

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0840/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 25.01.2024
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - hier: - erneuter Offenlagebeschluss		
Ziele: Klimarelevanz negativ		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
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 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:

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 CO₂ 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.

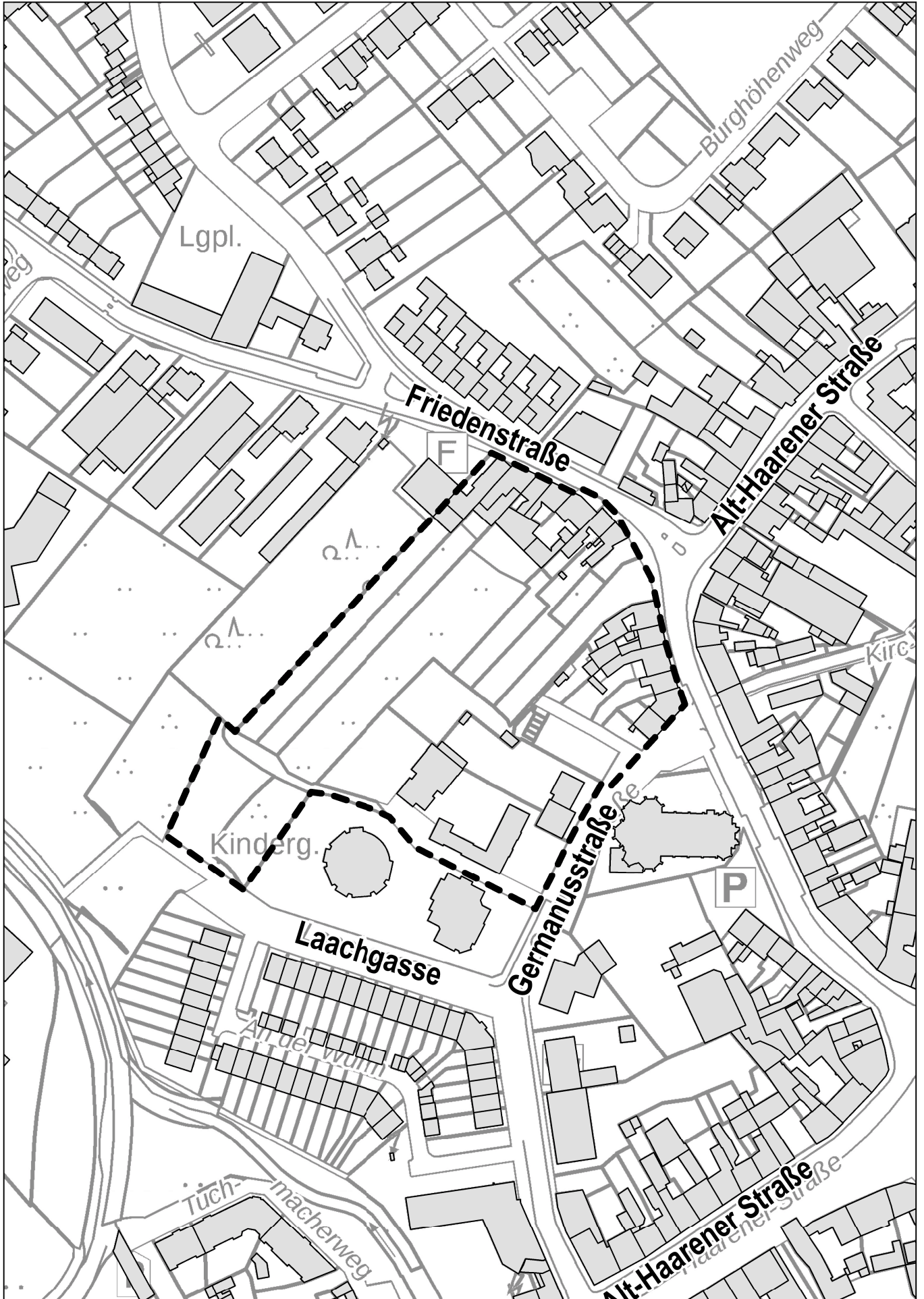
Durch die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches wird die Beteiligung der Öffentlichkeit über das Internet als Standard festgeschrieben. Als freiwilliges Angebot werden zusätzlich die

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.

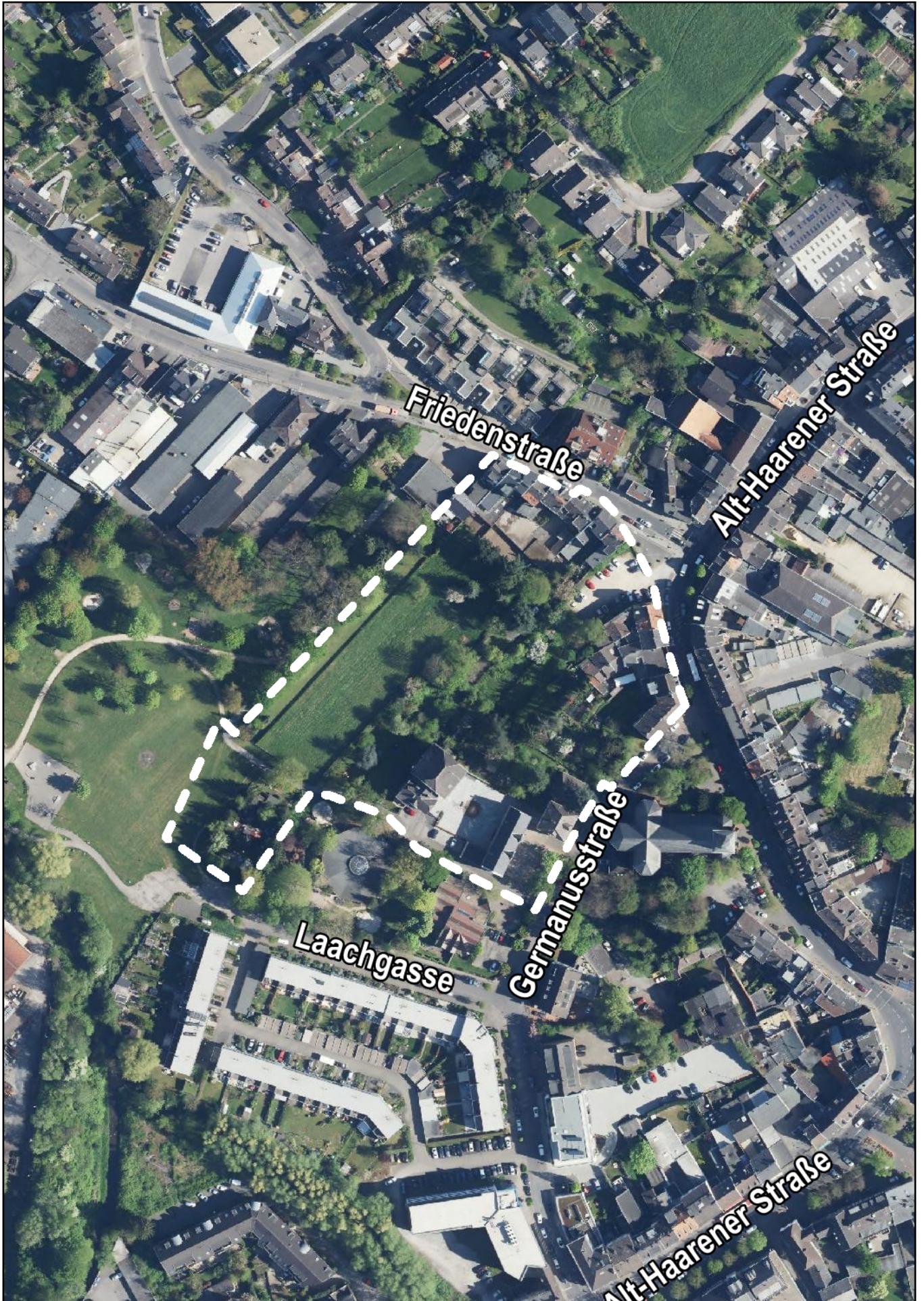
Anlage/n:

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

Bebauungsplan - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -



Bebauungsplan - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -



Bebauungsplan Nr. 1009

Haaren Ortsmitte - Stadthäuser

Lageplan

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Fakten:
 - Sachliche Festsetzungen (inkl. Isochronenlinien zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)
 - Längsprofil (1 Blatt)
 Beifolgt ist dem Bebauungsplan:
 - Begründung

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen aufzufindlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: April 2023) des städtebaulichen Entwurfs und der genehmicht endgültigen Festlegung der Planung:
 Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
 Fachbereich Stadtentwicklung, Planung
 und Modellierung
 im Auftrag

Fachbereich Stadtentwicklung
 und Modellierung
 im Auftrag

I. Festsetzungen

1. Art der landlichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

WA1-WA2 Gliederung der Wohngebiete (siehe schriftliche Festsetzungen)

2. Art der landlichen Nutzung
 GRZ 0,36 Grundflächenzahl

GH 150,0-150,0 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß, in Metern über NN (DHN 50)

3. Bauwerke, Baulinien, Baugezonen
 Baugezone - Bestimmungsgeltung (schwarz), Baugezone (blau)

6. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungsgeltung (schwarz), Begleitlinie (grün)

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
 Hier: Fuß- und Radweg und Kellertreppe

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Eindringbereich

Eindringbereich

II. Sachliche Obernahmen

Einzelobjekten, die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Bestandsangaben

Kategorie
 Gemarkungsgrenze
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Wochengrenze
 Nebengrenze / Wirtschaftsgrenze
 Naturdenkmal

IV. Unveränderte Planung

Fahrbahnachse

ZEICHENERKLÄRUNG

8. Grundformen
privat Private Grundformen
öffentlich Öffentliche Grundformen

13. Planung, Nutzungsplanung, Maßstab und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Erhaltung der Natur und Landschaft
 Erhaltung Stämme

15. Sonstige Einzelobjekte
 Umgrünung von Flächen für Anlagen der nächsten Verkehrs

Grenze zum Bereich der Allgemeinheit (siehe schriftliche Festsetzungen)

Leistungsgrenze zwischen der Anlage und Versorgungsanlage (siehe schriftliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Bestimmungsgeltung (schwarz), Begleitgrenze (schwarz/rot)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugezonen, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Abgrenzung zwischen verschiedenen Festsetzungen
 siehe Hinweis Nr. 1 in den schriftlichen Festsetzungen

Sonstige Darstellungen
 Profilpunkt

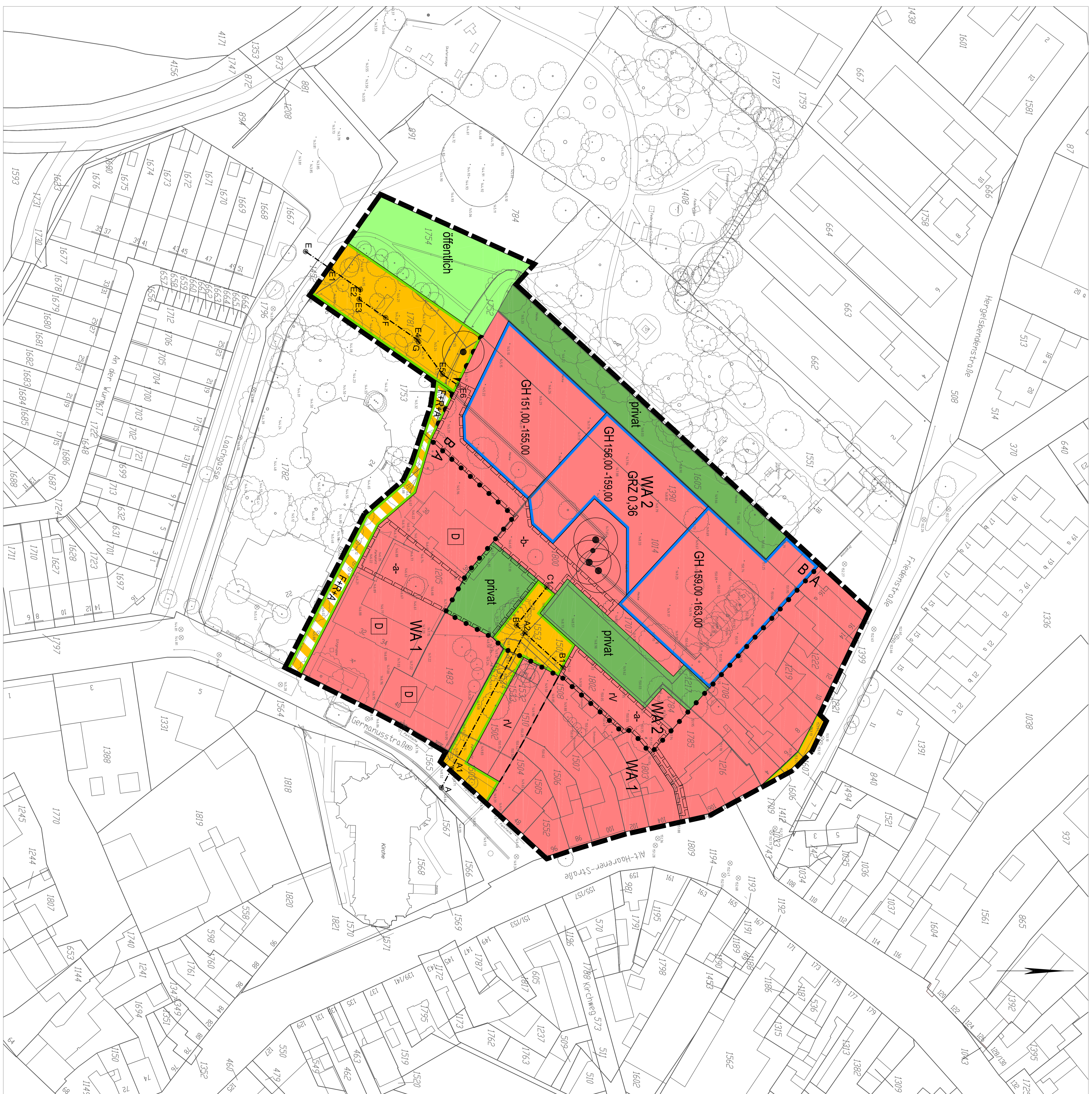
Bei Bestimmungsgeltung ist die Mitte der Straßbreite maßgebend

Höhe in Meter über NN (DHN 50)

Bildung
 Gemarkung
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Wochengrenze
 Nebengrenze / Wirtschaftsgrenze
 Naturdenkmal
 Oberirdische Leitung
 Kanalschacht

1 : 500 GEMARKUNG Haaren FLUR 1

Hinweise:
 Der vorliegende **Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich ein-Gemeindefestsetzung**.
 Diese **Gemeindefestsetzung beschränkt sich nur auf die Geltungsrechtschranke und die**
Akte der Festsetzung. Sonstige Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan
zu entnehmen.



Dieser Plan ist gemäß § 3 (1) BauGB in der Sitzung am ... beschlossen.
 Aachen, den

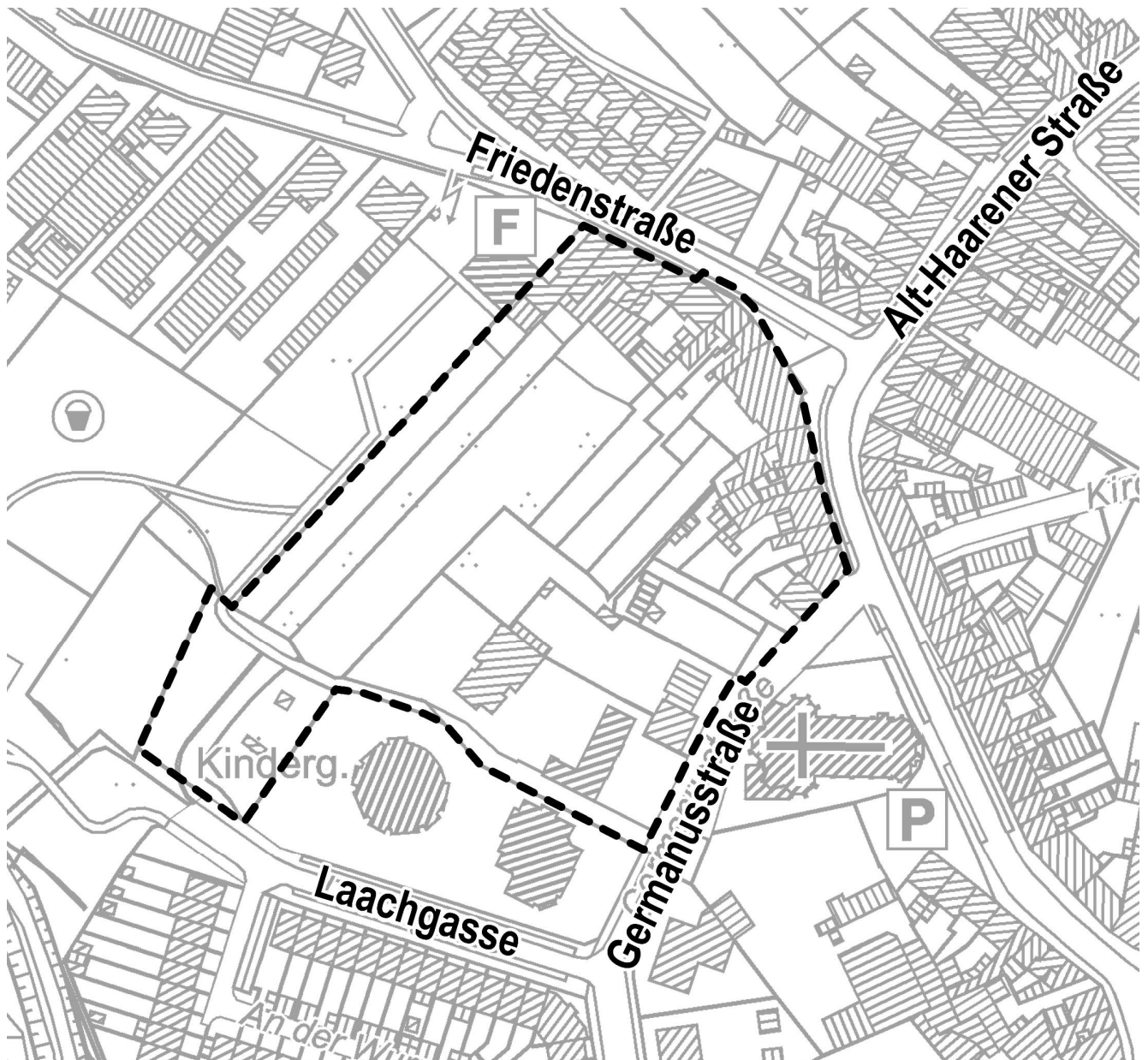
Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit ... öffentlich auszuliegen.
 Aachen, den

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB in der Sitzung ... beschlossen worden.
 Aachen, den

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am ... erlassenen Bekanntmachung des ... in Kraft getreten.
 Aachen, den

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -

für den Bereich zwischen Alt-Haarener Straße, Germanusstraße und Laachgasse
im Stadtbezirk Aachen-Haaren
zur erneuten öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Besondere Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Fläche im WA 2 sind Bauvorhaben in offener als auch in geschlossener Bauweise zulässig.

3. Flächen für Anlagen des ruhenden Verkehrs

In der festgesetzten Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind Anlagen und Einrichtungen, die der Mobilität dienen, zulässig, wie z.B. öffentlich, gemeinschaftlich und/oder gewerblich betriebene Stellplatzanlagen (Tiefgaragen, Parkdecks, Garagen, Überdachungen und Stellplätze) für private Fahrzeuge als auch für Leihfahrzeuge (PKW, Fahrräder, Roller usw.), Elektroladestationen, PV-Anlagen zur Stromerzeugung für die Anlagen des ruhenden Verkehrs, Paketabholstationen usw.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen -a-

- ist im Falle einer Überbauung eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m nachzuweisen,
- ist ein Nutzungsrecht für einen Fuß- und Radweg in einer Breite von mindestens 3,0 m zu sichern,
- sind Zufahrten von Anliegern ausnahmsweise zulässig.

Für die mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belastete Fläche -b-

- sind keine Gründungen und massive Bodenplatten zulässig, die eine Zugänglichkeit der Leitungen verhindern,
- ist die Zugänglichkeit für den Versorgungsträger sicherzustellen und
- sind tief wurzelnde Bäume ausgeschlossen.

5. Einfriedung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen Hecken zu pflanzen. Die Hecken können mit Holzzäunen, Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn die Zäune zur privaten Seite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken aus Arten der beiliegenden Pflanzliste herzustellen, zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,2 m dauerhaft zu erhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind mindestens 8,
- innerhalb beider Flächen für Anlagen des ruhenden Verkehrs und der Verkehrsflächen mindestens 10 Bäume aus Arten der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten.

7. Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind alle Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern (0-10°) - unabhängig von ihrer Größe - mindestens zu 60% mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig. Zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung sind mind. 20 % der Dachflächen von Gebäuden

mit Flachdächern (0-10°) intensiv zu begrünen, wobei die Vegetationstragschicht im Mittel mindestens 60 cm betragen muss.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mindestens zu 60 % intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 60 cm betragen.

8. Fassadenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Fassaden mit Ausrichtung nach Süden, Südwesten oder Südosten zu mindestens 35 % mit Kletterpflanzen aus Arten der beiliegenden Pflanzliste zu begrünen. Die Fassadenbegrünung muss folgende Qualitäten aufweisen:

- eine Pflanze je 2 m Wandlänge aus Arten der beiliegenden Pflanzliste,
- die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzstreifen von mind. 60 cm Breite anzupflanzen,
- je Pflanze ist ein durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 1 m³ vorzusehen,
- die Pflanzscheibe muss offen, luft- und wasserdurchlässig sein,
- die Pflanzen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

9. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten. Ausnahmsweise können auch andere Anlagen zur energetischen Nutzung zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eine äquivalente CO₂-Einsparung nachgewiesen wird. Eine Belegung der Solarmindestnutzfläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie eine Kombination aus beiden Anlagen ist zulässig. Eine Kombination von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen mit extensiver Dachbegrünung ist möglich (Solar-Gründach).

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Abstände zu den Dachrändern.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_{w,ges} nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Blätter 6+7 und 8+9) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel >45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Beurteilungspegel zur Nachtzeit sind den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Anlage 3 für Gebäude im Bereich der Bestandsbebauung und Anlage 5 für den Bereich der Neubebauung) zu entnehmen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärnkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

Hinweise

1. Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan teilt sich auf in einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch BauGB im Verfahren § 13 a BauGB und einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB im Verfahren § 13 b BauGB.

- Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes mit der im Plan dargestellten Kennzeichnung **A** umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 1 mit der Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie die daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche
- Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit der im Plan dargestellten Kennzeichnung **B** umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 2 inklusive der Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie die daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche und die öffentlichen und privaten Grünflächen.

2. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden. (kampfmittel@mail.aachen.de)

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90300, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

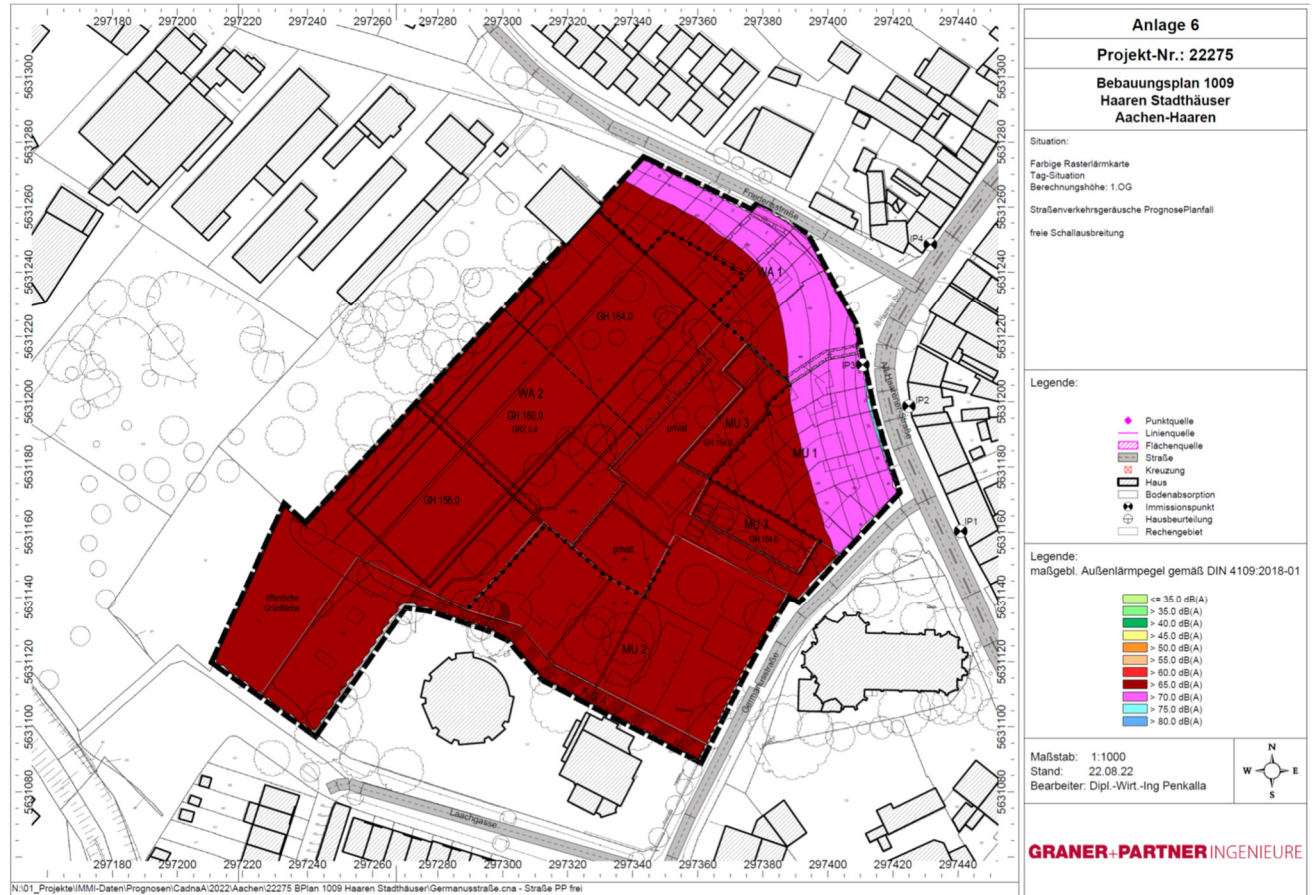
Anlage Isophonenlärnkarten

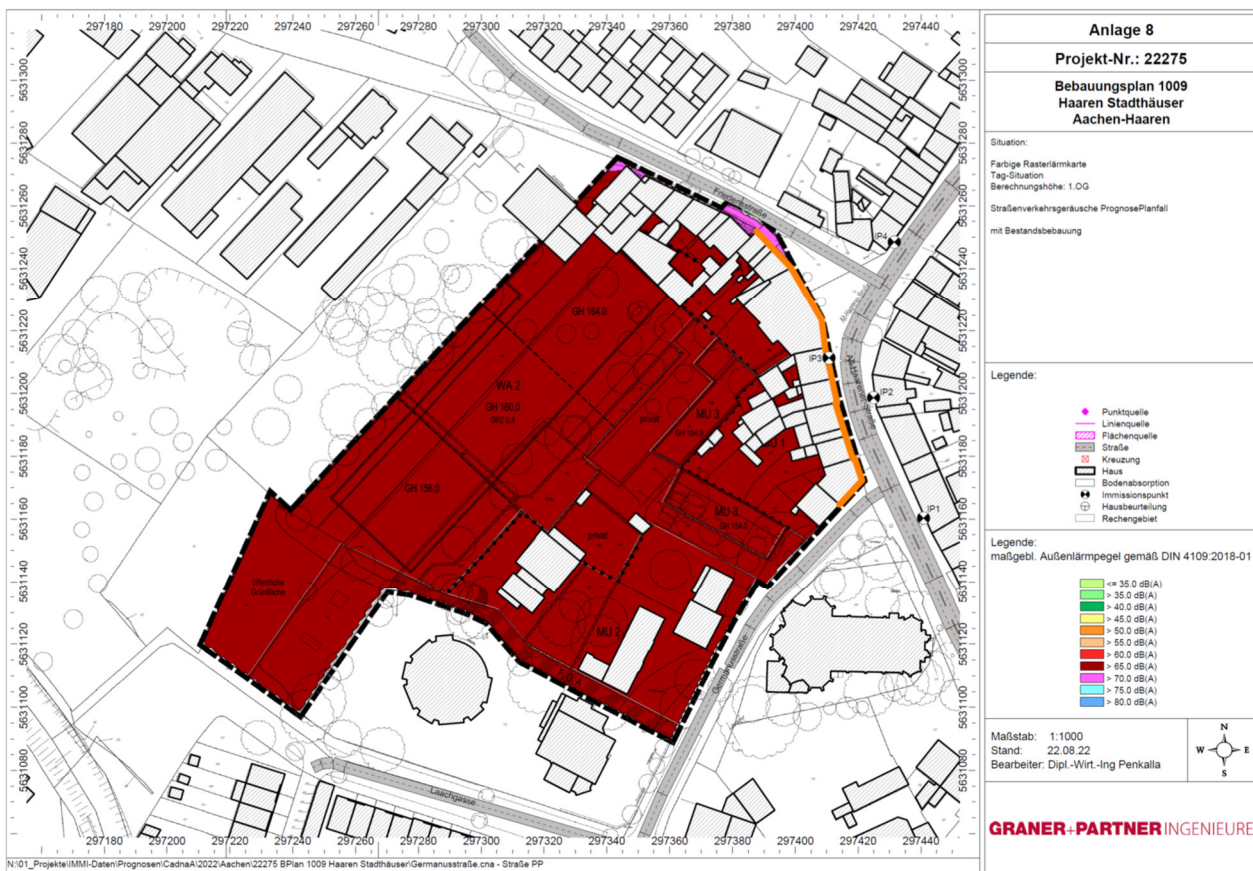
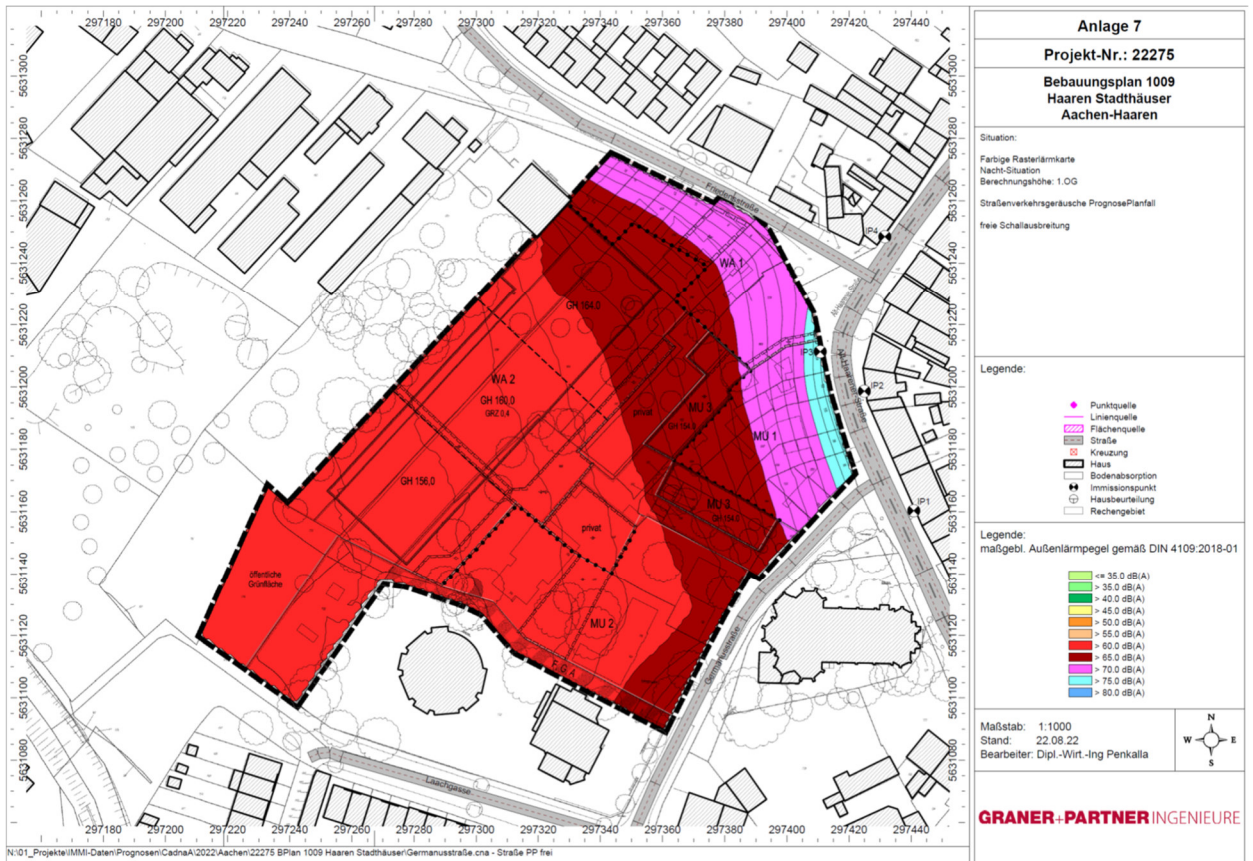
Maßgeblicher Außenlärmpegel

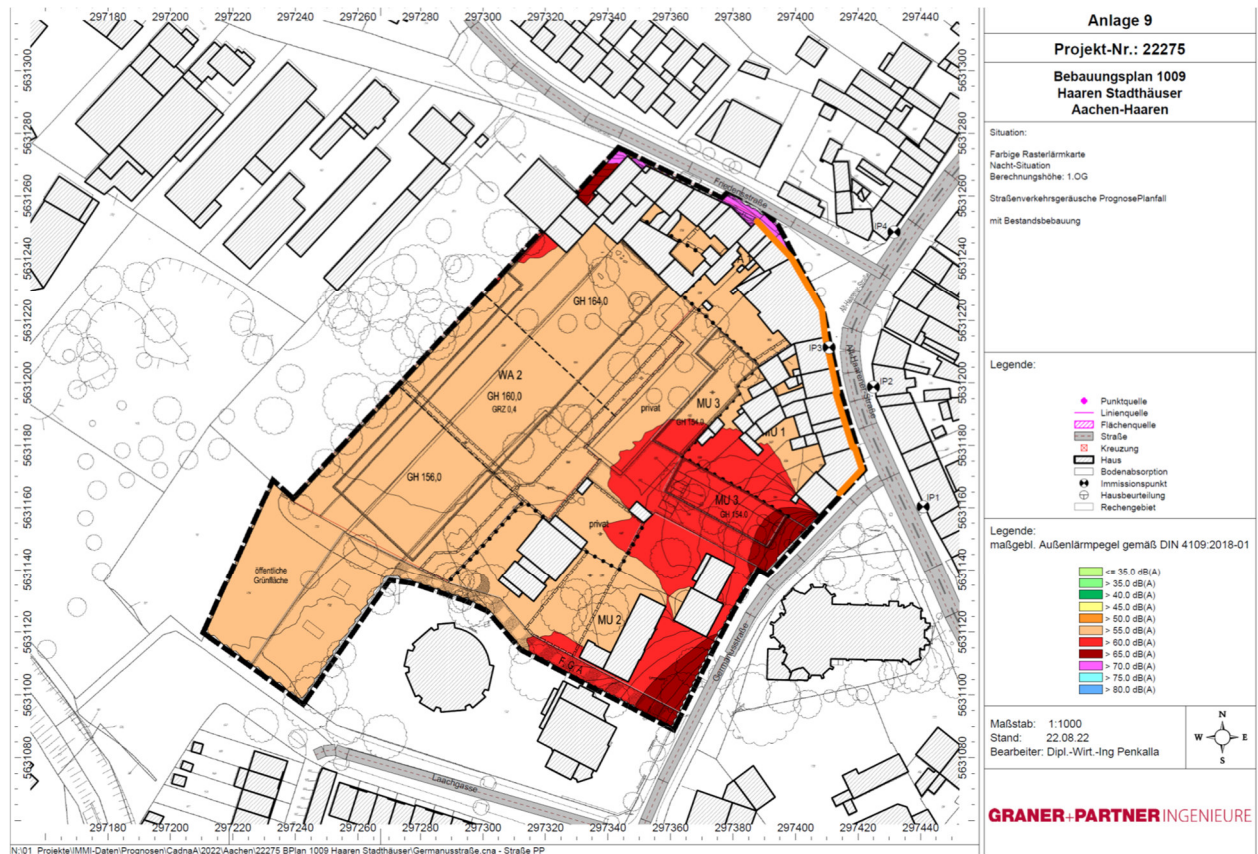
Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) für die Tag-Situation und die Nacht-Situation bei freier

Schallausbreitung (für die Bestandsbebauung, Anlage 6+7) und für die Neuplanung, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung (Bereich der neu ausgewiesenen Baufelder Anlage 8+9) ermittelt. Die Karten hierzu werden als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ der Firma Graner und Partner Ingenieure vom 17.11.2022 wie folgt dargestellt:

Hinweis: Bei den Karten wurde ein Rechtsplanentwurf hinterlegt, der eine maximale Baufläche beinhaltet, so dass bei Änderungen im Rechtsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die dargestellten Ausbreitungsberechnungen gegeben sind.

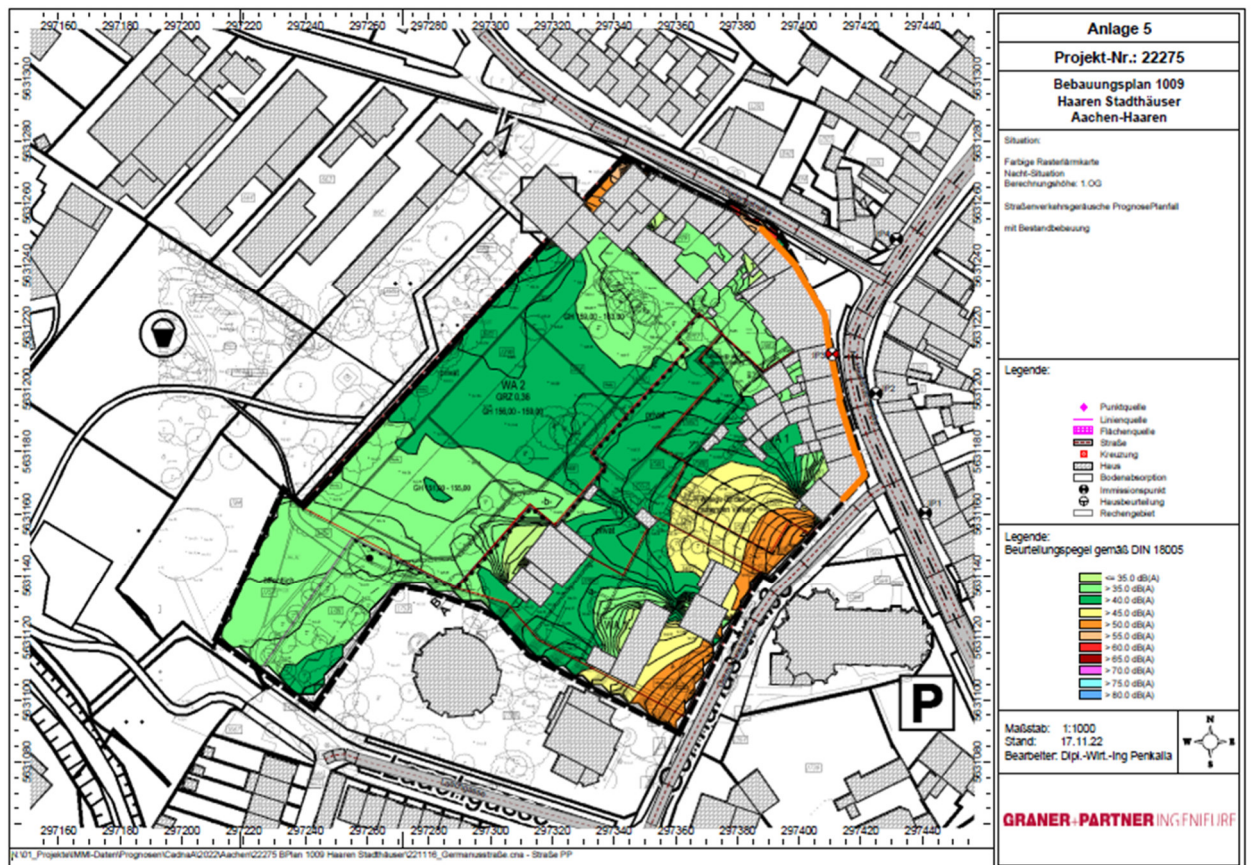






Beurteilungspegel

Die Bereiche, in denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, werden in den folgenden Karten als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ der Firma Graner und Partner Ingenieure vom 17.11.2022 dargestellt. Anlage 3 zeigt hier den Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung nachts für die Bestandsbebauung, Anlage 5 den Beurteilungspegel nachts für die Neuplanung unter Berücksichtigung der Bestandbebauung (maßgebend für die Neuplanung).



Anlage Pflanzartenliste

Pflanzliste 1

Bäume: Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x v. Stammumfang 18-20

Acer campestre - Feld-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Castanea sativa - Eßkastanie
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Fagus sylv. f. purpurea - Blut-Buche	pomum Obstbaum - (verschiedene Sorten)
Quercus palustris - Spree-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche	Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus sargentii - Zierkirsche	Salix-Arten - Weiden	

Pflanzliste 2

Sträucher Heckenpflanzen: 2 x V. m.B. 100-150

Fagus sylvatica - Rotbuche	Carpinus betulus - Hainbuche	Acer campestre - Feldahorn
Ligustrum vulgare - Liguster	Crataegus monogyna - Weißdorn	

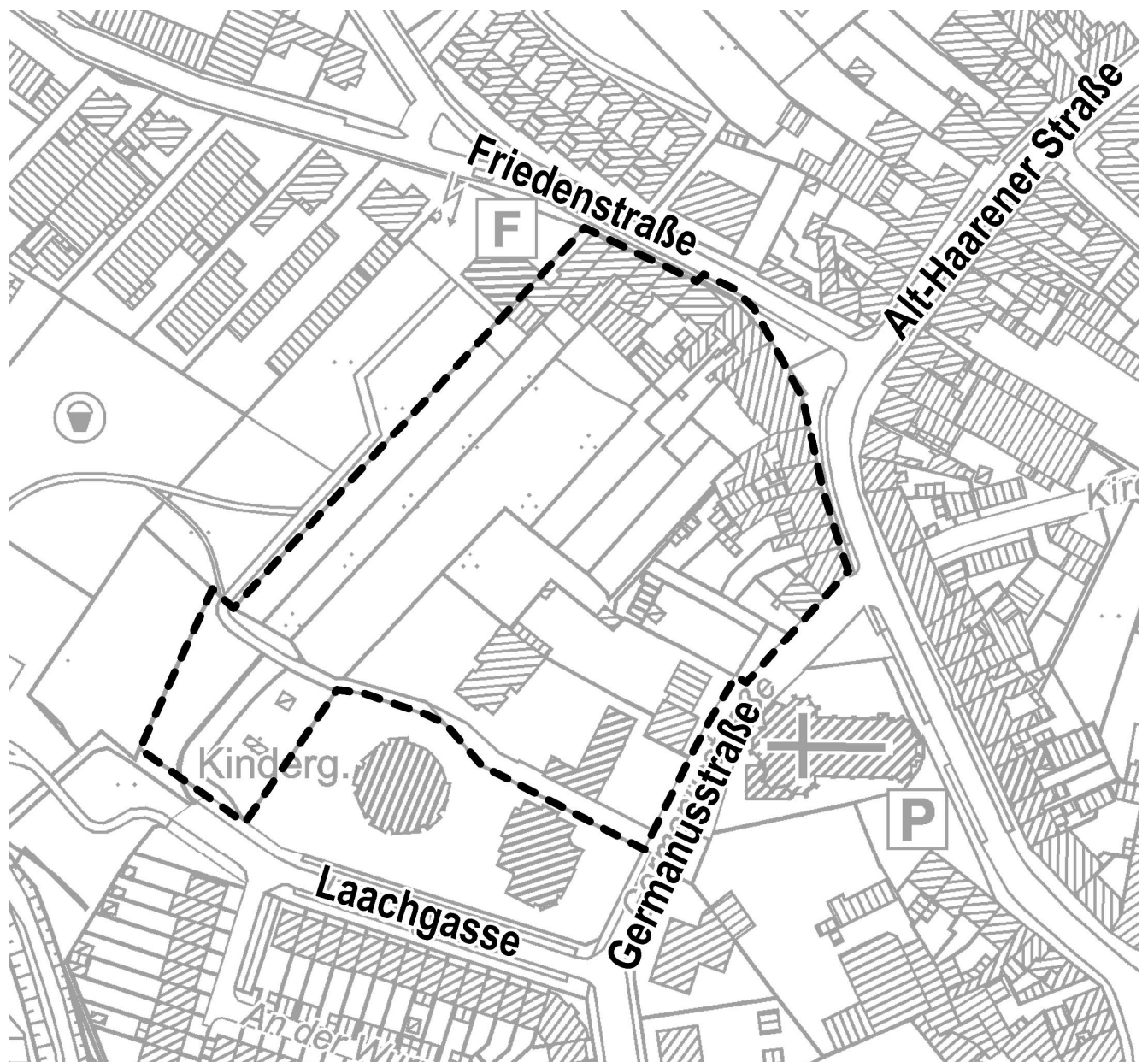
Pflanzliste 3

Rankpflanzen: Sol. im Co.150-200

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Campsis radicans - Trompetenblume
Clematis-Arten - Waldrebe	Lonicera-Arten - Geißblatt
Hedera helix - Efeu	Wisteria sinssis - Blauregen

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -

für den Bereich zwischen Alt-Haarener Straße, Germanusstraße und Laachgasse
im Stadtbezirk Aachen-Haaren
zur **erneuten** öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	3
1.3	Masterplan Aachen*2030.....	3
1.4	Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP AC*2030).....	5
1.5	Landschaftsplan.....	6
1.6	Bestehendes Planungsrecht	7
2.	Anlass der Planung	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	8
3.1	Ziel der Planung und Art des Verfahrens	8
3.2	Städtebauliches Konzept	10
3.3	Erschließung	12
3.4	Freiraumkonzept und Grünstrukturen / Bäume.....	13
3.5	Soziale Infrastruktur	14
3.6	Jugend- und Familienfreundlichkeit	15
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
4.	Begründung der Festsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise und Gebäudehöhe.....	18
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5	Flächen für den ruhenden Verkehr, Tiefgaragen, Besucherparken, Nebenanlagen	19
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
4.7	Dach- und Fassadenbegrünung.....	20
4.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	21
4.9	Gestalterische Maßnahmen	21
5.	Umweltbelange	21
6.	Auswirkungen der Planung	26
7.	Kosten	27
8.	Plandaten	28

Inhaltliche Änderungen zur erneuten Offenlage sind grau unterlegt.

