begrünung mit den erforderlichen Erdsubstraten aufnehmen zu können. Bestandserneuerung und -entwicklung sind generell ein wünschenswertes Klimaschutzziel, so dass der Erhalt von Bausubstanz durch Begrünungsfestsetzungen nicht unverhältnismäßig erschwert werden soll. Es wird daher vorgeschlagen, die geforderten Begrünungsmaßnahmen auf den Dächern und Fassaden lediglich für den Neubau (WA 2) festzuschreiben.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 3 Eingaben eingegangen. Hierbei wird durchgängig die bauliche Arrondierung der Ortsmitte in Frage gestellt. Die bereits bestehenden Umweltbelastungen im Stadtteil würden durch eine Erhöhung der Verkehre, zusätzliche Versiegelung und den Verlust von Bäumen und Grünstrukturen verstärkt. Die Planung sei nicht klimagerecht, sozial unausgewogen, der Artenschutz und die Entwässerung sei nicht ausreichend untersucht. Die Klimacheckliste sei missbräuchlich.

Der Deckung des Bedarfes an Wohnraum und Kindertagesstätten wird der Vorrang vor dem Erhalt einer bislang unversiegelten Fläche eingeräumt. Vor allem die integrierte Lage des Plangebietes ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Fläche, die außerhalb dafür nicht in Anspruch genommen werden muss. Der Eingriff wird abgemildert durch Begrünungsmaßnahmen und der Begrenzung der Überbaubarkeit. Darüber hinaus werden Flächen für Mobilitätsangebote vorgesehen, die das Potential haben, PKW Fahrten und damit auch den CO<sub>2</sub> Ausstoß zu reduzieren. Bei der Neubauplanung handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Die Klimacheckliste kann eine Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung nicht ersetzen, die im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht gefordert ist. Die Klimacheckliste wird in ihrem aktuellen Stand für den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Der Einwand wird dahingehend aufgegriffen, dass eine Überarbeitung der Klimacheckliste für künftige Bauleitplanverfahren geprüft wird, mit dem Ziel die Erheblichkeit von Eingriffen, die sich negativ auf Klimaschutz und Klimaanpassung auswirken, deutlicher sichtbar zu machen.

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 Behördenbeteiligung**

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 2 Behörden haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Der Landesverband – Amt für Denkmalpflege im Rheinland - schlägt vor, die eingetragenen Denkmäler im Rechtsplan zu kennzeichnen. Es handelt sich um das Pfarrhaus und die beiden alten Schulgebäude. Die Anregung wird übernommen. Die Polizeidirektion Verkehr hat keine Bedenken zu der Planung vorgetragen, allerdings viele Hinweise zu Verkehrsabläufen gegeben. Den Hinweisen wurde nachgegangen, diese führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planung. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt

## **5. Klimanotstand**

Die Änderung des Verfahrens hat keine Auswirkungen auf den Klimanotstand. Die Umweltbelange sind unabhängig der beiden unterschiedlichen Verfahrensarten § 13a und § 13b BauGB auf gleiche Weise zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Klimacheckliste kritisiert. Die Begrünungsmaßnahmen der Neubebauung würden höher bewertet als die negative Wirkung der baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktionen. Der Gesetzgeber hat mit den beschleunigten Verfahren § 13a BauGB der Innenentwicklung den Vorrang eingeräumt. Damit wird die Maßnahme der Innenentwicklung auf unversiegelter Fläche mit den positiven Effekten der Einsparung von Außenbereichsflächen und der Bedarfsdeckung von Wohnraum und Infrastruktur den höheren Stellenwert gegenüber dem Schutz der Klimafunktionen der unbebauten Fläche gegeben. Die Begrünungsmaßnahmen können den Eingriff nicht kompensieren, nur mildern.

Für die Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung wird der Versiegelungsgrad auf einen Wert von maximal 54 % begrenzt. Ein positiver Beitrag zum Klimaschutz wird durch die Festsetzung von Solaranlagen auf 50 % der nutzbaren Dachflächen der Neubauten in WA 2 geleistet.

Darüber hinaus können bei der Konzeptvergabe Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung thematisiert und innovative Ansätze positiv bewertet werden. Konkrete Anforderungen werden im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens entwickelt.

## **6. Empfehlung zum erneuten Offenlagebeschluss**

Durch die Änderung des Verfahrens werden die Inhalte der Planung nicht berührt. In der Begründung wird lediglich für den Neubaubereich die Anwendung des § 13b BauGB geändert und die Anwendung des § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB für das gesamte Plangebiet städtebaulich hergeleitet und begründet.

Dem Hinweis des Landschaftsverbands soll gefolgt und in dem Entwurf des Rechtsplanes die Denkmäler gekennzeichnet werden.

In den schriftlichen Festsetzungen sollen die Begrünungsmaßnahmen auf den Neubaubereich begrenzt werden.

Die geänderten und ergänzten Textstellen wurden in den Schriftlichen Festsetzungen und der Begründung markiert.

Durch die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches wird die Beteiligung der Öffentlichkeit über das Internet als Standard festgeschrieben. Als freiwilliges Angebot werden zusätzlich die

Pläne und Unterlagen öffentlich ausgelegt. Zum anderen wird gemäß § 4a Absatz 3 BauGB geregelt, dass generell Stellungnahmen nur noch zu den Änderungen und Ergänzungen vorgebracht werden können. Aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen und Ergänzungen ist eine Veröffentlichung von 14 Tagen angemessen.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Entwurf des Rechtsplanes
4.      Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5.      Entwurf der Begründung
6.      Klimacheckliste
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