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen Haaren nord-westlich der Kirche St. Germanus und ist ca. 2,05 ha groß. Es wird von der Friedensstraße, Alt-Haarener-Straße, der Germanusstraße, der Laachgasse und dem alten Friedhof, der in eine Parkanlage eingebunden ist, umgeben.

Die Ränder des Plangebietes bestehen aus unterschiedlichem Gebäudebestand. Die Friedensstraße und Alt-Haarener-Straße sind entsprechend der zentralen Lage geprägt von Wohngebäuden mit z.T. kleinen Geschäften im Erdgeschoss. Typisch für diese historische Gebäudestruktur ist der vordere geschlossene Blockrand. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich zahlreiche Nebengebäude mit z.T. gewerblichen Nutzungen. Lange Zeit befand sich im Übergangsbereich der Alt-Haarener Straße / Friedensstraße eine Baulücke, die nun wieder mit einem Wohngebäude geschlossen wurde. Im Bereich der oberen Germanusstraße endet die Blockrandbebauung mit einer Brandwand. Dort ist auch der Übergang in eine offene Bauweise mit solitären Gebäuden, in denen soziale, kirchliche oder gemeindliche Einrichtungen untergebracht sind. Die Parzellenstruktur der Grundstücke der Friedensstraße besteht aus z.T. sehr langen und schmalen „Handtuchgrundstücken“. Diese rückwärtigen Grundstücksbereiche sind unbebaut. Auf den Wiesen stehen vereinzelt Bäume, Baumgruppen und Hecken. Das Gelände ist topographisch stark bewegt. Die Friedensstraße befindet sich auf einer Geländehöhe von 153,08 NHN, die Laachgasse auf 143,96 NHN. Somit fällt das Gelände von Norden nach Süden um ca. 9,00 m ab.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Friedensstraße mit einer aufgelockerten Blockrandbebauung und der abknickenden Alt-Haarener Straße mit den historisch geschlossenen Blockrändern. Der östlichen Blockrand wird von der oberen Germanusstraße mit dem Kirchplatz und der Kirche St. Germanus begrenzt. Der Kirchplatz wird im Laufe des Jahres 2023/2024 neugestaltet. Im Süden grenzen unmittelbar an das Plangebiet Einrichtungen der Pfarrgemeinde an, wie eine Kita und ein Jugendheim. Im Westen erstreckt sich entlang des Plangebietes die „grüne Lunge“ von Haaren. Auf den Flächen des ehemaligen Friedhofes und weiteren Flächen am Bachlauf der Wurm liegt eine große öffentliche Parkanlage, die das Plangebiet von den in westlicher Richtung ansässigen Gewerbebetrieben trennt. Die gesamte Grünfläche mit den Spieleinrichtungen, dem Bolzplatz und dem Grillplatz wurde im Jahr 2022/2023 erneuert.

1.2 Regionalplan



Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich rund um St. Germanus als **Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)** dar. Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielsetzungen des derzeit geltenden Regionalplanes.

1.3 Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6), Nr.11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für unterschiedliche Handlungsfelder absteckt.

Für den zu betrachtenden Bereich rund um St. Germanus wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder **Wohnen, Wirtschaft, Hochschule, Lebensumfeld, Mobilität, Stadt-Bau-Kultur, Freiraum, Natur und Umwelt, Klimaschutz/Klimaanpassung** gesehen. Zudem handelt es sich bei Haaren um einen Schwerpunktraum, der im Masterplan nochmals eingehender betrachtet wurde.

Zu den einzelnen o.g. Handlungsfeldern formuliert der Masterplan Aachen*2030 die nachfolgenden Handlungsansätze:

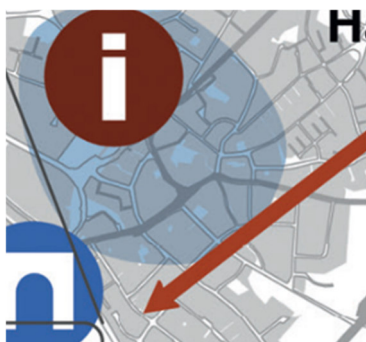
Wohnen als ein Handlungsfeld des Masterplanes sieht hinsichtlich der Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand Bedarf in der Unterstützung des Generationswechsels im Wohnungsbestand. Des Weiteren wird Handlungsbedarf in Bezug auf den Immissionsschutz gesehen, zur Schaffung und Unterstützung gesunder Wohnquartiere entlang der Jülicher Straße bzw. Alt-Haarener -Straße.



Das Handlungsfeld **Wirtschaft**, unter Betrachtung des Plangebietes und der näheren Umgebung, formuliert den Handlungsansatz der Sicherung und Entwicklung des hier vorhandenen gemischt genutzten Gebietes für einen innovativen Wirtschaftsstandort. Bezugnehmend auf den Aspekt eines starken Oberzentrums und einer gesicherten Nahversorgung gilt es die Nahversorgungszentren im Ortsteil Haaren zu sichern. Das Thema **Hochschule** als ein weiteres Betrachtungsfeld, sieht Bedarf in der Qualifizierung der hochschulbezogenen Infrastruktur und der verkehrlichen Infrastruktur im Bereich der Jülicher Straße bzw. Alt-Haarener-Straße.



Das Handlungsfeld **Lebensumfeld** sieht unter Berücksichtigung der sozial gerechten Stadt für den Planbereich diesen als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf. **Mobilität** als ein weiteres Handlungsfeld, sieht hinsichtlich der vernetzten Mobilität: clever Mobil – die Stärkung der Leistungsfähigkeit des ÖV-Systems u.a. in Bezug auf die damals verfolgte Planung und Umsetzung der Campusbahn; Stärkung des Einstiegs- und Zielkonzeptes Campusbahn. Zudem sollte die Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten hergestellt (P&R, ...) werden, neben der Qualifizierung bzw. Profilierung des Straßenverkehrsnetzes im Bereich des Alleenringes.



Im Bereich der **Stadt-Bau-Kultur**, unter Betrachtung einer kompakten und gemischten Stadt, sollen neue Nutzungsmischungen gefördert und Entflechtungen entgegengewirkt werden. Zudem sieht der Masterplan Bedarf in der Sicherung der Identität des Stadtteils. **Freiraum**, als ein weiteres Handlungsfeld des Masterplanes, sieht den Planbereich als hochwertigen urbanen Freiraum bei dem es vor allem um die Qualifizierung der vorhandenen Parkanlage und innerstädtische Grünflächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes geht. Die **grüne und blaue Vernetzung**, als ein weiterer Gesichtspunkt, sieht Bedarf in der Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit den Grünfingern sowie unter anderem der dauerhaften Sicherung innerstadtnaher Bachtäler und Stärkung der innerstädtischen Grünverbindungen.

Natur und Umwelt –Teilaspekt Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sieht das Potenzial des Bereiches als intakten artenreichen Lebensraum, mit dem Ziel des Erhalts und Aufbaues eines Biotopverbundsystems.

Natur und Umwelt –Teilaspekt Boden, Wasser, Klima formuliert den Bedarf, die intakten natürlichen Ressourcen in diesem Bereich zu erhalten und insbesondere hinsichtlich zukünftiger Planungen die Berücksichtigung der hier vorhandenen geringen Grundwasserflurabstände.

Ein weiteres Handlungsfeld des Masterplanes ist der **Klimaschutz/die Klimaanpassung**. Unter Berücksichtigung einer

energieeffizienten Stadt gilt es, den ÖPNV leistungsfähig auszubauen, insbesondere im Bereich der Jülicher Straße bzw. Alt-Haarener-Straße. Als klimawandelangepasste Stadt sind für den Bereich Haaren die Bildung von Wärmeinsel in die Betrachtung zukünftiger Planungen einzubeziehen und zu berücksichtigen, vor allem die Vorsorge gegen Hitzestress.

Schwerpunktraum Ortszentrum Haaren



Ausgangsbedingung der Planung zum Ortszentrum Haaren war u.a. der prognostizierte weitere Anstieg der weltweiten Durchschnittstemperatur mit möglichen gesundheitlichen Risiken für den Menschen, der verstärkt in Stadtteilen mit wenigen Grünflächen auftreten und u.a. deren Luftaustausch aufgrund dichter Bebauung eingeschränkt ist. Diese Prognose führte zur Formulierung von Zielen, die im Betrachtungsfall Haaren u.a. die frühzeitige Vorsorge gegen derart nachteilige Auswirkungen des Klimawandels auf kleinräumiger Ebene anstrebt. Beispielhafte Maßnahmen werden aufgezeigt wie beispielsweise das Ortszentrum mit seinen Potenzialen lebenswert zu gestalten und gleichzeitig 'klimafit' zu machen. Hieraus

resultiert u.a. die besondere Berücksichtigung von Klimaanpassungsaufgaben/-maßnahmen bei allen Plan- und Genehmigungsverfahren und der Erhalt der bestehenden Grünflächen in unmittelbarer Nähe des in Rede stehenden Planbereiches und an anderen Standorten innerhalb des Stadtbezirkes Haaren.

1.4 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP AC*2030)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 ist mit Bekanntmachung seit dem 27.01.2022 uneingeschränkt rechtswirksam.



Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Planbereich des Bebauungsplans entlang der Friedenstraße im Norden und der Germanusstraße im Osten als **gemischte Baufläche** dar. Der Bereich der Kita und des Jugendheims an der Laachgasse liegt in der Darstellung als gemischte Baufläche. Weiter nach Westen hin ist ein Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt, der sich nach Nordwesten hinzieht. Der Planbereich bindet einen Teil der als Grünfläche dargestellten Parkanlage im Westen mit in den Geltungsbereich ein.

Der Gesamtbereich liegt innerhalb des **Schutzbereiches Stadtklima**, zusätzlich überlagert mit der **Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima**, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind. Diese entsprechenden Maßnahmen und besondere Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 der städtebaulichen Begründung zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimasignatur aufführt.

Allgemein

Für Flächen innerhalb der Stadtklimasignatur im FNP AACHEN*2030 sind im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen, vorrangig zu beachten. Lagebedingte klimarelevante Maßnahmen sind in den zukünftigen Planungsprozess zu integrieren. Tendenziell ist eine Fläche in einer bestehenden Belüftungsbahn als höherwertig einzustufen, da sie klimatisch effektive Funktionen übernimmt. Der Schutzbereich Stadtklima hingegen ist eher als Warnhinweis zu verstehen. In den Dossiers der Umweltprüfung (Anlage 2 zu Teil B der Begründung zum FNP AC*2030) wird auf entsprechende Empfehlungen für diese Flächen innerhalb einer Klimasignatur hingewiesen.

Grünflächen:

Für **Grünflächen** überlagert mit der **Klimasignatur Stadtklima** wird als stadtklimatisches Ziel die Minderung der Wärmebelastung tagsüber und nachts gesehen. Lage bedingte Maßnahmen bestehen im Erhalt der vorhandenen Grünflächen, insbesondere bei öffentlichem Grün. Durch Vermeidung von Bebauung und Vermeidung und Verminderung von zusätzlichen Versiegelungen, sowie (lageabhängig) durch die Erhöhung des Grünanteils wegen räumlich zum Teil erheblichen Gründefiziten im Stadtgebiet, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Für die **Grünflächen** überlagert mit der Klimasignatur **Belüftungsbahn Stadtklima** werden stadtklimatische Ziele formuliert zum Erhalt der Belüpfungsfunktion in den Belüftungsbahnen, in unbebauten und bebauten Bereichen. Darüber hinaus ist als Lage bedingte Maßnahmen der Erhalt der Grünfläche, insbesondere der öffentlichen Grünfläche zu sehen. Eine Vermeidung von Bebauung, eine Vermeidung und Verminderung von versiegelten Flächenanteilen ist erstrebenswert.

Wohnbauflächen:

Für **Wohnbauflächen** überlagert mit der **Klimasignatur Stadtklima** wird als stadtklimatisches Ziel die Minderung der Wärmebelastung tagsüber und nachts gesehen. Lage bedingte Maßnahmen wie die Steuerung des Versiegelungsgrad über die GRZ (max. 50% Gesamtversiegelung), die Begrünung von Straßenräumen und Plätzen bei Neuplanungen sowie die Gestaltung der Verkehrsflächen mit Materialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit werden hier als erforderlich betrachtet. Des Weiteren soll die zukünftige Bebauung klimaangepasst hinsichtlich der Ausrichtung, der Stellung der Baukörper sowie Abstand und Höhen der Gebäude zueinander geplant werden.

Für die **Wohnbauflächen** überlagert mit der Klimasignatur **Belüftungsbahn Stadtklima** werden stadtklimatische Ziele formuliert zum Erhalt der Belüpfungsfunktion in den Belüftungsbahnen, in unbebauten und bebauten Bereichen. Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung,- höhe und Abstände der Gebäude zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird.

Gemischte Bauflächen:

Für **gemischte Bauflächen** überlagert mit der **Klimasignatur Stadtklima** wird als stadtklimatisches Ziel die Minderung der Wärmebelastung tagsüber und nachts gesehen. Lage bedingte Maßnahmen wie die Steuerung des Versiegelungsgrad über die GRZ (max. 60% Gesamtversiegelung), die Begrünung von Straßenräumen bei Neuplanungen sowie die Gestaltung der Verkehrsflächen mit Materialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit werden hier als erforderlich betrachtet.

Für die **gemischte Bauflächen** überlagert mit der Klimasignatur **Belüftungsbahn Stadtklima** werden stadtklimatische Ziele formuliert zum Erhalt der Belüpfungsfunktion in den Belüftungsbahnen, in unbebauten und bebauten Bereichen. Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung,- höhe und Abstände der Gebäude zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird.

1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht. Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Es ergeben sich hieraus keine weiteren Anforderungen an eine zukünftige Planung.

1.6 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet lag im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 750 N, der eine Ortsumgehung (Haarener Allee) zum Ziel hatte. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan vom Oberverwaltungsgericht Münster 1995 als nichtig erklärt. Mit der Aufgabe der Haarener Allee wurde die Voraussetzung geschaffen, der städtebaulichen Entwicklung eine andere Richtung zu geben. In den Folgejahren wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die für den Bereich der Umgehungsstraße eine Siedlungsarrondierung vorsieht.

Der bebaute Bereich an der Alt-Haarener Straße und der Germanusstraße ist dem Innenbereich zuzuordnen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben ist dort der § 34 BauGB heranzuziehen. Die rückwärtigen Grundstücke liegen mit der Parkanlage und dem Wurmbach in einem isolierten Außenbereich in einer bebauten Ortslage. Die „Baulücke“ ist so groß, dass eine bauliche Vorprägung nicht gegeben ist. Für eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen ist gemäß § 35 BauGB kein Planungsrecht vorhanden.

2. Anlass der Planung

Für das Ortszentrum Haaren wurde 2007/2008 eine Machbarkeitsstudie und ein Rahmenplan vom Büro hks/Lützwow erstellt. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde mit der Entscheidung, die Umgehungsstraße Haarener Allee nicht mehr weiter zu verfolgen, die städtebauliche Situation der Haarener Ortsmitte neu bewertet. Auf den zentrumsnahen Flächen der rückwärtigen Bestandsbebauung soll die vorhandene Mitte Haarens ergänzt und damit gestärkt werden.

Begründung Wohnungsbedarf

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage einer Wohnraumbedarfsprognose des Instituts „Quaestio“ das Aachener Handlungskonzepts Wohnen verabschiedet. Nach einer Aktualisierung der Prognose im Jahr 2015 wurde 2018 eine erneute Aktualisierung vorgenommen. Der Betrachtungszeitraum reicht nun bis zum Jahr 2034.

Ziel des Handlungskonzepts Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, das Wohnraumangebot an sich verändernde Bedarfslagen angepasst wird, Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Das politisch beschlossene Szenario der Wohnraumbedarfsprognose geht davon aus, dass die Entwicklung im Zeitraum 2013-2016 sich auch in den Folgejahren fortsetzt. Demnach werden auch die wirtschaftlich positivere Entwicklung der vergangenen Jahre und deren Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen fortgeschrieben. Zu nennen ist hier insbesondere ein steigendes Wirtschaftswachstum durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebots ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2035 zur Bedarfsdeckung ca. 10.630 Wohneinheiten (WE) neu errichtet werden; davon 2.550 WE (rund 25%) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind vorhandene Baulandpotenziale im Siedlungszusammenhang entgegenzustellen und vorrangig zu entwickeln. Hierzu erfolgt eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in Form eines Siedlungsflächenmonitorings sowie eines Baulandkatasters, das seit der Veröffentlichung 2015 fortgeschrieben wird. Es ist erkennbar, dass potentielle Innenentwicklungsbereiche nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können. Im Ergebnis wird durch den im Gutachten (2018) ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 199 ha bis zum Jahr 2035 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung und Art des Verfahrens

Die Ortsmitte von Haaren wird durch das herausragende Gebäude der Kirche St. Germanus gebildet. Die kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie das Bezirksamt im Nahbereich der Kirche bilden mit dem Marktplatz das öffentliche Zentrum Haarens. Mit einer nord-westlichen Arrondierung auf den rückwärtigen Grundstücken der Friedensstraße kann die Ortsmitte gestärkt und belebt werden. Gleichzeitig wird die neue Bebauung den offenen Baublock schließen und zur Parkanlage eine Vorderseite anordnen, wodurch neue attraktive Stadträume entstehen. Hierbei soll ein Wohnungsmix aus flexiblen Stadthausstypen für Personenkreise angeboten werden, die urbane Wohnstrukturen suchen. Ziel der Planung ist es, eine für den Standort zwischen Ortsmitte und Parkanlage angemessene Dichte zu finden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde 2017 auf den potentiellen Bauflächen ein Wohngebiet mit ausschließlich Einfamilienhäusern und einer 6-gruppigen Kindertagesstätte vorgesehen. Die Wohnbebauung sowie die Kita sollten von der Laachgasse erschlossen werden. Da jedoch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Erschließung sowohl von der Laachgasse als auch von der oberen Germanusstraße kritisiert wurde, wurde nach anderen Lösungen gesucht. Um die Verkehre der Kita dort zu vermeiden, wurden im Stadtgebiet andere Kitastandorte gesucht - jedoch vergeblich -, so dass wiederum das Plangebiet hierfür vorgesehen ist, jedoch mit den Vorgaben, diesen nicht von der Laachgasse zu erschließen.

Zwischenzeitlich wurde die Bausubstanz der in städtischem Besitz befindlichen Parzelle Friedensstraße 8, welche an die unbebauten Bereiche des Plangebiets angrenzt, überprüft. Die Blockrandbebauung wird als abgängig bewertet. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, auch bei einer erneuten Schließung der Baulücke Friedensstraße 8 (13 m breite Baulücke) eine Zufahrt für die rückwärtigen Bauflächen anzubieten. Zusätzlich entstand aufgrund der stärker werdenden Nachfrage nach Wohnraum, der Bodenpreissteigerungen, den Anforderungen des Klimawandels und der Verkehrswende sowie eines Imagegewinns urbaner Wohnformen ein Paradigmenwechsel, wodurch eine Einfamilienhausbebauung nur noch eine mögliche von unterschiedlichen Wohnangeboten sein soll.

Begründung des Planverfahrens: Das Plangebiet umfasst inklusive der Bestandsbereiche ca. 20.000 m². Es teilt sich in einen bebauten und einen unbebauten Teil. Die bebauten Grundstücke der Alt-Haarener Straße und der oberen Germanusstraße sind dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Der Park mit dem Wurmbachtal ist eine grüne Insel im Siedlungsraum und planungsrechtlich als Außenbereich zu werten. Eine bauliche Vorprägung ist dort nicht gegeben. Trotz der integrierten Lage sind daher die an der Parkanlage anschließenden rückwärtigen Gärten dem Außenbereich zuzurechnen. Bislang wurde das Planverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Bei der Offenlage wurde das anzuwendende Verfahren wie folgt betrachtet: „Im Außenbereich ist jedoch der §13a BauGB nicht anwendbar. Der Gesetzgeber hat allerdings mit dem § 13b BauGB ein zeitlich befristetes vereinfachtes Verfahren für Gebiete im Außenbereich, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, eingeführt, wenn damit Wohnungsbau entwickelt werden soll. Hierfür ist erforderlich, dass das Verfahren bis Ende 2022 förmlich eingeleitet wurde und der

Satzungsbeschluss bis Ende 2024 erfolgen wird. Mit der Programmberatung und der erfolgten öffentlichen Beteiligung im Jahre 2017 ist das Verfahren förmlich eingeleitet. Das Gelände soll für Wohnungsbau entwickelt werden und ist in integrierter Lage, so dass für den Teilbereich des Außenbereiches im Plangebietes alle Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß 13b BauGB vorliegen.“

Während des Zeitraums der Offenlage erging am 16. Juli 2023 ein Urteil vom Bundesverwaltungsgericht 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. Durch eine Umstellung auf ein Regelverfahren mit Umweltbericht könnte das Planverfahren rechtssicher fortgeführt werden. Alternativ wurden jedoch auch die Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB geprüft – wie anfänglich auch vorgesehen. Anlass war die aktuelle Rechtsprechung (Urteil BVerwG vom April 2023) durch die verdeutlicht wurde, dass der Begriff der „Innenentwicklung“ nicht mit dem bauplanungsrechtlichen Rechtsbegriff des Innenbereichs in Abgrenzung zum Außenbereich inklusive der Beurteilung von Bauvorhaben gemäß §34 bzw. § 35 BauGB gleichgesetzt werden kann. Die „Innenentwicklung“ ist ein städtebaulicher Terminus. Die Bewertung, ob es sich bei der geplanten Arrondierung der Ortsmitte um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann mit der Einstufung einer Außenbereichsinsel übereinstimmen, muss es aber nicht.

Es wird eine Betrachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten gefordert, ob sich eine Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet. Kriterien für die Bewertung sind die Größe der Außenbereichsinsel, der Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich und der funktionale Zusammenhang mit der Bestandsbebauung. Werden die Kriterien auf das Plangebiet angewendet, kann dieses deutlich dem Siedlungsbereich zugeordnet werden, wie folgt:

Die Außenbereichsinsel in Haaren umfasst die große Parkanlage zwischen Wurm, Laachgasse und Friedensstraße mit einer Fläche von ca. 18.000 m² und die rückwärtigen Gärten der Bestandsbebauung Friedensstraße inklusive weiterer Gartenparzellen mit einer Größe von ca. 8.000 m², die gleichzeitig die baulichen Ergänzungen des Bebauungsplanes einnehmen sollen. Die Parkanlage grenzt den gewerblichen Bereich von den Wohnbereichen ab. Allerdings ist der Zugang zur Parkanlage von der Friedensstraße schmal und fügt sich in die dort vorherrschende kleinteilige Parzellenstruktur ein. Erst nach der Tiefe der Grundstücke der Bestandsbebauung öffnet sich der öffentliche Freiraum. Die Wohnbebauung an der Laachgasse markiert eine gedachte Linie zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Friedensstraße / Hergelsbendenstraße. Hierdurch wird eine Zweiteilung der Außenbereichsinsel ersichtlich: 1. Der freie Raum der Parkanlage, der zwischen den Siedlungsbereichen liegt und 2. die „umbauten“ Freiflächen, die Teil des Siedlungsbereiches sind. Die Einfriedung der Gartengrundstücke und die durchgängigen Parzellengrundstücke unterstreichen zusätzlich die Zugehörigkeit zum bebauten Siedlungsbereich.



Bauplanungsrechtliche Umfassung der Außenbereichsinsel städtebauliche Abgrenzung Siedlung und Freiraum

Unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kann der Bereich der Neubaufäche dem Siedlungsbereich zugeordnet werden, so dass das Verfahren nach § 13a BauGB begründet ist.

Nachweis der zulässigen Grundfläche im beschleunigten Verfahren: Der Planbereich, der neu bebaut werden soll, ist mit den erforderlichen Erschließungsflächen ca. 11.520 m² groß. Die Fläche, die für die Wohnbauentwicklung vorgesehen ist und in der ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt werden soll, umfasst 6.600 m². Die zulässige Grundfläche wird mit einer GRZ von 0,36 festgesetzt, wodurch eine Wohnbaufläche von maximal 2.376 m² erreicht werden kann. Damit wird die maximale Obergrenze im Verfahren nach § 13a BauGB von 20.000 m² zulässiger Wohnbaufläche weit unterschritten. Der Planbereich mit den Bestandsgebäuden umfasst insgesamt 8.960 m² wodurch die Obergrenzen (20.000 m²) auch mit Einbeziehung einer möglichen Bebauung auf den Neubaubereich mit maximal 2.376 m² ohne weitere Berechnungen ebenso bei weitem unterschritten wird. Das vereinfachte Verfahren kann aufgrund der Flächengrößen und aufgrund der Lage im Zusammenhang bebauter Ortsteile für das gesamte Plangebiet angewendet werden.

Einfacher und qualifizierter Bebauungsplan: Gleichzeitig wird für den Bestandsbereich Teil A lediglich die Art, jedoch nicht das Maß der Nutzung festgesetzt. Bauvorhaben können in einem Bestandsgebiet gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angemessen beurteilt werden. Er wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Der Neubaubereich Teil B mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, um die Einbindung in den umgebenden Baublock sicherzustellen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet hat – wie oben dargelegt - den Vorteil, dass an drei Seiten bereits bestehende Verkehrsflächen liegen. Im Südwesten befindet sich die Laachgasse, im Südosten die obere Germanusstraße und im Nordosten die Friedensstraße. Bei den vorhergehenden Konzepten aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine neue Verkehrsstraße mit den erforderlichen großflächigen Wendeanlagen in das Plangebiet gelegt. Der Erschließungsvorteil von drei Seiten wurde nicht genutzt. Die Erschließung des Geländes von nur einer Seite wurde zudem von den Anwohner*innen zudem als Benachteiligung betrachtet.

Das neue Konzept verzichtet auf eine zusätzliche Straße, um das Plangebiet zu erschließen. Von jeder der bestehenden Verkehrsflächen Friedensstraße, obere Germanusstraße und Laachgasse soll nun ein Bereich erschlossen werden können. Die notwendigen Verkehre der Neubebauung können durch diese gleichmäßige Verteilung zu keiner einseitigen Belastung mehr führen. Gleichzeitig können die direkten Wege ebenfalls zu einer geringeren Belastung der bestehenden Verkehrsströme beitragen. Dadurch entstehen 3 überschaubare Grundstücke bzw. Cluster mit jeweils unterschiedlichen Bedingungen und Potentialen. Die Cluster werden in 3 etwa gleich große Flächen von ca. 2.000 m² geteilt, sie können variabel gestaltet werden.

Südliches Cluster an der Laachgasse – "Wohnen am Park"

Das Cluster kann mit einem Abzweig von ca. 50 m von der Laachgasse erschlossen werden. Bei einer 2 bis 3-geschossigen Bauweise können auf dem ca. 1.900 m² großen Bereich ca. 1.300 m² Wohnfläche errichtet werden. Ein mögliches Bauvolumen würde 18 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² mit ca. 10 Stellplätzen im Geschosswohnungsbau oder 10 Einfamilienhäuser inklusive 10 Stellplätzen ergeben – oder eine Mischung daraus.

An dem neu zu errichtendem Abzweig von der Laachgasse können für die Parknutzung eine kleine Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für PKW's und Fahrräder eingerichtet werden.

Herausragendes Merkmal des Standortes ist seine direkte Lage am Park – der „grünen Lunge“ in Haaren – umringt von einer üppigen Begrünung mit den großen Baumbeständen entlang der Grenze zum alten Friedhof. Auf der südöstlichen Seite liegen lediglich die eingeschossige Kindertagesstätte und die Rückseite des benachbarten historischen Backsteingebäudes des Bezirksamtes.

Mittleres Cluster an der oberen Germanusstraße – “die öffentliche Drehscheibe“

Das mittlere Cluster kann ebenfalls durch einen Abzweig von ca. 50 m Länge von der oberen Germanusstraße über den Kirchplatz erreicht werden. Die Fläche von 2.300 m² Größe eignet sich für die Unterbringung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte. Aus der Nutzung ergeben sich ca. 6 erforderliche Stellplätze. Bei einem 2-geschossigen Kitagebäude besteht die Möglichkeit, im Zusammenhang mit dem nördlichen Cluster in weiteren Geschossen Wohnungsbau unterzubringen.

Das Charakteristikum dieses Clusters liegt in der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, die eine Vielzahl von Funktionen und Wegeverbindungen übernimmt. Der Erschließungsweg von der Kirche St. Germanus zur Kita bildet mit der Fußwegeverbindung von der Alt-Haarener Straße zum Bezirksamt über den Pfarrgarten einen wichtigen Kreuzungspunkt. Es konzentrieren sich dort in alle Richtungen öffentlichen Nutzungen: Kita, Kirche, öffentlich zugänglicher Pfarrgarten und das Bezirksamt. Die öffentliche Verkehrsfläche eignet sich aufgrund der strategisch hervorragenden Lage im besonderen Maß für Mobilitätsangebote wie Lastenräder, Fahrradgaragen und möglicherweise für Car- und Bikesharing-Angebote. Darüber hinaus sind für den Bring- und Holverkehr der Kita Parkplätze einzurichten. Diese werden antizyklisch mit der Kirchennutzung gebraucht. Eine öffentliche Quartiersgarage mit einem kleinen Angebot an Parkplätzen könnte die Mobilitätsangebote ergänzen. Zusätzlich können von dem Erschließungsstich auch rückwärtige Zugänglichkeiten für die Bewohner*innen der Bestandsgebäude möglich werden, die ansonsten bei der Blockrandbebauung Schwierigkeiten haben schwere Fahrräder auf ihrem Grund abstellen zu können.

Nördliches Cluster an der Friedensstraße – “Wohnen mit Weitblick“

Das nördliche Cluster ist direkt von der Friedensstraße aus erschlossen und ist inklusive des Blockrandes 2.400 m² groß. Durch die Lage am historischen Bestand hat der Bereich einen urbaneren Charakter, so dass dort eine 3 bis 4-geschossige Wohnbebauung mit ca. 2.400 m² Wohnfläche integriert und gleichzeitig ein ausreichender Abstand zu den Bestandsbauten gewahrt werden kann. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² können 34 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau mit 20 notwendigen Stellplätzen dort Platz finden.

Das Besondere des Standortes ist der Südhang und der wunderbare Blick über die Stadt Aachen, der durch die Grünanlage gerahmt wird.

Um angesichts der vielfältigen Bedarfe, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum, aber auch an Gewerbe- und Mischflächen verantwortungsvoll mit der endlichen Ressource Grund und Boden umzugehen, ist es notwendig, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren und primär Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu nutzen. Dieses Ziel entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches. Eine Nachverdichtung von Blockinnenbereichen oder bestehenden Siedlungskörpern hat immer auch Auswirkungen auf das Umfeld. Daher hat die Stadt Aachen Leitlinien zur Innenentwicklung erarbeitet, die im Sommer 2019 vom Ausschuss für Klima und Umwelt, dem Mobilitäts- und dem Planungsausschuss beschlossen wurden.

Das Planungskonzept für den Bebauungsplan – Haaren Ortsmitte / Stadthäuser – folgt dem Leitbild der Innenentwicklung, zumal es sich um die Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche handelt und dadurch weniger Ressourcen für dessen Entwicklung benötigt werden.

Obwohl nur im rückwärtigen Bereich Planungsrecht für Neubauten geschaffen wird, wird dennoch der Bestand des gesamten Baublocks in den Geltungsbereich aufgenommen. Dadurch wird es möglich, Defizite im Quartier auszugleichen. Im Bestandsbereich des Bebauungsplanes werden quartierswichtige Wegeverbindungen und Grünflächen planungsrechtlich gesichert, wodurch attraktive Räume in räumlicher Nähe zueinander geschaffen werden. An zentraler Stelle wird eine Fläche für eine Vielzahl von Mobilitätsangeboten für das gesamte Umfeld geschaffen. Für den Neubaubereich soll eine Konzeptvergabe vorgesehen werden. Hierdurch wird es möglich, dass weitere Qualitäten gesichert werden, wie z.B. bewohnerorientierte Wohnkonzepte, ökologische Bauweisen, autoreduzierte Mobilität usw.

3.3 Erschließung

Verkehr

Aufgrund der Aufteilung der Bauflächen in 3 Clustern entfällt eine innere Erschließung. Lediglich für das mittlere und das südliche Cluster werden im geringen Umfang neue Verkehrsflächen erforderlich. Die neu zu schaffenden Verkehrsflächen haben drei Aufgaben:

1. die Erschließung der Cluster und
2. die Zufahrten zu Mobilitätsangeboten. Im Falle der Laachgasse ist das ein Parkplatz mit ca. 9 Parkplätzen und Fahrradabstellplätzen. Im Falle der oberen Germanusstraße wird darüber ein Angebot an vielfältigen Mobilitätseinrichtungen von Parkplätzen, öffentlichen Ladestationen bis hin zu Abstellflächen für private Fahrzeuge und öffentlich zugänglichen Leihfahrzeugen, sowohl von PKW als auch von Fahrrädern und e-Bikes erschlossen.
- Die 3. Aufgabe ist die Verbindung von vorhandenen Fußwegen. Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen der oberen Germanusstraße und dem mittleren Cluster wird zum Fußgängerknotenpunkt werden. Hierdurch können die Haltestellen der Buslinien auf der Alt-Haarener Straße, der Pfarrgarten, Mobilangebote und der Park auf kürzestem Wege erreicht werden.

Die Fahrbahnen zu den Clustern sollen lediglich 4,0 – 6,0 m breit sein, so dass diese im Mischprinzip in einem höhengleichen Ausbau ohne Absetzung einer Fahrfläche hergestellt werden können.

Feuerwehr und Müllabfuhr

Die Erschließung des Baugebietes wird über Zufahrten an den Rändern erfolgen. Die Bebauung befindet sich in zweiter Reihe, was die Bedienung der Grundstücke mit Löschfahrzeugen und Müllwagen erschwert. Hinzu kommt, dass die Erschließungswege von den Bestandsstraßen Germanusstraße und Laachgasse länger sind als 50 m.

Löschfahrzeuge müssen schnellstmöglich anfahren, können jedoch nach der Löschung rückwärtsfahren und/oder in mehreren Zügen drehen. Im Falle eines Einsatzes können Leitern nicht weiter als 50 m getragen werden, daher müssen die Löschfahrzeuge im mittleren und südlichen Cluster zwingend das Gelände anfahren. Vor den Einfahrten der Cluster sind entsprechend große Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Auch ermöglicht der Bebauungsplan Gebäudehöhen von mehr als 8 m für die oberste Geschossdecke, so dass im mittleren und nördlichen Cluster eine Anleiterung mit dem Fahrzeug erforderlich werden kann. Die dafür notwendige Aufstellfläche ist auf dem privaten Grundstück herzustellen, dies wird im Rahmen der Hochbauplanung konkretisiert werden.

Die Fahrzeuge der Müllabfuhr dürfen nur in einem Zug ohne Zurücksetzen wenden, wodurch ein Wendekreis von 23 m erforderlich wird. Diese Fläche steht in keinem der Cluster zur Verfügung. Die Müllbehälter sind daher bis an die bestehenden Straßen zu bringen. Im nördlichen Cluster ist der Weg zur Friedensstraße auf kurzem Weg erreichbar und unproblematisch. Im mittleren Cluster beträgt die Strecke vom Grundstück bis zur oberen Germanusstraße 70 m und im südlichen Cluster bis zur Ecke Laachgasse/An der Wurm 80 m. Bei der Vergabe der Grundstücke sind diese Umstände und die Aufstellflächen für den Zeitraum der Abholung zu benennen.

Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Friedensstraße, der Germanusstraße als auch der Laachgasse sind alle erforderlichen Leitungen von Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Gas vorhanden.

Für die Wärmeversorgung der Neubauten wurden mehrere Möglichkeiten geprüft. Das vorhandene Blockheizkraftwerk ist zu weit von der Bebauung entfernt. Auch eine Nutzung des kalten Wurmbaches für Wärmepumpen wurde zugunsten der Naturbelassenheit der Wurm verworfen. Aufgrund der Unsicherheiten der Gaspreisentwicklung ist davon auszugehen, dass Luft- und Erdwärmepumpen bevorzugt gewählt werden. Der hierbei erhöhte Strombedarf ist aus dem Netz abdeckbar. Zudem wird davon ausgegangen, dass durch PV-Anlagen vorwiegend in den Sommermonaten Strom vor Ort produziert wird. Bezüglich der Abflussmengen, des Hochwasserschutzes und der Geländesituation ist für die Neubebauung die Entsorgung gesichert. Die Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswasser sind im Plangebiet nicht hinreichend vorhanden und zum Teil sogar ausgeschlossen, weil die Grundwasserstände sehr hoch – bisweilen höher als die Wurm - liegen.

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser und das Regenwasser der Neubebauung sollen in die Wurm eingeleitet werden. Um alle Cluster an die Wurm anzuschließen wird ein Leitungsrecht für private Kanäle im mittleren und südlichen Cluster festgesetzt. Ob eine Rückhaltung mit Abflussdrosselung aus hydrologischen Gründen erforderlich ist, wird der Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Straßenplanung feststellen. Diese Rückhaltung kann innerhalb des Plangebietes in den Flächen der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdisch hergestellt werden. Das belastete Niederschlagswasser und das häusliche Abwasser sollen in den Mischwassersammler, der von der Laachgasse kommt und in Richtung Benno-Levy-Weg verläuft, eingeleitet werden.

3.4 Freiraumkonzept und Grünstrukturen / Bäume

Freiräume

Das westliche Plangebiet grenzt direkt an den öffentlichen Park „Alter Friedhof“ und ist auch durch die im Park verlaufenden Wegeverbindungen hervorragend an den Freiraum angebunden. Entlang der westlichen Grenze der 3 Cluster verläuft eine Kulisse mit großkronigen Bäumen, die weit in das Plangebiet hineinragt. Da dort der Wurzelbereich durch Bebauung nicht gefährdet werden soll, wird in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt. Entlang der westlichen Grenze dieser Grünfläche verläuft eine Hecke, die ebenso erhalten werden kann. Der Wurmbach und die Neugestaltung der Parkanlage bieten zusätzliche Qualitäten.

Im Osten des Plangebietes liegt der bald neu gestaltete Kirchplatz als Teil der Ortsmitte. Dort wird sich urbanes Leben mit einer entsprechend hohen Frequentierung einstellen.

Weitere Freiräume sind die privaten Gärten, die unmittelbar den Häusern zugeordnet sind. Um den Blockinnenbereich als freie Fläche zu sichern, werden der Pfarrgarten und ein Garten entlang der Wegeverbindung von der Friedensstraße zum Bezirksamt als private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird auf den Bauflächen der Cluster die überbaubare Fläche in Richtung Blockmitte zurückgenommen, so dass dort vorhandene Bäume und Grünstrukturen erhalten und mit den festgesetzten privaten Grünflächen ein freier, durchgrünter Blockinnenbereich entsteht.

Innerhalb des Plangebietes nimmt der „Pfarrgarten“ eine wichtige Rolle ein. Zum einen liegt dort eine wichtige Fußwegkreuzung und zum anderen bietet er im Gegensatz zur Parkanlage einen beschaulicheren Rückzugsraum, bei dem ruhige Tätigkeiten im Vordergrund stehen und eine Ausstattung mit Freizeitgeräten nicht vorgesehen ist.

Das Plangebiet ist einerseits von außenliegenden Baumpflanzungen umgeben und andererseits befinden sich einige Bäume auf dem Gelände.

Spielplatzfläche

Eine Berechnung der zu schaffenden öffentlichen Spielplatzfläche kann erst erfolgen, wenn im Rahmen der Konzeptvergabe die genaue Anzahl an Wohneinheiten feststeht (siehe Umweltbelange). Die Berechnung der Größe der Spielplatzfläche ergibt sich gemäß dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013. Da ein öffentlicher und erneuerter Spielplatz in unmittelbarer Nähe liegt, sind bei der Berechnung pro Wohneinheit 10 m² neue Spielplatzfläche anzunehmen. Die Spielplatzfläche muss finanziell abgelöst werden, die Ablösesumme wird zur Aufwertung anderer Spielplätze in Haaren genutzt. Die Anzahl möglicher Wohneinheiten wird bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² auf 52 Wohneinheiten geschätzt. Demnach muss eine Spielplatzfläche in einer Größenordnung von ca. 500 m² vorgesehen werden. Der daraus ermittelte Ausgleichsbetrag in einer Höhe von 52.000 € ist aus den Erlösen der Grundstücksvergabe zu entrichten.

Außerhalb des Plangebietes liegende Bäume

Die großen Bäume entlang der westlichen Grenze werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Die ebenfalls sehr großen Bäume auf dem Gelände der katholischen Kindertagesstätte ragen in die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche an der Laachgasse hinein. Der Verkehrsraum wird so gestaltet, dass zum Erhalt der Bäume die Flächen unter dem Kronenbereich nicht versiegelt werden.

Innerhalb des Plangebietes liegende Bäume im Bereich geplanter Verkehrsflächen

Eine Baumbilanz von zu fällenden und zu erhaltenden Bäumen ist im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes nicht möglich, weil die konkreten Baukörper in den Clustern nicht feststehen. Lediglich in den Verkehrsflächen können hierzu Aussagen getroffen werden.

Eine Kieferngruppe an der nördlichen Grenze des Pfarrgartens steht innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche des mittleren Clusters und wird als erhaltenswert eingestuft. Die Baumgruppe befindet sich jedoch an einem Geländesprung und ist eng mit einer Ziegelwand verbunden, wodurch die Bestandssituation bereits fragil ist. Ein Erhalt der Baumgruppe würde eine Erschließungsmöglichkeit und damit die Entwicklung eines potenziellen Baugeländes von über 2.000 m² verhindern. Somit wird die Baumgruppe überplant.

Im Bereich der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche an der Laachgasse steht am südlichen Cluster ebenfalls ein Baum (Eiche). Hier kann für eine Zufahrt zum Cluster ein gerade noch ausreichender Abstand zu der Baumkrone erreicht werden, so dass die Eiche als zu erhalten festgesetzt wird. Zusätzlich wird der Zufahrtsbereich im Abstand von der Baumkrone von 2,0 m auf 4,0 m Breite begrenzt, um die Baumpflanzung zu sichern. Im Rahmen der Hochbauplanung für die Neubauten des südlichen Clusters sind dennoch geeignete Schutzmaßnahmen zu prüfen und umzusetzen. Für die Zeit des Baustellenverkehrs muss sichergestellt werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Eiche kommt.

Für den Entfall von Bäumen im Bereich der zukünftigen Verkehrsfläche werden Ersatzpflanzungen von 10 Bäumen festgesetzt (auf beiden öffentlichen Verkehrsflächen 2 Bäume und auf beiden Flächen für Anlagen des ruhenden Verkehrs je 4 Bäume).

Innerhalb des Plangebiets liegende Bäume im Bereich der geplanten Wohnbaufläche

Im Bereich des nördlichen Clusters wurde eine Hainbuche als besonders schützenswert festgestellt. Eine Festsetzung der Hainbuche im Bebauungsplan wird dennoch nicht verfolgt, da sich damit die überbaubare Fläche sehr stark verkleinern würde. Die Spielräume für eine Entwicklung des Grundstückes würden geringer werden, so dass der Aufwand nicht mehr im Verhältnis zu einer ausreichend großen Wohnfläche stehen kann. Die Entscheidung über den Erhalt der Hainbuche ist im Rahmen der konkreten Hochbauentwicklung besser zu treffen, so dass die Baumschutzsatzung das geeignetere Instrument der Abwägung zwischen Baurecht und Baumschutz ist.

Darüber hinaus befinden sich weitere Baumpflanzungen im Bereich der Wohnbaufläche. Die konkreten Gebäude werden jedoch erst mit der Bewerbung zur Vergabe (Konzeptvergabe) festgelegt, so dass eine Baumbilanz nicht erstellt werden kann. Dennoch wurde eine Abschätzung vorgenommen. Im ungünstigsten Fall kann eine Fällung von bis zu 27 Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, für die Entwicklung der Cluster und der Mobilitätsflächen notwendig werden, was 50 Ersatzpflanzungen erfordert. Diese hohe Anzahl von Ersatzpflanzungen können nicht auf den Grundstücken im Plangebiet erreicht werden, ohne die Bebauung als Ganzes in Frage zu stellen. Der Wohnraumentwicklung und der Stabilisierung der Ortsmitte ist gegenüber dem Baumschutz in diesem Fall den Vorrang zu geben. Damit kann ein Ausgleich von Baumfällungen eingefordert werden, entweder durch Baumpflanzungen außerhalb des Plangebietes – was durch die Neugestaltung der Parkfläche bereits umfangreich durchgeführt wird - oder durch finanziellen Ausgleich für Baumpflanzungen im Stadtgebiet Haarens. Die genaue Anzahl der Bäume und ein erforderlicher Ausgleich ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Um jedoch ein Maß an qualitativvoller Durchgrünung der Baufläche zu sichern, werden im Bebauungsplan im Bereich der Wohnbaufläche insgesamt 8 Baumplanungen festgesetzt. Diese Baumpflanzungen können mit den im Baugenehmigungsverfahren ggf. geforderten Ersatzpflanzungen gegengerechnet werden.

3.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet wird im mittleren Cluster eine Kita mit maximal 6 Gruppen vorgesehen. Im Umfeld hat sich ein Schwerpunkt von sozialen Einrichtungen der Kirche wie ein Kindergarten und ein Jugendtreff etabliert.

3.6 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Aufgrund der Lage zwischen Ortsmitte und Parkanlage sind hervorragende Bedingungen für Familien mit kleinen Kindern und für Jugendliche, aber auch für Senioren gegeben. Fußläufig sind ein Kinderspielplatz und weitere Freizeiteinrichtungen zu erreichen, ohne Straßen queren zu müssen. Besonders der nahegelegene Bachlauf der Wurm bietet für das Entdecken der Natur vielfältige Erfahrungen. Kinder und Jugendliche können sich aufgrund des vorhandenen Wegenetzes sicher und unabhängig im Quartier bewegen. Die Nähe des Parks zum Wohngebiet ermöglicht auch den Eltern eine größere Unabhängigkeit, weil die Kinder gut sichtbar ggf. von zu Hause aus beim Spiel beobachtet werden können. Jeweils innerhalb der Cluster kann je nach Bebauung ein geschützter Freiraum eingerichtet werden. Zusätzlich bietet der „Pfarrgarten“ mit dem Programm des Nutzgartens weitere Freiraumangebote. Kitas, Schulen und Sporteinrichtungen im Stadtteil Haaren bieten darüber hinaus ein familiengerechtes Angebot mit kurzen Wegen.

Eine Nutzungsmischung, die für eine Ortsmitte typisch ist, verfügt über einen hohen Grad an sozialer Integrationsfähigkeit, so dass Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen davon profitieren können.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Anhand der Checkliste für Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen wurden die unterschiedlichen Anforderungen betrachtet mit folgendem Ergebnis:

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Verdichtung des bereits gut erschlossenen Innenbereiches. Die dadurch zusätzlichen Versiegelungen und Belastungen sind insofern gerechtfertigt, weil für die Baulandentwicklung vorhandene Infrastrukturen genutzt und dadurch eine neue Flächeninanspruchnahme in unerschlossenen Bereichen vermieden werden kann. Durch das städtebauliche Konzept von 3 Clustern mit jeweils eigenen Zugängen werden nur im geringen Maße Verkehrsflächen erforderlich. Die integrierte Lage des Plangebietes in dem Ortsteil Haaren begünstigt CO₂-Einsparungen. Die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ermöglicht eine Mobilität ohne PKW-Fahrten. Der Bebauungsplan setzt für Mobilitätseinrichtungen entsprechende Flächen und zur Verknüpfung von allgemein zugänglichen Wegen entsprechende Wegerechte fest. Weitere Potentiale sind der Südhang für Solarenergienutzung (Festsetzungen zu PV-Anlagen) und die Wurm für die Entsorgung von Regenwasser (Leitungsrechte). Der Stadtteil liegt zwischen zwei Autobahnen und ist überdurchschnittlich vorbelastet. Die Baumaßnahme führt zu einer zusätzlichen Versiegelung. Maßnahmen für eine gute Belüftung und gegen den Hitzestau sind daher von besonderer Bedeutung, wie z.B. ein Versiegelungsgrad von 54 %, der teilweise Ersatz von zu fallenden Bäumen innerhalb des Plangebietes, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung. Die überbaubaren Flächen wurden so gelegt, dass eine ausreichende Entfernung zu den Bereichen der Kaltluftbildung der Wurm gegeben ist.

Im Rahmen der Konzeptvergabe wird das beste Konzept bezüglich des Raumprogramms, der Zielgruppe, der Architektur und der Freiraumgestaltung sowie der Berücksichtigung der Umweltbelange zum Zuge kommen.

4. Begründung der Festsetzungen

Das Plangebiet lässt sich aufgrund seiner städtebaulichen Situation in drei Bereiche teilen:

- Die Bestandsbereiche mit der historischen Blockrandbebauung an der Friedensstraße, Alt-Haarener-Straße und oberen Germanusstraße,
- den Bestandsbereich mit Einzelgebäuden wie der Kirche und dem Bezirksamt an der Germanusstraße und der Laachgasse und
- das Neubaugebiet auf den rückwärtigen Gartengrundstücken der Blockrandbebauung Friedensstraße

Eine städtebauliche Entwicklung mit einer Neubebauung soll lediglich auf den Gartengrundstücken erfolgen und dafür ist Planungsrecht zu schaffen. Um jedoch die Neubauentwicklung in den Baublock zu integrieren, ist eine Definition des Baugebietscharakters auch für den Bestand sinnvoll. Zusätzlich teilt sich das Plangebiet in einen Innenbereich (Bestandsbebauung) und einen Außenbereich (rückwärtige Gärten). Das Plangebiet wird entsprechend aufgeteilt in einen Bereich A mit den

Bestandsgebieten als nicht qualifizierter Bebauungsplan. Hier wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die vorhandene Bebauung gibt gemäß dem § 34 BauGB für weitere bauliche Entwicklungen einen ausreichenden und geeigneten Bewertungsmaßstab, so dass kein Maß für die bauliche Nutzung festgesetzt wird. Für den Bereich B mit den rückwärtigen Gartengrundstücken ist eine Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Höhe zwingend erforderlich, um die Einfügung in den Bestand sicherzustellen, so dass dieser Teil als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung im Bereich A – nicht qualifizierter Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet WA1: Für die Bestandsbereiche von der Friedensstraße, zur Alt-Haarener-Straße bis zur Germanusstraße wird entsprechend dem Bestand ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Die Hauptnutzung in diesem Bereich sind Wohnhäuser. Es sind in den Gebäuden der Friedensstraße ein paar Gewerbebetriebe in den rückwärtigen Bereichen zu finden, die aufgrund des nicht störenden Charakters im WA zulässig sind. Entlang der Alt-Haarener Straße sind in den Erdgeschossen vereinzelt Einzelhändler und Dienstleister ansässig. An der Germanusstraße sind soziale Einrichtungen der Kirche und die Verwaltungsbauten der Stadt angesiedelt. Vereinzelt sind dort Wohnungen untergebracht. Damit entspricht sowohl die Hauptnutzung, als auch alle anderen Nutzungsergänzungen einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Ordnungszahl WA 1 ist erforderlich, um dieses von dem WA 2 im qualifizierten Bebauungsplan abzugrenzen. Generell werden sowohl im qualifizierten als auch im nicht qualifizierten Bebauungsplan Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, weil diese flächenintensiv und nicht in die Parzellen-, Bau- und Nutzungsstruktur integrierbar sind.

Art der Nutzung im Bereich B – qualifizierter Bebauungsplan

B-Allgemeines Wohngebiet WA 2: In der Rahmenplanung 2008 wird eine Stärkung der Ortsmitte Haarens durch eine bauliche Arrondierung beabsichtigt. Durch diese räumliche Verdichtung rückt die Kirche mehr in die Ortsmitte. Daran grenzt das neue Siedlungsgebiet an, was einen Bevölkerungszuwachs in der Ortsmitte erbringen und die Mitte beleben wird. Damit ist der Schwerpunkt als Wohngebiet für die Neubauentwicklung auf den rückwärtigen Grundstücken als äußere westliche Grenze der Ortsmitte gesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet ist daher das dafür passende Baugebiet, auch wenn auf 1/3 der Fläche (mittleres Cluster) eine Kindertagesstätte mit maximal 6 Gruppen vorgesehen ist. Die neue Kindertagesstätte liegt durch die Erschließung über den Kirchplatz an zentralster Stelle. Eine Kita ist in einem WA zulässig und auch infrastruktureller Bestandteil von Wohngebieten. In Abgrenzung zum WA 1 im Bereich A, in dem keine Aussagen zu dem Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, wird der Neubaubereich als WA 2 festgesetzt und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gemacht.

Aufgrund der Schwerpunktsetzung Wohnen werden im WA 2 Gebiet zusätzlich zum Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht zugelassen.

Verkehrsfläche und Grünflächen

Öffentliche Verkehrsfläche: Die öffentliche Verkehrsfläche übernimmt die Aufgabe das mittlere und das südliche Cluster zu erschließen. Für den PKW-Verkehr handelt es sich bei der Erschließung von der Germanusstraße aus um eine Sackgasse mit einer Wendemöglichkeit. Darüber hinaus wird in dem zentral liegenden Verkehrsbereich ein Schwerpunkt für Wegeverbindungen und für Mobilitätsangebote vorgesehen. Zwei Flächen mit der Festsetzung „Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs / Mobilitätsangebote“ liegen an der öffentlichen Verkehrsfläche: 1. eine Fläche nördlich des Pfarrhauses im Bestandsbereich A und 2. eine weitere Fläche im Neubaubereich B.

Zusätzlich werden an den Gebäuden Friedensstraße 4, 6 und 8 Flächen, die bereits heute als öffentlicher Gehweg genutzt werden, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit kann die heutige, öffentliche Nutzung gesichert werden. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an der Laachgasse ist bei Weitem größer als der erforderliche Zufahrtsweg zum südlichen Cluster. Beim Ausbau der Fläche werden verkehrsbegleitende Grünflächen integriert, um z.B. für bestehende Bäume eine unversiegelte Fläche für das Wurzelwerk vorzusehen. Zusätzlich können in der öffentlichen Verkehrsfläche

Parkplätze für PKW, wie z.B. für barrierefreies Parken und Fahrradabstellanlagen eingerichtet werden. Die Festlegungen erfolgen beim Baubeschluss. Durch den hohen Begrünungsgrad der Verkehrsfläche soll die kleine Parkplatzanlage optisch verbessert werden. Zusätzlich wird der restliche städtische Grundstücksteil als öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass ein grüner Auftakt für die Parkanlage inszeniert werden kann.

Innerhalb der beiden Verkehrsflächen sind je Fläche mindestens 2 Bäume neu zu pflanzen.

Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs: Es werden im Bereich des WA 1 und des WA 2 Flächen für den ruhenden Verkehr und weiteren Unterstellmöglichkeiten für Mobilitätsträger festgesetzt. Das Mobilitätsangebot auf den Flächen soll nicht konkret den Neubau- und Bestandsflächen zugeordnet werden, dennoch wird das Ziel verfolgt, in einem fußläufigen Radius von 500 m eine Reduzierung des PKW Verkehrs je Wohneinheit zu erreichen. Daher kann das Mobilitätsangebot nur in Beziehung zum Quartier betrachtet werden. Sowohl die Zuordnung zum Umfeld, als auch die geringe Fläche (500 m²) begründen eine Gebietsverträglichkeit dieser Einrichtungen des ruhenden Verkehrs, auch wenn diese dort zentralisiert werden. Das Mobilitätsangebot kann ein breites Spektrum einnehmen, wie z.B. öffentliche und private Parkplätze, Leihfahrzeuge - PKW als auch Fahrräder aller Art -, Paketstationen, Fahrradabstellplätze, Ladestationen, auch PV Anlagen und mehr. Zum Teil werden hierfür bauliche Anlagen benötigt, die auch bewirtschaftet werden müssen. Bauliche Anlagen, private Nutzungen und privat bewirtschaftete Anlagen können in einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht untergebracht werden. Das Mobilitätsangebot kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden, es wird sich aufgrund der Verkehrswende auch dynamisch entwickeln. Es wird daher ein Baugebiet festgesetzt, das die aufgezählten Angebote planungsrechtlich ermöglichen kann. Die Festsetzung "Flächen für den ruhenden Verkehr" im Allgemeinen Wohngebiet kann unterschiedliche Einrichtungen der Mobilität ermöglichen. Im Bereich der beiden Flächen für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind je Fläche 4, insgesamt 8 Bäume neu zu pflanzen. Eigentümerschaft und Betreiberform werden im weiteren Verfahren geklärt.

Private Grünfläche: Das lange "Handtuchgrundstück" der Friedensstraße 16 wird durch die Baumkronen der großen Baumgruppen der Parkanlage überragt. Eine Bebauung ist damit nicht möglich. Zum Schutz der Bäume wird hier eine private Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind drei Flächen als private Grünfläche im Zentrum des Blockinnenbereiches festgesetzt, wodurch das Prinzip des Baublockes – bebauter Blockrand und freier Innenbereich – umgesetzt wird.

Die eine Fläche umfasst einen rückwärtigen Bereich eines Grundstückes der Friedensstraße. Die Stadt Aachen hat versucht, das Grundstück anzukaufen, um dieses in die Clustervermarktung zu integrieren, was jedoch nicht gelungen ist. Der Eigentümer hat selbst kein Interesse an einer Entwicklung des Grundstücksteils. Jedoch auch bei einem späteren Interesse an einer Wohnbauentwicklung wäre die Grundstücksbreite von 11,5 m wenig geeignet. Bei minimalen Abstandsflächen würde lediglich eine Baubreite von 5,5 m übrigbleiben. Bei den heutigen Anforderungen an die Dämmung würde sich somit ein Innenraummaß von 4,5 m ergeben, was zu keiner wirtschaftlich tragbaren Bauweise führen kann. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird die bestehende Nutzung als Garten fortgeschrieben. Eine nicht mit der Bebauung der angrenzenden Cluster verbundene Bauweise ist auf dem schmalen Grundstück städtebaulich nicht sinnvoll und auch nicht wünschenswert. Eine Erschließung des Grundstückes wird daher nicht ermöglicht. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche ragt über die Grundstücksgrenzen auf die städtischen Grundstücke um ca. 1,0 m hinaus.

Die zweite Fläche umfasst das letzte Grundstück der Wohnbebauung in der Friedensstraße angrenzend an der Parkanlage „alter Friedhof“. Die vorhandene Baumkulisse der Parkanlage ragt weit in das Grundstück, so dass eine Überbauung die Wurzeln der Bäume gefährden würde. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird der Baumbestand der Parkanlage gesichert.

Die dritte private Grünfläche umfasst ein Teilgrundstück der Pfarrei. Ein Verkauf an die Stadt ist nicht beabsichtigt, jedoch hat die Pfarrei das Grundstück für verschiedene Aktivitäten der Öffentlichkeit im Bezirk zur Verfügung gestellt. Derzeit wird mit Kindern und Jugendlichen ein Nutzgarten aufgebaut. Zusätzlich verläuft die Nord-Süd-Wegebeziehung über das Gelände. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird dem Nutzungsspektrum eines öffentlich zugänglichen Nachbarschaftsgartens entsprochen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der Nutzung im Bereich A – nicht qualifizierter Bebauungsplan

Für die Bestandsbereiche ist es nicht erforderlich, ein Maß der Nutzung festzusetzen. Die bestehende Bebauung gibt das Maß der weiteren Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch vor.

Maß der Nutzung im Bereich B – qualifizierter Bebauungsplan

Bei Angebotsbebauungsplänen dienen meist Vorentwürfe als Vorlage, um die städtebaulich angemessene bauliche Entwicklung zu bestimmen. Vor allem in einem innerstädtischen Bereich sind die Integrationsanforderungen an den Neubau von großer Bedeutung für das Ortsbild. Durch ausdifferenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Baudichte, der Höhe und der Bauweise können enge Vorgaben gemacht werden, um einen städtebaulichen Entwurf umzusetzen. Der Verlauf des Bauleitplanverfahrens Haaren Ortsmitte / Stadthäuser hat jedoch gezeigt, dass die aufgezeigten städtebaulichen Entwürfe mit einer separaten inneren Erschließung nicht zielführend waren. Eine Entwicklung in drei Cluster an drei Erschließungen ist demgegenüber eine behutsame und verkehrsberuhigende Weiterentwicklung des Ortes.

Die Bauflächen des Plangebietes sind zudem weitgehendst in städtischer Hand. Ziel ist es, die drei Cluster nicht nach Höchstgebot, sondern an die Bewerber*innen mit dem besten Konzept in Erbpacht zu vergeben. Die Bewertung der Konzepte wird durch eine Jury aus Verwaltung, Politik und Expert*innen erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen einerseits ausreichend Spielräume für die Entwicklung der Cluster geben und andererseits durch Maximalgrößen die Integration der Neubebauung in den städtebaulichen Kontext bestimmen.

Im Bebauungsplan sollen daher lediglich Obergrenzen der Dichte (GRZ und Gebäudehöhe) festgesetzt und ansonsten Zurückhaltung gezeigt werden. Dies ist gerechtfertigt, zumal bei der Vergabe der Grundstücke eine nachgeschaltete Qualitätssicherung erfolgen wird.

Für das Neubaugebiet wird eine GRZ von 0,36 festgesetzt, was unter dem Orientierungswert aus der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (0,4) liegt. Damit können gemäß der Baunutzungsverordnung durch Hauptgebäude 36 % und durch erforderliche Zuwegung, Nebenanlagen und Stellplatzeinrichtungen weitere 18 % versiegelt werden. Durch die GRZ wird nicht ein Maß der Versiegelung festgelegt, jedoch wird die bauliche Entwicklung begrenzt wodurch keine weiteren Versiegelungen notwendig werden. Daher kann mit der GRZ eine Gesamtversiegelung von maximal 54 % möglich werden.

4.3 Bauweise und Gebäudehöhe

Um eine bauliche Vielfalt anzubieten, soll eine besondere Bauweise festgesetzt werden, die sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise zulässt. Bei 3 gleich großen Clustern ergeben sich Bauflächen von 40 m x 35 m. Die Parzellen lassen auf einer Seite keine 50 m langen Gebäude zu. Damit könnte eine offene Bauweise ausreichend sein. Um aber auch komplexere Gebäudeanlagen zu ermöglichen, ist eine geschlossene Bauweise sinnvoll.

Für jedes der 3 Cluster werden minimale und maximale Gebäudehöhen in Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, diese variieren aufgrund der Topographie. Um eine angemessene Höhenentwicklung und Dichte zu sichern, soll durch eine Mindesthöhe eine Mindestbaudichte festgesetzt werden. Für das südliche Cluster an der Parkanlage werden die niedrigsten Gebäudehöhen mit 2-3 Geschossen vorgesehen. Die Gebäudehöhen können über das mittlere Cluster mit 3 Geschossen in Richtung Friedensstraße auf die 4 Geschossigkeit der Blockrandbebauung ansteigen:

Südliche Cluster	Laachgasse	151-155,00 NHN	Gebäudehöhen	6,0 – 10,0 m	II-III
Mittleres Cluster	Kirchplatz	156-159,00 NHN	Gebäudehöhen	8,5 – 11,5 m	III
Nördliches Cluster	Friedensstraße	159-163,00 NHN	Gebäudehöhen	10,0 – 14,0 m	III-IV

In unmittelbarer Nachbarschaft und ungefähr auf gleicher Höhe zum südlichen Cluster befindet sich der rote Backsteinbau mit dem Sitzungssaal des Bezirks. Dieses Gebäude hat eine NHN-Höhe von 162,75 bis 166,95 m. Damit wird der Altbau die Neubauten mit maximalen Gebäudehöhen von 155,00 m über NHN weit überragen und wird nach wie vor als ein prägender

Solitär wahrgenommen. Die Firsthöhen des Blockrandes an der Friedensstraße befinden sich zwischen 165,00 und 166,00 m über NHN. Die Neubebauung im nördlichen Cluster mit maximal 163,00 m über NHN Höhe liegt damit im rückwärtigen Bereich ebenfalls unter der Bestandsbebauung des Blockrandes. Somit wird die Bebauung der Topographie entsprechend in Richtung Süden abfallen. Der Weitblick in Richtung Aachen wird aus den oberen Geschossen der Neubauten und Altbauten ungestört sein und es entstehen komplett unverschattete Dachflächen für solare Nutzungen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wurde großzügig über die Cluster als Baugrenze festgesetzt, um möglichst große Baufreiheit anzubieten. Eine Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude ist nicht notwendig. Die Clustergrößen von 2.000 m² erlauben keine Spielräume für überdimensionierte und nicht integrierbare Raumkonzepte. Darüber hinaus handelt es sich weitgehend um eine Innenentwicklung mit wenig Bezügen zu vorhandenen Stadtstrukturen. Die am nächsten liegenden Gebäude sind Solitäre und die rückwärtige Bebauung an der Friedensstraße. Die Neubebauung grenzt von Süden und Westen an die öffentliche Parkanlage und ist daher auf weiten Strecken einsehbar. Dennoch können sich die Neubauten nicht sehr stark präsentieren. Mächtige Baumreihen an den Grundstücksgrenzen dominieren den Rand und begrenzen die Sicht auf die Neubauten, so dass große Spielräume für die Raumentwicklung der Baufelder gerechtfertigt sind.

Die überbaubaren Flächen erlauben daher sowohl solitäre Bauweisen wie z.B. Doppelhäuser oder Punkthäuser im Geschosswohnungsbau, als auch Bauzeilen, wie Reihenhäuser bis hin zu komplexen Bauformen. Dies ist auch gewünscht, um ein möglichst offenes Wohnprogramm und vor allem urbane Wohnformen zu fördern.

4.5 Flächen für den ruhenden Verkehr, Tiefgaragen, Besucherparken, Nebenanlagen

Der Stellplatzbedarf aus der Neubebauung soll auf dem jeweiligen Cluster bzw. Grundstück untergebracht werden. Hierfür werden keine Vorgaben gemacht, so dass innerhalb der überbaubaren Fläche Tiefgaragen / Parkdecks und ansonsten auf den Grundstücken ebenerdige Stellplätze und Garagen errichtet werden können.

Aus überschlägigen Berechnungen (70 m² Durchschnittswohngröße, 40 % sozial geförderter Wohnungsbau) ergeben sich für die Cluster ca. 10, 6 und 20 Stellplätze. Bei der geringen Stellplatzanzahl je Grundstück kann eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll sein, da die hohen Investitionskosten auf mehrere Stellplätze verteilt werden und dadurch mehr Freiraum unversiegelt bleiben kann. Hierbei stellt sich jedoch die Frage, an welcher der Zufahrten der drei Cluster die Ein- und Ausfahrten sein sollen. Eine einzige Zu- und Abfahrt für das gesamte Gebiet würde dem städtebaulichen Konzept widersprechen, da sich ansonsten die Verkehre nicht mehr verteilen würden. Im Bebauungsplan kann eine Verteilung der Stellplätze nicht festgesetzt werden, was auch die gewünschte Baufreiheit einschränken würde. Im Rahmen der Konzeptvergabe ist daher auf eine angemessene Verteilung der Verkehre zu achten.

Besucherverkehre werden in der integrierten Lage mit ¼ der notwendigen Stellplätze angesetzt. Es wurden insgesamt 30 notwendige Stellplätze durch die Neubebauung angenommen, so dass ca. 8 Besucherparkplätze notwendig werden. Die neu geplanten Parkplatzanlagen im Plangebiet können den Bedarf abdecken.

Aufgrund der rückwärtigen Lage ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Nebenanlagen, so dass keine planungsrechtlichen Regelungen erforderlich sind. Damit sind auf dem gesamten Grundstück Nebenanlagen möglich und werden ausschließlich nach der Landesbauordnung geregelt.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Wegebeziehungen planungsrechtlich sicherzustellen, werden sowohl im qualifizierten als auch im nicht qualifizierten Bebauungsplan Wegerechte festgesetzt.

Die Nord-Süd Verbindung durch das Plangebiet beginnt auf dem Gelände Friedensstraße 2 und verläuft über das angrenzende WA 1 bis zum neuen Erschließungsstich am mittleren Cluster und von da über das Gelände des Bezirksamtes zum Fußweg nördlich der katholischen Kindertagesstätte. Hierbei wird zum Teil ein breiter Korridor zeichnerisch festgesetzt,

jedoch in den schriftlichen Festsetzungen auf mind. 3 m Breite konkretisiert. Damit soll ein Spielraum in Abhängigkeit der Planung zu den Mobilitätsangeboten und der späterer Freiraumplanungen ermöglicht und dennoch ein Mindestmaß an Wegebreite sichergestellt werden. Da die Wegeverbindungen zum Teil über privates Baugelände verlaufen und die Baumöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollen, wird eine Überbauung der Wegeflächen ermöglicht, wenn die lichte Höhe der Überbauung mind. 3,5 m beträgt.

Bedingt durch die Hanglage wäre eine Entwässerung nicht nur des Schmutzwassers, sondern auch des Regenwassers zur öffentlichen Kanalisation in der höher liegenden Friedensstraße nur mit technisch aufwendigen Pumpenanlagen mit erheblichen Betriebskosten möglich. Zudem sollte aus ökologischen Gründen in den Bereichen, wo es möglich ist, unbelastetes Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt werden, was auch letzten Endes einer Forderung des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entspricht. Hier bietet sich eine Einleitung in den nahegelegenen Bachlauf der Wurm an, die ohne Inanspruchnahme nicht städtischer Grundstücke möglich ist. Aus diesem Grunde wird hier eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen, wobei das Niederschlagswasser der Wurm und das Schmutzwasser dem Mischwassersammler in der Laachgasse zugeführt wird.

Im mit „WA 2“ festgesetzten Bereich wird ein Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt, so dass die im Privateigentum verbleibenden Leitungen in einer definierten Trasse verlaufen und so entsprechende Schutzmaßnahmen für später einmal notwendige Arbeiten an der Kanalisation ermöglicht werden (Ausschluss sowohl von Überpflanzungen durch tief wurzelnde Bäume als auch einer Überbauung mittels ortsfester Bauteile wie z. B. Fundamente, Treppen, Stützwände usw.). Sinnvollerweise können in der gewählten Leitungstrasse auf privatem Grund alle Leitungen der Versorgungsinfrastruktur wie z.B. Strom, Wasser und Telekommunikation verlegt werden. Hierzu wird eine Schutzstreifenbreite von 7,0 m festgesetzt.

Aufgrund der gefälletechnischen und der eigentumsrechtlichen Situation wird der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich zwischen den beiden privaten Grünflächen sowie das über diese Verkehrsfläche von der Germanusstraße aus erschlossene mittlere Cluster zur öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Germanusstraße entwässert.

4.7 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungen werden durch die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen geregelt. Da sich das Plangebiet innerhalb des stadtklimatisch mehrfach belasteten Bereiches befindet, dessen Belastungssituation sich durch den Klimawandel und die geplante neue Bebauung weiter verschlechtern wird, werden Festsetzungen getroffen die über die Anforderungen der Grün- und Gestaltungssatzung hinaus gehen. So wird für alle Dachflächen unabhängig von ihrer Größe festgesetzt, dass Flachdächer zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus sind weitere 20 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und Fassadenbegrünung an mindestens 35 % der nach Süden, Südosten oder Südwesten orientierten Gebädefassadenfläche zu realisieren.

4.8 Einsatz erneuerbarer Energie

Solarfestsetzungen dienen dem Klimaschutz sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die Stadt Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, eine Klimaneutralität bis zum Jahre 2030 zu erreichen (vgl. Fortschreibung IKSK 2023). Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist die zentrale Säule des Integrierten Klimaschutzkonzeptes IKSK. Um das Klimaschutzziel zu erreichen, kann die Stadt im Bereich der Solarenergienutzung nur einen geringen Beitrag mit ihren kommunalen Gebäuden leisten. Um das Hauptziel zu erreichen, muss sie unterstützend tätig werden und das Potential privater und gewerblicher Dachflächen mobilisieren.

Für das Baugebiet wird eine klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, sind für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) auf den privaten Grundstücken bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Solarnutzung auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestnutzfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Solarmindestnutzfläche ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die

Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile für eine Solarnutzung abzuziehen. Der Abzug kann ungünstig ausgerichtete Dachflächen oder erheblich beschattete Dachflächen durch z.B. Bäume, Dachaufbauten oder die Nachbarbebauung sein. Ebenso abzuziehen sind Abstandsflächen zu den Dachrändern bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass andere Dachnutzungen wie Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, so angeordnet werden, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung von 50% verbleibt.

Auf die Festsetzung von solartechnischen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) verzichtet. Bei Bestandsgebäuden sind erschwerte Bedingungen gegeben, wie Statik, verwinkelte Flächen, usw., so dass derartige Maßnahmen nicht oder nur erschwert umsetzbar sind. In der Bestandsentwicklung ist eine Umsetzung von PV-Anlagen auf Dächern auf freiwilliger Basis erfolgsversprechender, zumal die Förderkulissen des Landes und des Bundes stark auf den Bestand ausgerichtet sind.

4.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Durch ein schalltechnische Prognosegutachten wurden die Geräuscheinwirkungen in das Plangebiet durch öffentlichen Straßenverkehr, gewerbliche Nutzungen sowie die Freizeitnutzungen im angrenzenden Park mit folgendem Ergebnis untersucht: Sowohl von den angrenzenden Gewerbebetrieben als auch von den Aktivitäten der Parknutzung werden die Anforderungswerte unterschritten. Allerdings wirken auf die Bestandsbebauung der Friedensstraße und der Alt-Haarener-Straße vom öffentlichen Straßenverkehr hohe Lärmbelastungen ein. Für den Fall von Umbau- und Neubaumaßnahmen in dem betroffenen Bereich wurde zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und in den schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

4.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Bauflächen grenzen im Westen und Süden an die Parkanlage am alten Friedhof. Das Erscheinungsbild der Neubauten zur Parkanlage soll möglichst grün und möglichst nicht durch unterschiedliche Einfriedungsmaterialien geprägt sein. Daher werden in diesem Bereich als Einfriedung Hecken zwingend festgesetzt. Dennoch können Zäune errichtet werden, wenn diese nicht auf der öffentlichen Seite in Erscheinung treten.

4.11 Gestalterische Maßnahmen

Auf gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, weil im nachgelagerten Konzeptverfahren die Bauinteressierten sich für die in Erbpacht vergebenen Grundstücke mit Entwürfen bewerben müssen. Die besten Konzepte werden durch eine Jury aus Fachleuten und der Politik bewertet und entschieden.

5. Umweltbelange

Aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 2,1 ha; überbaubare Grundfläche <20.000 m²) und der Tatsache, dass es sich um eine Maßnahme zur Entwicklung im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, wird ein vereinfachtes, beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB gewählt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Falle eines vereinfachten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Voraussetzung hierfür ist, dass

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung u. Europäische Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes).

Diese Voraussetzungen werden in diesem Verfahren erfüllt.

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens anhand einzelner Schutzgüter dargestellt.

Boden / Altlasten

Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich in dem Plangebiet keine Einträge von Altlastenverdachtsflächen bzw. der Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden, so dass aus bodenschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Schutzwürdige Böden: Für den Bereich liegen in den derzeit un bebauten Bereichen gemäß der Bodenkarte 50 des Geologischen Dienstes NRW Kolluvialböden vor, die als schutzwürdig eingestuft werden. Bei diesen Böden handelt es sich um gelagerte Lößböden, die ein gutes Wasserspeichervermögen und Filter- und Pufferfunktion aufweisen. Es wird dringend empfohlen, den Versiegelungsgrad gering zu halten, da unversiegelte Böden mit ihrer Kühlleistung zum Erhalt und Unterstützung der Klimafunktion beitragen, denn das Plangebiet liegt mit seiner südlichen Zone im Randbereich der klimatisch besonders schützenswerten Wurmaue. Unversiegelte Böden haben als Wasserspeicher und Wasserlieferant für Pflanzen einen bedeutsamen Einfluss auf das Stadtklima, weil mit der Verdunstung von Wasser durch die Pflanze und von der Bodenoberfläche eine fühlbare Abkühlung der umgebenden Luft verbunden ist. Die im Plangebiet vorh. Lößböden bringen bereits ein gutes Kühlungspotential mit. Ein sorgsamer Umgang mit Boden ist besonders auf den Flächen geboten, die nur bauzeitlich in Anspruch genommen und nach Bauabschluss wieder begrünt werden oder im Rahmen des Bebauungsplanes als Grünflächen oder Gartenflächen ("Tabuflächen") festgesetzt werden. Siehe hierzu:

https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/1_infoblaetter/LANUV_Infoblatt_Bauen_Bauausfuehrende_WEB.pdf.

Wasser / Grundwasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstands im Plangebiet zwischen weniger als 1 m und 3 m unter Flur, ist ein Einbinden von Kellergeschossen ins Grundwasser, insbesondere in der Südhälfte des Gebietes sehr wahrscheinlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob es zu einem Einbinden von Bauwerken in das Grundwasser kommt, ggf. sind Maßnahmen wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser erforderlich. Gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der Unteren Wasserbehörde (UWB) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Sollte bei Ausschachtungsarbeiten unerwarteterweise Grundwasser aufgedeckt werden oder eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist dies unverzüglich der UWB anzuzeigen bzw. eine Erlaubnis zu beantragen.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers direkt in ein Gewässer ist grundsätzlich möglich, eine gezielte Versickerung ist im betroffenen Bereich wegen der vorliegenden Bodencharakteristik hingegen nicht umsetzbar. Aufgrund der zusätzlich versiegelten Fläche wird eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet notwendig, welches der Wurm zugeführt wird. Die konkrete Größe der Rückhaltung kann erst nach Vorlage einer konkretisierten Planung bestimmt werden. Die über die Laachgasse erschlossene Verkehrsfläche im Südwesten des Plangebietes bietet ausreichendes Potential für eine unterirdische Rückhaltung in der erforderlichen Größe, die Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage wird. Bei der Entwässerung in die Wurm muss eine Abstimmung mit dem Fachbereich Klima und Umwelt bezüglich der Kanalplanung erfolgen, damit es zu keiner Beeinträchtigung der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden neuen Parkanlage „Park alten Friedhof“ kommt.

Landschaft und Baumschutz

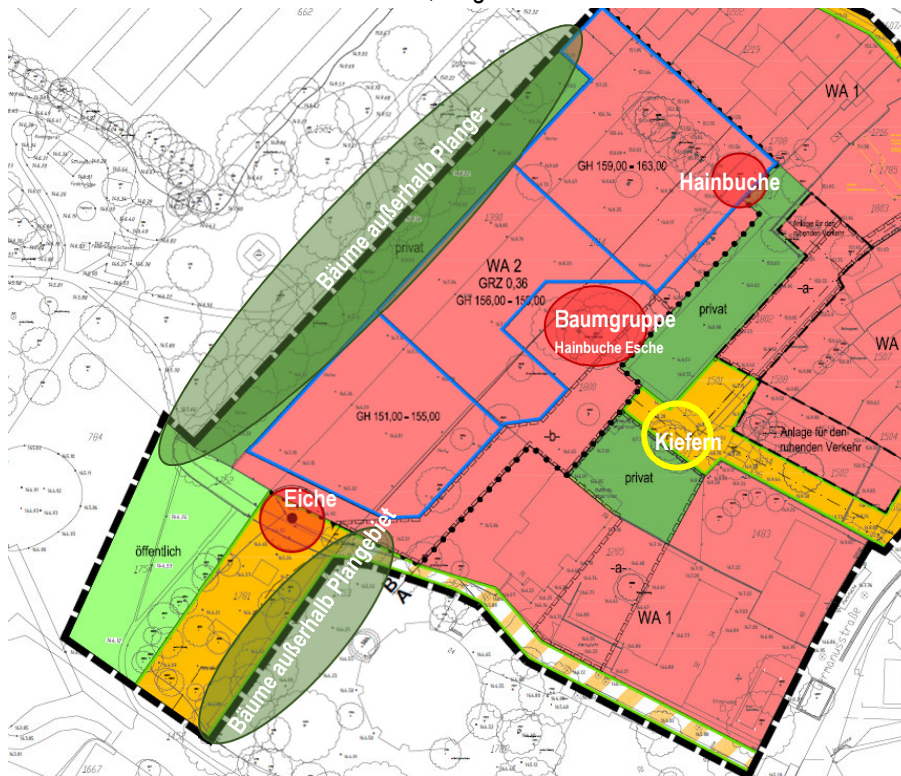
Landschaft: Das Areal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Landschaftsplans 1988 sowie des in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplanes und liegt im baulichen Innenbereich.

Das Ortsbild ist im östlichen Teil des Plangebietes geprägt durch kernstädtische Bebauung mittlerer Dichte, welche an die Kirche St. Germanus nordwestlich der Germanusstraße anschließt. Nach Westen ist das Ortsbild durch Grün- und Freiflächen im Übergang zum Park am alten Friedhof geprägt. Um einer qualitativen Verschlechterung des Ortsbildes durch die neue Bebauung auf bisher unversiegelten Flächen entgegenzuwirken, ist im Rahmen der Konzeptvergabe eine gute, qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes anzustreben (siehe Grün- und Freiflächen).

Baumschutz: Das betroffene Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Im Bebauungsplangebiet befinden sich neben markanten Hecken auch zahlreiche Bäume, welche aufgrund der Baumart und in Kombination mit dem jeweiligen Stammumfang den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen. Der im Plangebiet befindliche Baum-, Strauch- und Heckenbestand stellt ein wertvolles Strukturelement dar, das in bedeutenden Maßen mit zur Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt. Darüber hinaus trägt der Baumbestand zu einer Minderung der stadtklimatischen Belastungssituation bei. Ferner bietet der Gehölzbestand auch zahlreichen Tierarten einen bedeutenden Lebensraum (Biotop) und trägt zu einer Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei. Neben den Bäumen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Grenznähe, auf verschiedenen westlich und östlich angrenzenden Nachbarparzellen, zahlreiche unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume, welche mit ihren Kronen teilweise weit über das betroffenen Bebauungsplangebietes ragen und sehr wahrscheinlich auch mit ihrem Wurzelwerk das Bebauungsplangebiet in Anspruch nehmen (grün umrandete Bereiche). Durch die Festlegung der westlichen Baugrenze innerhalb des WA 2 wird sichergestellt, dass diese beeindruckende Baumreihe, die das Orts- und Landschaftsbild entscheidend prägt, erhalten bleibt. Innerhalb des Plangebietes sind aus Sicht des Baumschutzes die folgenden Bäume / Baumgruppen aufgrund ihrer hohen Wertigkeit als besonders erhaltenswert festzusetzen und mit einer Schutzzone zu versehen, welche sich auf den derzeit vorhandenen Kronentraufbereiche plus 2,00 m bezieht:

- Hainbuche im Norden des Plangebietes
- Eiche im Südwesten des Plangebietes
- vitale Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes, bestehend aus 2 Hainbuchen sowie 2 Eschen

Die o.g., besonders erhaltenswerten Bäume sind in nachfolgender Abbildung rot umrandet. Eine Gruppe von vitalen Kiefern, die als erhaltenswert betrachtet werden, ist gelb umrandet.



Durch den Verlauf der östlichen Baugrenze innerhalb des WA 2 ist sichergestellt, dass die Baumgruppe mit insgesamt 4 besonders erhaltenswerten Bäumen (Hainbuchen und Eschen) erhalten werden kann. Die Baugrenze berücksichtigt diese Bäume inkl. eines Schutzabstandes von 2 m. Die 4 Bäume werden zudem im Plan als zu erhalten festgesetzt. Ein Erhalt der Hainbuche im Norden ist durch den Verlauf der Baugrenze nicht sichergestellt. Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund einer Bebauung, die sich an den Baugrenzen orientiert, die Hainbuche gefällt werden muss. In diesem Fall ist eine Ersatzpflanzung im Plangebiet durchzuführen. Die Eiche im Süden wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich im Süden des Plangebietes, im Bereich der Verkehrsfläche. Der Erhalt dieser Bäume, die teilweise von dem Nachbargrundstück in das Plangebiet hineinragen, wird durch Grünflächen gewährleistet, die im Grünordnungsplan dargestellt werden (siehe Grün- und Freiflächen).

Im Hinblick auf die für die Erschließung notwendige Fällung der südöstlich der o.g. Baumgruppe befindlichen vitalen Kieferngruppe bestehen von Seiten des Fachbereichs Klima und Umwelt - Baumschutz im Rahmen der Baumschutzsatzung Bedenken. Da eine Erhaltung der Baumgruppe nicht mit der Erschließung des Grundstücks vereinbar ist, wird ein Erhalt der Bäume jedoch nicht gefordert. Die Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung durch Neupflanzungen auszugleichen.

Unterhalb der Kronentraufbereiche der verbleibenden geschützten Bäume zuzüglich der gewünschten Schutzzonen ist das Verlegen von Leitungen jeglicher Art in offener Bauweise nicht möglich. Sämtliche Abwasser- und Versorgungsleitungen sind zum Schutz und Erhalt der betroffenen Bäume im Falle einer offenen Bauweise außerhalb der Schutzbereiche (Kronentraufe + 2,0 m) zu verlegen. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, die Leitungen mittels eines unterirdischen Verlegungsverfahrens in einer Mindestdiefe von 2,50 m im Bereich der Schutzbereiche zu verlegen. Die hierzu notwendigen Press- und Auffanggruben sind dann ebenfalls außerhalb der besagten Schutzbereiche vorzusehen.

Falls im Bereich der südlichen Einfahrt der von Seiten des Baumschutzes für die dortige Eiche geforderte Schutzbereich von Kronentraufe plus 2,0 m durch den Verkehrsweg nicht eingehalten werden kann, ist eine Wurzelsuchschachtung vorzunehmen, um zu ermitteln, ob Wurzeln durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden. In diesem Fall sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Wurzeln (z.B. Wurzelbrücke) in Abstimmung mit Fachbereich Klima und Umwelt zu ergreifen.

Für die Baumbilanz ist davon auszugehen, dass mindestens 10 durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume im Plangebiet entfallen werden, um die Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten. Für diese 10 Bäume sind gem. Baumschutzsatzung 17 Ersatzpflanzungen nötig. Im Sinne einer „worst case“-Annahme ist davon auszugehen, dass auch sämtliche Bäume innerhalb der Baugrenzen gefällt werden. In diesem Fall könnten in Summe bis zu 27 unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume gefällt werden, wobei von ca. 50 Ersatzpflanzungen auszugehen wäre. Insgesamt sind gemäß Grünkonzzeptplan 18 neue Bäume im Plangebiet zu pflanzen. Zuzüglich der im Rahmen der Entwicklung der Parkanlage am alten Friedhof innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südwesten gepflanzten 5 Bäume sind 23 Baumpflanzungen im Plangebiet zu verzeichnen. Für die Bäume innerhalb der Baugrenzen kann eine Aussage bezüglich ihrer Fällung und der damit verbundenen Anzahl von Ersatzpflanzungen erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Ein Teil dieser Pflanzungen wäre ggf. außerhalb des Plangebietes durchzuführen bzw. finanziell auszugleichen.

Grün- und Freiflächen / Dach- und Fassadenbegrünung

Grün- und Freiflächen: Im Rahmen der Konzeptvergabe ist eine gute, qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes anzustreben. Dabei bildet der Grünkonzzeptplan die Grundlage für die Gestaltung der Freiflächen, insb. Anlage von Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Hecken sowie für Dach- und Fassadenbegrünung. Der Grünkonzzeptplan sieht im Bereich der südlichen Zufahrt beiderseits der Fahrbahn Grünflächen vor. Durch die Grünflächen werden die z.T. auf dem Nachbargrundstück stehenden, in das Plangebiet mit ihrer Kronentraufe hineinragenden Bäume geschützt. Um den Wegfall von mindestens 10 bis maximal 27 (worst case, siehe oben) unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäumen im Plangebiet zumindest teilweise zu kompensieren, sind innerhalb des WA 2 insgesamt mind. 8 Laubbäume sowie im Bereich der Fläche für den ruhenden Verkehr bzw. der Verkehrsfläche insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen. Die im Grünkonzzeptplan dargestellten Positionen für Anpflanzungen sind als Vorschlag zu verstehen. Die ggf. verbleibenden, nicht im Plangebiet umzusetzenden Ersatzpflanzungen müssen monetär ausgeglichen werden, wobei durch die Mittel weitere Anpflanzungen im Stadtteil Haaren erfolgen sollen.

Dach- und Fassadenbegrünung: Flachdächer sind – unabhängig von ihrer Größe - zu mindestens 60% extensiv zu begrünen, wobei eine Kombination mit Solaranlagen möglich ist („Grün-Solar-Dach“). Darüber hinaus sind aufgrund der stadtklimatischen Belastungssituation des Plangebietes, die sich durch den Klimawandel und die geplante Bebauung weiter verschärfen wird, weitere 20% der Dachflächen von Flachdächern intensiv zu begrünen sowie mindestens 35% der nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichteten Fassaden mit Klettergehölzen zu begrünen.

Spielplätze: Die Größe der zu schaffenden öffentlichen Kinderspielplatzfläche kann erst ermittelt werden, wenn die Anzahl von Wohneinheiten feststeht. Die Berechnung der Größe der Spielplatzfläche ergibt sich nach dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013. Da ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe liegt, sind pro WE 10 m² neue Spielplatzfläche herzustellen. Die Spielplatzfläche kann finanziell abgelöst werden, die Ablösesumme wird zur Aufwertung anderer Spielplätze in Haaren genutzt werden. Die Anzahl möglicher Wohneinheiten (WE) wird bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² auf 52 WE geschätzt. Demnach muss eine Spielplatzfläche in einer Größenordnung von ca. 500 m² vorgesehen werden. Der daraus ermittelte Ausgleichsbetrag ist aus den Erlösen der Grundstücksvergabe zu entrichten.

Biologische Vielfalt/Artenschutz

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Haaren, in zentraler innerörtlicher Lage. Der Untersuchungsraum wird nicht vom Landschaftsplan der Stadt Aachen erfasst, sondern liegt im baulichen Innenbereich bzw. im Außenbereich, der im Zusammenhang bebauter Ortsteile steht. Aufgrund dieser Lage sind bis auf den Arten- und Baumschutz keine grundlegenden Belange der Unteren Landschaftsbehörde betroffen.

Für den Artenschutz kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders streng geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) von den Auswirkungen des Planvorhabens betroffen sind. Aus diesem Grund sind im Vorfeld der Fällung von Bäumen und dem Abriss von Gebäuden entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen. Die Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzen hat in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Sollte dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist eine ggf. erforderliche Befreiung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bäume mit Höhlenpotential sind vor der Fällung durch fachkundiges Personal (Baumpfleger, Biologen) auf etwaige Höhlungen und ggf. auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Für den Fall eines Quartiernachweises sind die Fällarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei der Neuanlage von Grünflächen sind einheimische Bäume und Gehölze sowie blütenreiche bzw. insektenfreundliche regionale Saatgutmischungen zu verwenden. Für die Neueinrichtung öffentlicher Beleuchtung ist die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel verpflichtend vorzugeben.

Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz

Stadtklima/-anpassung und Immissionsschutz: Die Fläche des Plangebietes liegt im thermisch belasteten Gebiet Aachens (Signatur Schutzbereich Stadtklima im FNP AACHEN*2030), so dass hier Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas angezeigt sind. Nach den Ergebnissen des gesamtstädtischen Klimagutachtens 2000 wird der hier zu beurteilende Ortsbereich als Lastraum der verdichteten Stadtbereiche bewertet, in denen eine weitere bauliche Verdichtung allenfalls nur in Maßen erfolgen sollte. Gemäß den Vorgaben des FNP AACHEN*2030 (Schutzbereich Stadtklima) sollte das Plangebiet – unter dem Aspekt des stattfindenden Klimawandels – eine klimaangepasste Bebauung (helle Fassaden, Dachbegrünung und evtl. Fassadenbegrünung) mit einem Gesamtversiegelungsgrad von max. 50 % (Wohnfläche Neubau, westliches Plangebiet) bzw. 60 % (Bestandsbebauung östliches und nördliches Plangebiet) aufweisen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung können bis zu 54 % der neu geschaffenen Baugebiete versiegelt werden (GRZ I = 0,36; GRZ II = 0,54). Der Gesamtversiegelungsgrad im Plangebiet liegt damit – inkl. Bestandsbebauung – maximal bei ca. 55%. Dieser Wert liegt noch im Bereich der Empfehlungen des FNP AACHEN*2030 und ist aus stadtklimatischer Sicht zu vertreten, sofern eine extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet erfolgen.

Im Rahmen der Konzeptvergaben ist sicherzustellen, dass nur helle Fassadenfarben mit einer Albedo (Maß für die Helligkeit eines Körpers, Rückstrahlvermögen einer nicht spiegelnden Oberfläche) über 50% zum Einsatz kommen.

Im Falle einer Tiefgarage muss im Rahmen der Konzeptvergabe belegt werden, wie die Emissionen abgeführt werden und dass dabei kein schädlicher Einfluss auf die Umgebung zu erwarten ist.

Klimaschutz: Für den Klimaschutz wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten sind.

Im Rahmen der Konzeptvergabe ist im Hinblick auf eine klimaschonende Energieversorgung auch zu prüfen, ob Geothermie zum Einsatz kommen kann.

Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen (Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche)

Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Das Plangebiet wird u.a. mit Straßenverkehrslärm belastet. Andere Schallquellen wie Freizeitlärm und Gewerbelärm wurden im Lärmgutachten ebenfalls untersucht, sind aber unerheblich und haben daher keine Auswirkungen auf die Festsetzungen.

Der Parkplatzlärm ist im Baugenehmigungsverfahren im Detail zu untersuchen, wenn die Mobilitätsplanung konkretisiert wird. Durch den bestehenden und planungsinduzierten Straßenverkehrslärm werden im Nahbereich der Straßen die Grenzwerte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 70 dB(A) sowie nachts 60 dB(A) zum Teil (vor allem entlang der Alt-Haarener Straße) überschritten. Im rückwärtigen Plangebietsbereich werden deutlich geringere Beurteilungspegel berechnet. Unter Berücksichtigung der Bestandbebauung werden für die neuen Baufelder in nahezu allen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten, also eingehalten. In den schriftlichen Festsetzungen wird deshalb festgesetzt, dass zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen sind. Durch die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Haaren Ortsmitte / Stadthäuser der Firma Graner und Partner Ingenieure vom 17.11.2022 wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel, die für die Bemessung notwendig sind, ermittelt und in den Hinweisen der schriftlichen Festsetzung hinterlegt.

Mit den Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Sollte durch eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die tatsächliche Lärmbelastung von der rechnerisch Ermittelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes abweicht, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage zur Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden. Abweichungen in der Geräuschbelastung können sich beispielsweise durch die Eigenabschirmung der Gebäude ergeben oder dadurch, dass Lärmquellen entfallen. Durch die Öffnungsklausel wird es möglich gemacht, die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuellen Lärmbelastung zu ermitteln.

Weitere mögliche Belastungen: Es sind keine Quellen elektromagnetischer Felder im unmittelbaren Umfeld der Planung bekannt. Die Nebenbahnstrecke hat mit mehr als 250 m Abstand keine Bedeutung und ist zudem nicht elektrifiziert. Ebenfalls sind keine Hochspannungstrassen im unmittelbaren Umfeld der Planung bekannt.

Erschütterungen durch Bahnverkehr: Von der über 250 m entfernten Nebenbahnstrecke sowie vom Betonwerk sind keine Erschütterungen zu erwarten.

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1009 – Haaren Ortsmitte / Stadthäuser – wird Planungsrecht für eine Arrondierung des zentral liegenden Baublocks zwischen Kirche St. Germanus und der Parkanlage am alten Friedhof geschaffen. Hierbei wird das Plangebiet in einen Bestandsbereich als einfacher Bebauungsplan und einen Neubaubereich als qualifizierter Bebauungsplan geteilt. Im Bestandsbereich wird der Bestand in seiner Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet am Blockrand mit einem grünen Innenbereich übernommen. Lediglich eine neue Erschließung von der oberen Germanusstraße für das mittlere Cluster, eine Mobilitätsfläche und ein Wegenetz werden neu festgesetzt. Im Neubaubereich werden ebenso ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, aber zusätzlich die überbaubare Fläche, die maximale Überbaubarkeit und die Höhe der Gebäude bestimmt. Auch hier wird eine Erschließung von der Lachgasse zum südlichen Cluster vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept der drei Cluster (Nord, Mitte, Süd) mit den drei Erschließungen (Friedensstraße-obere Germanusstraße-Laachgasse) ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung der Haarener Ortsmitte. Das zentral liegende Grundstück wird durch vorhandene Erschließungen optimal für eine Wohnbauentwicklung inklusive einer Kindertagesstätte

genutzt, wodurch die vorhandenen zentralen Funktionen gestärkt werden. Durch die Ausweisung von Mobilitätsflächen soll die Grundlage für eine Mobilität ohne eigenes Auto geschaffen werden. Der „Fußabdruck“ der Neubebauung kann geringgehalten werden, weil Gebäudehöhen für 2 bis 4 Geschosse festgesetzt werden, die einer Ortsmitte mit unterschiedlichen Wohnkonzepten und nicht einer Vorstadtsiedlung entsprechen. Die Neubebauung ist ausreichend weit von den Strömen der Kaltluftbildung des Bachtals der Wurm entfernt.

Auf dezidierte Festsetzung überbaubarer Flächen kann verzichtet werden, weil durch ein Konzeptverfahren das durch eine Jury bestimmte beste Bauvorhaben zum Zuge kommen wird. Zudem befinden sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt.

Es wurden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Sachstandsermittlung SKArcheoConsult, Aachen Oktober 2020
Die Erwartung von Relikten aus dem 2. Weltkrieg (Bunkeranlage) sowie von römischen Befunden konnten durch 4 Sondagen nicht nachgewiesen werden. Flächige archäologische Aktivitäten können ausgeschlossen werden, dennoch ergeht ein Handlungshinweis in den Schriftlichen Festsetzungen zum möglichen Auffinden von Einzelfunden.
- Kampfmitteluntersuchung Oktober 2020
Durch die Sondagen des Archäologischen Büros SKArcheoConsult konnten gleichzeitig das Vorhandensein von Kampfmittel untersucht werden. Es ergaben sich keine Hinweise auf Kampfmittel, dennoch ergeht ein Handlungshinweis in den Schriftlichen Festsetzungen bei möglichem Auffinden von Einzelfunden.
- Verkehrliche Stellungnahme der Verwaltung Mai 2022
Bei der Untersuchung der Verkehrsströme wurden die Entwicklungen sowohl des Baugeländes der Stadthäuser inklusive einer Kindertagesstätte und einer Quartiersgarage als auch eine Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei (Klinkenberggelände) sowie die neue Gestaltung des Kirchplatzes einbezogen. Die Leistungsfähigkeit aller umgebenden Knotenpunkte bleiben auch bei den prognostizierten Verkehrszunahmen erhalten.
- Aktuelle Einmessungen der Bäume, Dezember 2021
Wie zu erwarten sind die vorhandenen Bäume seit Beginn des Verfahrens gewachsen. Im Bereich der Baumgruppen entlang der Parkanlage am alten Friedhof wird entsprechend der aktuellen Vermessungen ein Abstand von 3,0 m zu einer möglichen Bebauung eingehalten. Zusätzlich werden die Bäume durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Alle anderen Bäume im Plangebiet sind durch die Baumschutzsatzung geschützt.
- Schalltechnisches Prognosegutachten Graner+Partner, 17.11.2023
Untersucht wurden Gewerbelärm, Verkehrslärm und Freizeitlärm. Die Lärmwerte aus der Parknutzung (Freizeitlärm) werden für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Siehe Umweltbelange, Lärmschutz
- Stellungnahme Koordinationsstelle Abwasser
Im Plangebiet wird ein Leitungsrecht festgesetzt, um sowohl das Niederschlagswasser zur Wurm als auch das Schmutzwasser in den Mischwassersammler in der Lachgasse zuführen zu können. Dadurch können aufwendige Pumpanlagen vermieden werden. Sollte eine Rückhaltung aufgrund des Hochwasserschutzes erforderlich werden, kann im Bereich der Laachgasse ein unterirdischer Staukanal vorgesehen werden.

7. Kosten

Im städtischen Haushalt standen im Jahr 2023 bereits 230.000 € für die Herstellung der erforderlichen Erschließung zur Verfügung. In Abhängigkeit der noch laufenden Abstimmungen zum Haushalt 2024 ist offen, ob diese Mittel nach 2024 übertragen werden können. Für den Haushalt 2025 und folgende sind weitere Mittel in Höhe von 718.000 € beantragt, für die eine Verpflichtungsermächtigung für 2024 angestrebt wird, um die Erstellung der Baustraße noch im Haushaltsjahr 2024 ausschreiben zu können, damit mit Beginn des Jahres 2025 bereits mit dem Bau begonnen werden kann.

8. Plandaten

A: nicht qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (3) im Verfahren gemäß § 13a BauGB

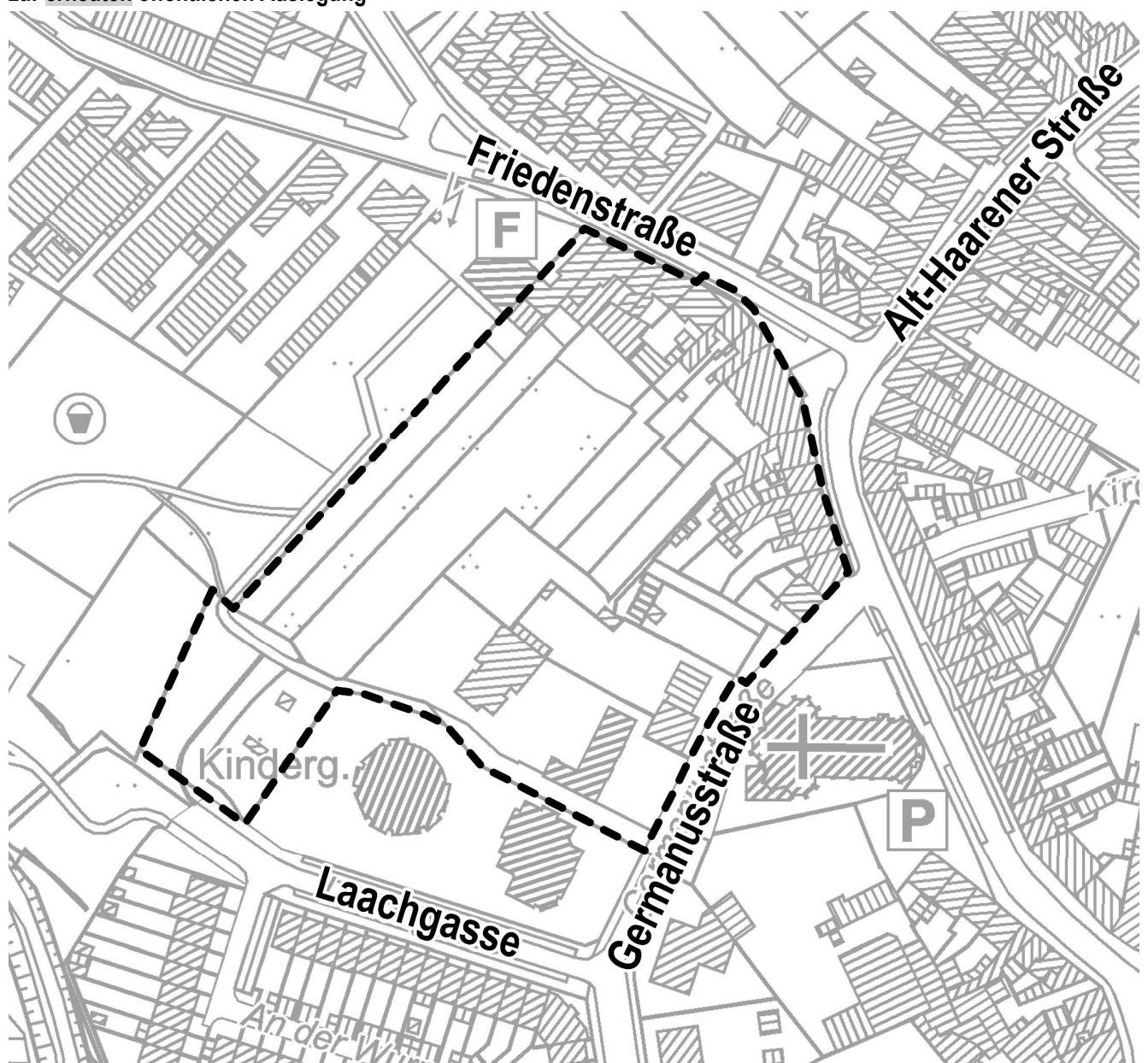
Gesamt	8.960 m²
Davon: Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.200 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	360 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	400 m ²

B: qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) im Verfahren gemäß 13b BauGB

Gesamt	11.520 m²
Davon: Allgemeines Wohngebiet WA 2	6.600 m ²
Private Grünfläche	2.250 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.150 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.440 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	80 m ²

Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Entwurf Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne zum Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -

für den Bereich zwischen Alt-Haarener Straße, Germanusstraße und Laachgasse
im Stadtbezirk Aachen-Haaren
zur erneuten öffentlichen Auslegung







Lage des Plangebietes














Hinweis:

Die Systematik und Inhalte dieser Checkliste wurden zum Teil von der Checkliste „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der RWTH Aachen im Rahmen des Projekts BESTKLIMA – Umsetzung und Qualitätssicherung des Klimaanpassungskonzeptes im Bergischen Städtedreieck – übernommen.

Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert

Klimaschutz 	Klimaanpassung 	Klimaschutz und Klimaanpassung  
---	--	--

Planungsphase 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung/Planungsvoraussetzungen









Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Stadtklimatische Verhältnisse 	<input type="checkbox"/> Lage außerhalb beider Signaturen (+) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima(-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) <input checked="" type="checkbox"/> Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) <input type="checkbox"/> Erstellung eines lokalen Klimagutachtens und Feststellung einer Unbedenklichkeit durch FB 36 (+)		Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich der stadtklimatisch und -lufthygienisch belastet ist. Die südliche Zone des Plangebietes liegt im Randbereich der klimatisch besonders schützenswerten Wurmaue. Kaltluftflüsse verlaufen in Richtung zentrale Soers.
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche  	<input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächensignaturen (+) <input type="checkbox"/> Nutzung Bestandsgebäuden, falls energetisch sinnvoll (+) <input type="checkbox"/> Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) <input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung (0) <input type="checkbox"/> Bauliche Außenentwicklung (-) <input checked="" type="checkbox"/> Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--) 		Der Bebauungsplan teilt sich auf in einen einfachen B-Plan, der lediglich den Bestand übernimmt und einen qualifizierten Plan, der auf den unversiegelten rückwärtigen Grundstücken Planungsrecht für Bebauung schafft. Die zusätzliche Versiegelung ist aus Sicht des Klimaschutzes insofern gerechtfertigt, weil für die Baulandentwicklung vorhandene Infrastrukturen genutzt und dadurch Neuausweisungen in unerschlossenen Bereichen vermieden wird.
Gefährdung gegenüber Starkregen 	<input type="checkbox"/> Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+) <input checked="" type="checkbox"/> Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) <input type="checkbox"/> Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		Das Plangebiet liegt an einem Südhang. In 100 m Entfernung befindet sich die Wurmaue mit einer Fließrichtung von Ost nach West.
Eignung für Solarenergienutzung 	<input type="checkbox"/> Keine Verschattung vorhanden (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) <input type="checkbox"/> Verschattung der Fläche (-) <input type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		Durch die Südhanglage ergeben sich optimale Bedingungen für solare Energiegewinnung.
Lage (bezogen auf Freiraum)	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+)		Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine große Parkanlage,









	<input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m ² , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		inklusive des Zugangs zum Wurmatal.
Anschluss an das Radwegenetz 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung Radhauptverbindung > 200 m (-)		hervorragend an das Radwegenetz angebunden (Benno-Levy-Weg, Laachgasse, Germanusstraße)
Lage (bezogen auf Infrastruktur) 	<input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes, <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-)		Haltestellen Haaren Denkmal (Luftlinie 200 m, Wegstrecke 250 m) Haltestelle Haaren Markt (Luftlinie 230 m, Wegstrecke 350 m)
	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-)		Edeka Alt-Haarener Straße Wegstrecke 550 m
	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-)		Im Plangebiet soll eine Kita errichtet werden und angrenzend befindet sich eine Kita
	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		Grundschule Haarbachtalstraße Wegstrecke 550 m
Besitzverhältnisse 	<input checked="" type="checkbox"/> Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) <input type="checkbox"/> Baugebiet in der Hand eines Investors/Eigentümers (+) <input type="checkbox"/> Viele Einzeleigentümer (o)		Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt und werden in Erbpacht vergeben.
Art des Bebauungsplanes 	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) <input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan auf städt. Flächen (++) <input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan (o)		Die Grundstücke werden über Konzeptvergabe vergeben. Die Qualität der Konzepte sind hierbei entscheidend. Die Festsetzungen des B-Plans beinhalten nur die wichtigsten Ziele.



Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
10	5	2	5	Die integrierte Lage des Plangebietes in dem Ortsteil Haaren begünstigt die größten CO ₂ Einsparungen. Die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ermöglicht eine Mobilität ohne PKW. Weitere Potentiale sind der Südhang für die Solarenergienutzung und die Wurm für die Entsorgung von Regenwasser. Der Stadtteil liegt zwischen zwei Autobahnen und ist überdurchschnittlich vorbelastet. Die Baumaßnahme führt zu einer zusätzlichen Versiegelung wodurch die Klimafunktionen verschlechtert werden. Maßnahmen für eine gute Belüftung und gegen den Hitze-stau sind daher von besonderer Bedeutung. Gebäude liegen weit genug entfernt von der Kaltluftbildung der Wurm.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?				
Mobilitätsangebote schaffen, PV-Anlage ermöglichen, Leitungsrechte für Entwässerung festsetzen, Begrünungsmaßnahmen festlegen,				





Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

Kriterium	Klassifizierung	☺☹☹☹	Anmerkungen / Erläuterung
Qualitätssicherndes Verfahren  	<input type="checkbox"/> Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input checked="" type="checkbox"/> Vergabe im Konzeptverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassung in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)	☺	Jedes der Cluster wird im Konzeptverfahren in Erbpacht vergeben
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf 	Wohnungsbau überwiegend: <input type="checkbox"/> kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) <input type="checkbox"/> Reihenhäuser (+) <input type="checkbox"/> Doppelhäuser (0) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--)		Steht noch nicht fest und wird im Konzeptverfahren geklärt. Es wird eine kompakte Bauweise bevorzugt.
Energetischer Baustandard 	<input type="checkbox"/> Null- oder Plusenergiehaus (++) <input type="checkbox"/> Passivhausstandard (++) <input type="checkbox"/> Verbesserter energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) <input type="checkbox"/> Gesetzlicher Standard (o)		Steht nicht fest und wird im Konzeptverfahren geklärt.
Material 	<input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+) <input type="checkbox"/> Holzbauweise		Steht nicht fest und wird im Konzeptverfahren geklärt.
Energieversorgung 	<input type="checkbox"/> Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss <input type="checkbox"/> Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+)		Das BHKW am Schwarzen Weg ist zu weit entfernt. Wärmetauscher im Flussbett stört die Naturbelassenheit der Wurm. Um Brenner zu vermeiden werden Luft- oder Erd-Wärmepumpen bevorzugt.
Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung 	<input type="checkbox"/> Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung SO / SW (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung O / W / NO / NW (-) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Nord (--) <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung Süd (++) <input type="checkbox"/> Flachdach (++) <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung SW/SE (+): <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung O/W (0); <input type="checkbox"/> bei Pultdach analog bezogen auf Schrägseite <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung NW/NE (-) <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung Nord (--)	☺	Eine Südausrichtung ist nahe liegend, Südhang vermindert Verschattungen. Dachform steht nicht fest und wird im Konzeptverfahren geklärt.
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen) 	<input type="checkbox"/> Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++)		Konkrete Entwürfe werden im Konzeptverfahren geklärt. B-Plan setzt eine GRZ von 0,36 fest. Inklusive der Stellplätze kann von einer Versiegelung

	<input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+) <input checked="" type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80 % (-) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) <input type="checkbox"/> Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-)		von 54 % ausgegangen werden. Ziel sollte max. 50 % Versiegelung sein.
Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung (Frischlufthahnen) 	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input type="checkbox"/> Baukörper in FL-Bahn ohne erheblichen Einfluss auf KL (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-)		Bauflächen liegen außerhalb der Kaltluftströme des Wumtales; Belüftung wird nicht beeinträchtigt
Grün- und Freiraumkonzept (werden generell gefordert)  	<input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) <input type="checkbox"/> Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebiets und / oder des näheren Umfelds (++) <input checked="" type="checkbox"/> Erhalt u/o Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+) <input type="checkbox"/> Anpflanzung von klimaangepassten Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) <input type="checkbox"/> Dachbegrünung geht deutlich über die Regelungen der Grün- und Gestaltungssatzung (GGS) (+) <input checked="" type="checkbox"/> intensive Dachbegrünung oder wenn die Substratstärke bei extensiver Begrünung höher ist als in der Grün- und Gestaltungssatzung gefordert (++) <input checked="" type="checkbox"/> Grün/Solardach-Kombination (++) <input checked="" type="checkbox"/> Fassadenbegrünung (+) <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) <input type="checkbox"/> keine Dachbegrünung bei Flachdach <200m ² in Schutzbereich Stadtklima Entfernung von Baumbestand, Abstufung, abhängig von der Anzahl Bäume die entfernt werden, nicht abhängig von BSS; in Einzelfall zu bewerten ob (-) oder (--) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--).		Einbindung des Pfarrgartens verbessert das Wegenetz, Grünflächen sichern Baumstandorte; Dachbegrünung wird nur bei Flachdächern umgesetzt werden können, Verlust von Grünflächen und umfangreichem Baumbestand (Worst case)
Maßnahmen der Hitzebewältigung 	<input type="checkbox"/> Freilegung von Bächen (++) <input type="checkbox"/> Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+) <input type="checkbox"/> Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+) <input type="checkbox"/> Offene Wasserflächen (+) <input type="checkbox"/> Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+) <input type="checkbox"/> Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) <input type="checkbox"/> Verschattete Wegeverbindungen (+)		Steht nicht fest, wird im Konzeptverfahren geklärt (u.a. hohe Albedo)
Wassersensible Stadtentwicklung/Überflutungsschutz 	<input checked="" type="checkbox"/> Reduzierung (+) Zunahme (-) von Flächenversiegelung <input type="checkbox"/> Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) <input type="checkbox"/> offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) <input type="checkbox"/> ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) <input type="checkbox"/> Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) <input type="checkbox"/> Regenwassernutzung durch Bürger (+) <input type="checkbox"/> Überflutungsschutz am Gebäude (+)		Versiegelung wird zunehmen, Details stehen noch nicht fest, wird in der Konzeptvergabe geklärt




<p>Mobilität / Verkehr</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Flächen für Car-Sharing vorgesehen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Flächen für Pedelec-Verleihstation vorgesehen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Fahrradabstellflächen sind über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Mind. 20 % der notwendigen Fahrrad-abstellflächen sind für Lastenfahrräder geeignet (mind. 2,80 m x 1,0 m) (+) <p>Mobilitätskonzept vorhanden mit Aussagen zu...</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ... Fußverkehr (+) <input type="checkbox"/> ... Radverkehr (+) <input type="checkbox"/> ... ÖPNV (+) <input type="checkbox"/> ... geteilter Mobilität (+) <input type="checkbox"/> ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+) <input type="checkbox"/> Ausbau der Straßen als Mischverkehrsfläche, kein Durchgangsverkehr (+) <input type="checkbox"/> E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Nachweis über die Netzkapazität (+) <input type="checkbox"/> Verbesserung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (+) <input type="checkbox"/> Keine Flächen für Sharing-Angebote vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-) 		<p>Im Bereich der Zufahrt zum mittleren Cluster ist eine Fläche von ca. 1.800 m² für verschiedene Mobilitätsangebote vorgesehen, die auch dem Quartier und vor allem für die Bewohner*innen der Bestandsbebauung zur Verfügung stehen. Regelungen erfolgen im Rahmen der Konzeptvergabe. Der Bebauungsplan kann hier nur Angebote durch entsprechende Flächenausweisungen anbieten. Innerhalb der Stadtteilentwicklung sind die Mobilitätsangebote umzusetzen.</p>
---	--	---	---






Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				
14	10	2	4	<p>Die Mobilitätsfläche im Plangebiet ermöglichen eine Vielzahl an Alternativangeboten. Es werden im Plangebiet neue Wegeverbindungen geschaffen. Der Pfarrgarten wird ein wichtiger Baustein der Grünvernetzung. Der Südhang bietet Baumöglichkeiten mit geringen Verschattungen. Grün- und Gestaltungssatzung, 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 zum Zuge kommen. Erst dann wird deutlich werden wie viel vom Baumbestand erhalten werden kann.</p>

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan









Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Gepl. Festsetzung und Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen/Grünflächenanteil	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	durch §§ 22 und 23 BauNVO		Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Vermeidung der Verschattungen von Dachflächen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlagszwischen Speichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO ₂ -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie, Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

<p>Erläuterungen</p> <p>Der Bebauungsplan ist auf ein geringes Maß an Festsetzungen ausgerichtet. Durch die Grün- und Gestaltungssatzung, die Stellplatzsatzung, die Vorgaben bei der Vergabe von städtischen Grundstücken (SozialQuote, PV-Anlagen) wird ein Mindeststandard festgelegt.</p>
<p>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</p> <p>Schaffung von Verbindlichkeiten im Rahmen der Konzeptvergabe um Baukonzepte zu erhalten, die über den Standard liegen.</p>

b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

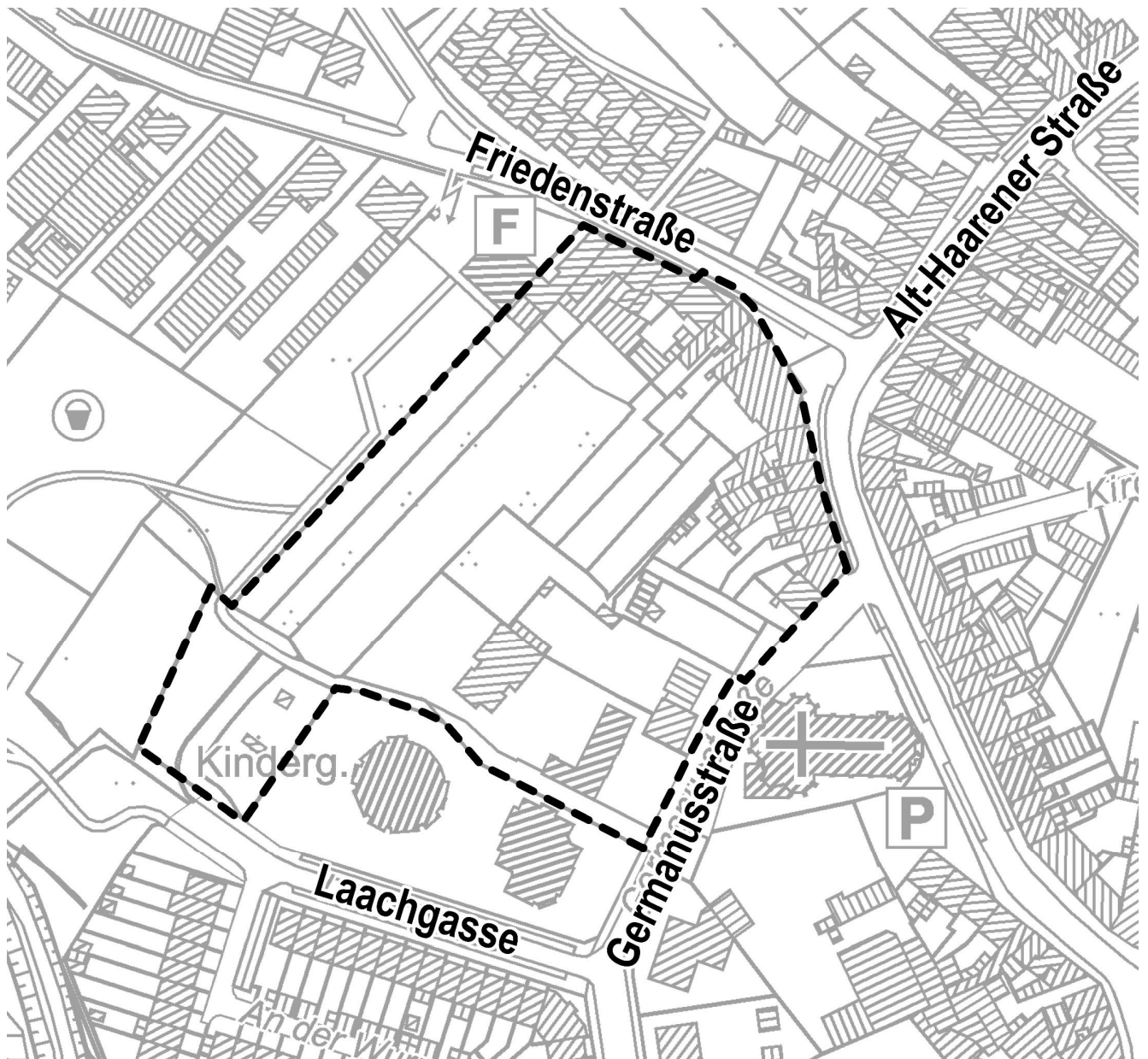
Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
<p>Realisierung energetischer Baustandards </p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard</p> <p><input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+)</p>	Klärt sich bei der Konzeptvergabe
<p>Effiziente Energieversorgung</p> 	<p><input checked="" type="checkbox"/> Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwerttechnik bei bestehender Gasversorgung)</p> <p><input type="checkbox"/> Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen</p> <p><input type="checkbox"/> Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen</p> <p><input type="checkbox"/> Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung</p> <p><input type="checkbox"/> Festlegung Wahl des Energieträgers</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Festlegung eines regenerativen Anteils</p>	Klärt sich bei der Konzeptvergabe
<p>Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung</p> 	<p><input checked="" type="checkbox"/> Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien</p>	Klärt sich bei der Konzeptvergabe
<p>Durchlüftung</p> 	<p><input type="checkbox"/> Nachweise zum Einfluss der Planung auf lokale Durchlüftungssituationen, Auswirkungen auf die Kalt-/Frischlufthversorgung</p>	Keine Regelung erforderlich, weil außerhalb von Kaltluftbildung
<p>Frei-/Grünflächengestaltung</p>  	<p><input checked="" type="checkbox"/> Erhaltung/Entwicklung/Gestaltung von Grünflächen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dach- und Fassadenbegrünungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bauersatzpflanzungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bewirtschaftung des Regenwassers</p>	Klärt sich bei der Konzeptvergabe
<p>Umsetzung / Sicherung</p>  	<p><input checked="" type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung)</p> <p><input type="checkbox"/> Teilnahme an Förderprogrammen</p> <p><input type="checkbox"/> Vertragsstrafen bei Abweichungen</p>	Klärt sich bei der Konzeptvergabe

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

<p>Erläuterungen: kein Vertrag, jedoch werden im Rahmen der Konzeptvergabe nur die Bewerber*innen mit dem besten Konzept das Grundstück in Erbpacht zugewiesen bekommen. Bei der Vergabe können im Erbbauvertrag Regelungen aufgenommen werden.</p>

Beteiligung der Behörden Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -

für den Bereich zwischen Alt-Haarener Straße, Germanusstraße und Laachgasse
im Stadtbezirk Aachen-Haaren
zur erneuten öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Stellungnahmen gem. § 4 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 04.08.2023..... 2
2. Polizei Direktion Verkehr, Führungsstelle Verkehrsraum Stadt vom 02.08.2023..... 3

1. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 04.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
haben Sie vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Belange der Denkmalpflege sind durch die Planung berührt, da sich innerhalb des Plangebietes drei Baudenkmäler befinden, die gem. § 23 Abs. 1 DSchG NRW in die Denkmalliste eingetragen sind. Es handelt sich um die Gebäude Germanusstr. 40 (Pfarrhaus), Germanusstr. 32-34 (Schulgebäude) sowie Germanusstr. 38 (Schulgebäude). Da weder im Planentwurf noch in der Begründung erwähnt zu sein scheint, dass es sich um Baudenkmäler handelt, möchte ich darauf hinweisen, dass sie - auch wenn die betroffenen Gebäude in ihrem Bestand erhalten bleiben sollen - dennoch in der Plangrundlage als Denkmäler gekennzeichnet werden sollten. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und gemäß PlanZV 90 § 2 (14.3) entsprechend gekennzeichnet werden.

Zudem sollte darauf hingewiesen werden, dass gemäß § 9 DSchG NRW Abs. 1 und 2 Veränderungen an den Baudenkmälern selbst sowie Veränderungen in ihrer Umgebung, wenn sie sich auf die Substanz oder das Erscheinungsbild der Denkmäler auswirken können, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Dorothee Heinzelmann
wissenschaftliche Referentin
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Die Anregung kann aufgegriffen werden und im Rechtsplanentwurf werden die drei genannten Gebäude als Denkmal gekennzeichnet. Auf einen Hinweis in den Schriftlichen Festsetzungen wird zugunsten einer Übersichtlichkeit der Regelungen verzichtet. Die drei Gebäude befinden sich im Besitz der Kirche und der Stadt Aachen. Beiden sind Eigentümer, denen ein fachgerechter Umgang mit eingetragenen Denkmälern geläufig ist.

- Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2. Polizei Direktion Verkehr, Führungsstelle Verkehrsraum Stadt vom 02.08.2023

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO, VwV zur StVO und RAST 06 an das öffentliche Straßennetz angebunden wird. Jedoch sollten einige Punkte beachtet werden.

Durch die drei neuen Gebäude „Wohnen am Park“ / „Kita+Wohnen“ / „Wohnen an der Friedensstraße“ wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im gesamten Bereich kommen. Insbesondere der Bring- und Abholverkehr für den Bereich der Kita wird hierzu beitragen.

Hierbei wäre zwingend zu prüfen, ob die umliegenden Straßen diese zusätzlichen Verkehrsströme aufnehmen können und genügend Parkraum vorhanden ist.

Durch die drei neuen Gebäude auf engstem Raum, mit anliegenden schmalen Wohnstraßen, könnte dies zu einer Überlastung der bereits vorhandenen Wohnstraßen kommen.

Der Kindergarten soll 6 Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr erhalten. Dies erscheint auf Grund der Größe des Kindergartens mit 6 Gruppen als viel zu gering. Diese geringe Anzahl an Parkplätzen könnte zu einem zusätzlichen Suchverkehr nach Parkplätzen führen, welcher zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit nicht zur Verkehrssicherheit in den schmalen Straßen beitragen wird.

Aus der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme der Verwaltung geht hervor, dass die Knotenstromzählung Germansusstraße / Alt-Haarener Straße / Auf der Hüls vom 18.02.2016 stammt. Da der Verkehr in den folgenden Jahren immer weiter zugenommen hat, sollte eine neue Knotenstromzählung erfolgen. Eine Zählung aus dem Jahr 2016 erscheint für eine Bewertung als zu veraltet und nicht mehr aussagekräftig. Des Weiteren sollte beachtet werden, dass es sich bei der Germanusstraße und Laachgasse um eine ausgeschilderte Radroute handelt. Hier ist

zu vermuten, dass diese Radroute in den nächsten Jahren immer mehr in Anspruch genommen wird. Dies sollte ebenfalls bei der Planung berücksichtigt werden.

Zurzeit besteht für den Kraftfahrzeugverkehr im Bereich keine Wendemöglichkeit. Da die Laachgasse derzeit in einer Sackgasse endet, sollte eine geeignete Wendemöglichkeit für den Kraftfahrzeugverkehr geschaffen werden, um eventuell unübersichtliche und gefährliche Situationen durch ein mehrmaliges Rangieren von Fahrzeugen zu verhindern. Hierbei ist der Radverkehr / Fußgängerverkehr mit kleinen Kindern besonders zu berücksichtigen.

Der Cluster C „Wohnen an der Friedensstraße“ soll über die Friedensstraße erschlossen werden. Auch hier sollte geprüft werden, ob auf Grund der zusätzlichen Verkehrsmenge die Verkehrsführung an der Einmündung Friedensstraße / Alt-Haarener-Straße weiterhin ohne Lichtsignalanlage erfolgen kann oder nicht.

Rader, PHK´in

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2

Verkehrsströme auf umliegende Straßen:

In einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme vom 07.06.2022 wurde die Verkehrszunahme prognostiziert und dargelegt, dass das Straßennetz bzw. die Knotenpunkte die zusätzlichen Verkehrsströme voraussichtlich aufnehmen kann / können. Im Regelfall ist eine Anzahl von 30 % der für Bewohner erforderlichen Stellplätze für Besuchsverkehre im öffentlichen Straßenraum vorzuhalten. Im Umfeld der geplanten Stadthäuser können auf den im Plangebiet vorgesehenen Verkehrsflächen über 30 öffentliche Parkplätze eingerichtet werden. Für den Besucherverkehr sind bei einer prognostizierten Anzahl von ca. 30 notwendig nachzuweisenden Stellplätzen aus der Neubebauung ausreichend Parkplätze gegeben.

Überlastung der schmalen Wohnstraßen:

Wohnstraßen sind laut RAST 06 u.a. charakterisiert durch Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und Fahrbahnbreiten für Pkw/Pkw-Begegnungen (ab 4,50 m ohne ÖPNV). Sie befinden sich in aller Regel in Tempo-30-Zonen, haben ausschließlich Erschließungsfunktion und den Radverkehr auf der Fahrbahn. Diese Bedingungen bleiben durch die Planung erfüllt (Für die Straßen Laachgasse und obere Germanusstraße ist die Verkehrsnachfrage im Ausgangszustand zwar nicht bekannt, aber in der unteren Germanusstraße werden ca. 330 Kfz in der Spitzenstunde prognostiziert).

Stellplatzbedarf Kindertagesstätte und Hol- und Bringverkehre:

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ist für Kindertagesstätten in der Ortslage Haaren ein Stellplatz je 15 Kinder erforderlich. Die geplanten 6 Stellplätze für die fünf- bis sechsheftige Kindertagesstätte erfüllen diese Bedingung bei max. 15 Kindern bzw. 18 Kinder je Gruppe. Damit im laufenden Betrieb der Kindertagesstätte keine verkehrlichen Probleme entstehen, muss möglichst frühzeitig ein Konzept für den Bring- und Holverkehr aufgestellt werden.

Veraltete Zählungen:

Durch die (Teil-)Sperrung der A 544 wird in der Ortslage Haaren voraussichtlich bis mindestens 2026 keine aussagekräftige Verkehrszählung mehr durchgeführt werden können. Nach der Corona-Pandemie haben aktualisierte Zählungen in Aachen aber eher eine Abnahme des Kfz-Verkehrs aufgezeigt.

Konflikt mit zunehmenden Radverkehr:

Mit dem Bau der RVR Haaren und der Anbindung vom Bahntrassenradweg Aachen-Jülich über Wurmbenden soll ein Großteil des Durchgangsraderverkehrs aus der Germanusstraße entfallen. Das Radwegenetz würde in dem Zuge auch teilweise neu beschildert werden.

Wendemöglichkeit Laachgasse:

Am Ende der Laachgasse soll ein Parkplatz mit ca. 10 Parkmöglichkeiten entstehen. Pkw-Wendemöglichkeiten können dort geschaffen werden. Mit der Feuerwehr wurde die Aufstellfläche auf der Verkehrsfläche festgelegt. Müllfahrzeuge brauchen nicht in den neuen Abzweiger zum südlichen Cluster fahren, weil die Mülltonnen bis zur Laachgasse vorgebracht werden.

Erschließung nördliches Cluster:

Dazu wurde in der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme vom 07.06.2022 bereits Stellung genommen: Die Anbindung des Plangebiets an der Friedenstraße ist aufgrund der geringen prognostizierten Verkehrsmengen aus verkehrstechnischer Sicht problemlos möglich.

- Die Verwaltung nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

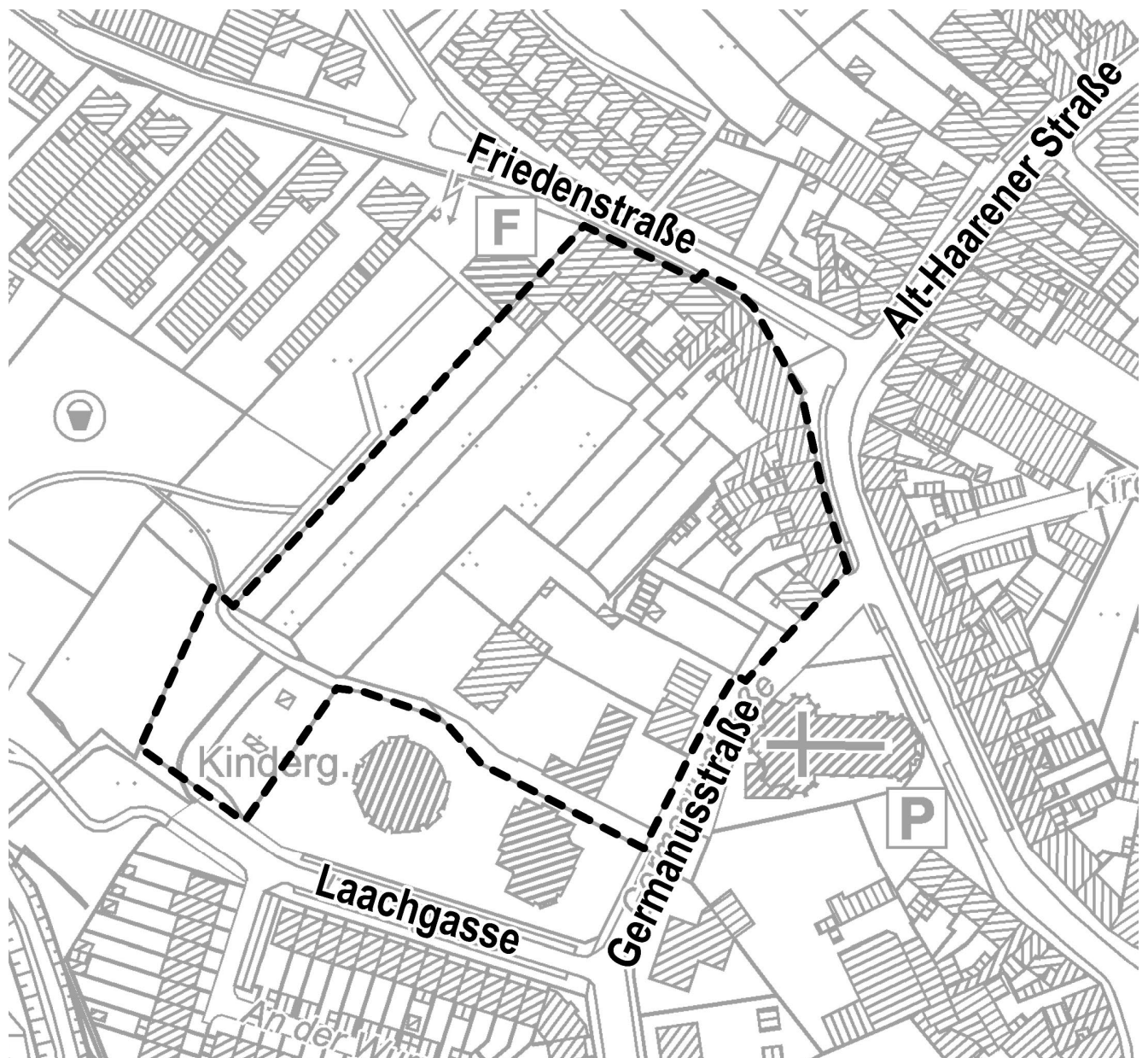
Beteiligung der Öffentlichkeit

Eingaben und Abwägungsvorschlag zum

Bebauungsplan Nr. 1009

- Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -

für den Bereich zwischen Alt-Haarener Straße, Germanusstraße und Laachgasse
im Stadtbezirk Aachen-Haaren
zur erneuten öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Eingabe anonym vom 02.08.2023
2. Eingabe, Friedensstraße und Am Burgberg vom 03.08.2023
3. Eingabe, Aachener Baumschutzbund, Hanbrucherstraße vom 04.08.2023

1. Eingabe anonym vom 02.08.2023

einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.

Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?

Haaren Ortsmitte / Stadthäuser Bebauungsplan Nr. 1009

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

Folgendes sollte geändert werden:

Es werden nicht nur 32 Bäume gefällt (statt der angegebenen 27 Stück) sondern auch Grünfläche.

Wie passt das zu Zielen, wie die Stadt zu einer Schwammstadt umzubauen?

Aufstockung und Nachverdichtung gerne. Neuversiegelung ist abzulehnen, ich möchte nicht beim nächsten Starkregenereignis Wasser im Keller stehen haben oder im Sommer unter einer (nicht mehr abgemilderten) Hitzewelle leiden!!!

Vielen Danke für die Berücksichtigung.

Insgesamt betrachtet ist die Planung

überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?

ja nein

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:

Im Baumbilanzplan / Grünkonzept werden in der Tat 32 Bäume mit einem roten Kreuz versehen. Dabei handelt es sich um alle – im Worst Case – wegfallenden Bäume. Von diesen 32 Bäumen fallen jedoch 5 Bäume nicht unter die Baumschutzsatzung (u.a. Obstbaum < 1,50 m Stammumfang sowie Nadelbäume <1 m Stammumfang).

Es handelt sich bei der Baumbilanzierung um eine „worst case“ Betrachtung, bei der in Ermangelung einer konkreten Planung auf der Bebauungsplanebene konservativ davon ausgegangen werden muss, dass es innerhalb der Baugrenzen zu einer für den Baumschutz ungünstigsten Bebauung kommen kann. Im Rahmen der Konzeptvergaben wird darauf hingewiesen, dass möglichst viele Bäume erhalten bleiben sollen.

Bei der besagten Fläche handelt es sich um rückwärtiges Gartenland mit vereinzelt und in Gruppen stehenden Bäumen, das derzeit nicht versiegelt ist. Die Entscheidung unversiegelte Fläche für eine Wohnnutzung zu mobilisieren, begründet sich aus dem nach wie vor bestehenden dringenden Bedarf von Wohnraum, der in zentraler Lage abgedeckt werden kann.

Es handelt sich um erschlossenes Gelände auch wenn noch an zwei Stellen Verkehrsflächen für die Zuwegung benötigt werden. Darüber hinaus ermöglicht die integrierte Lage ein Wohnen bei dem eine Vielzahl von alltäglichen Erledigungen zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV – also klimaschonend - getätigt werden können. Würde ein Standort im äußeren Siedlungsrand liegen wären diese Vorteile nicht gegeben.

Dennoch werden Freiflächen durch die Bebauung erstmals versiegelt. Hierdurch wird die Versickerung von Regenwasser reduziert und die Neubauten werden Wärme abstrahlen. Um hier einen Ausgleich zu bekommen, werden hohe Anforderungen an die Dachbegrünungen und der Begrünung der Fassade gefordert. Zusätzlich soll durch die maximale Überbaubarkeit der Gebäude (GRZ von 0,36 entspricht 36%) inklusive der zusätzlichen Wege und Nebenanlagen der Versiegelungsgrad von 55 % erreicht werden.

Der grüne Bereich der Parkanlage und der Gärten (Außenbereichsinsel) beträgt insgesamt ca. 26.000 m². Die maximale Versiegelung, die durch die Bebauung ausgelöst wird, beträgt ca. 6.000 m² (8.200 m² Wohnfläche x 0,55 % Versiegelungsgrad plus Verkehrsfläche 1.800 m² abzüglich von Grünflächen innerhalb der Verkehrsfläche von 400 m²). Durch diese Versiegelung können ca. 50 Wohneinheiten mit ca. 100 Personen und eine Kita angesiedelt werden.

Wegen der bekannten Beschaffenheit des Untergrundes kann das Schwammstadtprinzip hier eher nicht erfolgsversprechend umgesetzt werden: Es besteht im Bebauungsplangebiet mindestens in der Hälfte der Flächen ein Versickerungsausschluss aufgrund ungünstiger Bodenschichten. Es müsste bei einer Gestaltung von Grünflächen nach dem Schwammstadtprinzip damit gerechnet werden, dass sich wegen der wasserundurchlässigen Tonschicht Staunässe bildet, die negative Einflüsse auf die vorhandene Bausubstanz (z. B. Feuchtigkeitsschäden) haben kann. Da fast das gesamte anfallende Niederschlagswasser dem Gewässer Wurm und nicht einer Großkläranlage zugeführt wird, wurde einem wichtigen ökologischen Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes, unbelastetes Oberflächenwasser ortsnah in den natürlichen Wasserkreislauf

(Gewässer, Grundwasser) zurückzuführen, entsprochen. Die Planung der Entwässerung trägt den Anforderung an den Hochwasserschutz und dem Überflutungsschutz Rechnung; die zusätzliche Befestigung führt nicht zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser in die Wurm, da das Niederschlagswasser in einer unterirdischen Rückhaltung in der südwestlichen Verkehrsfläche zwischengespeichert und erst nach Abebben des Regenereignisses gedrosselt in die Wurm abgelassen wird. Das Vorhaben führt somit nicht zu einer höheren Überflutungsgefährdung.

Der Wohnraumversorgung in den innerstädtischen Lagen und - speziell an diesem Standort - der Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte ist gegenüber dem Verbleib der unversiegelten Fläche den Vorrang zu geben, zumal der Eingriff durch zahlreiche Maßnahmen gemildert wird.

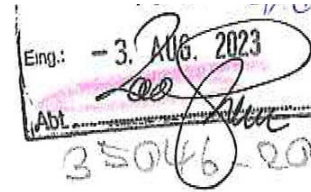
- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

2. Eingabe, Friedensstraße und Am Burgberg vom 03.08.2023

Stellungnahme B-Plan Nr. 1009 – Haaren Ortsmitte / Stadthäuser

Hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Hiermit nehme ich /nehmen wir fristgerecht wie folgt Stellung:



1. Anwendung 13a /13b, Bauleitplanung , Regionalplanung:

Richtigerweise wurde endlich bemerkt, dass es sich bei einem großen Teil des Plangebietes um einen „Außenbereich im Innenbereich“ handelt. Daher ist die wiederholte Bezeichnung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ zumindest fragwürdig. Der eigentliche Innenbereich, der nach §13a entwickelt werden soll, wird nicht im Sinne des Paragraphen zur „Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“, sondern lediglich zur Durchwegung, Anlage von Stellplatzflächen und Erhalt einer privaten (aber „versehentlich“ bereits gerodeten privaten Grünfläche genutzt. Im 13a-Bereich wird kein Wohnraum neu entwickelt, eine Nachverdichtung findet damit nicht statt. Der Sinn einer Nachverdichtung besteht nach BauGB in einer Vermeidung von Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Im vorliegenden Fall hat der mit 13b beanspruchte „Außenbereich im Innenbereich“ mindestens mittlere bis hohe ökologische Wertigkeiten, weist natürlich gewachsene Böden auf und eine besonders hohe klimatische Ausgleichsfunktion, so dass die Vermeidungsabsicht des BauGB ad absurdum geführt wird.

Der 13a-Planbereich hat dabei eine Alibifunktion um den 13b-Bereich räumlich anschließen zu können. Eine missbräuchliche Anwendung von 13a und damit in der Folge von 13b liegt hier nahe.

Laut BauGB soll mit §13b-Vorhaben eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden“. Die Inanspruchnahme hochwertiger gehölzreicher Flächen mit natürlich gewachsenen Böden und hoher klimatischer Ausgleichsfunktion ist alles andere als nachhaltig, und dies umso mehr, als auf die Eingriffsregelung, ein Artenschutzgutachten und ein qualifiziertes Verkehrsgutachten verzichtet wird. Ebenso ist der Verzicht darauf, die Vorlage in den Umweltausschuss zu bringen, völlig unangemessen. Insgesamt ist die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für ein Gebiet von herausragender ökologischer Bedeutung für Haaren inakzeptabel. Vor diesem Hintergrund ist die besondere Betonung der „freiwilligen Öffentlichkeitsinformation“ auf S.4 der Vorlage gegenüber der Haarener Bevölkerung zumindest irritierend.

Darüber hinaus ist es planungsrechtlich fragwürdig das als 13a eingeleitete Verfahren nachträglich teilweise in 13b zu ändern und dies dann als „förmlich eingeleitet“ zu bezeichnen. Zudem hätte eine förmliche Einleitung nach 13b bis 31.12. 2022 geschehen müssen. Dieser zeitliche Ablauf ist in der Vorlage nicht dokumentiert.

Die Behauptung der Vorlage, dass die Bauleitplanung an die Regionalplanung anzupassen ist, ist in ihrer Absolutheit falsch, da der Regionalplan wie auch der Flächennutzungsplan keine flächenscharfen Darstellungen macht.

2. Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Aachen

Haaren ist als einziger Ortsteil außerhalb der Innenstadt mit dieser durch eine ausgeprägte Wärmeinsel („innerstädtisches Belastungsgebiet“) verbunden (Karte 4 des Konzepts) und damit wie kein Ortsteil außerhalb der Innenstadt stadtklimatisch vorbelastet. Daher hat das städtische Klimafolgenanpassungskonzept für den 13b-Bereich einen „Vorsorgebereich Stadtklima: Risikobereiche: Quartiere mit ausgeprägten Hitzeinseln und / oder anderen Belastungen (städtebauliche Missstände)“ definiert (Karte 5 des Konzepts) als „Siedlungsstrukturen mit Erfordernis zur Verbesserung des Lokal- und Bioklimas durch bauliche, gestalterische, technische Maßnahmen“. Dazu wird in Kap. 8.4 des Klimaanpassungskonzeptes erläutert: „Ausstattung des Gemeindegebietes

mit Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, bspw. Erhöhung des Grünanteils, Begrenzung des Versiegelungsgrades, Bereiche mit lockerer Wohnbebauung, Gebiete mit großflächiger Flachdachbegrünung“.

Damit ist eindeutig vorgegeben, dass das Klima im Plangebiet nicht nur nicht zu verschlechtern, sondern zu verbessern ist. Der vorgesehene „Erhalt der bestehenden Grünfläche in unmittelbarer Nähe des in Rede stehenden Plangebietes“ (S. 5 der Vorlage) ist vor dem Hintergrund selbstverständlich und hat keine klimaverbessernde Wirkung. Die Aussage auf S. 5 der Vorlage, der „Schutzbereich Stadtklima“ sei „eher als Warnhinweis zu verstehen“ ist damit in seiner verharmlosenden Bedeutung nicht haltbar.

Dass trotz der städtischen Vorgabe der Klimaverbesserung eine überlagernde Darstellung „potenzielle Baugebiete, Prüfflächen der Umweltprüfung zum FNP-Vorentwurf (Stand 06/2014): klimagerechte Gestaltung neuer Siedlungsbereiche (Verhältnis Bauflächen – Freiflächen; Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper ...“ vorhanden ist, ist lediglich einem rückwärtsgewandten, den Klimawandel nicht ernst nehmenden politischen Willen geschuldet, hier Bebauung auf verfügbaren städtischen Flächen zu entwickeln. Hier ist zu ergänzen, dass das Plangebiet im FNP als Prüffläche nicht mehr betrachtet worden ist, im vorangegangenen Masterplan jedoch hinsichtlich fast aller Schutzgüter als ungeeignet für eine Bebauung eingestuft wurde.

Auch eine in der Vorlage postulierte „Qualifizierung der Parkanlage“ ist angesichts einer geplanten Zufahrt von Süden, des Verlusts der gehölzbewachsenen Schrebergärten und deren Ersatz durch Parkplätze in klimatisch-ökologischer Sicht nicht haltbar.

Darüber hinaus ist das Plangebiet etwa hälftig (Nordteil) als „Belüftungsbahn Stadtklima“ dargestellt und damit als „Bereich mit einer Belüpfungsfunktion für die Aachener Kernstadt, insbesondere für den ‚Vorsorgebereich Stadtklima‘ definiert. Hier gilt: „Neuweisungen von Bauflächen innerhalb dieser Belüftungsbahnen nur unter der Maßgabe, dass keine maßgebliche Verschlechterung der Kaltluftströme resultiert“. Eine Nichtverschlechterung ist jedoch keineswegs gewährleistet. Bezeichnend für den Mangel an Beachtung des Themas Stadtklima ist, dass auf ein Gutachten zur klimatischen Wirkung des Bodens und Vegetationsbestandes und selbst auf eine textliche Würdigung der Klimaausgleichsfunktion der Böden in der Vorlage vollkommen verzichtet wurde.

Die im Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Aachen dargestellte „Klimaausgleichsfunktion“ der Grünfläche umfasst in der Kartendarstellung nicht nur die öffentliche Grünfläche, sondern auch die Schrebergärten im südlichen Plangebiet und die großen Wiesenflächen des vorgesehenen 13b-Bereiches. Die „grüne Lunge“ von Haaren erstreckt sich also nicht (wie auf S.3 der Vorlage behauptet) neben dem Plangebiet, sondern umfasst die westliche Hälfte des Plangebietes. Diese besondere Bedeutung entsteht durch die stark wasserspeichernden Kolluvisole und Gleye und die Wiesenvegetation sowie den umfangreichen Gehölzbestand. Die ausgeprägte Kühlungsfunktion wird anschaulich, wenn sich bei entsprechenden Wetterlagen hier ein mehrere Meter mächtiges Nebelpaket zeigt. Es geht also hier nicht allein um eine Belüftungsbahn, sondern um eine für Haaren lokal wichtige Kaltluftentstehungsfläche. Die Aussage auf S. 5 der Vorlage „Kaltluftbildung ist ausreichend von dem Baugebiet entfernt“ ist falsch.

3. Versiegelungsgrad

„Ein ehemals begrünter Bereich wird zu 55 % versiegelt“ (S. 6 der Vorlage). Nicht einmal die 50% Maximalversiegelung werden damit eingehalten. Das stadtklimatische Ziel der „Minderung der Wärmebelastung“ kann auch in der Zusammenschau mit den bescheidenen Festsetzungen so nicht erreicht werden.

Für Stellplatzflächen darf unseres Erachtens kein Boden neu (voll)versiegelt werden. Nur Behindertenparkplätze und E-Ladeplätze sind im Plangebiet akzeptabel. Es wurde aus der Politik der Antrag auf eine autofreie Siedlung gestellt, was aufgrund der guten Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz geboten ist, hier aber nicht umgesetzt wird.

4. Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer sind nur bis zu einer Neigung von 10° und nur in Teilen und nur zu 20 % intensiv zu begrünen. Das heißt, es besteht keine Rechtssicherheit für eine umfangreiche Dachbegrünung. Technisch problemlos machbar sind allerdings bereits Dachbegrünungen bis 15° Neigung, grundsätzlich machbar auch bei deutlich steileren Neigungen. Der hier angelegte Standard wird damit der besonderen stadtklimatischen Vorbelastung Haarens nicht gerecht. Auch die bloße „Zulässigkeit“ einer „Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen“ ist dem Ausmaß der stadtklimatischen Vorbelastung Haarens nicht angemessen. Hier ist ein hohes Ausmaß an Verpflichtung zur Kombination erforderlich.

Ebenso erschließt sich nicht, wieso die Pflicht zu Fassadenbegrünungen auf südliche Ausrichtungen beschränkt ist. Dämmwirkung und Lebensraumfunktion entfalten sich auch in allen anderen Expositionen.

Tiefgaragen außerhalb überbauter Bereiche sind im Hinblick auf die Bodenfunktionen inakzeptabel.

5. Einsatz erneuerbarer Energien

Die Beschränkung der Verpflichtung der Nutzung von Dachflächen auf 50 % der nutzbaren Dachflächen ist weder zeitgemäß noch nachvollziehbar.

Auf S. 11 der Vorlage wird eine „Naturbelassenheit“ der Wurm postuliert. Tatsächlich ist die Wurm im Aachener Stadtgebiet deutlich naturfern ausgebaut.

6. Entwässerung / Tiefgaragen

Die Regenwasserrückhaltung ist nicht geklärt. Die Schaffung von Stauraum soll erst in einer späteren Planungsebene untersucht werden. Dabei ist dieses aufgrund des Klimawandels dringend zu lösende Thema vorab zu klären. Ebenso tauchen Tiefgaragen potenziell in das Grundwasser ein. Hierzu gibt es gesetzliche Vorgaben nach Wasserhaushaltsgesetz / Landeswassergesetz, die in der Vorlage nicht angesprochen wurden. Ins Grundwasser eintauchende Baukörper behindern den Grundwasserstrom, führen zum Verlust von umfangreichem Boden- und damit Wasserspeichervolumen. Dies verschärft die Überflutungsgefahr. Der quellige Wasseraustritt im Umfeld der alten Eiche am südlichen Cluster wurde in der Vorlage ebenfalls nicht thematisiert.

7. Verkehr

Auf S.5 der Vorlage steht: Das „vorhandene Verkehrsnetz ist ausreichend dimensioniert“. Dabei fehlt ein qualifiziertes Verkehrsgutachten. Die Aussage basiert lediglich auf einer verkehrlichen Stellungnahme der Stadt selber. Diese wiederum weist folgende Mängel auf:

- Der Abholzeitraum für die Kita wird von 11.30 bis 16.30 angesetzt. Die Abholverkehre dieses 5-stündigen Zeitraums wurden durch Teilung durch 5 auf 1 Stunde heruntergerechnet und diese Zahl auch für die nachmittägliche Spitzenstunde angesetzt. Es ist realitätsfern diese geschönte Zahl für die nachmittägliche Spitzenstunde als Zusatzbelastung anzusetzen, da auch dann die meisten Kinder abgeholt werden.

- Grundlage ist eine Knotenpunktzählung von 2016. Diese ist viel zu veraltet und stammt von vor der Pandemie, während der sich sehr viele Menschen auch in Haaren weitere Privatfahrzeuge zugelegt haben.
- An diversen Punkten gibt es keine Knotenpunktzählungen.
- Zu Laachgasse und oberer Germanusstraße heißt es in der verkehrlichen Stellungnahme, dass die Verkehrsnachfrage im Ausgangszustand nicht bekannt sei. Daraufhin wird „nur der prognostizierte Verkehr der neu geplanten Nutzung angezeigt“. Dies ist als fachliche Basis völlig unzureichend.
- Eine laut verkehrlicher Stellungnahme empfohlene Linksabbiegespur an der Straße „Auf der Hüls“ ist platzbedingt gar nicht umsetzbar.

8. Qualität der Durchwegung, Sicherheit und Optik

Ein Stabgitterzaun entlang der privaten „Grünfläche“ im Zentrum des Plangebietes bildet die Kulisse der Durchwegung von der Alt-Haarener -Straße zum Bezirksgarten. Zusätzlich sind neben der Durchwegung Stellplatzanlagen geplant, was die optische Qualität, Aufenthaltsqualität und die Sicherheit insbesondere Kinder betreffend extrem einschränkt. Hier sei daran erinnert, dass der Weg das Wohnhaus für alleinerziehende Frauen mit Kindern am Haarener Eck sicher an den Park anbinden soll.

Laut Vorlage können „durch Neugestaltung des Kirchplatzes Bedenken ausgeräumt werden. Dies ist nicht nachvollziehbar, erleidet doch der „aufgewertete“ Kirchplatz durch Nutzung als Zufahrt zum mittleren Cluster inklusive „Mobilitätsfläche“ eine deutliche Abwertung seiner Aufenthaltsqualität.

9. Boden

Laut Masterplan besteht für mindestens den geplanten 13b-Bereich der „Bedarf, die intakten natürlichen Ressourcen zu erhalten“ und „insbesondere hinsichtlich zukünftiger Planungen die Berücksichtigung der hier vorkommenden geringen Grundwasserflurabstände“.

Die überplanten Böden haben eine besondere Kaltluftentstehungsfunktion eine hohe Wasserspeicherungs- und Kühlungsfunktion, ebenfalls bedeutend ist die CO₂-Bindungsfunktion der natürlich gewachsenen Böden mit Wiesenflächen. Diese Aspekte wurden in der Vorlage nicht annähernd ausreichend in einer Konfliktbewältigung berücksichtigt.

Falls die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt worden ist, ist nicht ersichtlich, welche Informationsgrundlage der Behörde vorlag. Es handelt sich zumindest im 13b-Bereich um natürlich gewachsene Böden, Kolluvisole und Pseudogley-Gleye hoher Wasserspeicherfähigkeit und entsprechender „Schwammwirkung“ mit hohem klimatischen Ausgleichspotenzial / Kühlwirkung. Zudem wird mit der Anwendung von §13b hier der üblicherweise erforderliche umfangreiche landschaftsrechtliche Ausgleich ausgehebelt.

10. Artenschutzgutachten

Das beantragte Artenschutzgutachten fehlt („Beteiligung 17 Behörden“). Welcher Informationsstand lag der Abteilung Artenschutz vor? Damals gab es ja noch nicht einmal eine Baumerfassung.

Die Behauptung aus der Vorlage, dass „durch den Fortbestand von Bäumen und Grünflächen das Areal auch in Zukunft als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel erhalten bleibt“ ist angesichts eines Versiegelungsgrades von 55 % und des Verlustes eines großen Teils des Gehölzbestandes und Nahrungshabitats falsch. Zudem wurde nicht einmal ein Artenschutzgutachten erstellt, welches üblicherweise für deutlich kleinere und weniger verlustreiche Vorhaben vorsorglich gefordert bzw.

freiwillig erstellt wird. Dabei wären dann auch Baumhöhlen zu erfassen und im Vorfeld der Planung möglicherweise wichtige Planungshinweise abgeleitet worden. Falls die Abteilung Artenschutz beteiligt worden ist, ist nicht ersichtlich, welche Informationsgrundlagen zum entsprechenden Zeitpunkt vorgelegen haben.

11. Gehölzverluste

Es entfällt ein großer Teil des Gehölzbestandes, u.a. auch nicht per Baumschutzsatzung geschützter Bestand. Ein Ausgleich nach Baumschutzsatzung kann laut Vorlage nicht annähernd im Plangebiet erfolgen. Lediglich 18 Bäume werden gesichert als Ausgleich im Gebiet gepflanzt. Dabei sind Säulenformen, welche nur geringe Kronenvolumina erreichen, nicht ausgeschlossen worden.

Nicht heimische Baumarten (*Prunus sargentii* und *Quercus palustris*) sind vor dem Hintergrund von Artensterben und Biodiversitätsverlust aus der Pflanzliste auszuschließen.

Der nicht geschützte Baumbestand wird auf der Grundlage von 13a / 13b sowieso nicht landschaftsrechtlich ausgeglichen. Dessen Klima- und Lebensraumfunktion bleibt damit völlig unberücksichtigt. Ein Ausgleich dieser umfangreichen Funktion ist durch die wenigen Ersatzpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung nicht möglich. Es handelt sich bei diesen Maßnahmen lediglich um eine geringe, aber absolut notwendige Minderung des bedeutenden Eingriffs.

Die zentrale private Grünfläche ist ca. 2021 versehentlich gerodet worden. Höhlenbäume und dichter Strauchwuchs gingen verloren. Dieser Fläche eine „Grünvernetzungsfunktion“ (S. 6 der Vorlage) zuzuschreiben ist mangels Festsetzungen zur Bepflanzung abwegig. Das nicht städtische Eigentum wurde inzwischen durch die Stadt mit Stabgitterzaun abgegrenzt.

Die positive Symbolik in der Kategorie Grün- und Freiraumkonzept der Planungsphase 2 ist irreführend. Eine positive Bewertung der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen hinsichtlich der Zielsetzung „Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, Durchgrünung von Siedlungen, positive Beeinflussung des Stadtklimas“ in der Checkliste Planungsphase 3 ist irreführend und letztendlich falsch, da nur ein kleiner Teil des Bestandes gesichert wird und ein viel größerer Teil des Grünbestandes entfällt.

12. Erschließung

Auf S. 9 der Vorlage wird behauptet, dass an drei Seiten des Plangebietes bestehende Verkehrsstraßen liegen. Diese Aussage ist nicht korrekt, da sie unterstellt, dass eine unmittelbare Einfahrt ins Gebiet möglich ist. Tatsächlich ist dies nicht so, denn sowohl vom Kirchplatz als auch von der Laachgasse müssen neue Erschließungen von jeweils 50 m Länge gebaut werden. Dabei führt die Erschließung von der Laachgasse durch bestehende öffentliche Grünfläche / Schrebergärten, was die Aufenthaltsqualität im angrenzenden Park deutlich einschränkt. Zusätzlich sind Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich, die mit größerer Versiegelung verbunden sind.

Hinzu kommt eine neue Kreuzung des bestehenden Fußwegs im Park durch die Zufahrt zum südlichen Cluster. Erholungswert und Sicherheit der hier den Kindergarten St. Germanus ansteuernden Eltern und (Klein-)Kinder insbesondere auf Laufrädern sind dadurch nicht mehr gewährleistet. Dieses neue Gefährdungspotential ist in der Vorlage an keiner Stelle erwähnt worden.

13. Ortsbild und Ausblick

Aus Blickrichtung des Parks resultiert durch die Planung ein gravierender Verlust von Gehölzkulisse und identitätsstiftendem Ortsbild (Kirche und Backsteinbau der alten Schule). Dieser Aspekt wurde in der Vorlage nicht gewürdigt.

Aus dem nördlichen Cluster wird ein wunderbarer Blick über die Stadt Aachen konstatiert. Das dieser den Bewohnern an der Friedenstraße möglicherweise dadurch verloren geht, wird nicht erwähnt. Zudem wird ignoriert, dass im Blick die unattraktiven Gewerbebetriebe Wurbenden stehen und ein hässliches Hochhaus am Ortseingang die Sicht verschattet.

14. Soziale Unausgewogenheit

Wie bereits oben ausgeführt ist Haaren im Vergleich zu anderen Stadtteilen stadtklimatisch besonders vorbelastet. Der Vergleich mit Sozialdaten der Stadt Aachen (z.B. Anteil Transferleistungsbezieher) zeigt, dass der Ortsteil außerdem einen überdurchschnittlich hohen Anteil an sozial benachteiligten Einwohnern und alten Menschen hat, welche gesundheitlich im Mittel stärker vorbelastet sind und auf Hitzestress besonders empfindlich reagieren. Mit der geplanten Bebauung, welche stadtklimatische Verschlechterungen mit sich bringt, geht somit auch eine weitere gesundheitliche Belastung von Personenkreisen einher, welche bereits benachteiligt bzw. besonders gesundheitlich gefährdet sind.

Eine kritische gesamtstädtische Sichtung von Bebauungsplanungen im „Vorsorgebereich Stadtklima“ des Klimafolgenanpassungskonzeptes der Stadt (Karte 5 des Konzeptes) zeigt, dass es sich hier ausgerechnet im vorbelasteten Haaren um einen Bereich handelt, in welchem entgegen der Empfehlungen die Bebauung weiterverfolgt wird, und dies mit umfangreichem Grünverlust und hohem Versiegelungsgrad.

Eine weitere soziale Unausgewogenheit besteht darin, die bestehenden von der Stadt verpachteten Schrebergärten durch 10 Parkplätze und Zufahrt zum südlichen Cluster zu überplanen. Diese Schrebergärten werden durch einen Personenkreis mehrerer Haarener sozial benachteiligter Familien genutzt, welche keine nah erreichbare Möglichkeit für einen adäquaten Ersatz haben dürften.

Die Wohnraumbedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen den Aachener Stadtteilen. Der Ansatz zusätzlich erforderlichen Wohnraum in jedem Ortsteil zu identifizieren, hat für das Plangebiet vor allem wegen des überwiegend städtischen Eigentums zur Einschätzung einer guten Mobilisierbarkeit seitens der Politik und der Verwaltung geführt. Allerdings ist der Anspruch an die „Verträglichkeit“ nicht erfüllt und vor dem Hintergrund der starken Vorbelastung Haarens sozial ungerecht.

15. Konzeptvergabe

Für die Konzeptvergabe werden viele positive Absichten formuliert, die wenigsten sind auf der jetzigen Planungsebene rechtsverbindlich. Zahlreiche Probleme (Entwässerung/ Eintauchen von Tiefgaragen in den Grundwasserstrom / Wasserrückhaltung ebenfalls voraussichtlich in den Grundwasserstrom eintauchend, klimatischer Ausgleich, Dachbegrünung, Verkehrsproblematik, Müllabholung, cradle to cradle-Prinzip) werden auf spätere Planungsstufen verlagert, obwohl eine Lösung nicht gesichert ist. Die Konfliktbewältigung ist damit völlig unzureichend.

Entsprechend ist auch die Beurteilung der Klimarelevanz in allen 3 Unterkategorien als „nicht eindeutig“ benannt. Dies ist jedoch komplett irreführend, weil suggeriert wird, dass eine positive Auswirkung durch das Vorhaben möglich ist.

16. Fazit

Auf Bundesebene hat Minister Lauterbach erkannt, dass es eine zunehmende Hitzetodgefährdung gibt und möchte hier Maßnahmen voranbringen. Darüber hinaus werden die Warnungen von Wissenschaftler/innen, in Bezug auf Klimawandel und Artensterben in den letzten Jahren und aktuell im dringender, so dass auf jeder Ebene dringender Vorsorge- und Handlungsbedarf besteht. Stadtklimatische Aspekte sollten auch auf lokaler Ebene an vorderster Stelle stehen. Theoretisch ist dieses Thema mit Bezugnahme auf die Aussagen des Masterplans eingegangen („Vorsorge gegen Hitzestress“). Tatsächlich liefert die Planung eine Verstärkung der Wärmeinsel und ignoriert die eindeutigen und dringenden Planungshinweise des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Aachen (textlich insbes. Kap. 7, und 8.3 und 8.4). Insgesamt wird die Lebensqualität im Ortsteil Haaren für die vorhandenen Bewohner/innen und insbesondere für die Bewohner/innen des Ortsteilzentrums durch die Bebauungsplanung deutlich gemindert.

Der Schluss (§.5 der Vorlage), dass durch „das neue Konzept und die Untersuchungen“ „eine kritische Haltung zu einer Wohnbebauung am Park entkräftet werden kann“, ist falsch.

Eine Bebauung ist lediglich durch eine Kita im nördlichen Cluster bzw. im noch genauer unter Baum- und Artenschutzaspekten abzugrenzenden nordöstlichen Plangebiet stadtklimatisch, verkehrstechnisch sowie im Hinblick auf das Ortsbild und die Biodiversität akzeptabel.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:

Zum Punkt 1 Anwendung 13a/13b, Bauleitplanung, Regionalplanung:

2017 wurde das Verfahren nach der Programmberatung und der anschließenden frühzeitigen Beteiligung als ein Bebauungsplan im Innenbereich durch die öffentliche Bekanntmachung förmlich eingeleitet. Eine Betrachtung der Abgrenzung von Außenbereich- und Innenbereichsfläche erfolgte zu diesem Zeitpunkt nicht.

Zur Offenlage wurde die Außenbereichsabgrenzung untersucht. Die rückwärtigen Gartenbereiche – also das Neubaugebiet - sind als Teil der Außenbereichsinsel eingestuft worden. Der Bereich ist daher gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Aus diesem Grund wurde der Teilbereich des Neubaugebietes dem Verfahren gemäß § 13b BauGB zugeordnet. Der Teilbereich des Bestandes verblieb weiterhin im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Offenlage erfolgte im Juli 2023.

Am 18. Juli 2023 erging das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht BVerwG in dem festgestellt wird, dass der § 13b BauGB mit EU-Recht nicht vereinbar ist. Damit kann das Verfahren gemäß 13b BauGB nicht mehr fortgeführt werden.

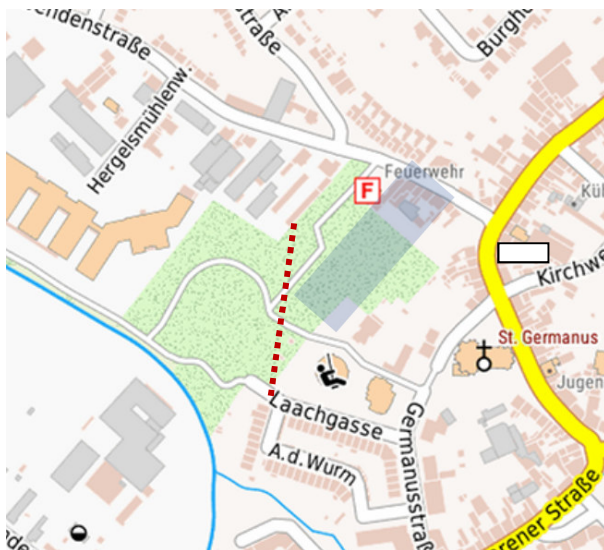
Das BVerwGs-Urteil löste aufgrund seiner Tragweite intensive Beschäftigungen mit den beschleunigten Verfahren in den kommunalen Verbänden, inklusive der Fortbildungseinrichtungen und den Bundesländern aus. Durch die Diskussionen in Expertenkreisen wurde die Absicht und die Grundsätze des Gesetzgebers verdeutlicht und auch entsprechende Gerichtsurteile erbrachten Erkenntnisse, die zu einer Neubewertung der Haarener Situation mit folgendem Ergebnis führen:

- Es ist unstrittig, dass es sich bei dem Bereich der rückwärtigen Gärten um einen Außenbereich im Innenbereich (Außenbereichsinsel) handelt und Bauvorhaben dort gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind.
- Es ist unstrittig, dass es sich bei dem Bereich der Bestandsbebauung an der Alt-Haarener Straße, der Germanusstraße und der Laachgasse um einen Innenbereich handelt und Bauvorhaben dort gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.
- Die Innenentwicklung ist nicht identisch mit Innenbereich. Bei einem „Innenbereich und Außenbereich“ handelt es sich um bauplanungsrechtliche Begriffe. Bei einer „Innenentwicklung“ handelt es sich um einen städtebaulichen Terminus.

- Der Zulässigkeitsbereich einer „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB ist nach tatsächlichen Verhältnissen der siedlungsstrukturellen Gegebenheit zu bewerten. Kriterien sind u.a. die Größe der Außenbereichsinsel, der Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich und der funktionale Zusammenhang der Bestandsbebauung. Das Plangebiet für den Neubau ist folgendermaßen zu bewerten:

Die Außenbereichsinsel in Haaren umfasst die große Parkanlage zwischen Wurm, Laachgasse und Friedensstraße mit einer Fläche von ca. 18.000 m² und die rückwärtigen Gärten der Bestandsbebauung Friedensstraße inklusive weiterer Gartenparzellen mit einer Größe von ca. 8.000 m², die gleichzeitig die baulichen Ergänzungen des Bauungsplanes einnehmen sollen. Die Parkanlage grenzt den gewerblichen Bereich von den Wohnbereichen ab. Allerdings ist der Zugang zur Parkanlage von der Friedensstraße schmal und fügt sich in die dort vorherrschende kleinteilige Parzellenstruktur ein. Erst nach der Tiefe der Grundstücke der Bestandsbebauung öffnet sich der öffentliche Freiraum. Die Wohnbebauung an der Laachgasse markiert eine gedachte Linie zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Friedensstraße / Hergelsbendenstraße. Hierdurch wird eine Zweiteilung der Außenbereichsinsel ersichtlich: 1. Der freie Raum der Parkanlage, der zwischen den Siedlungsbereichen liegt und 2. die „umbauten“ Freiflächen, die Teil des Siedlungsbereiches sind.

Die unmittelbare Nähe zu der Bestandsbebauung, auch die Einfriedung dieser Gartengrundstücke und die mit der Bebauung durchgängigen Parzellengrundstücke unterstreichen die Zugehörigkeit zum bebauten Siedlungsbereich.



Unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kann der Bereich der Neubaufäche dem Siedlungsbereich zugeordnet werden, so dass das Verfahren nach § 13a BauGB begründet ist.

Prinzipiell ist nochmals zu betonen, dass die Anwendung des § 13a BauGB nicht nur bei Wiedernutzung von Brachflächen und bei Nachverdichtungen, sondern auch für andere Maßnahmen der Innenentwicklung zulässig ist. Dies kann z.B. auch eine Mobilstation oder eine bauliche Arrondierung beinhalten, weil dadurch die Ortsmitte gestärkt wird.

Die Anmerkung – es sei falsch, dass sich die Bauleitplanung an die Regionalplanung anzupassen hat weil diese keine flächenscharfe Darstellung macht, ist nicht verständlich. Es ist unstrittig, dass eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan besteht. Es ist auch unstrittig, dass sowohl dieser als auch der Flächennutzungsplan keine flächenscharfen Darstellungen macht.

Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Aachen:

Die besondere Belastung Haarens (innerstädtisches Belastungsgebiet bzw. Schutzbereich Stadtklima gemäß FNP Aachen*2030) erfordert besondere Maßnahmen aus dem Klimafolgenanpassungskonzept. Die Empfehlungen des FNP AACHEN*2030 sehen für Wohnbauflächen einen maximalen Versiegelungsgrad von 50% und für gemischte Bauflächen max. 60% vor. Darüber hinaus ist durch intensive Begrünung von Straßen und Plätzen sowie klimaangepasste Bebauung (z.B. Verwendung von Materialien geringer Wärmespeicherfähigkeit, helle Fassaden, lockere Bebauung) den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken. Dem wird insofern Rechnung getragen, da die GRZ I auf 0,36 und die GRZ II auf 0,54 festgesetzt wird, die Wohnbebauung auf lediglich drei Cluster ermöglicht wird und bei Flachdächern eine Dachbegrünung

und an den Fassaden eine Begrünung gefordert wird. Der empfohlene maximale Versiegelungsgrad von 50% wird damit im WA 2 ggf. um bis zu 4% überschritten. Im gesamten Plangebiet liegt der Gesamtversiegelungsgrad mit ca. 55% zwischen den Empfehlungen des FNP von 50% (Wohnbau-flächen, westliches Plangebiet) sowie 60% (Gemischte Bauflächen, östliches und nördliches Plangebiet).

Der Grünanteil wird zudem nicht erhöht, sondern durch die Bebauung verringert. Auch die privaten Schrebergärten an der Zufahrt von der Laachgasse werden zugunsten der erforderlichen Zufahrt entfallen. Im Bereich der Verkehrsfläche werden große Grünbereiche integriert um einerseits dem Wurzelbereich der Bäume der angrenzenden Kita zu sichern und um in Richtung Parkanlage den Parkplatz mit einem Grünsaum abzugrenzen. Dennoch werden durch die Bebauung Grünbereiche entfallen. Damit sind die beiden Belange – Klimaschutz/Klimaanpassung und Innenentwicklung - gegeneinander abzuwägen. Die Belange sind einerseits auf die konkrete Situation in Haaren und andererseits auf den gesamtstädtischen Raum zu betrachten. In Haaren wird die Bebauung zu keiner Verbesserung beitragen und der Eingriff kann nicht ausgeglichen, sondern nur abgemildert werden. Allerdings sprechen – unter Klimaschutzgesichtspunkten - für die Bebauung, dass an den Siedlungsrändern entsprechend weniger Flächen für Wohnungsbau entwickelt werden müssen, die zudem einen höheren Erschließungsaufwand und eine Mobilität mit eigenem PKW inklusive höherer CO₂ Ausstöße auslösen würde.

Versiegelungsgrad:

Ein Versiegelungsgrad kann nicht festgesetzt werden und ist auch nicht identisch mit der Grundflächenzahl GRZ, die die maximale Überbauung vorgibt. Es kann von den Festsetzungen der GRZ die notwendigen Versiegelungen für die Wohnnutzung abgeleitet werden. So ist bei der festgesetzten GRZ I von 0,36 eine maximale Überbauung durch Gebäude von 36 % gegeben. Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wege ergibt sich eine maximale GRZ II von 0,54 (GRZ I x 1,5). Der Aufwand der Erschließung soll in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag durch Wohnbaufläche stehen. Gegenüber einem Versiegelungsgrad von 50 % zu 54 % würden lediglich 264 m² Fläche weniger versiegelt, aber dadurch würde auch eine Wohnbaufläche von ca. 600 m² weniger ermöglicht werden. Eine GRZ von 0,36 ist daher städtebaulich vertretbar.

Dach- und Fassadenbegrünung:

Die Festsetzungen zu einer Dachbegrünung sind in der Tat nur bei Flachdachgebäuden anzuwenden. Im Falle von geeigneten Dächern kann es sein, dass dort keine Dachbegrünung ausgeführt werden kann. Auch die Fassadenbegrünung wird lediglich an der, der Hitze am meisten ausgesetzten Seiten gefordert. Die Bedenken können dennoch ausgeräumt werden, da die Grundstücke über Konzeptvergabe vergeben werden. Die Bewerber*innen können nur über konkurrierende Baukonzepte den Zuschlag bekommen. Das Auswahlgremium wird hier ganzheitlich nicht nur die Gebäude, sondern auch die Art der Ausführung für den Klimaschutz und Klimaanpassung betrachten. Das Prinzip der Konzeptvergabe baut darauf auf, dass durch konkrete Bauvorschläge der Bewerber*innen innovativere Konzepte entstehen, als durch ein strenges Regelwerk. Die Festsetzungen sollen lediglich Mindestanforderungen aufstellen, die jedoch Spielräume für individuelle Lösungen eröffnen sollen.

Es können Tiefgaragen zwar außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Da jedoch die überbaubaren Flächen flächendeckend umfangreich sind ergibt sich durch diese Festsetzung keine Einschränkung. Durch die GRZ II von 0,54 wird jedoch die Unterbauung begrenzt.

Einsatz erneuerbarer Energien:

Flachdächer sind geeignet für Solaranlagen und für Begrünung sowie auch für Retentionsflächen. Damit kommt den Flachdächern eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz als auch für die Klimaanpassung zu. Die Mindestfläche für Begrünung wird auf 60 % und die Mindestfläche für Solaranlagen auf 50% gesetzt. Eine Kombination von Beiden ist möglich, so dass die Werte überschritten werden können. Bei dem Regelwerk geht es nicht um die optimale Nutzung von energetischen und anderen Maßnahmen, sondern um die Sicherung von Mindestwerten, die bereits über dem Standard liegen. Im Rahmen der Vergabe wird sich herausstellen, ob über konkurrierende Angebote diese Werte auch aus wirtschaftlicher Sicht überschritten werden können. Die Bewertung der Nutzbarkeit der Wurm für die Wärmeversorgung wurde durch die Stawag vorgenommen.

Entwässerung / Tiefgaragen:

Es ist eine Rückhaltung erforderlich; sie ist lediglich nicht im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt, weil diese als Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage in der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch untergebracht wird und daher keiner separaten Fläche bedarf. Insoweit entfallen speziell hierfür Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und somit auch eine Darstellung im B-Plan-Entwurf.

Das Plangebiet liegt ca. 100 m von der Wurm entfernt. Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungen. Aus der Hochwassersituation ergibt sich nach Berechnungen des Wasserverbandes Eifel-Rur (WVER) keine Notwendigkeit einer Rückhaltung. Allerdings gibt es eine Abflussbegrenzung aus Gründen der Gewässervertäglichkeit / Gewässerökologie, dem so genannten Nachweis nach „BWK M 3 / BWK M 7“. Danach wird eine Begrenzung des Abflusses auf 2,3 l/s /ha bezogen ausschließlich auf die befestigte Fläche gefordert. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass der Abfluss aus dem Plangebiet in die Wurm nicht größer ist, als der heute vorhandene, natürliche Abfluss aus dem unbefestigten Gebiet, so dass es durch die Bebauung nicht zu einer Verschärfung der Abflusssituation kommt. In die Mischwasserkanalisation in der Laachgasse / Benno-Levy-Weg wird nur das häusliche Abwasser, das erfahrungsgemäß nur 3 bis 5 % der Menge des anfallenden Regenwasserabflusses ausmacht, eingeleitet, so dass die Abflusssituation in der Kanalisation durch die Bebauung nicht messbar verschärft wird.

Gemäß Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), herausgegeben vom Land NRW, bestehen im Starkregenfall – mithin bei einem 100-jährlichen Regenereignis (ein Ereignis mit einer Intensität, das nach statistischen Grundsätzen einmal in 100 Jahren vorkommt) Überflutungsgefahren, weil sich punktuell Wasseransammlungen bis zu mehreren Dezimetern Höhe in Tiefpunkten und Geländemulden ergeben können, die Sachschäden und ggf. eine Gefährdung von Personen zur Folge haben können. Daher ist es beabsichtigt, an den identifizierten Stellen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Erschließung geeignete Maßnahmen zu treffen, so dass diese Gefahrenstellen entschärft, geplante Gebäude geschützt werden und die Gefahr einer Überflutung im Starkregenfall deutlich reduziert wird. Außerdem sollen als weitere präventive Maßnahmen Geländemodellierungen vorgenommen werden, so dass nahe der Bebauung oder an Verkehrswegen keine oder nur geringe Tiefpunkte/Geländemulden mit potentiellen Wasseransammlungen entstehen, und dadurch Gefährdungspotential minimiert wird.

Ein quelliger Wasseraustritt im Umfeld der alten Eiche ist der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt.

Verkehr:

Im Rahmen der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme vom 07.06.2022 sind für eine Bewertung der Verkehrsbelastung alle relevanten Daten bearbeitet worden. Anhand von Angaben über die Größenordnung der Neubauentwicklung können belastbare Prognosen erstellt werden. Die verkehrsgutachterliche Stellungnahme ist für Bauvorhaben dieser Art und Größenordnung das gängige Instrument zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen. Daher reicht diese Einschätzung der Verwaltung aus.

Bei der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen konzentrieren sich die Berechnungen auf die maßgebende morgendliche und die nachmittägliche Spitzenstunde. In diesen Stunden treten die insgesamt gesehen höchsten Verkehrsbelastungen auf und es wird überprüft, ob die Infrastruktur während dieser Zeiten den Verkehr abwickeln kann. Wenn die Abwicklung des Verkehrs in diesen Spitzenstunden funktioniert, dann ist die Infrastruktur erst recht auch in den übrigen weniger stark verkehrlich belasteten Zeiten leistungsfähig genug. Die Annahme von 20 % des Abholverkehrs in der verkehrlichen nachmittäglichen Spitzenstunde stellt eine realistische Betrachtung für diese Spitzenstunde dar und bedeutet nicht, dass der restliche Abholverkehr nicht stattfindet, sondern nur, dass er außerhalb der verkehrlichen Spitzenstunde stattfindet.

Durch die (Teil-)Sperrung der A544 wird in der Ortslage Haaren voraussichtlich bis mindestens 2026 keine aussagekräftige Verkehrszählung mehr durchgeführt werden können. Nach der Corona-Pandemie haben aktualisierte Zählungen in Aachen eher eine Abnahme des Kfz-Verkehrs aufgezeigt. Daher ist eine Zählung aus dem Jahr 2016 als Ausgangslage eher eine worst-case-Betrachtung und daher als Grundlage nutzbar.

Im Verkehrsgutachten wurde nur der zusätzlich durch die neuen Nutzungen (Wohnen in den "Stadthäusern", neue öffentliche Parkplätze sowie Hol- und Bringverkehre der Kita) entstehende Verkehr prognostiziert, aber nicht die Gesamtbelastung (für die der Ausgangszustand notwendig wäre). Die Ausgangszustände in der Laachgasse und oberen Germanusstraße wurden nicht extra durch eine Verkehrszählung beziffert. Die Ausgangsbelastung der Laachgasse liegt aber deutlich unter der Verkehrsbelastung der unteren Germanusstraße und ist verkehrlich unproblematisch. Dort und in der oberen Germanusstraße sind im heutigen Bestand keine verkehrlichen Probleme vorhanden und die prognostizierte Verkehrszunahme ist so gering, dass sich dieser Umstand nicht ändern wird. Die Infrastruktur beider Straßen kann aus verkehrlicher Sicht die Belastung problemlos aufnehmen.

Eine Linksabbiegespur in der Knotenzufahrt Auf der Hüls ist bei der untersuchten Prognosebelastung nicht zwingend erforderlich. Ein eigener Aufstellbereich für Linksabbiegende in der Straße Auf der Hüls würde zur Verbesserung der Verkehrsqualität beitragen. Dafür wären bauliche Eingriffe notwendig. Diese sind derzeit aber nicht erforderlich.

Qualität der Durchwegung, Sicherheit und Optik:

Das städtebauliche Konzept sieht für den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Friedensstraße nicht nur eine fußläufige Durchwegung, sondern auch eine Mobilstation vor. Aufgrund der Durchwegung ist der Standort für eine Mobilstation

besonders geeignet. Von drei Seiten sind die Mobilitätseinrichtungen von Leihfahrzeugen, Lastenrädern, e-Ladestationen ect. schnell erreichbar. Ziel ist es in der Ortsmitte Haarens alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung zu stellen, wodurch PKWs, PKW-Fahrten und in Folge davon CO₂ Ausstöße reduziert werden können. Je intensiver diese Angebote genutzt werden, je mehr private PKW können eingespart werden und je mehr Platz entsteht für FußgängerInnen und Aufenthaltsqualitäten. Die Überführung des Kirchplatzes ist für die Anfahrt der Mobilstation notwendig. Das ist aber weniger belastend als wenn die Mobilitätsangebote auf dem Kirchplatz eingerichtet werden würde. Die rückwärtigen Bereiche sind besser geeignet den Fuhrpark aufzunehmen, zumal die Erreichbarkeit sehr gut ist. Der Kirchplatz stellt einen repräsentativen Raum in der Ortsmitte dar und die Attraktivität würde durch den Fuhrpark leiden.

Boden:

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wurden die Bodensituation beschrieben und die Auswirkungen einer Bebauung betrachtet. Die in der Eingabe vorgetragene Arten der vorhandenen Böden und ihre Wirkungsweise für das Klima bestätigen die Darstellungen in der Begründung. Aufgrund der Lössböden wird eine geringe Versiegelung gefordert. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,36 für Gebäude und zusätzlich mit Nebenanlage auf 0,54 (entspricht in etwa einem maximalen Versiegelungsgrad von 54%) wird dem Rechnung getragen.

Artenschutzgutachten:

Als Ergebnis von Begehungen und Erkundungen des Plangebietes durch die untere Naturschutzbehörde in 2016 und 2022 sind nach deren Einschätzung artenschutzrechtliche Konflikte bei einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Aufgrund seiner eher geringen Größe und isolierten Lage innerhalb zu Wohnzwecken und gewerblicher Nutzung eng bebauten umliegenden Areale sowie seiner strukturarmen, urban geprägten Grünflächen, besitzt das Plangebiet keine Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten, sodass auf die Vergabe eines externen Artenschutzgutachtens aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde verzichtet werden konnte.

Weitergehende Hinweise zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen im Falle der Fällung von Bäumen und des Abrisses von Gebäuden sind in der Begründung aufgeführt und müssen im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

Gehölzverluste:

Die Pflanzliste des Grünkonzepts zum Bebauungsplan sieht keine Säulenbäume vor. Bei den Baumarten *Prunus sargentii* und *Quercus palustris* handelt es sich um Bäume die vor dem Hintergrund des anthropogenen Klimawandels an den Standort angepasst sind. Der Biodiversitätsverlust stellt kein Argument gegen eine Anpflanzung dieser Baumarten dar.

Durch die Baumschutzsatzung ist sichergestellt, dass bei einer Fällgenehmigung eine Ersatzpflanzung gefordert wird. Ein landschaftsrechtlicher Ausgleich erfolgt nicht, da ein Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nicht gefordert wird.

Im Rahmen der Öffnung des rückwärtigen Bereiches der Neubebauung an der Friedensstraße wurden verwildertes Gelände gerodet. Aufgrund der Unübersichtlichkeit der Situation war die Grundstücksgrenze nicht ersichtlich. Bei der Vermessung des gesamten Plangebietes ließ der Eigentümer der Fläche eine Vermessung seines Geländes nicht zu, so dass keine Kennzeichnung vor Ort gegeben war. Bei der Rodung wurde nicht nur Gestrüpp und Sträucher entfernt, sondern auch eine Vielzahl von Müll, der auch von Ratten belebt war. Durch die Öffnung wurde ein neuer Stadtraum für die Haarener geschaffen, der vor allem von Jugendlichen gut angenommen wird.

Durch die Checkliste sollen die vielfältigen Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bezogen auf die (1) Fläche des Plangebietes, (2) mögliche Bewertung des städtebaulichen Entwurfs und den (3) Sicherungsinstrumenten des Bebauungsplanes betrachtet werden. Es handelt sich um ein Hilfsmittel, um die Komplexität der Klimaeinflüsse zu erfassen. Die Inhalte und die Anwendung sind aus den Arbeitsprozessen entstanden und sollen fortlaufend aktualisiert werden. Damit kann dieses Instrument nicht mit einer Eingriffs- Ausgleichs-Regelung gemäß den Vorschriften des Bundesbaugesetzes verglichen werden.

Der Hinweis, dass die Maßnahmen und Festsetzungen des geplanten Freiraums positiv bewertet werden, obwohl es sich um eine Verschlechterung der vorhandenen Klimafunktionen der unbebauten Fläche handelt, wird aufgenommen. Allerdings nicht bei der Bewertung des städtebaulichen Entwurfs (2) und den Sicherungsinstrumenten des Bebauungsplanes (3), sondern bei der Bewertung der Fläche des Plangebietes (1). In der Tat wurde die „bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion“ nicht bewertet, wodurch der Eingriff deutlich hervorgeht. Nichtsdestotrotz 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 Begründungsmaßnahmen können den Eingriff nicht ausreichend kompensieren und nur den Eingriff mildern.

Es wird vorgeschlagen die Klimaschutzliste im 1. Teil zu überarbeiten und in den abschließenden Bewertungen den Eingriff stärker hervorzuheben.

Erschließung:

Im Rechtsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen deutlich sichtbar und in der Begründung wird hinreichend auf die notwendig werdenden Verkehrsflächen für die Erreichbarkeit der beiden südlichen Cluster hingewiesen. Bei dem Südlichen Cluster ergibt das Bauvolumen von 1.300 m² ca. 10 Stellplätze. Die Störung des Fußweges ist damit äußerst gering. Im Einfahrtsbereich der Parkanlage soll das Angebot von Parkplätzen und Fahrradabstellanlagen auch der Nutzung der Parkanlage dienen. Der Parkplatz wird intensiv eingegrünt.

Ortsbild und Ausblick:

Die Sicht auf die Alte Schule und die Kirche wird vom Park aus erhalten bleiben. Der First der alten Schule liegt bei 166,87 NN. Das Kirchenschiff nochmals um mehrere Meter höher als die Schule. Die Gebäudehöhe des südlichen Clusters ist auf 151,00 – 155,00 festgesetzt und liegt damit über 10 m unter der Schule. Zusätzlich werden die großen Bäume entlang des alten Friedhofs, die weit über 10 m hoch sind und bei 155,00 NN liegen, die Sicht auf die Neubebauung versperren.

Der First von den Bestandsgebäuden Friedensstraße 12 bis 14 liegt bei 166,45 NN. Die maximale Gebäudehöhe im nördlichen Cluster ist mit 159,00 – 163,00 NN festgesetzt und liegt damit ca. 2,5 m unterhalb der Bestandsbebauung. Die Neubebauung fügt sich in den Hang an den Baublock ein. Dennoch kann die Neubebauung für die unteren Geschosse des Bestandes den Weitblick versperren. Die Abstandsregelungen der Bauordnung sichern jedoch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Soziale Unausgewogenheit:

Es wurden die betroffenen Umweltbelange geprüft mit dem Ergebnis, dass bei Durchführung der geforderten Maßnahmen (geringer Versiegelungsgrad, Sicherung von wichtigen Bestandsbäumen und von Grünflächen im Bereich der Bestandsbäume, Ersatzbäume für wegfallende Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung, Hinweise zum Schallschutz) die Neubebauung verträglich ist.

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken gibt es einen Grundsatzbeschluss gemäß dem 40 % öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden muss. Das ist hier ebenso der Fall.

Konzeptvergabe:

Der Bebauungsplan verzichtet weitgehend auf gestalterische Festsetzungen. Der Bebauungsplan regelt auch nur das Planungsrecht und nicht die konkrete Umsetzung des Bauvorhabens. Es handelt sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsplan. Die Ebene der Umsetzung der Bauvorhaben werden im Baugenehmigungsverfahren bearbeitet. Der Vorwurf, dass eine Konfliktbewältigung nicht erfolgt ist, trifft nicht zu.

Die Entwässerung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird für den nördlichen Bereich des Gebietes sowohl über die Kanalisation in der oberen Germanusstraße, der südliche Abschnitt auch über die Laachgasse entsorgt. Die Regenentwässerung wird zur Wurm geführt. Hierfür wurde im B-Plan ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche an der Laachgasse ist ausreichend Platz für eine Rückhaltung. Diese wird, wie bereits oben ausgeführt, nicht aus Gründen des Hochwasserschutzes, sondern aus Gründen der Gewässerverträglichkeit bzw. der Gewässerökologie, erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren wird der Grundwasserschutz und die Müllentsorgung gesichert. Die Anforderungen der Dachbegrünung ist festgesetzt. Bisher ist die Verwendung von recyceltem Baumaterial im Bauordnungsrecht nicht gefordert.

Fazit:

Es wird vorgeschlagen, Planungsrecht nur für den Bau einer Kindertagesstätte im nördlichen Cluster zu sichern und keine weitere Bebauung zuzulassen, weil diese u.a. aufgrund der bestehenden Wärmeinseln nicht verträglich sei.

Die Wohnbebauung ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung der Haarener Ortsmitte. Durch die Vitalisierung der zentralen Orte wird einer Zersiedelung des Siedlungsrandes entgegengesteuert. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Außenraum, sondern auch ein Wohnen mit CO₂ neutraler Mobilität erreicht werden. Die Neubebauung ist auf unversiegelter Fläche ein

Eingriff, der jedoch mit all den geforderten Maßnahmen verträglicher wird. Der Innenentwicklung wird gegenüber dem Eingriff hier vorrangig eingestuft.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen. Die Hinweise zur Klimacheckliste werden aufgegriffen und diese wird überarbeitet.

3. Eingabe, Aachener Baumschutzbund, Hanbrucherstraße vom 04.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Begründung vom 6.6.2023 wird als Ziel und Zweck der Planung eine Stärkung und Belebung der Ortsmitte sowie ein Schließen des offenen Baublocks zur Attraktivitätssteigerung zwischen Urbanität und Parknähe angegeben.

Was an einer Innenblockbebauung diesen Ausmaßes für Haaren attraktivitätssteigernd sein soll, wenn dafür der Haarener Bevölkerung großflächig parkangegliedertes Grün mit zahlreichem Baumbestand zu deren Erholung sowie ein Habitat für vielerlei Arten genommen und das innerörtliche Klima durch Zubau und höhere Verkehrsaufkommen zusätzlich belastet wird, ist wohl nur für einen geringen Klientel von Vorteil.

Zur Schaffung einer privilegierten Lage am Park wird den Altanrainern ihre Anbindung an Grünflächen und Baumbeständen genommen.

Dazu zählen auch die Pächter der idyllischen Kleingärten an der Laachgasse, die bei den gesamten Bewertungen und Abwägungen völlig ignoriert bleiben.

Hauptsache ein privilegierter Klientel hat das, was in der Begründung S 9u als *„Herausragendes Merkmal des Standorts ist seine direkte Lage am Park - der „grünen Lunge“ in Haaren – umringt von einer üppigen Begrünung mit den großen Baumbeständen entlang der Grenze zum alten Friedhof.“* beschrieben steht.

Wo ist da für wen der Mehrwert? Den Altanrainern hat man genau das genommen.

Und diese neue „grüne Lungen“-Lage wird von der grünen Lunge durch Lungenschwund erst bezahlt.

Planungsverfahren

Natürlich wird auch wieder rein zweckdienlich vom beschleunigten Bauverfahren großzügig Gebrauch gemacht und dazu mächtig mit Zahlensalat Verwirrung gestiftet.

2,05 ha sei das Planungsgebiet groß (und damit > 20.000 m² als Grenzwert für die vereinfachte Bauplanung), aber dann wird in Innen- Außenbereichsflächen, dreigeteilte Baukörper, Verkehrsflächen, etc. mit immer neuen und anderen Zahlen herumjongliert, sodaß mal dieses, mal jenes Planverfahren angewendet werden kann.

Erst heißt es Park und Gärten gehörten trotz Innerortslage zum Außenbereich, sodaß das beschleunigte Bauverfahren nach §13a nicht zur Anwendung kommen kann, aber wie vorteilhaft dann für das Bauvorhaben, daß sich doch ein Hintertürchen mit §13b findet, um das Verbot zu umgehen und im Außenbereich dennoch, ebenfalls beschleunigt, bauen zu können.

Fazit: man parzelliert so geschickt, daß man die Rahmenbedingungen erhält, das Gewünschte zu erreichen.

War das beschleunigte Bauverfahren nach §13 nicht generell bloß für Abriß und Neubau im Gebäudebestand vorgesehen, wo es nicht um umweltrelevante Grünflächenverluste geht ? Denn da macht es Sinn aufwendige Umweltgutachten abkürzen.

Für Neubauten auf zuvor unbebauten Flächen war das nicht gedacht, aber seit der Einführung zur Baubeschleunigung auf Kosten der Umwelt, wird damit seit Jahren munter Mißbrauch getrieben, so auch in diesem Fall hier.

Eine geflissentliche Anwendung von sparsamem und schonendem Umgang von Grund und Boden gemäß §1 BauGB, wie immer wieder gerne zitiert wird und einem damit verbundenen sorgsamem Umgang mit Grünflächen und Grünstrukturen generell, wird auf diese Weise hintertrieben.

Und dieser rechtsgelockerte Umgang geschieht angesichts des ausgerufenen Klimanotstands ! Sollte man da nicht eher schärfere Regeln erwarten statt das Gegenteil ?

Aber weil so ein Mißstand erlaubt wird, kann man sich dessen bedienen und dann bequem Regelkonformität behaupten.

In der Begründung unter „*Wohnen mit Weitblick*“, S 10 zu schreiben „ ... *verantwortungsvoll mit der endlichen Ressource Grund und Boden umzugehen, ist es notwendig, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren...*“ (ganz im Sinne von § 1 BauGB) erscheint da äußerst zynisch, wenn damit das Gegenteil begründet werden soll. „Planung mit Weitblick“ wäre angesichts von Klimanotstand und Umweltzerstörung ratsamer, also alles unterlassen, was Klima und Umwelt belastet und alles fördern, was klima- und umweltpositiv ist.

Denn ausgerechnet die klimapositiv wirksamen Grünflächen und Baumbestände sind stadt-, landes-, bundesweit und global rückläufig. So trägt jede Kommune mit jeder Einzelmaßnahme auch zu diesem Gesamtschaden bei.

Vom notwendigen und sogar politisch geforderten Ziel eines Nullneufächenverbrauchs sind wir mit Maßlosigkeit statt Sorgsamkeit weiter weg denn je.

Grün, Klima, Biotope

Die werbewirksam angepriesenen Grünbezüge von „üppigem Grün“ und „großen Baumbeständen“ (s.o.) sind unseriös und gipfeln in Behauptungen wundersamer Flächenvermehrungen als Antwort auf bürgerliche Kritik von 2017: *„Die Parkanlage wird durch das Plangebiet nicht verkleinert, sondern im Eingangsbereich sogar leicht vergrößert.“* (Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von 2023,

S 42 u) Ein Wunder? Hier wird den Bürgern vorgegaukelt durch Grenzverschiebungen, die nur den Park betreffen, würden die Grünflächen vermehrt. Tatsächlich werden durch die Baumaßnahmen erhebliche Grünflächen, die am Park angegliedert sind verschwinden.

Im Zuge sogenannter Parkaufwertung und Sanierung der Ortsmitte war auch schon damals geplant, genau dieses üppige Grün sowie den Baumbestand durch neuen Wege-, Fahrradstraßenbau und zwei Brückenbauwerke drastisch zu reduzieren. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten werden ganz sicher weitere störende und zerstörende Eingriffe folgen, wie z.B. eine nächtliche Beleuchtung für die Durchwegungen, ein weiterer Punkt für die Bedrohung und Vergrämung der Fauna, die den Beteuerungen um Habitatserhalt entgegensteht.

Praktisch alle im weiteren Umfeld diesseits und jenseits von Haarbach und Wurmzusammenfluß befindlichen selbst entstandenen Biotope werden durch gestalterische Baumaßnahmen zerstört. Die künftige Bauplanung der alten Klinkenbergbrauerei zählt natürlich mit dazu. Aber das bleibt als private Baumaßnahme außen vor. Außerdem hat man dort das vogelreiche Biotop schon weitgehend vorab kahlgeschlagen. Kann wohl sein, daß dann, wenn die Bauplanungen dort starten, die ökologische Bestandsaufnahme gering ausfällt, weil ja schon alles längst zuvor ruiniert wurde.

Aber das ist ja, wie gesagt eine andere Baustelle, die mit der hier vorliegenden scheinbar rein gar nichts zu tun hat.

Das soll aber auch nicht weiter auffallen, denn in Salami taktik sollen die einzelnen Baumaßnahmen ebenso von vernachlässigbarer Umweltrelevanz sein.

Daß die kumulierte Umweltrelevanz all dieser Einzelmaßnahmen bedeutend und nicht mehr vernachlässigbar und vertretbar sein wird, wird zu einer leider zu späten Einsicht führen. Aber dann sind wie üblich alle Mitentscheidenden aus der Verantwortung.

Auch die in weiterem Umfeld geschehenen großen Grünflächenzerstörungen mit dem Verlust von Biotopen mit hunderten von Bäumen für die Großbaustelle der A 544 tragen zum negativen Haarener Gesamtklima bei. Wie kann man also so achtlos losgelöst von all den Problemen immer neue schaffen?

Wohnungsnot ? Wir haben viel größere Nöte!

Die immer wieder angemerkten, berechtigten Kritiken aus der Bürgerschaft hinsichtlich verschärften Klima- und Ökologieschäden durch das neue Wohnquartier im innerörtlichen Grünbestand werden lapidar heruntergespielt und (wie beim Klimacheck) absurd ins Positive verkehrt.

Da wird im Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom Juli 2023, S 45 o aufgrund einer sachkundigen kritisierten Nichtvertretbarkeit weiterer Nachverdichtungen (S 44 o) von einer weiteren baulichen Verdichtung *nur in Maßen* gesprochen. Die weiteren Schädigungen werden also entgegen aller Ratschläge von kompetenter Seite dennoch „maßvoll“ billigend in Kauf genommen. Dieses Maß wird wohl dann durch die Bauinteressen bestimmt ?

„Das Vorhaben löst zudem keine erhebliche Zunahme von Emissionen und Immissionen

aus“, heißt es weiterhin. Stimmt nicht oder wird stimmig gemacht, je nachdem was man unter „erheblich“ definiert.

Bezüglich Fledermausvorkommen heißt es: *„Das Plangebiet stellt kein essentielles Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse dar.“*. Heißt wohl: bedeutungslos zum Überleben. Da möchte man den Beurteilern gerne mal Frühstück und Abendbrot streichen und das Nahrungsangebot auf die „essentielle“ Hauptmahlzeit reduzieren.

Natürlich müssen die Tiere aufgrund der Vergrämung ausweichen und Ersatzhabitate suchen. Aber auch von den Ausweichorten kommt von überall her derselbe ignorante Druck.

Weiter heißt es: *„Durch den überwiegenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und Fortbestand von Grünflächen ist sichergestellt, dass größere Bereiche des Plangebietes in ihrer Funktion als Lebensraum für verschiedene Tierarten erhalten bleiben.“* (Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von März 2023, S 45, ganz ähnlich auch auf S 16). Das ist nun glatt gelogen, denn gemäß dem aktuellen Grünkonzept vom April 2023 ist das „worst case“-Szenario, dem fast alle Bäume zum Opfer fallen,

geplant. Auch in der Begründung wird schon mal das „worst-case“-Szenario angedeutet.

Das kommt dann auch weiter unten auf S 45 zum Ausdruck: *„Im Bebauungsplan werden eine Baumgruppe und eine Eiche als zu erhalten festgesetzt. Alle weiteren Bäume sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Durch die Neubebauung werden Bäume gefällt werden müssen.“*

Das steht im Widerspruch zur gemäßigten Planung wonach 10 Bäume gefällt und 17 ersetzt werden sollten.

Nun sollen vom Gesamtbestand nur 5 Bäume (von 37 kartografierten) bleiben. Ein „Schutz“ der zur Fällung freigegebenen besteht also nicht; gemeint ist bloß die Verpflichtung zu einem Ersatz. Aber auch das ist sachlich falsch, denn im Grünkonzept gelten 27 zu fällende Bäume als ersatzpflichtig, aber für 5 weitere gilt nicht mal das.

Damit zur Frage, wieso eine naive Zählung der durchgestrichenen Bäume im Grünkonzept (vom April 2023) 32 ergibt, aber in der Legende der „entfallenden“ Bäume nur 27 genannt werden. Eine optische Täuschung, oder wird damit einer Mogelei statt einer korrekten Baumbilanz Vorschub geleistet ?

Die Formulierung: *„Der Wohnraumentwicklung und der Stabilisierung der Ortsmitte ist gegenüber dem Baumschutz in diesem Fall den Vorrang zu geben.“* (Begründung, S 13, vom 6.6.2023) läßt da tief blicken, was die Wertschätzung der Bestandsbäume angeht.

Baumschutz ade, hier kommt der Beton!, so die klare Aussage. Und wie das bei all den anderen Bebauungsplanungen läuft, kann man von einer Generalaussage reden, oder warum wird hier eine Besonderheit *„in diesem Fall“* konstruiert?

Und was soll diese Besonderheit *„...der Stabilisierung der Ortsmitte...“* sein ?

Will man andeuten, Haaren-Mitte drohe zu kentern, wenn das neue Bauquartier ausbleibt ?

Wir denken, daß Haaren-Mitte mit dem Grünbestand wie er jetzt noch ist ganz gut im Lot ist. Eher birgt die Bebauung eine Destabilisierung, in jedem Fall aber eine Verschlechterung der ökologischen, klimatischen und verkehrlichen Situation.

Und weiterhin stellt sich die Frage, wieso man unverbindlich maßvoll von einigen zu fällenden Bäumen ausgeht und nur in einem „worst case“-Szenario den schlimmst möglichen Fall beschönigend als eher unwahrscheinlich verkaufen will, wenn im Grünkonzept dieser schlimmste Fall als konkrete Planung fixiert wird ?

Nimmt man also das Grünkonzept als Grundlage, bedeutet das faktisch sogar ein super-worst-case-Szenario.

Da stellt sich doch die Frage, warum, wenn solche Verschlimmerungen neu geplant werden, die falschen, weil illusorisch geringeren Eingriffe veralteter Planungen, den Kritikern von 2017 noch im März 2023 entgegen gestellt wurden und ob man die Stellungnahmen nicht zu korrigieren hat ?

Wenn sich die Bauplanung ändert, müssen doch auch die entsprechenden Stellungnahmen angepasst werden, sonst macht das keinen Sinn.

Weiterhin wird in der ausgezeichneten Eingabe vom Juli 2017 als einzige auf das Kleingartenbiotop neben der KiTa St. Germanus, Laachgasse hingewiesen.

Nirgendwo taucht, außer im Grünkonzept, diese Parzelle überhaupt auf. Ausgerechnet diese schöne, ökologisch wertvolle Parzelle mit tatsächlich üppigem Grünbestand, soll zerstört werden, bloß für eine Zufahrt mit 10 Parkplätzen, Parkplätze, die man woanders versucht zu reduzieren. Hier werden sie mit maximalen Umweltschädigungen neu angelegt ! Wie absurd ist denn ein solches Mobilitätskonzept ?

Die Ignoranz zu dieser Detailplanung ist so evident, wie die fehlende Wahrnehmung der ökologischen Bedeutung der Parzelle bei einer Ortsbesichtigung – wenn man sie denn machte.

So bleibt auch dieser Kritikpunkt seltsamerweise (soll man sagen absichtsvoll) bei der Beantwortung im Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einfach ausgeblendet.

Immer wieder wird mit Ausgleichsmaßnahmen durch Fassaden- und Dachbegrünung dem Verlust an bodendeckenden Grünflächen und insbesondere Bäumen gegen gehalten.

Das kann kein echter Ersatz von natürlichen Grünstrukturen sein. Üppiges Wachstum, wie es dem natürlichen Wuchs entspricht, wird mit Formschnitten kurz gehalten.

Neue Bäume werden als Art den baulichen Gegebenheiten angepasst ausgewählt und sicher keine ausladend großkronigen, von hohem Wuchs gewünscht.

Ständige Störungen, Lärm, Verkehr, Beleuchtungen tun ihr Übriges, Biotopbildungen zu verhindern.

Der Aufwand an Pflege ist ohne natürliche, selbstregulierende Böden hoch und bei inkompetenter, vernachlässigter Pflege oder Vandalismus ist solches auch künstlich extensivierte Grün über die Jahre abgestorben oder verwahrlost.

Häufig werden bei Dachreparaturen oder Neukonstruktionen die Begrünungen dann beiseite gelassen, wenn nicht ganz entfernt. Auch da wieder die Frage, wer kontrolliert das auch nachhaltig ?

Und woher die Gewissheit, daß die künftigen Bewohner grüninteressierte Naturliebhaber sind und Blühwiesen pflegen und nicht Fassadengrün abreißen weil sie Ungeziefer fürchten ?

Wohnen

Das kleine Gute im großen Schlechten ist, daß die Stadt das Baugrundstück in Erbpacht vergeben will, was hoffentlich die Sozialwohnungen sichern wird.

Aber mal abwarten, was eventuelle Investoren sagen, oder ob man davon nicht wieder abrückt, wenn sich keiner findet.

Im Sozialwohnungsbausektor besteht tatsächlich ein großer Mangel (s. dazu Statistiken und Medienberichte). Der Bedarf steigt eher, aber die Angebot sinkt. Grund ist ein ausgesprochen dummes System von Befristung, denn wenn nach ca 20 Jahren Laufzeit die Sozialwohnungen rausfallen, müssen ständig neue nachgebaut werden - ad infinitum. So wird ständiges Neubauen zu einem Zwang, verbunden mit ewigem Freiflächenfraß.

Leider gibt es im kleinen Guten dann doch wieder das Schlechte: der Anteil an Sozialwohnungen beträgt 40% (und das ist einer Höherstufung der letzten Jahre zu verdanken). D.h. aber, daß weiterhin 60% am eigentlichen Bedarf vorbei gebaut werden.

Bezahlbarer Wohnraum ist das Hauptproblem, weniger Wohnraumquantität.

Nebenbei: wenn schon eine Baulücke an der Friedenstr. als Neuzufahrt dienen soll, warum kann dann nicht diese Zufahrt mit Wohneinheiten zur Straße hin überbrückt werden (das schafft Wohnraum ohne weitere Flächenbeanspruchung ?

Verkehr

Irritierend ist die Aussage in der Begründung S 8, daß man auf die schwere Kritik der öffentlichen Einwendungen 2017 reagiert habe, und von einer Zuwegung von Seiten der Laachgasse absehen wolle. Aber tatsächlich betrifft das nur den Zugang zu einer neuen KiTa, übrigens nur wenige Meter neben der sehr schönen, idyllisch gelegenen KiTa von St. Germanus.

Auf S 9 heißt es dann aber, drei Zuwege sollen geschaffen werden, mit den entsprechenden Verkehrsflächen zur „gleichmäßigen Verteilung“. Damit ist der

Flurschaden wegen der Dreifach-Verteilung deutlich größer als bei bei einer einzigen Zufahrt, die intensiver genutzt würde. Keine Zufahrt wurde so gestrichen, am wenigsten die umweltkritischste von der Laachgasse, wo ausgerechnet das Kleingartenbiotop vernichtet werden soll für eine Zufahrt mit 10 Parkplätzen ! Parkplätze statt „üppigem Grün“. Dabei könnte man diese Zufahrt nur ca 5 m weiter parallel über ein Stück Rasen führen. Einige frisch gepflanzte Obstgehölze (die wohl aus einer anderen Planung dazwischen funken) ließen sich leicht versetzen und man hätte ein dichtes und strukturreiches Stück Grün erhalten. Auch an der zu erhaltenden Eiche oberhalb käme man verkehrstechnisch besser vorbei.

Zum Planungsdurcheinander kommt noch hinzu, daß genau da, wo die Zufahrt geplant ist gerade erst Parkplätze beseitigt und Stellplätze mit Fahrradbügeln neu installiert wurden. Die müssen dann also wieder beseitigt werden. So werden Gelder verschwendet - egal, sind ja vermutlich Fördergelder.

So summieren sich bloß ständig weitere Verschlechterungen auf.

Statt aufzuzählen wie viele Mobilitätsvorteile geplant werden, ohne zu wissen, was künftige Bewohner tatsächlich tun werden, entsteht der falsche Eindruck einer Verbesserung; dabei ist die Realität eine deutliche Mehrbelastung des Verkehrs und nur mit eine Planungs-Nullvariante bleibt wenigstens der status quo erhalten, den die Anwohner jetzt schon kritisieren.

Soziales, Jugend- und Familienfreundlichkeit

Wiederum Bezug nehmend auf die Kleingartenbiotope an der KiTa Laachgasse.

Aus Gesprächen mit den dortigen Pächtern geht hervor, daß diese über die Planungen nichts konkretes wissen und überrascht waren, davon zu erfahren. Da sei auch niemand stadtseitig auf sie zugegangen. Das war erst im Mai diesen Jahres.

4 bis 5 idyllische Pachtgärten mit ihren Gartenlauben existieren dort. Schon seit 40 Jahren verbringt der älteste Pächter da seine Freizeit, weiß nur von früheren Bauabsichten, die sich aber nie konkretisiert hatten. Neben zwei Senioren hat auch ein Gehandicapter neben einer Familie mit ihren drei Kindern eine Erholungszone und die Kinder einen schattigen Spielplatz inmitten von dichten Grünstrukturen, die auch zum Habitat von allerlei Kleintieren zählen.

Auch wenn Grünbiotope und faunistische Habitate eine so geringgeschätzte Rolle spielen und die, wenn überhaupt, verdrängt deutlich minderwertiger auf schwindendem Raum ausgeglichen werden sollen, fragt sich wie der Umgang mit ebenfalls direkt betroffenen Menschen ist. Man hat den Eindruck, die Ignoranz deren Betroffenheit läßt neben bautechnischen und formaljuristischen Belangen keinen Raum für Empathie.

Die behördlichen Formulierungen bezüglich betroffener Fauna und Flora sprechen das allzu deutlich aus. Bausubstanz steht in der Wertschätzung über lebendigen Strukturen.

Während man neuerdings Naturgärten und Naturpädagogik für Kinder fördert, soll also hier neben dem Erholungswert für ältere und gehandicapte Menschen auch ein solches Naturerlebnis von Kindern vernichtet werden – um Parkplätze zu schaffen ?

Wo wird diesen Menschen eine gleichwertige Alternative geboten ?

Wenn sie noch nicht einmal, wie das Verfahren bekundet, einbezogen werden und nicht so gut digital vernetzt sind, werden sie einfach abgehängt, gekündigt, verdrängt und können sich etwas Neues suchen ?

Klimacheck

Seit einigen Jahren wurde als weiterer Formalbaustein im Bauplanungsverfahren die Klimacheckliste eingeführt, um das Thema Nachhaltigkeit, Klima-und Umweltschutz und mit einzubeziehen. Aber genau betrachtet kommen Umweltbelange da auch bloß vom Regen in die Traufe. Wie beim beschleunigten Bauen nach §13 BauGB ist auch hier ein gut gemeinter Ansatz offen für gründlichen Mißbrauch.

Insofern wird mit dem Klimacheck ein gutes Klima für Bauvorhaben geschaffen.

So werden Dachsolarflächen, Radwegnähe als Pluspunkte gewertet, ebenso wie die Nähe zu Grünflächen, wie dem Park und die Nähe von KiTa, Grundschule und ÖPNV.

Dabei geht es doch um einen Check der Bebauung, nicht den Wert von Infrastrukturen im Umfeld. Die sind ob mit oder ohne Neubau da.

Und was ist an der Nähe zu der KiTa klimapositiv, die ja gerade gebaut wird und damit klimaschädigend eine Grünfläche versiegelt ? Das ist absurd.

Was haben die Eigentumsverhältnisse mit besserem Klima zu tun, daß das gleich mit einem Doppel-Plus gewertet wird ? Oder reden wir hierbei nicht über DAS Klima, sondern finanzielle Verhältnisse?

Die stark klimarelevante Flächenversiegelung wird dagegen bloß mit einem Minuspunkt gezählt.

Trotzdem die künftigen Bauten in klimarelevanten Lüftungszonen liegen, sollen sie so angeordnet sein, daß sie keinen Einfluß darauf nehmen. D.h. daß sie sich damit bestenfalls neutral verhalten. Wieso ist das ein Doppelplus wert, das ist doch nichts Positives ?

Auch der bloße Erhalt von Restgrün sei positiv, dabei wäre das allenfalls neutral zu werten, wenn man etwas stehen läßt und nicht vernichtet, oder ?

Noch seltsamer die Bewertung des Grünkonzeptes (s.o.) nach den radikal zerstörerischen Eingriffen mit 4 Pluspunkten ! Der viel größere verursachte Schaden wird nicht gegengerechnet. Es wird getan, als habe man eine Wüste begrünt (die man vorher geschaffen hat).

Wäre nur das Aufstellen von einem Hinweisschild „Blühwiese“ oder die Lehrtafel über einen Bergahorn auch ohne Wiese oder Baum nicht ebenfalls je einen Pluspunkt wert? Der Fantasie scheinen da keine Grenzen gesetzt, um Pluspunkte zu sammeln.

Schließlich werden die verschiedenen Mobilitätsvarianten, selbst die für PKW allesamt mit Pluspunkten versehen, obwohl sie Grünflächen zerstören und versiegeln.

So würde auch der Stellplatz für Bobbycars klimapositiv sein (= 1 Pluspunkt) ?

Für jeden logisch nachvollziehbar ist eine Nullvarianate (das Vermeiden der Baumaßnahme), um das Klima nicht weiter zu verschlechtern. Das wird nicht gewünscht. Deshalb muß man wohl eine ganz eigenwillige Logik entwickeln und mit dieser Art der hier vorgelegten Klimabewertung kommt man (mit viel Schiebung) auf ein 4 : 1 **für** das Bauen. Mit dieser verqueren Logik weitergedacht heißt das, die Welt ganz schnell zuzubauen um das Klima zu retten.

Es tut mir leid, da deutlich werden zu müssen: Was für ein Schwachsinn !

Aber das ist aktuell bedauerlicherweise immer wieder bei klimapolitischen Diskussionen und Planungen zu erfahren.

Verfahren

Mit Erstaunen ist festzustellen, daß die öffentlichen Eingaben von Juli 2017 herrühren und die Stellungnahmen der Verwaltung als Abwägungsvorschlag von Ende März 2023 datieren. Das sind beinahe 6 Jahre !

Interessiert da noch, ob die Teilnehmenden noch leben, verzogen sind, frustriert aufgaben oder im vermeintlich sicheren Glauben sind, ihre Kritik sei erfolgreich gewesen ?

Üblicherweise werden die Teilnehmenden nicht über die Beantwortung ihrer Fragen und Stellungnahmen ihrer Kritik aus den Eingaben informiert. Geht das

nach dem Holschuldprinzip ?

Und wenn ja, wann erfährt man, wann etwas abholbereit ist ?

Und wenn Fragen unbeantwortet geblieben sind, ist eine Nachbesserungsmöglichkeit gegeben ?

Bei diesem Umgang mit öffentlicher Beteiligung gewinnt man eher den Eindruck das sei kein ernstgemeinter Akt, wenn er nicht positiv zustimmend ist, sondern ein rein formeller Akt, der bei Bauplanverfahren eben vorgeschrieben ist. Das geht auch aus den resultierenden regelmäßigen Standardschlußsätzen hervor:

„Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.“

Vermutlich lesen ausgerechnet die politischen Entscheider kaum öffentliche Eingaben, sondern unter zeitlichem Druck bloß die fachlichen Empfehlungen der Verwaltung (s.o.).

So fallen natürlich viele relevante Aspekte und gesellschaftliche und ökologische Widersprüche nicht auf. Aber vor dem Hintergrund, daß baureife Planungen mit ihren angefallenen Kosten schon auf den Tischen liegen, möchte sich kaum jemand abarbeiten und tiefer bohren, oder sich gar unbeliebt machen, schon gar nicht, wenn es bloß Umweltbelange sind, die gegen Partialbedürfnisse, allen voran Arbeitsplätze, Wohlstandswachstum und wirtschaftliche Erfolge stehen.

Gerne erwarten wir trotzdem eine stellungnehmende Antwort

Mit freundlichen Grüßen

Hans Falk

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:

Planungsverfahren:

Innenbereichsentwicklungen sind sehr komplexe Planverfahren. Ein Neubau hat sich in eine vorhandene Struktur einzufügen und es braucht sehr individuelle Lösungen. Bei der Anwendung des § 13a und 13b BauGB bestanden in der Tat Unklarheiten. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes BVerwG vom Juni 2023 wurde der zeitlich begrenzt anwendbare § 13b BauGB als nichtig erklärt. Damit wurde den Kommunen bei abgeschlossenen und in laufenden Verfahren die gesetzliche Grundlage genommen. Der Bebauungsplan Nr. 1009 – Haaren Ortsmitte / Stadthäuser - kann daher nicht mehr gemäß § 13b fortgeführt werden. Die Wahl des Verfahrens wurde im Vorfeld der Offenlage thematisiert. Anhand der Bestimmung des Außenbereichs und Innenbereichs wurde die entsprechende Abgrenzung der Planverfahren vorgenommen: im Innenbereich gemäß § 13a BauGB und im Außenbereich gemäß § 13b BauGB.

Im Rahmen der Prüfung mit welchem Verfahren der Bebauungsplan fortgeführt werden kann, wurde die Rechtsgrundlage des § 13a BauGB untersucht und neben Kommentaren auch entsprechende Rechtsprechungen ausgewertet. Ergebnis ist, dass der § 13a BauGB für den Rechtsplanentwurf zur Offenlage falsch interpretiert wurde. Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann nicht nur für den Innenbereich, sondern auch auf Außenbereichsinseln angewendet werden. Das Planverfahren kann daher gemäß § 13a BauGB umgestellt werden (siehe auch Stellungnahme zu 2.). Mit den 20.000 m² hat der Gesetzgeber ein Höchstmaß angegeben. Damit ist aber nicht die Grundstücksgröße, sondern die Grundfläche, die gemäß § 19 (2) BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Da das gesamte Plangebiet 20.480 m² beträgt, braucht die Grundfläche nicht extra berechnet werden, weil diese bei weitem unter den 20.000 m² liegen wird.

§ 13a (1) Satz 1 BauGB stellt folgendes fest: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ Daraus

geht hervor, dass nicht die Versiegelung das Kriterium der Anwendbarkeit ist, sondern „Maßnahmen der Innenentwicklung“ gemeint sind. Bei den „Stadthäusern“ handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Arrondierung einer Ortsmitte.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben „die Gemeinden ... die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“

Gemäß § 1 (5) fordert der Gesetzgeber: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Ort- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die verschiedenen auch gegensätzlichen Belange untereinander abzuwägen und eine Bewertung vorzunehmen. Bei den „Stadthäusern“ werden Maßnahmen der Innenentwicklung und des Wohnungsbaus den Belangen der Umwelt, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gegenübergestellt. Die Vorteile der städtebaulichen Entwicklung an dieser zentralen Stelle und der Wohnungsbedarf begründen den Vorrang vor einer Nichtbebauung.

Grün, Klima, Biotop:

Die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet Grünflächen wodurch sich die Parkfläche geringfügig vergrößert. Hierbei wird im Bereich des Zugangs zur Parkanlage ein kräftiger Baumsaum vorgesehen. Der Grünanteil insgesamt verkleinert sich durch die notwendigen Erschließungsflächen, die auf dem verpachteten Grabeland liegen wird. Die drei Pächtern des Gartenlandes und die Mieter*innen des Gebäudes der Bezirksvertretung konnten sich durch die Öffentlichkeitsbeteiligungen bereits seit 2017 über die Inanspruchnahme der Flächen informieren. Ein Bauleitplanverfahren ist ein offenes Verfahren, so dass erst mit Satzungsbeschluss die erforderliche Gewissheit für Grundstücksangelegenheiten gegeben sind. Für die Nutzer*innen der Grünflächen ist das ein Verlust. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die öffentlichen Belange der städtebaulichen Entwicklung werden aufgrund der Bedeutung für die Ortsmitte und für den Wohnraumversorgung als wichtiger eingestuft.

Für Haaren wurde ein integriertes Handlungskonzept aufgelegt um mit den Mitteln der Stadtbauförderung des Landes NRW städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensräume in dem Stadtteil Haaren umsetzen zu können. Handlungsfelder sind der Freiraum, Umwelt und Klima sowie Städtebau und Stadtgestalt. Die freiraumplanerischen Aufgaben umfassen nicht nur die Revitalisierung von Grünräumen sondern auch die Aktivierung von Freiräumen für die Bevölkerung. Hierbei wird darauf geachtet, dass der Umweltschutz mit den Bedürfnissen der Naherholung einhergeht und nicht im Widerspruch sein muss. Darüber hinaus können aktive dezentrale Naherholungsbereiche dazu beitragen, Freizeitverkehre zu vermeiden. Eine weitere Herausforderung für die Ortsmitte Haarens ist es bei der täglichen Belastung des Durchgangsverkehrs und der parkenden Autos für die Bewohner*innen ein Mittelpunkt zu sein, der eine Qualität bietet um sich dort gerne und auch lange aufhalten zu können. Dies kann nur gelingen, wenn Freiräume für Fußgänger*innen geschaffen werden und wenn die Erdgeschosszonen eine Interaktion mit dem öffentlichen Raum ermöglicht. Eine lebendige Ortsmitte braucht Menschen, die den Raum auch nutzen. Eine Bewohnerschaft in unmittelbarer Nähe des Zentrums ermöglicht die fußläufige Nutzung der Ortsmitte.

Die Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes und der übergeordneten Verkehrsplanung, wie z.B. die Sperrung der A 544 können nicht Bestandteil des hier aufgelegten Bauleitplanverfahrens sein, nicht nur weil viele Maßnahmen außerhalb des Plangebietes liegen. Sowohl das Handlungskonzept als auch die Bauleitpläne haben sich aus der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung zu entwickeln, wodurch die Einhaltung der übergeordneten Ziele sichergestellt ist. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden insoweit betrachtet, wenn diese in einer direkten Wechselwirkung mit den Maßnahmen des Bebauungsplanes stehen. So wird in die Verkehrsbetrachtung auch ein bauliches Nachverdichtungspotential des südlich der Kirche liegende Baublocks der ehemaligen Brauerei mit eingerechnet.

Auch die Berücksichtigung von insektenfreundlichen Wegebeleuchtung in LED kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Beleuchtung der Parkanlage berücksichtigt dies. Für die Neueinrichtung öffentlicher Beleuchtung ist die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel verpflichtend vorgegeben.

Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert.

Die Irritation bei der positiven Bewertung der Grün- und Freiraumkonzepten kommt davon, dass die Eingabeträgerinnen den Eingriff der Bebauung und das Wegfallen von Grünflächen betrachten und in der Klimacheckliste das Verbleiben von Grünflächen hervorhebt. Es wird vorgeschlagen die Klimaschutzliste zu überarbeiten und in den abschließenden Bewertungen den Eingriff stärker hervorzuheben.

Die Eingaben wurden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 2017 vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden aktuell zur Offenlage im Jahr 2023 verfasst und die entsprechende aktuelle Planung wurde zugrunde gelegt.

Das Maß der Nutzung wird nur insofern durch die Bewerber*innen bestimmt, sowie sie die im B-Plan festgesetzten Obergrenzen einhalten.

Der Lärm wurde in einem Schallgutachten betrachtet. Weitere relevante Emissionen und Immissionen sind bei einer Wohnbebauung nicht zu erwarten. Bei relevanten lufthygienischen Immissionen durch Tiefgaragen oder Heizungsanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte nachzuweisen.

Das Plangebiet stellt aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kein essentielles Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellen. Der Lebensraum von Tieren bleibt im Bereich des Parks am alten Friedhof weiterhin erhalten. Auch im Plangebiet werden trotz neuer Versiegelung Strukturen erhalten, die sich als Lebensraum bzw. Jagd-/Nahrungshabitat eignen werden.

Bei den im Grünkonzept mit einem „X“ versehenen Bäumen handelt es sich um alle – im Worst Case – wegfallenden Bäume. Von diesen 32 Bäumen fallen jedoch 5 Bäume nicht unter die Baumschutzsatzung (u.a. Obstbaum < 1,50 m Stammumfang sowie Nadelbäume < 1 m Stammumfang). Es handelt sich bei der Baumbilanzierung um eine „worst case“ Betrachtung, bei der in Ermangelung einer konkreten Planung konservativ davon ausgegangen werden muss, dass es innerhalb der Baugrenzen zu einer für den Baumschutz ungünstigsten Bebauung kommen kann. Im Rahmen der Konzeptvergaben ist darauf hinzuwirken, dass möglichst viele Bäume erhalten bleiben. Die festgesetzte Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung (Extensiv und Intensiv) sind nicht primär als Ersatz für wegfallende Bäume zu betrachten, sondern als Maßnahme der Klimawandelanpassung innerhalb des mehrfachbelasteten Bereichs. Diese Begrünungsfestsetzungen, die über die Anforderungen der Grün- und Gestaltungssatzung hinaus gehen, wären hier auch ohne einen Wegfall von Bäumen sachgerecht. Die wegfallenden Bäume sind nach Möglichkeit im Plangebiet durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren; wenn dies nicht möglich ist („worst case“), sind Ersatzstandorte in der Umgebung des Plangebietes zu suchen. In der Pflanzliste sind großkronige Baumarten der ersten und zweiten Ordnung enthalten.

Wohnen: Es trifft zu, dass das städtische Bauland im Plangebiet nur in Erbpacht vergeben wird und bei der Vergabe mindestens eine Quote von 40 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau gefordert wird. Die Bewerber*innen können auch mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau umsetzen, was nicht so unrealistisch ist, da die Förderbedingungen gegenüber den Finanzierungen des frei finanzierten Wohnungsbaus sehr attraktiv sind. Die Förderbedingungen werden durch das Land NRW kontinuierlich angepasst, die Kommune hat darauf keinen Einfluss.

Das Prinzip der Konzeptvergabe begünstigt auch kleinere Wohnbaugesellschaften und Baugemeinschaften, die sich keinem finanziellen Konkurrenzkampf aussetzen können. Damit können sich die Bewerber*innen auf die Inhalte der Baukonzepte konzentrieren, wodurch erfahrungsgemäß nachhaltigere und nutzerorientierte Bauformen entstehen. Bei der Zufahrt Friedensstraße wird es sich um einen privaten Zugang handeln, der selbstverständlich überbaut werden kann, so wie das jetzt der Fall ist.

Verkehr:

Eine Erschließung des gesamten Baugeländes – Wohnbereiche und Kita - über lediglich eine Zufahrt ist aus verkehrstechnischer Sicht sowohl von der Laachgasse als auch von der oberen Germanusstraße abwickelbar. Dennoch wurde eine zentralisierte Erschließung aus der Bewohnerschaft heftig abgelehnt. Die Erschließung von drei Seiten verteilt die Verkehre gleichmäßig, wodurch die Verkehre nicht größer werden. Die Anzahl der PKW-Fahrten bleibt gleich. Je nachdem aus welcher Richtung die Anfahrt ist, kann der Weg zu den Clustern kurzer oder länger sein, was bei einer zentralen Zufahrt ebenso der Fall ist. Hinzukommt, dass bei einer Zufahrt eine flächenintensive Wendeanlage innerhalb des Baugeländes notwendig würde, was zu mehr Versiegelung führen würde.

Bei einer Verschiebung der südlichen Zufahrt an der Laachgasse - wie in der Eingabe vorgeschlagen - würde bestehende Parkflächen in Anspruch genommen werden müssen. Auch wird bei der Parkerneuerung genau dort ein Fußweg mit begleitendem Grün angelegt.

Die Parkplätze im Bereich der oberen Germanusstraße sind nicht Bestandteil des Ausbaus des Kirchenplatzes. Die Fläche ist nur provisorisch für das Parken hergerichtet. Im Rahmen des Ausbaus der Zufahrt zum mittleren Cluster und der daran geplanten Parkplätze wird die Fläche insgesamt konkret geplant und ausgebaut.

Die Neubauentwicklung ist Teil des Integrierten Handlungskonzeptes Haarens. Ziel von integrierten Handlungskonzepten ist es, nur Maßnahmen zu begünstigen, wenn diese in einem Gesamtkonzept eingebettet sind. Damit soll sichergestellt werden, dass Einzelmaßnahmen wirksamer sind, als wenn diese ohne Zusammenhang stehen. Die Neubauentwicklung ist ohne der Attraktivierung der Ortsmitte, sowohl des öffentlichen Raumes als auch der Grünräume zu sehen. Im Zusammenspiel der Maßnahmen soll ein Lebensraum entstehen, bei dem die Versorgung jeglicher Art im nahen Umfeld des Wohnens eine wichtige Rolle spielt, um dadurch Verkehre zu vermeiden.

Soziales, Jugend- und Familienfreundlichkeit:

Die Einbindung des Gartengelände in das Planverfahren wurde öffentlich bekanntgemacht. Durch die frühzeitige Beteiligung im Jahr 2017 wurde die Planung öffentlich zugänglich. Es wurde auch keine konkrete Forderung für den Erhalt des Pachtlandes im Rahmen der Beteiligung vorgetragen. Im Bebauungsplanverfahren sind die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Die Pächter mit ihren Familien von 3 Gärten verlieren ihren persönlichen Erholungsort. Demgegenüber steht die Versorgung mit Wohnraum für Familien und Senioren inklusive einer Kindertagesstätte in einer integrierten Lage. Auch wenn der persönliche Wert der Gartenfläche für die Betroffenen sehr hoch ist, ist dieser gegenüber der Daseinsvorsorge von ca. 100 Personen von größerem Belang.

Klimacheck:

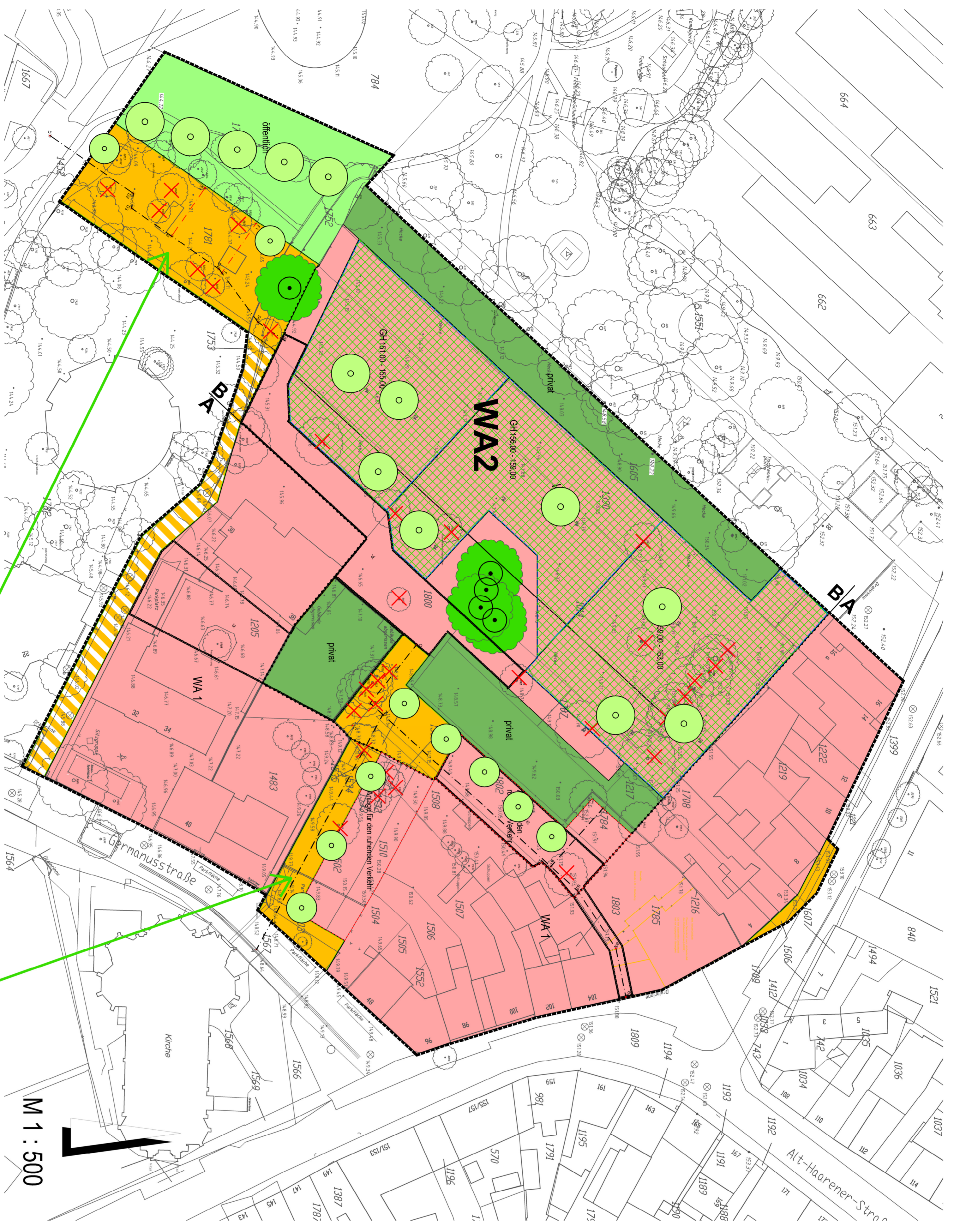
Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Bebauung des Plangebietes als städtebauliches Ziel beschlossen. Im Rahmen des Planverfahrens werden die Auswirkungen der Bebauung untersucht und unter Berücksichtigung allgemeinen Anforderungen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (siehe Auflistung unter § 1(6) BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Ausgangspunkt der Betrachtung ist die Bebauung und nicht die „Nichtbebauung“. Die Checkliste ist nicht mit einem Umweltbericht zu vergleichen, indem die Schutzgüter und ihre Bewertung bundesweit festgelegt sind, so auch die Eingriffs-Ausgleichsregelung.

Bei der Klimacheckliste handelt es sich um eine Methode, die in der Fachverwaltung entwickelt wurde, um die vielfältigen und komplexen Auswirkungen einer Bebauung auf Klimaschutz und Klimaanpassung zu erfassen. Es kann sich hier nur um einen Versuch handeln die Klimaauswirkungen zu bewerten. Dennoch wird der Checkliste im Teil 1 überarbeitet, um die Einwirkungen stärker darzustellen.







Verfahren:

Die Eingaben zu der Planung aus 2017 bezogen sich wenig auf die konkreten Planvarianten. Es wurde eine Bebauung generell in Frage gestellt, weil die Umweltbelastungen zu groß und die Grünflächen zu klein sind. Die Abwägung auf prinzipielle Bebaubarkeit ist daher auch nach 6 Jahren relevant und ist im Bauleitplanverfahren zu behandeln. Aufgrund dieser Eingaben wurden die Bebauung und ihre Erschließung komplett überarbeitet. Im Dokument Abwägung der Öffentlichkeit werden die Eingaben eingescannt, damit die politischen Vertretungen den genauen Wortlaut der Bevölkerung nachlesen können. Ziel ist es den Vorgang der Abwägung transparent zu machen, was durch die Art und Form und der Zugänglichkeit der Dokumente erfüllt wird.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen. Die Hinweise zur Klimacheckliste werden aufgegriffen und diese wird überarbeitet.



Legende:

-  öffentliche Grünfläche vorhanden
Die öffentliche Grünfläche ist Teil der Parkanlage Park am alten Friedhof. Der Teilbereich ist gerade umgeplant worden und ist so zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Baustrasse oder zur Abgrenzung von Materialen genutzt werden.
-  private Grünfläche
Die privaten Grünflächen dürfen nicht versiegelt werden und sind gemischt zu gestalten.
-  Bäume vorhanden, bleiben erhalten
-  Bäume vorhanden, besonders erhaltenswert
-  entfallende Bäume (worst case):
27 Stck unter Baumschutzsatzung fallend
erforderliche Ersatzbäume ca. 50 Stück
-  Ersatzbäume geplant: (Standorte variabel)
10 Stck innerhalb der Verkehrsflächen
8 Stck innerhalb des Wohngebietes WA2
5 Stck bereits gepflanzt in öffentlicher Grünanlagebäume

Differenz: 27 Bäume

Anpflanzen von Bäumen
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen
- Innerhalb der Anlagen des ruhenden Verkehrs und im Bereich der Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten.
Die weiterhin zu kompensierenden 27Ersatzbäume werden im Zuge der notwendigen Fallunterschiedausgleichmaßnahmen abschließend geregelt. Da es sich um einen Angebotsbaumungsplan handelt, erfolgen die Regelungen des Ersatzes erst zu einem späteren Zeitpunkt, da potentielle Investoren noch nicht bekannt sind.

 Dachbegrünung, mindestens 60 % der Dachflächen, mind. 10 cm Substrat

Dachbegrünung und Tiefgartenbegrünung
Alle Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern (0-10°) sind - unabhängig ihrer Größe - mindestens zu 60% mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig. Zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung sind mind. 20 % der Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern (0-10°) intensiv zu begrünen, wobei die Vegetationsschicht im Mittel mindestens 60 cm betragen muss. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 80 cm betragen.

Einfriedung
Allgemeines Wohngebietes WA 2 sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen Hecken zu pflanzen. Die Hecken können mit Holzzaun, Mischpflanzung, Stabpflanzung kombiniert werden, wenn die Zäune zur privaten Seite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schminke aus Arten der beiliegenden Pflanzliste 2 herzustellen, zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,2 m dauerhaft zu erhalten.

Fassadebegrünung
Fassaden mit Ausrichtung nach Süden, Südwesten oder Südosten sind zu mindestens 35 % mit Kletterpflanzen aus Arten der beiliegenden Pflanzliste zu begrünen. Die Fassadenbegrünung muss folgende Qualitäten aufweisen:
- die Kletterpflanzen sind in den Pflanzentafeln angegeben
- die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzentafel von mind. 60 cm Breite anzupflanzen,
- die Pflanzliste ist ein durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 1 m² vorzusehen,
- die Pflanzschiebe muss offen, luft- und wasserdurchlässig sein,
- die Pflanzen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Zu den Konzeptvergaben der Grundstücke in WA2 sind Freianlagenpläne anzufertigen, die Aussagen machen zu:
- zu befestigten und unbefestigten Flächen
- Zufahren, Begrünung Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, hausnahen Spielplätzen, Müllplätzen und Fahrradstellanlagen, Höfen etc.
Im Rahmen der Konzeptvergaben ist eine hochwertige Begrünung sicher zu stellen.

Pflanzliste 1

Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x v.
Stammumfang 18-20

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Castanea sativa
- Fagus sylv. f. purpurea
- Populus alba
- Quercus robur
- Prunus avium
- Prunus serrulata
- Saxifraga

Pflanzliste 2

Sträucher Heckenpflanzen,
2 x v. m.B. 100-150

- Fagus sylvatica
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Ligustrum vulgare
- Cataegus monogyna

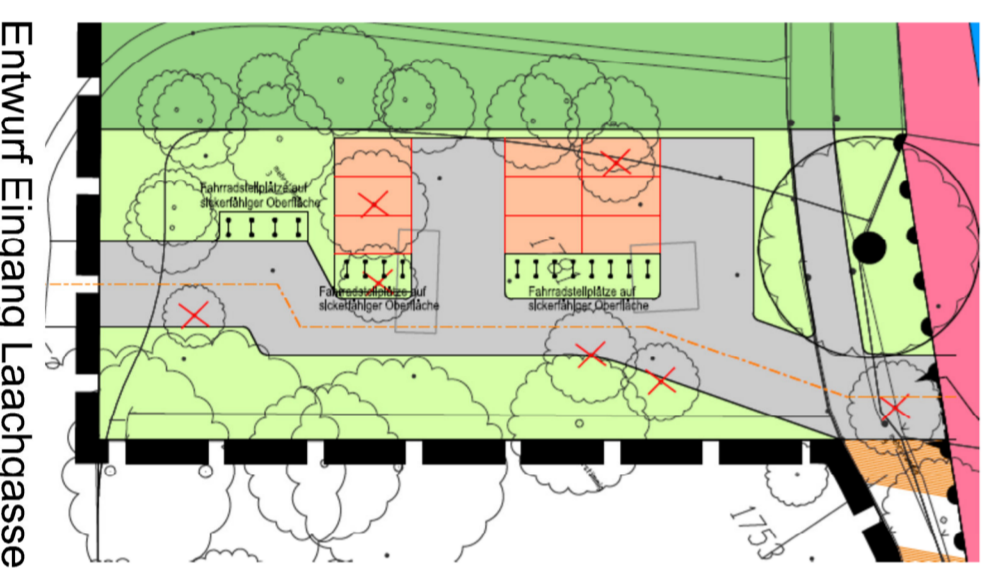
Pflanzliste 3

Ranpflanzen
Sol. im Co.150-200

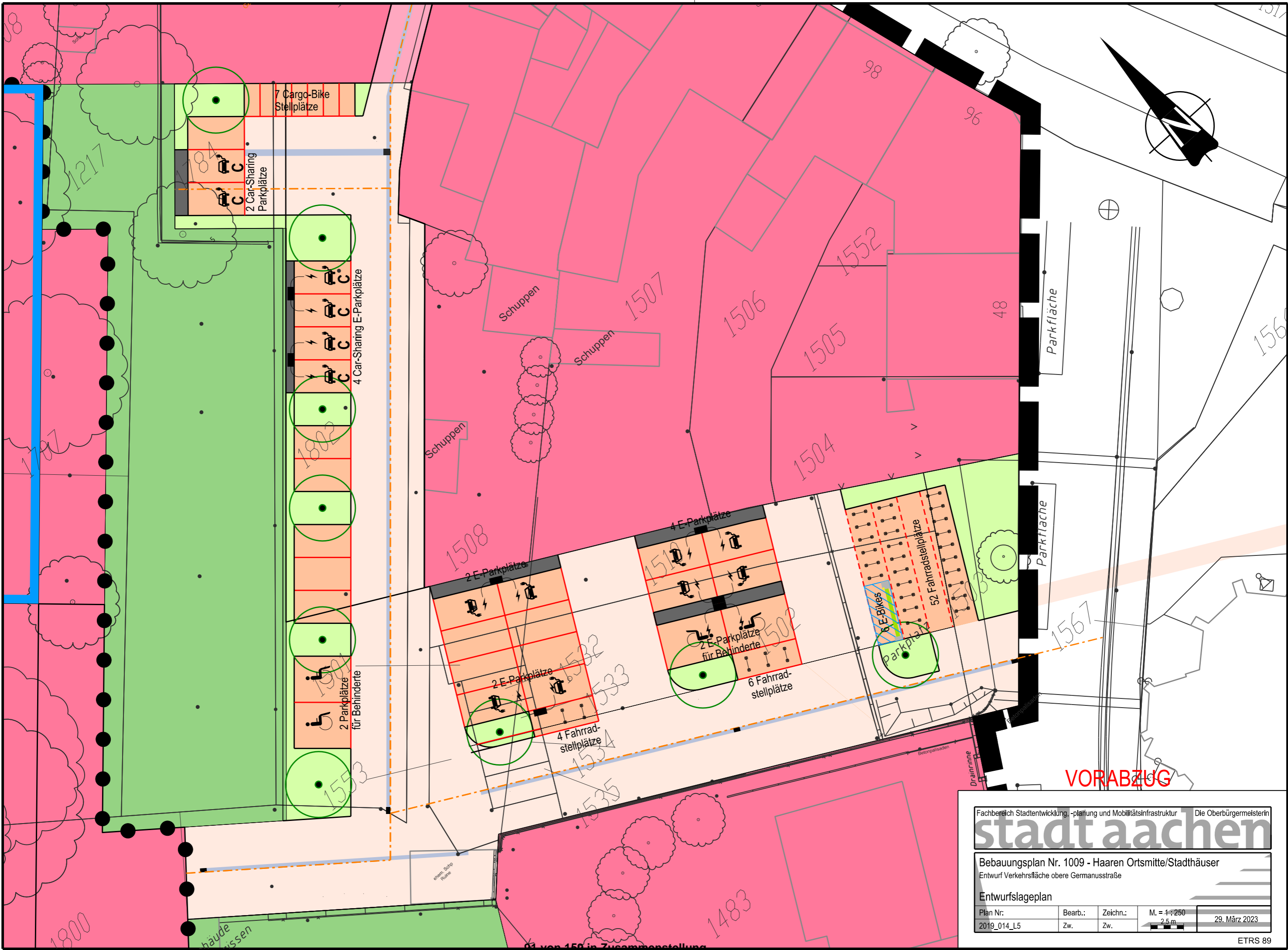
- Aristolochia macrophylla
- Clematis rectans
- Chelidonium majus
- Delphinium ajacis
- Lythrum salicaria
- Wisteria sinensis

Anpflanzungen:
Dauerhafte Erhaltung und Pflege.
Straßenkantenbereiche innerhalb versiegelter Flächen müssen gemäß dem Regelwerk, Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2, Standortverordnungen für Neupflanzungen der FL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e. V.) hergestellt werden.
Die Baumpflanzungen haben ein Volumen von mindestens 12 m³ mit einer Mindesthöhe von 2,00 m.
Die geforderte Wurzelraum ist durch den Einbau von mineralischen Substraten unter angrenzenden befestigten Flächen im Umfeld des Baures zu schaffen.
Für Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind 1 Jahr Fertigstellungsfrist und 2 Jahre Entwicklungsfrist vorzusehen.

Bei den Pflanzlisten handelt es sich um Vorschläge für die zukünftigen Baumpflanzungen innerhalb des Planungsbereiches. Abweichungen von dieser Liste sind in Absprache mit dem F3 Klima und Umwelt der Stadt Aachen möglich.



Fachbereich Klima und Umwelt		Die Oberbürgermeisterin	
Baumbianplan / Grünkonzept		Hilke Thomas	
B-Plan 1009 "Stadthäuser Hearen"		Klaus Heinen	
Nr.	Datum	Paratierung	Abteilung 36/200
36/200	04.04.2023	Umweltvorsorge und Grünplanung	Abschnitt 36/200
Plan-Nr.		berichterf. Rod/Kark	gezeichnet:
			behandelt:



VORABZUG

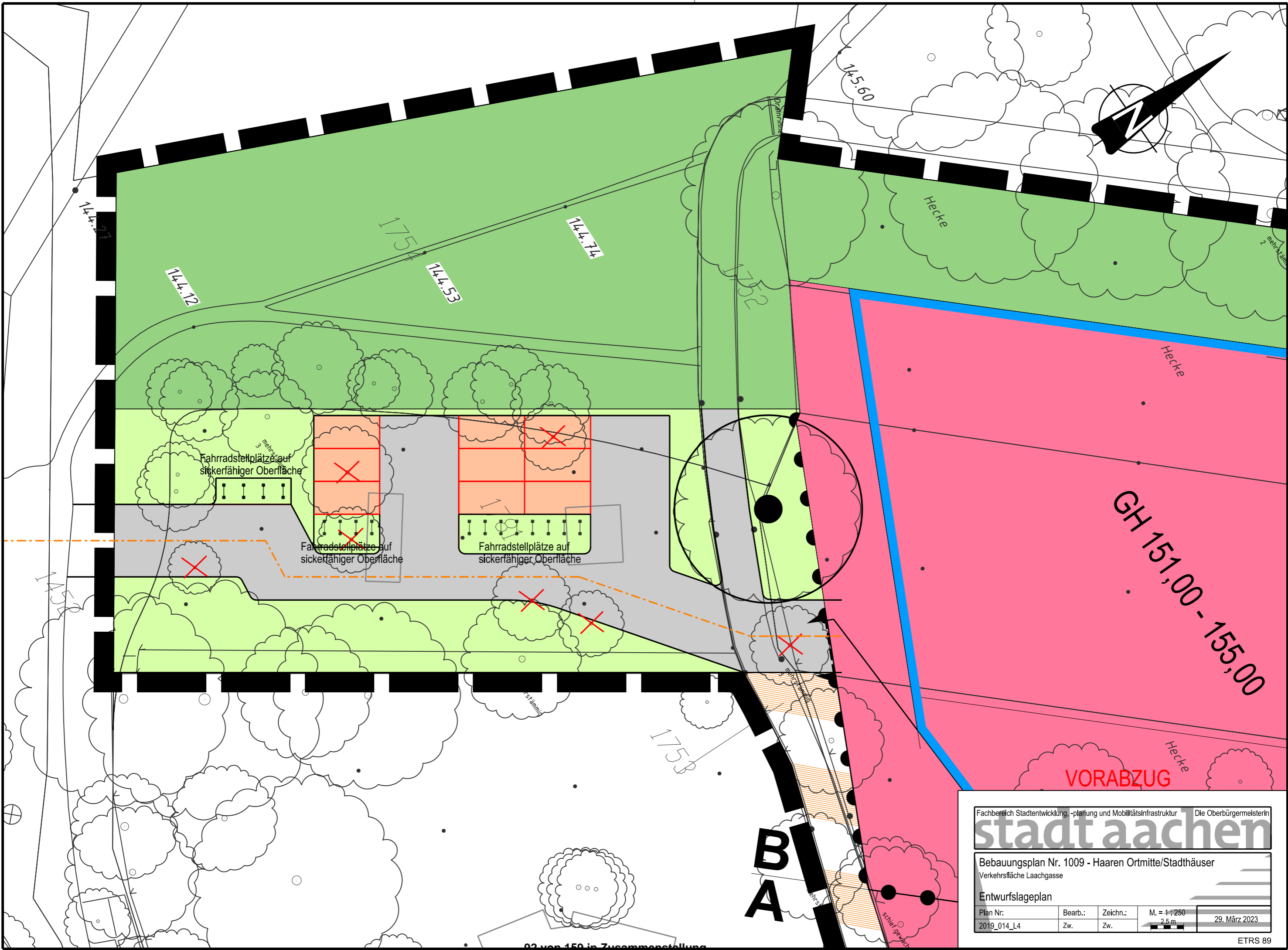
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte/Stadthäuser
Entwurf Verkehrsfläche obere Germanusstraße

Entwurfslageplan

Plan Nr.: 2019_014_L5	Bearb.: Zw.	Zeichn.: Zw.	M. = 1 : 250 2,5 m	29. März 2023
--------------------------	----------------	-----------------	-----------------------	---------------



Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortmitte/Stadthäuser
Verkehrsfläche Laachgasse

Entwurfslageplan

Plan Nr: 2019_014_L4	Bearb.: Zw.	Zeichn.: Zw.	M. = 1 : 250 2,5 m	29. März 2023
-------------------------	----------------	-----------------	-----------------------	---------------

ETRS 89

BERICHT

Aachen

Haaren Stadthäuser

NW 2020/1105

Patrick Düntzer



skArcheoConsult 2020

INHALT

1. Projektbeschreibung	2
1.1 Einleitung	2
1.2 Naturräumliche Situation	2
1.3 Archäologische Situation	5
2. Projektablauf	7
3. Vermessung	8
4. Ergebnisse	9
4.1 Die Befunde	9
4.2 Die Funde	12
5. Zusammenfassende Bewertung	12

1. PROJEKTbeschreibung

1.1 Einleitung

Zwischen dem 01. und dem 02. Oktober 2020 führte die Firma skArcheoConsult, Aachen, im Auftrag der Stadt Aachen (Verbindliche Bauleitplanung (FB 61/201)), eine Sachverhaltsermittlung aus drei bzw. vier Sondagen in Aachen Haaren auf den Flurstücken 1390 und 1014 durch. (Abb. 1).

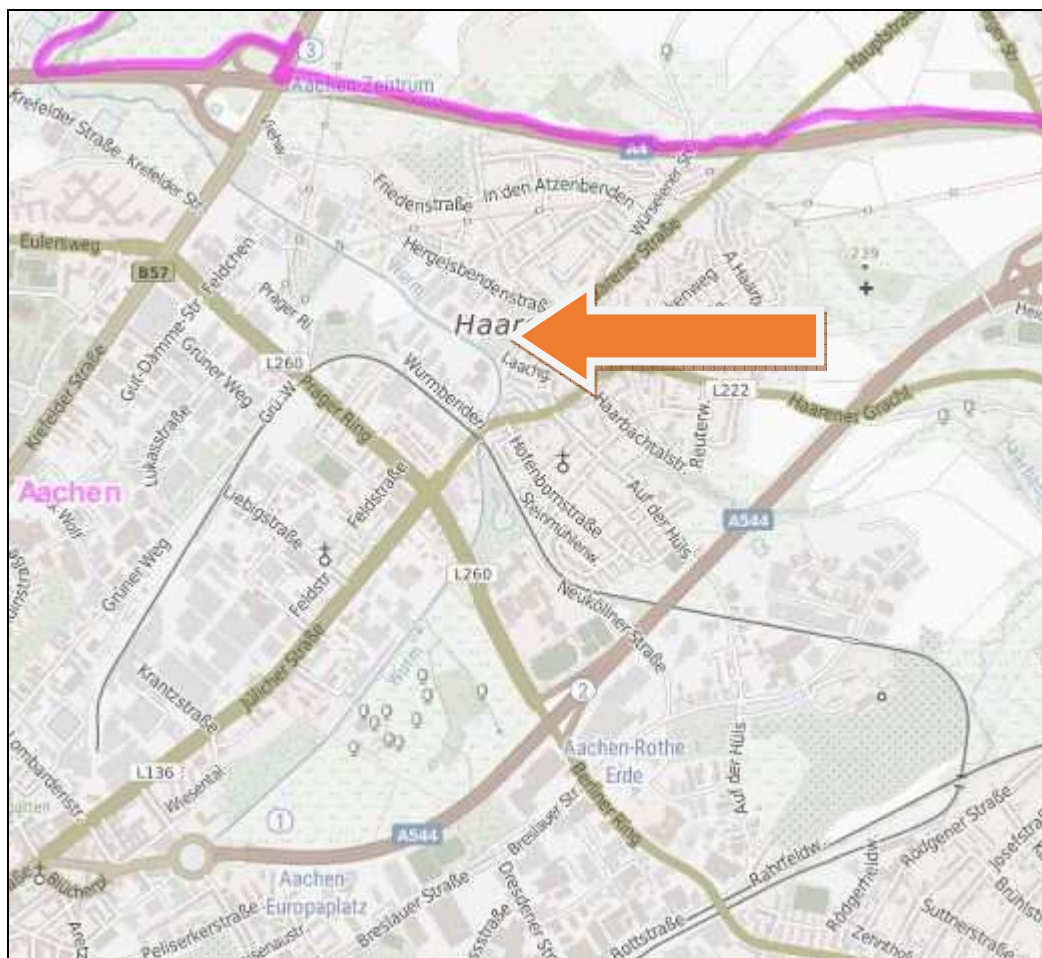


Abb. 1 Ausschnitt aus der TK 1:25 000, Blatt 5202 Aachen

Wenn während der Maßnahme Bodendenkmäler angeschnitten würden, sollte eine entsprechende Dokumentation nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DschG sichergestellt werden.

1.2 Naturräumliche Situation

Der Untersuchungsbereich des Projektes „Aachen-Haaren-Stadthäuser“, gehört zur naturräumlichen Einheit des Aachener Hügellandes (Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123, Köln-Aachen). Das Gelände befindet sich in einer flachen Hanglage und entwässert gegen Südwesten.

Der geologische Untergrund wird bestimmt durch Hergenrath-Schichten, die bei Aachen vorwiegend aus Ton und Schluff bestehen, grau mit Braunkohlenstücken („Basiston“) sowie etwa zur Hälfte laut Karte gegen Südwest durch Löss und denen abschließend weiter gegen Südwest außerhalb des Untersuchungsbereiches Sedimente aus Bachablagerungen folgen (Geologische Karte von NRW Blatt C5502 Aachen 1:100000). Die Bodenkarte zeigt den Bereich gegen Nordost als Kolluvium, z. T. pseudovergleyt oder vergleyt aus umgelagertem Lösslehm über Schwemmlöss an und ebenfalls zweigeteilt gegen Südwest als Gley-Pseudogley, stellenweise Pseudogley oder Parabraunerde-Gley aus Löß, Schwemmlöß oder aus umgelagertem Lößlehm. (Bodenkarte von NRW 1: 50000 Blatt L 5302 Aachen).

In der Schummerung kann das Gelände als eben erkannt werden mit Ausnahme einer deutlichen Geländekante (weißer Pfeil), die den Bereich parallel zur Grundstücksgrenze von Nordost nach Südwest durchzieht (**Abb.2**).

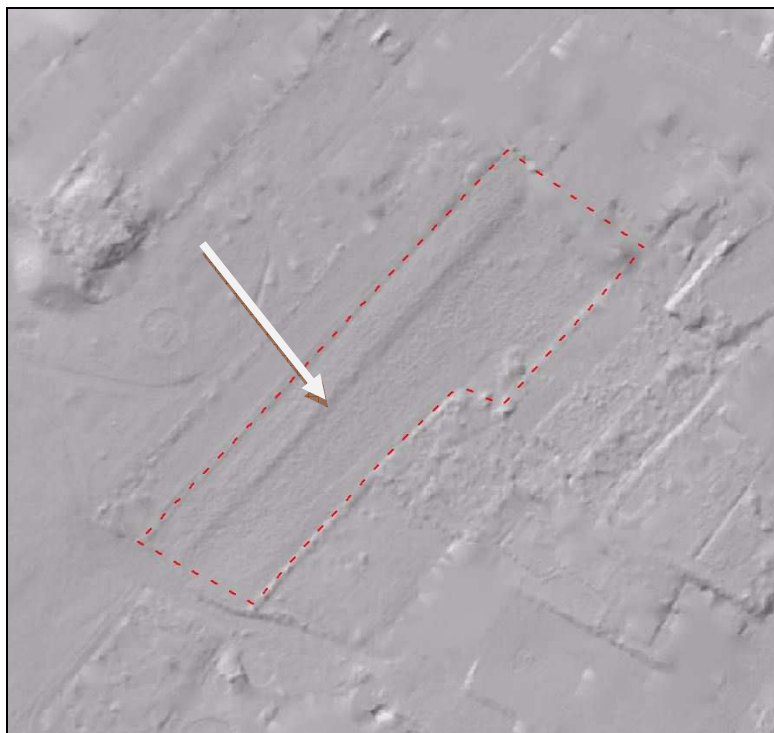


Abb. 2: Untersuchungsbereich in der 3D-Schummerung (rot umrandet)

Die aufgezogenen Sondagen (**Planbeilage 2**) zeigten sich in bodenkundlicher Sicht auf diesem, in geologischen Maßstäben gesehen, kleinen Areal ähnlich beziehungsweise vergleichbar, wiesen aber jeweils eigene Besonderheiten auf.

In **Abbildung 3** kann eine Panoramaaufnahme der Sondage **Stelle 5** (S1) erkannt werden. Unter den Resten einer ehemaligen Gartenerde und wahrscheinlich eines Aps, nun Wiesenfläche, mit einer

Mächtigkeit von 36 bis 40 cm folgte eine, in diesem Bereich nur 0,20 m dünne, kolluviale Auflage, unter der ein verbraunter Frostmusterboden aus Schwemmlöss gegen Nordwest und Südost zutage trat.



Abb.3: Panoramaaufnahme Sondage Stelle 6 (S1)

Durchzogen wurde die Fläche jedoch von einem ca. 8 bis 9 Meter breiten Streifen aus dunkelgrauem verfestigtem Schluff, weißem Ton, und Sanden in Wechsellagerung (**Planbeilage 2 und 3a**). Aufgrund der Verteilung der Schichten und der theoretischen Fließrichtung gegen den Hang schloss sich der Überrest einer Fließrinne aus, jedoch zeigte sich ein zwar klar trennbarer aber dennoch leicht fließender Übergang zu den Schwemmlössen. Bei den Schichten in Wechsellagerung handelt es sich um „Hergenrather Schichten“, daher schließt sich eine Gleichzeitigkeit in der Entstehung mit den Schwemmlössen aus. Möglicherweise handelt es sich hierbei um einen Sporn dieser Schichten, der an zwei Seiten erodiert wurde (evtl. höherer Sandgehalt) um später wieder durch Schwemmlösse nivelliert um anschließend mit einem Kolluvium überdeckt zu werden. Die Geländeoberkante (GOK) lag bei 145 m ü NHN.

Sondage **Stelle 5 (Planbeilage 3b)** mit einer GOK bei ca. 147 m ü NHN, also ca. 2 m höher als **Stelle 6**, die parallel ca. 36 m weiter gegen Nordost angelegt wurde, zeigte durchgehend unterhalb der Gartenerde/Ap einen Frostmusterboden aus Schwemmlöss. Als Besonderheit fiel hier auf, dass sich die in **Stelle 6** bereits andeutende Geländestufe klar im Schnitt abzeichnete (**Abb. 2 und 4**)



Abb. 4: Schnitt durch die Geländestufe Blick gegen Nordost

Es konnte beobachtet werden, dass es sich hierbei um eine klar anthropogene Auflage/Auffüllung handelte aus einem sehr durch organische Anteile dunkel gefärbten, sehr schwach tonigen Schluff, der mit Bauschutt und u. a. vereinzelt Abfällen aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts vermischt war. Möglicherweise wurde diese Schicht aus einem Acker entnommen, der von einer anderen Baumaßnahme betroffen war und hier wieder aufgebracht wurde.

Die Sondagen Stelle **3** und **4** (**Planbeilage 3c**) bei einer GOK von ca. 149 m ü NHN, wurden ca. 37 m weiter gegen Nordost angelegt. Die weiter gegen Nord gelegene **Stelle 4** zeigte in der Geländekante liegend, ebenfalls die in **Stelle 5** angetroffene Auflage deutlich. Der darunter auftretende Frostmusterboden aus Löß wies neben einer starken Bioturbation auch leicht vergleyte Bleichflecken auf. In der von **Stelle 4** aus gesehen weiter gegen Südost gelegenen Sondage **Stelle 3** zeigte sich ein nahezu identischer Aufbau, in dem trotz der etwas weiteren Entfernung zu Geländekante eine starke anthropogene Auflage mit vergleichbaren Beimengungen wie in Stelle **5** und **6** zu beobachten war.

1.3 Archäologische Situation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Ortskern des heutigen Aachener Stadtteils Haaren, aber außerhalb nachweisbarer Bebauung. Die Tranchotkarte lässt die Vermutung zu, dass es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Areal handelte (**Abb.5**).



Abb. 5 Ungefähre Lage des Untersuchungsgebietes (roter Kreis)

Alle historisch folgenden Karten des Ortes zeigen zwar entlang der Verkehrswege zunehmende Bebauung, aber keine in der zu untersuchenden Fläche. In einer Luftaufnahme aus den 1960er Jahren kann gesehen werden, dass das Flurstück als Garten und/oder Wiese genutzt wird (**Abb.6**).

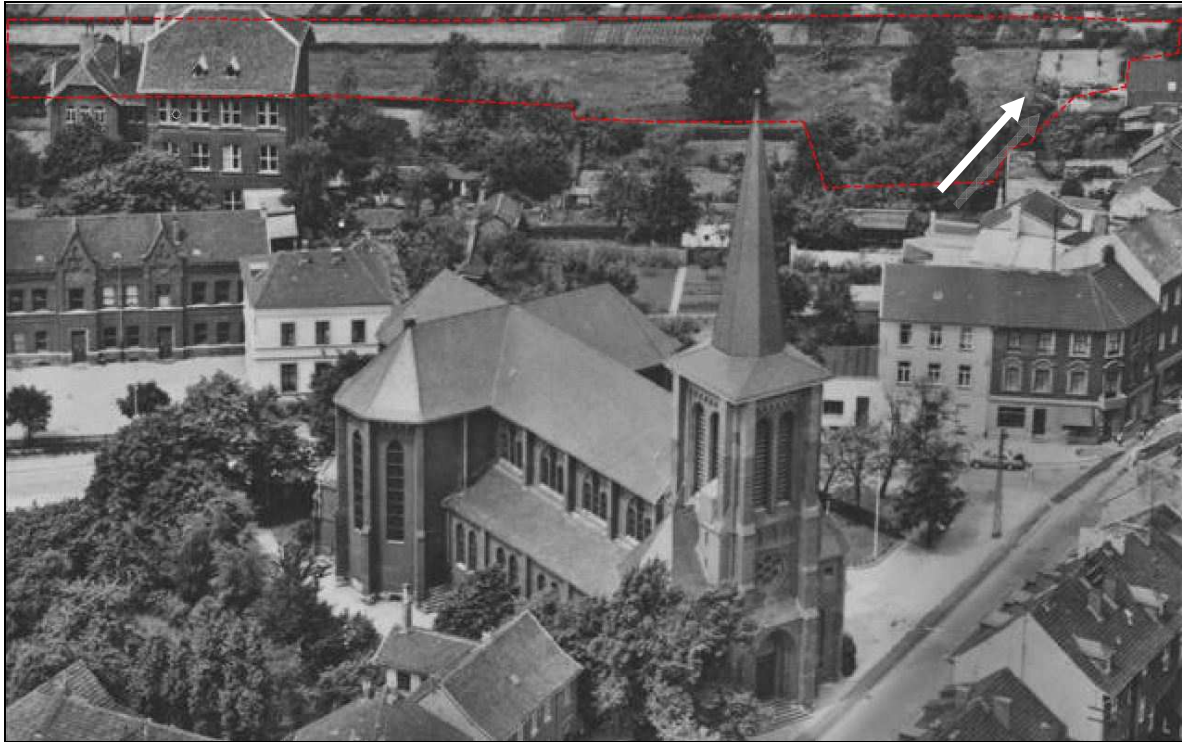


Abb. 6: Luftaufnahme 1960er Jahre, Blick gegen Nordwest, Im Vordergrund St. Germanus (Fläche rot umrandet)

Im Nordosten der Fläche erscheint in der Aufnahme **Abb. 6** ein Gebäude unbekannter Funktion (weißer Pfeil). Es ist nicht eindeutig zu erkennen, ob es sich auf einer heutigen Freifläche befindet, oder von der rückwärtigen Bebauung in den letzten Jahrzehnten überlagert oder integriert wurde. Die Stadtarchäologie Aachen hatte aus den ihr vorliegenden Informationen die Existenz einer ehemaligen Luftschutzanlage im Nordosten der Untersuchungsfläche angenommen. Möglicherweise handelte es sich um genau dieses Objekt.

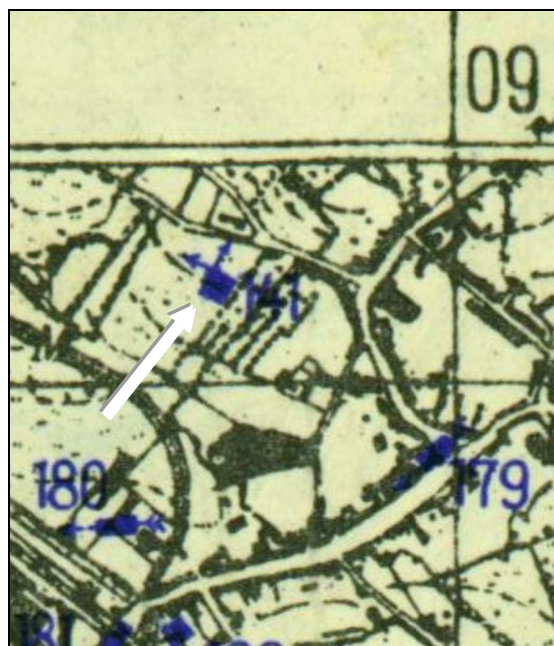


Abb. 7: Ausschnitt Stellungskarte Westwall: Lage eines „Doppelgruppenunterstandes“

Eine weitere Möglichkeit zur Deutung des Objekts neben einer Luftschutzanlage, wäre eine Wehranlage des s. g. Westwalls. Durch erhaltene Stellungskarten konnte die ungefähre Lage vieler Bauten erfasst werden. Im gezeigten Ausschnitt einer Stellungskarte mit übertragenen Positionen, kann die Lage eines „Doppelgruppenunterstandes“ erkannt werden. Die gezeigte Lage des Bunkers ist zwar nordwestlich außerhalb der Untersuchungsfläche, aber dies könnte durch Messfehler und Ungenauigkeiten bei der Übertragung begründet sein. Allerdings, sofern es sich um das Objekt in Abb.6 handelt, scheint die Anlage einen eher quadratischen Grundriss zu besitzen. Somit käme zwar aufgrund der Form der „Regelbau 10a“ in Frage, jedoch würde es sich dann um eine Anlage von 13,80 x 7,60 m Ausdehnung handeln.¹

Als Trassenverlauf der römischen Fernstraße wird aus Aachen kommend eine Verlängerung der Jülicher Straße vermutet, die sich nach Überquerung des Haarener Baches nördlich des mittelalterlichen Ortskerns von Haaren im geraden Verlauf der Alt-Haarener Straße fortsetzt. Der so rekonstruierbare Verlauf würde das Plangebiet randlich queren. An der Straße könnte römischen Besiedlungsresten gerechnet werden.

2. PROJEKTBLAUF

Die Anlage der Sondagen erfolgte am 01. und 02. Oktober und wurden unter der Aktivitätsnummer **NW 2020/1105** des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, durchgeführt. Die Lage der Sondagen wurde durch die Stadtarchäologie Aachen im Vorfeld festgelegt (**Abb.8**).



Abb. 8: Sondageplan der Stadt Aachen (Ausschnitt)

¹ <http://www.westwall.de/regelbau-10a.html>

Zur Festlegung der Lage der Sondagen, wurde der .pdf Plan digitalisiert und die Eckkoordinaten abgegriffen. Die auf dem Plan erhaltenen Maße zur Lageermittlung hatten sich in der direkten Anwendung im Gelände (durch z.B. Grundstücksgrenzen, Hecken usw.) als unpraktikabel erwiesen.

Die so nun vorhandenen Koordinaten, wurden mit einem Infrarot-Tachymeter ausgesteckt. Hierbei zeigte sich jedoch, dass die Anlage der Sondagen an zwei Stellen aus Baumschutzgründen nicht durchführbar war. Da von der jeweiligen Kronentraufe 1,50 m Abstand gehalten werden muss², wären von Sondage S1 und S3 nur wenige Meter anzulegen gewesen. So wurde Sondage S1 (**Stelle 6**) um 5 Meter gegen Nordost verschoben. Sondage S2 war nicht betroffen. Allerdings befand sich unmittelbar in der anzulegenden Sondage S3, die die Lage der angenommenen Luftschutzanlage klären sollte, ein Baum zentral im geplanten Bereich. Da sich noch weitere Gehölze in unmittelbarer Nähe befanden, wurde die Sondage in zwei jeweils 10 m langen Teilstücken (Stelle **3** und **4**) im unmittelbaren Nahbereich angelegt (**Planbeilage 2**).

Die Projektleitung lag bei Patrick Düntzer M.A. Die Vermessung erfolgte parallel zu den Geländearbeiten. Die geöffneten Untersuchungsflächen betragen insgesamt 261,71 m².

3. VERMESSUNG

Die Ausgangspunkte für ein Infrarottachymeter wurden aus dem Geoportal der Städteregion Aachen per dxf-download als Festpunkte in UTM entnommen.

LP2 2000: 297317.860 / 5631271.97 / 152.26

LP3 3000: 297306.930 / 5631260.11 / 151.45

Das Nivellement wurde abgeleitet von amtlichen Höhenpunkt der Stadt Aachen TK 5202 Punktnummer 61380 Höhe: 152,439 ü NHN. Die Aktivitätsgrenzen lagen rechts 297.260,04 bis 297.343,92 und hoch 5.631.151,16 bis 5.631.227,29.

² http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/politik_verwaltung/pdfs_oeffentliche_bekanntmachungen/FB-36-Baumschutzsatzung-Stand-01_01_2019.pdf, sowie telefonische Aussage Herr Drautmann: Fachbereich Umwelt – Baumschutz, Stadt Aachen

4. ERGEBNISSE

4.1 Die Befunde

Sondage **Stelle 6** (S1) blieb, bis auf die unter 1.2 erwähnten geologischen Besonderheiten, befundfrei. Die 36 m weiter gegen Nordost angelegte Sondage S2 blieb im südöstlichen Bereich befundfrei. Im nordwestlichen Drittel zeigten sich schwache Befundspuren. Eine möglicherweise als Gräbchen oder Grabenrest anzusprechende Verfärbung erstreckte sich aus der Nordöstlichen Profilwand kommend in südwestliche Richtung auf einer Länge von 2,96 m und einer ca. 0,40 m Breite, um dann abrupt abgerundet zu enden. Das Profil zeigte sich leicht trichterförmig bei einer maximalen Tiefe von 0,12 m. Sehr ungewöhnlich für einen möglichen Graben war die sehr helle Farbe, sowie eine starke Bioturbation, die sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Befundes beobachten ließ, was wiederum für ein höheres Alter spricht (**Abb.9**).



Abb. 9: Stelle 8 im Planum, Blick gegen Nordwest

Auffallend war der schwache Gehalt an Steinkohle, was durch die Lage in Haaren nicht weiter verwundert, da in dem Bereich genügend Hinweise auf ehemals oberirdisch anstehende Steinkohle finden lässt³ und diese in einem möglichen Erosionsprozess hangabwärts transportiert wurde.

So lädt einerseits die Form zur Interpretation als Befundes ein, jedoch ist eine natürliche Erscheinung, wenn auch isoliert, wesentlich wahrscheinlicher. Verstärkt wird diese Sicht dadurch, dass der gesamte

³ Willms (1924), S.10 -11

Befund fundfrei blieb. Genau in Flucht des Grabens Stelle **8** erscheint ca. einen Meter gegen Südwest die Pfostengrube Stelle **9**. Wenn auch dieser Befund fundfrei blieb, so deutete, trotz der verwaschenen Außengrenzen, Form und Farbe in Planum und Profil auf einen anthropogenen Eingriff hin. Die Interpretation einer Pfostengrube wurde durch die Tatsache verstärkt, dass Holzreste festgestellt werden konnten. Allerdings verjüngt dieser Umstand wieder eine Datierung des Befundes. Hinzu kommt die Lage im Gelände. Konnte bei der unter 1.2 festgestellten anthropogenen Auffüllung beziehungsweise der unter Abb. 2 sichtbaren Geländekante von einer relativ jungen Datierung aufgrund der modernen Beimischungen ausgegangen werden, so wird diese Kante auch eine Flurgrenze darstellen (**Planbeilage 2**). Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass Pfostengrube **9** vor der Überprägung einem ähnlichen Zweck diente und als Überrest eines Weidezaunes angesehen werden kann. 1,27 m weiter gegen Nordwesten fand sich **Stelle 10** (**Abb. 10** und **Planbeilage 3b**).



Abb. 10: Ansicht im Planum Stelle 10, Blick gegen Nordwest

Im Gegensatz zu **Stelle 9** erscheint die mögliche Pfostengrube **10** etwas homogener bei einer fast schon als rechteckig zu beschreibender Form. Der sehr schwach tonige Schluff enthielt zwar Holzkohlestücke von ca. 3 mm Durchmesser, jedoch auch hier leider keine zu datierenden Funde, was eine Einordnung sehr erschwert. In dem wannenförmigen Profil mit steiler Wandung gegen Nordost, erreichte der Befund nur eine maximale Tiefe von 0,12 m. Eine mögliche Interpretation wäre, den Befund ebenfalls zu einer möglicherweise früheren oder erweiterten Weidezaunanlage zuzuordnen.

In der nordwestlichsten Sondage **Stelle 4** zeigte sich der anstehende Boden stark fleckig.

Darin erschien nur schwach erkennbar die Grube **Stelle 7 (Abb. 11)**. Die ovale Verfärbung hellgrauer Farbe (0,74 x 0,55 m) enthielt zwar keinerlei Spuren von Holz- oder Steinkohle, aber einen geringen Anteil von Ziegelbruch. Da auch dieser potentielle Befund auch fundfrei blieb, gab dieser Ziegelgehalt Rätsel auf.



Abb. 11: Stelle 7 im Planum, Blickrichtung gegen Nordost

Im Profilschnitt wurde der Befund noch undeutlicher und zeichnete sich durch einen Bereich aus, der durch einen etwas geringeren Gehalt von Fe- und Mn-Ausfällungen geprägt war (**Abb. 12**).



Abb. 12: Stelle 7 im Profil

Ohne Funde, also bei einer rein optischen Betrachtung, macht der Befund einen möglicherweise urgeschichtlichen Eindruck, was jedoch im starken Widerspruch zum leichten Gehalt an Ziegelbruch und der Abwesenheit von Holzkohle steht. Daher kann auch hier eine natürliche Entstehung als mögliche Interpretation angenommen werden.

Sondage **Stelle 3** im Nordosten der Untersuchungsfläche zeigte sich befundfrei. **Stelle 3** und **4** bildeten in der voraus gegangenen Planung die angedachte Sondage S3 (**Abb. 8**), mussten jedoch unter den weiter oben angegebenen Gründen aufgeteilt werden. Ziel von Sondage S3 war die Erkundung eines angenommenen Luftschutzbunkers. Bis auf Bauschuttreste im Oberboden, die keine eindeutigen Zuordnungen ermöglichten, zeigten sich keine Spuren einer Wehr- oder Schutzanlage. Der Fund von Überresten einer Stabbrandbombe am Südostrand der Stelle 4 (**Planbeilage 3c**) zeigt zudem, dass diese Stelle zu Zeiten des Zweiten Weltkrieges nicht mit armerter Bausubstanz belegt war.

4.2 Die Funde

Es wurden keine Funde geborgen.

5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Zwischen dem 01. und dem 02. Oktober 2020 führte die Firma skArcheoConsult, Aachen, im Auftrag der Stadt Aachen, eine Sachverhaltsermittlung aus drei bzw. vier Sondagen in Aachen Haaren auf den Flurstücken 1390 und 1014 durch. Mit Hilfe der bereits im Vorfeld geplanten Sondagen, sollte die Fläche auf archäologische Substanz überprüft werden. Insbesondere wurden Relikte aus dem 2. Weltkrieg (Bunkeranlage) erwartet, aber auch römische Befunde waren an dieser Stelle nicht auszuschließen. Allerdings konnte in keiner der Sondagen Hinweise auf den Standort eines Bunkers nachgewiesen werden. Auch sicher zu datierende Befunde blieben aus. Bei zwei Pfostengruben dürfte es sich um die Spuren rezenter Zaunpfähle handeln, die sich längs einer möglicherweise älteren Flurgrenze erstreckten. Übrige Verfärbungen konnten als geologisch/bodenkundliche Besonderheiten erklärt werden. Somit liegen auf der Fläche keine Hinweise auf flächige archäologische Aktivitäten vor. Funde wurde nicht geborgen.

Bericht im Auftrag

Aachen, den 12.10.2020

Literatur:

Willms, B. (1924): Anteil der Reichsstadt Aachen an der Kohlegewinnung im Wurmrevier. Ein Beitrag zur Rechts- und Wirtschaftsgeschichte der Reichsstadt Aachen. In: Sonderdruck aus der Zeitschrift des Aachener Geschichtsvereins 45. Band Jahrgang 1923, Aachen

Internetquellen:

<http://www.westwall.de/regelbau-10a.html> (Abgerufen 07.10.2020)

Abbildungen

Abb. 1: Ausschnitt TK 25 Geoportal Städteregion Aachen

Abb. 2: Schummerbild, Geoportal Stadt Aachen (bearbeitet)

Abb. 3: sk ArcheoConsult, Patrick Düntzer

Abb. 4: sk ArcheoConsult, Patrick Düntzer

Abb. 5: Ausschnitt Tranchotkarte Geoportal Stadt Aachen (bearbeitet)

Abb. 6: <https://www.haaren-verlautenheide.de/Haaren/HistBilder.php> (bearbeitet)

Abb. 7: Privatarchiv T.Altena, Westwallstellungskarten (Ausschnitt, bearbeitet)

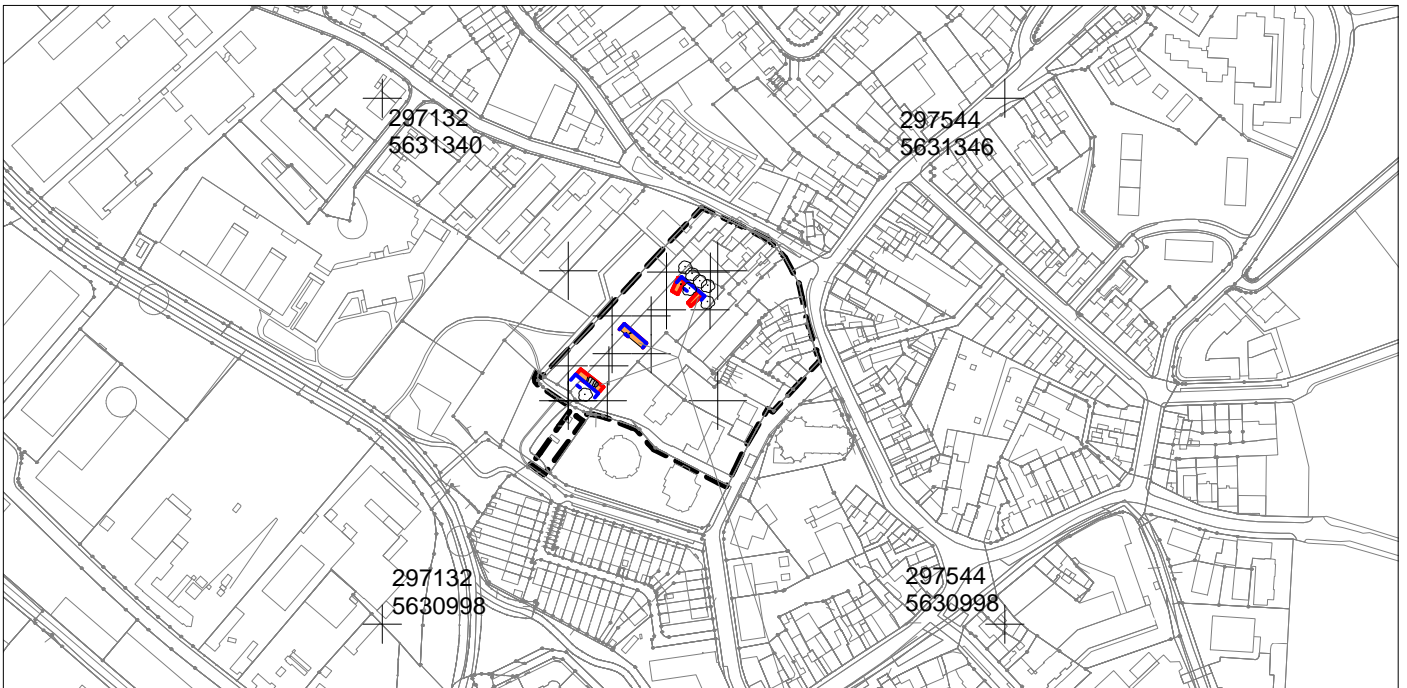
Abb. 8: Ausschnitt Sondageplan, Stadt Aachen (bearbeitet)

Abb. 9: sk ArcheoConsult, Patrick Düntzer

Abb. 10: sk ArcheoConsult, Patrick Düntzer




Abb. 11: sk ArcheoConsult, Patrick Düntzer

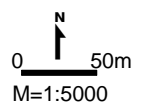
Abb. 12: sk ArcheoConsult, Patrick Düntzer

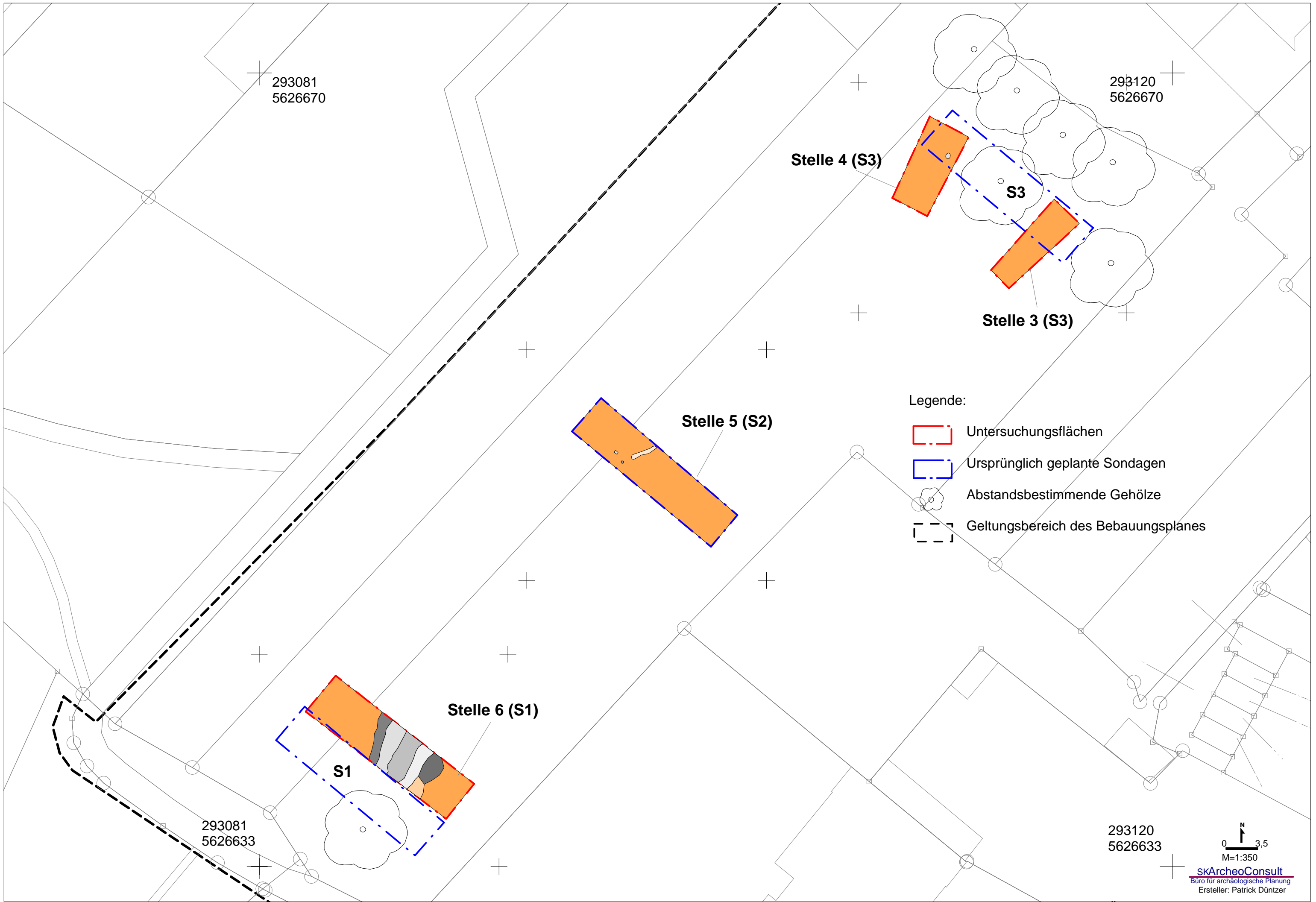


Untersuchungsflächen

Legende:

-  Aktivitätsgrenzen
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Ursprünglich geplante Sondagen











297255
5631169

297281
5631169

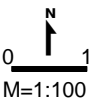
Stelle 6 (S1)

Legende:

-  Untersuchungsflächen
-  Ursprünglich geplante Sondagen
-  Abstandsbestimmende Gehölze
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Hergenrather Schichten
-  Schwemmlöss

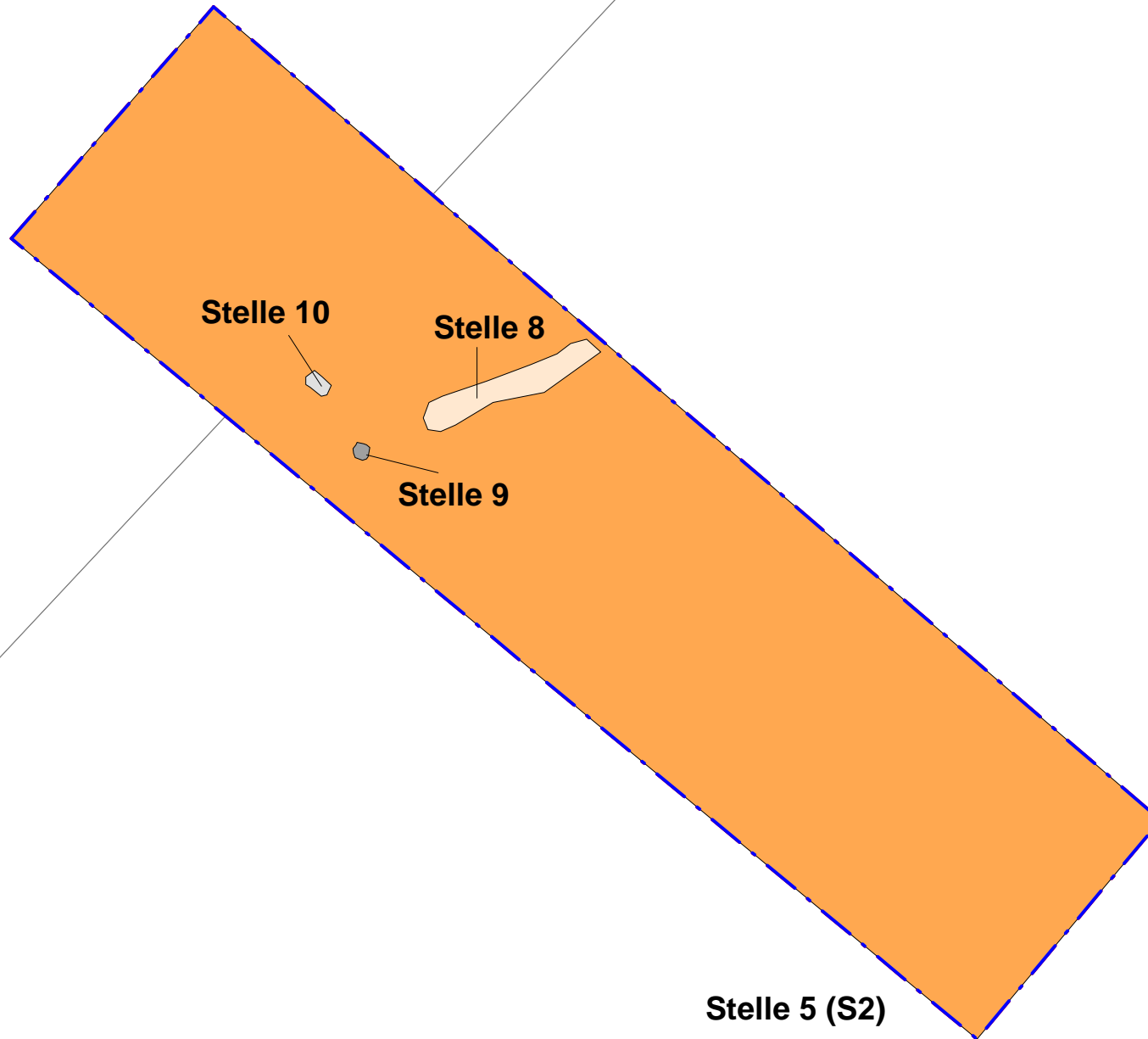
297255
5631146

297281
5631146






297284
5631202

297310
5631202

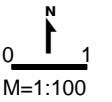


Legende:

-  Untersuchungsflächen
-  Ursprünglich geplante Sondagen
-  Schwemmlöss

297284
5631177

297310
5631177

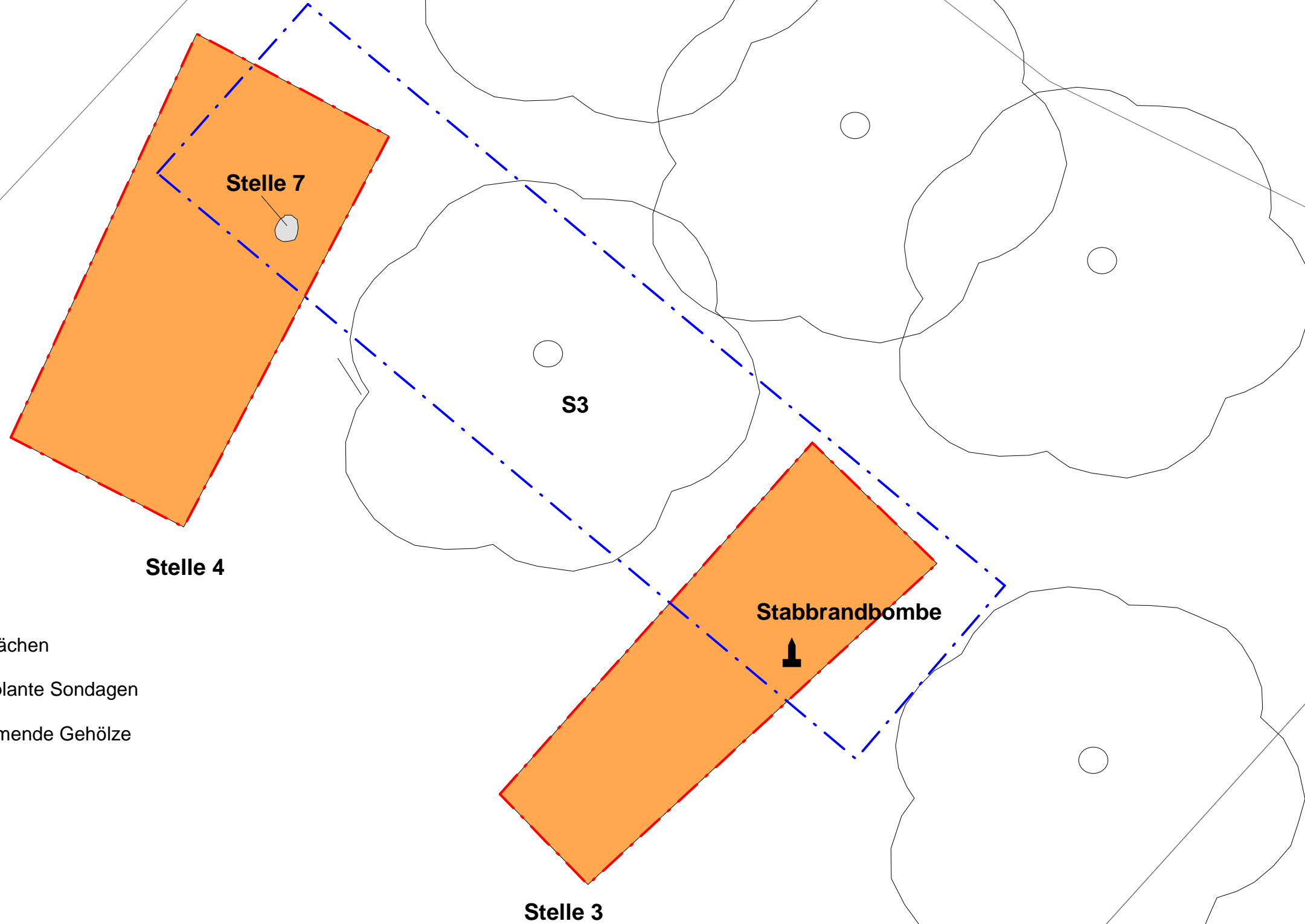


M=1:100





skArcheoConsult
Büro für archäologische Planung
Ersteller: Patrick Düntzer

297320
5631231

297349
5631231

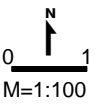


Legende:

-  Untersuchungsflächen
-  Ursprünglich geplante Sondagen
-  Abstandsbestimmende Gehölze
-  Schwemmlöss

297320
5631206

297349
5631206



skArcheoConsult
Büro für archäologische Planung
Ersteller: Patrick Düntzer

Bebauungsplan Haaren-Ortsmitte;

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme der Verwaltung

(Stand: Mai 2022)

1 Entwicklung Haaren Ortsmitte – Darstellung der neuen Nutzungen für die verkehrliche Betrachtung

Das Konzept „Haaren Stadthäuser“ sieht Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte auf insgesamt 3 Grundstücken bzw. Cluster vor. Cluster A („Wohnen am Park“) soll über eine öffentliche Wegeverbindung am Ende der Laachgasse erschlossen werden, an der zusätzlich ein Parkplatz mit 15 Parkmöglichkeiten entstehen soll. Cluster B („Kita + Wohnen“) soll über die obere Germanusstraße (über den neuen Kirchplatz) und das nördliche Cluster C („Wohnen an der Friedensstraße“) über die Friedensstraße erschlossen werden. Die öffentliche Wegeverbindung an der oberen Germanusstraße soll eine Quartiersgarage mit ca. 24 Parkplätzen und weitere 13 Parkplätze im Straßenraum erhalten.

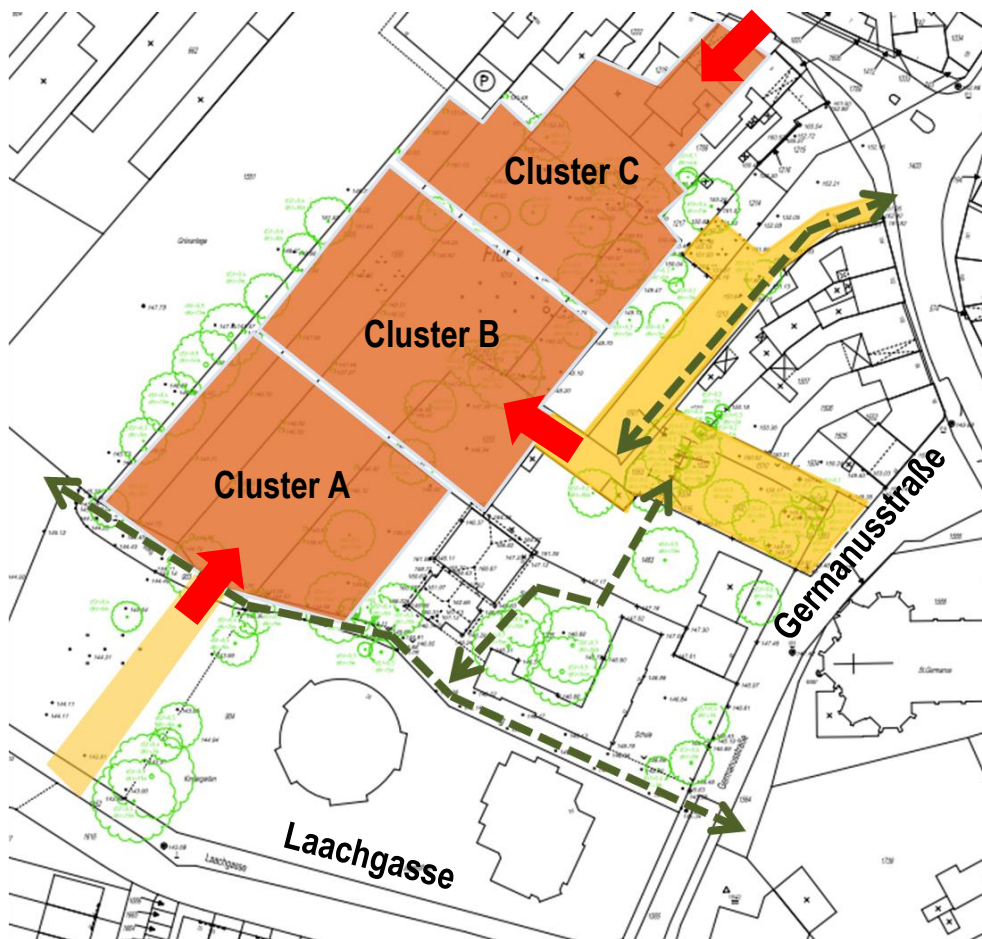


Abb. 1: Konzept Haaren Stadthäuser

Nach aktuellem Planungsstand erhält die Kindertagesstätte 6 Gruppen. Sie soll 6 Stellplätze und ggfs. weitere Parkmöglichkeiten für Hol- und Bringverkehre erhalten.

Im B-Plan-Gebiet des „Klinkenbergareals“ ist der Neubau von einem Wohngebäude am Blockrand und zwei Wohngebäuden im Blockinnenbereich geplant. Es soll eine Tiefgarage mit 88 Stellplätzen hergestellt werden, davon 23 zusätzliche öffentliche Parkplätze. Die geplante Erschließung erfolgt über die untere Germanusstraße.

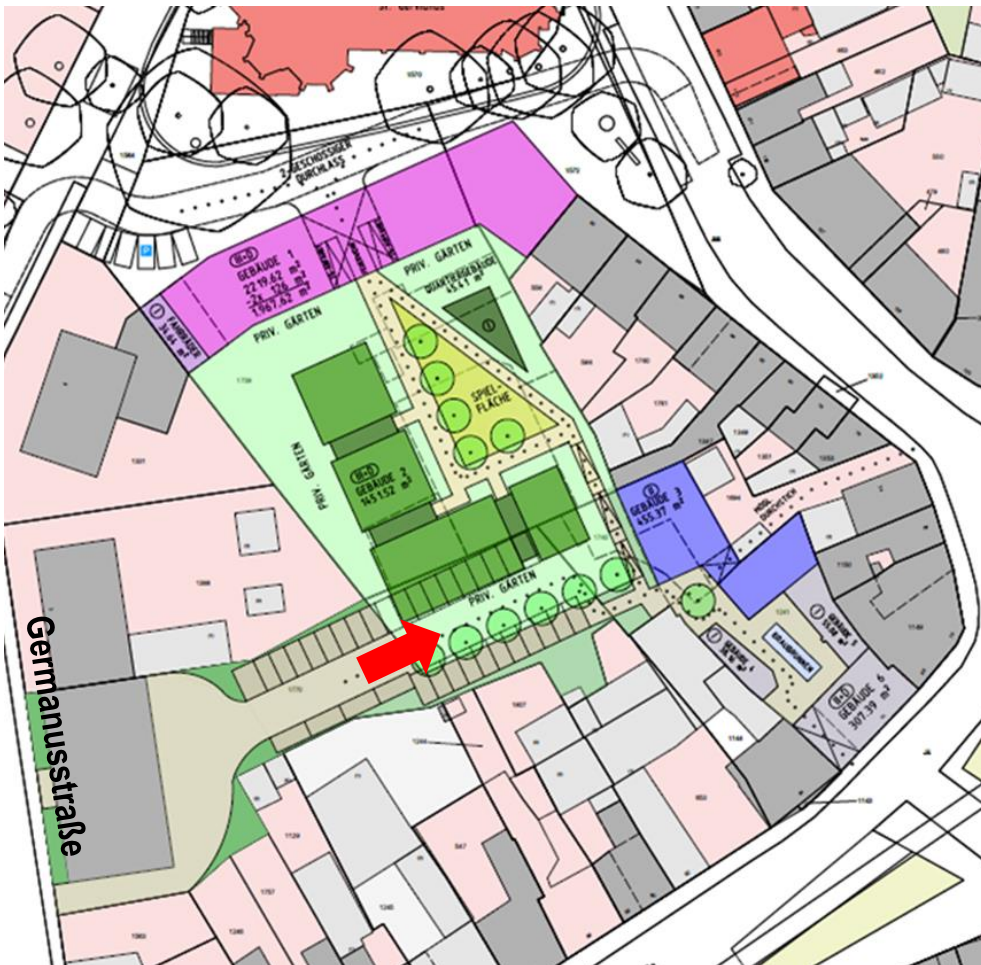


Abb.2: Vorhabenbezogener B-Plan Klinkenbergblock mit Tiefgarage

Die insgesamt geplante Wohnfläche und herzustellenden Stellplätze verteilen sich zusammenfassend wie folgt:

<u>Grundstück / Cluster</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Anzahl Wohneinheiten</u>	<u>Anzahl notw. Stellplätze</u>
Stadthäuser Cluster A	2.000 m ²	26	13
Stadthäuser Cluster B	300 m ²	4	3 (+ mind. 6 für die Kita)
Stadthäuser Cluster C	1.300 m ²	18	9
Klinkenbergareal	4.000 m ²	59	32 (+ 33 aus bestehenden Baulasten)

Tab.1: Stellplätze der geplanten Wohnbebauung

2 Verkehrserzeugung der neuen Wohnnutzung

Bei bekannter Anzahl von Wohneinheiten ist ohne genauere Kenntnis der Wohnungsgrößen von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Personen pro Wohnung auszugehen. In neuen Wohngebieten kann die durchschnittliche Wohnungsbelegungsziffer jedoch bei 3 Personen liegen. In Gebieten mit hohem Anteil junger Familien sind auch deutlich höhere Werte möglich. ¹

Die Wegezahl liegt in bestehenden Wohngebieten im Durchschnitt bei 3,0 bis 3,5 Wegen pro Werktag. In Neubaugebieten sind die Durchschnittswerte mit 3,5 bis 4,0 Wegen pro Werktag aufgrund des höheren Anteils mobiler Bevölkerungsgruppen etwas höher anzusetzen. ¹

Nach der Verkehrserhebung Mobilität in Deutschland (MiD) 2017 beträgt der Pkw-Anteil für andere Stadtteile außer Stadtmitte 53 %. Der Pkw-Besetzungsgrad beträgt für alle Fahrtzwecke 1,2 bis 1,3 Personen pro Pkw. ¹

In Wohngebieten ist der Besucherverkehr von untergeordneter Bedeutung, beträgt bis zu 5 % aller Wege der Bewohner und ist zum Quell- und Zielverkehrsaufkommen der Bewohner hinzuzuzählen. Zum täglichen Verkehr der Bewohner und Besucher ist der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr mit ca. 0,10 Kfz-Fahrten je Einwohner zu addieren. ¹

Damit erzeugt die Wohnbebauung schätzungsweise folgenden werktäglichen Kfz-Verkehr:

<u>Grundstück / Cluster</u>	<u>Kfz-Bewohnerverkehr</u> <u>je Werktag</u>	<u>Kfz-Besucherverkehr</u> <u>je Werktag</u>	<u>Kfz-Wirtschaftsverkehr</u> <u>je Werktag</u>	<u>Werktägliches Kfz-Verkehrsaufkommen</u>
Stadthäuser Cluster A	138 Kfz/24h	16 Kfz/24h	8 Kfz/24h	178 Kfz/24h
Stadthäuser Cluster B	22 Kfz/24h	3 Kfz/24h	2 Kfz/24h	30 Kfz/24h
Stadthäuser Cluster C	96 Kfz/24h	11 Kfz/24h	6 Kfz/24h	124 Kfz/24h
Klinkenbergareal	313 Kfz/24h	36 Kfz/24h	18 Kfz/24h	403 Kfz/24h

Tab.2: Verkehrserzeugung der geplanten Wohnbebauung (Werktag)

Quell- und Zielverkehr entsprechen vereinfachend 50 % des werktäglichen Verkehrs. Die morgendliche Spitzenstunde setzt sich aus 15 % des Quellverkehrs und 1 % des Zielverkehrs zusammen. Die nachmittägliche Spitzenstunde setzt sich aus 7 % des Quellverkehrs und 14 % des Zielverkehrs zusammen. ¹

In den werktäglichen Spitzenstunden verteilt sich somit der durch die Wohnbebauung erzeugte Kfz-Verkehr wie folgt auf:

<u>Grundstück / Cluster</u>	<u>Quellverkehr</u> <u>morgendliche</u> <u>Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr</u> <u>morgendliche</u> <u>Spitzenstunde</u>	<u>Quellverkehr</u> <u>nachmittägliche</u> <u>Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr</u> <u>nachmittägliche</u> <u>Spitzenstunde</u>
Stadhäuser Cluster A	14 Kfz/h	1 Kfz/h	7 Kfz/h	13 Kfz/h
Stadhäuser Cluster B	3 Kfz/h	1 Kfz/h	2 Kfz/h	3 Kfz/h
Stadhäuser Cluster C	10 Kfz/h	1 Kfz/h	5 Kfz/h	9 Kfz/h
Klinkenbergareal	31 Kfz/h	3 Kfz/h	15 Kfz/h	29 Kfz/h

Tab.3: Verkehrserzeugung der geplanten Wohnbebauung (Spitzenstunden, nach Quell- und Zielverkehr)

3 Verkehrserzeugung der zusätzlichen öffentlichen Parkplätze

In der geplanten Tiefgarage des „Klinkenbergareals“ sollen 88 Stellplätzen hergestellt werde. 33 Stellplätze sind im Bestand als Baulasten oberirdisch auf dem Gelände vorhanden und sollen in die geplante Tiefgarage verlegt werden. 32 Stellplätze sollen für die neue Wohnbebauung hergestellt werden. Damit können dort zusätzlich 23 öffentliche Parkplätze hergestellt werden. Auf dem Parkplatz am Ende der Laachgasse sollen 15 und in der Quartiersgarage bzw. dem neuen Straßenraum an der oberen Germanusstraße insgesamt 37 öffentliche Parkmöglichkeiten entstehen.

Es wird angenommen, dass die insgesamt 75 öffentlich verfügbaren Parkplätze hauptsächlich von Anwohner*innen genutzt werden, die ihr Fahrzeug bisher außerhalb des Planbereichs abgestellt haben. Die Tagesganglinien des Quell- und Zielverkehrs entsprechen damit denen einer Wohnbebauung und die Umschlagshäufigkeit wird mit 3,0 Kfz/Stellplatz angesetzt. Bei der Umschlagshäufigkeit handelt es sich um eine Kennziffer zur Nutzungsfrequenz der Parkplätze. Sie berechnet sich aus der Menge der dort parkenden Fahrzeuge je Werktag geteilt durch die Anzahl der vorhandenen Stellplätze. ¹

Der durch die neuen öffentlichen Parkmöglichkeiten erzeugte Verkehr (450 Kfz/Werktag) teilt sich wie folgt auf:

<u>Parkplatz</u>	<u>Quellverkehr</u> <u>morgendliche</u> <u>Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr</u> <u>morgendliche</u> <u>Spitzenstunde</u>	<u>Quellverkehr</u> <u>nachmittägliche</u> <u>Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr</u> <u>nachmittägliche</u> <u>Spitzenstunde</u>
Tiefgarage Klinkenbergareal	11 Kfz/h	1 Kfz/h	5 Kfz/h	10 Kfz/h
Parkplatz Laachgasse	7 Kfz/h	1 Kfz/h	4 Kfz/h	7 Kfz/h
Parkraum obere Germanusstraße	17 Kfz/h	2 Kfz/h	8 Kfz/h	16 Kfz/h

Tab.4: Verkehrserzeugung der öffentlichen Parkplätze (Spitzenstunden, nach Quell- und Zielverkehr)

4 Verkehrserzeugung der Kindertagesstätte

Das Verkehrsaufkommen einer Kindertagesstätte ergibt sich aus den Bring- und Holverkehren (jeweils eine Kfz-Fahrt im Quell- und Zielverkehr morgens und nachmittags) sowie dem Verkehr der Beschäftigten (morgens eine Fahrt im Zielverkehr, nachmittags eine Fahrt im Quellverkehr). Es wird grob geschätzt, dass 30 % des Gesamtverkehrs der Kita über den Parkplatz Laachgasse und 70 % über die obere Germanusstraße erfolgt.

Es wird angenommen, dass der Bringzeitraum zwischen 7:30 Uhr und 9:00 Uhr liegt und damit vereinfachend 67 % des Bringverkehrs in der morgendlichen Spitzenstunde stattfinden. Der Abholzeitraum wird mit 11:30 Uhr bis 16:30 Uhr angenommen. Vereinfachend befinden sich dementsprechend 20 % des Abholverkehrs in der Nachmittagsspitzenstunde. Der Beschäftigtenverkehr findet vereinfachend zu 100 % in den Spitzenstunden statt (davon 100 % des Zielverkehrs morgens, 100 % des Quellverkehrs nachmittags).

Weitere Annahmen für die Verkehrserzeugung der sechstruppigen Kindertagesstätte sind 20 Kinder und 4 Beschäftigte je Gruppe, 10 % Geschwisterkinder, 15 % Mitnahmeeffekt, 100 % Anwesenheitsquote und 50 % MIV-Anteil der Eltern (Für die Beschäftigten 53 % mit 1,2 Beschäftigten/Kfz). Damit erzeugt der Bring- und Holverkehr der Kita werktäglich 184 Kfz-Fahrten und der Beschäftigtenverkehr werktäglich 22 Kfz-Fahrten.

Auf den Quell- und Ziel-Verkehr der werktäglichen Spitzenstunden verteilt sich der erzeugte Verkehr wie folgt:

<u>Parkplatz / Erschließung</u>	<u>Quellverkehr morgendliche Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr morgendliche Spitzenstunde</u>	<u>Quellverkehr nachmittägliche Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr nachmittägliche Spitzenstunde</u>
Laachgasse	10 Kfz/h	13 Kfz/h	7 Kfz/h	3 Kfz/h
obere Germanusstraße	22 Kfz/h	30 Kfz/h	15 Kfz/h	7 Kfz/h

Tab.5: Verkehrserzeugung der Kindertagesstätte (Spitzenstunden, nach Quell- und Zielverkehr)

4 Verkehrserzeugung des gesamten Plangebiets

Der gesamte erzeugte Verkehr (1.391 Kfz/24h) verteilt sich in den Spitzenstunden wie folgt auf:

<u>Erschließung</u>	<u>Quellverkehr morgendliche Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr morgendliche Spitzenstunde</u>	<u>Quellverkehr nachmittägliche Spitzenstunde</u>	<u>Zielverkehr nachmittägliche Spitzenstunde</u>
Laachgasse / untere Germanusstraße	73 Kfz/h	19 Kfz/h	38 Kfz/h	62 Kfz/h

obere Germanusstraße	42 Kfz/h	33 Kfz/h	25 Kfz/h	26 Kfz/h
Friedenstraße	10 Kfz/h	1 Kfz/h	5 Kfz/h	9 Kfz/h

Tab.6: Verkehrserzeugung aller neuen Nutzungen (Spitzenstunden, nach Quell- und Zielverkehr)

5 Verkehrsverteilung und Umlegung

Nachfolgend wird dargestellt, wie sich der prognostizierte Verkehr auf die Knotenströme der Kreuzung Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße / Auf der Hüls verteilt. Hierbei wird vereinfachend angenommen, dass sich der zusätzlich aus dem Plangebiet erzeugte Verkehr (in Klammern) in den Spitzenstunden im gleichen Verhältnis auf die einzelnen Ströme aufteilt wie der bestehende Verkehr. Grundlage der bestehenden Verkehrsbelastung ist eine Knotenstromzählung vom 18.02.2016.

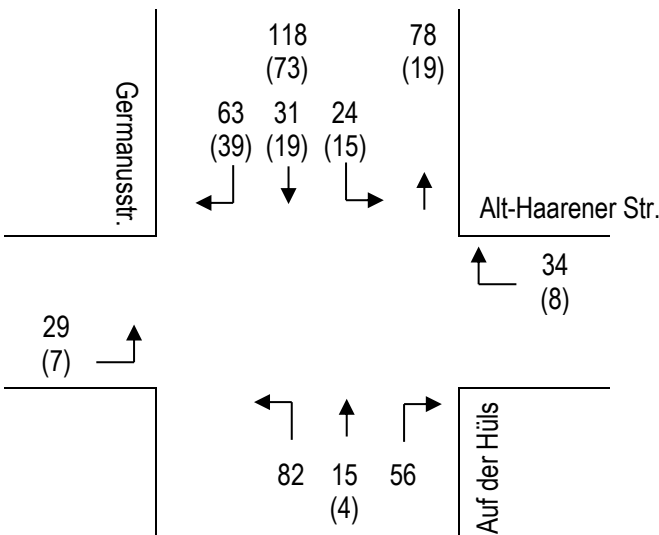


Abb.3: (untere) Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße / Auf der Hüls, morgendliche Spitzenstunde [Kfz]

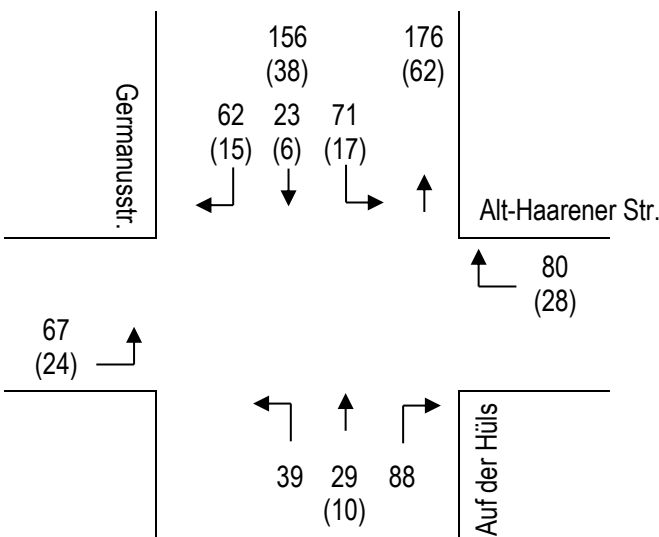


Abb.4: (untere) Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße / Auf der Hüls, nachmittägliche Spitzenstunde [Kfz]

An den Anbindungen obere Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße / Kirchweg und Friedenstraße gibt es keine vorhandenen Knotenstromzählungen, die als Grundlage für die Verkehrsverteilung der neuen Verkehre herangezogen werden können. An St. Germanus gibt es allerdings eine Querschnittszählung der Alt-Haarener-Straße vom 15.06.2021. Dort wurden maximal 37 Fußgängerquerungen in einer Stunde bei zeitgleich 851 Kfz im Querschnitt gezählt. In der Spitzenstunde des Kfz-Verkehrs wurden stadteinwärts 525 Kfz und stadtauswärts 557 Kfz gezählt.

5 Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Fazit

Am signalisierten Knoten Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße / Auf der Hüls beträgt die Freigabezeit für die Germanusstraße 12 Sekunden vormittags und 10 Sekunden nachmittags. Die Straße Auf der Hüls wird vormittags 13 Sekunden und nachmittags 12 Sekunden lang je Umlauf freigegeben. Durch die prognostizierte Verkehrszunahme in der Knotenpunktzufahrt der Germanusstraße (und in geringerem Maße in der Straße Auf der Hüls) wird die vorhandene Kapazität dieser beiden Knotenarme in den Spitzenstunden nahezu ausgeschöpft. Das Linksabbiegen aus der Germanusstraße und insbesondere aus der Straße Auf der Hüls wird in diesen Spitzenzeiten häufig nur im Phasenübergang möglich sein und es kann punktuell Rückstau in diesen Straßen entstehen. Aufgrund der insgesamt geringen Anzahl an Linksabbiegenden (1 bis 3 Kfz je Umlauf, abhängig von Fahrtrichtung und Tageszeit) kann der Linksabbiegeverkehr aber abgewickelt werden.

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren hatte die Verwaltung in 2017 beauftragt, die Verkehrssituation am Knotenpunkt Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße zu verbessern. Es wurde schon damals festgestellt, dass es in der Germanusstraße bei einer Mischspur Links / Rechts / Geradeaus zeitweise zu einem Rückstau kommt. Daher wurde der Aufstellbereich in der Knotenpunktzufahrt verbreitert, so dass sich linksabbiegende Fahrzeuge neben dem Geradeaus- / Rechts-Verkehr aufstellen können.

Es wird dringend empfohlen, dass die Spuraufteilung Links und Geradeaus / Rechts in der Knotenpunktzufahrt der Germanusstraße beibehalten wird. Gegebenenfalls empfiehlt sich zur Verbesserung der Verkehrsqualität auch ein eigener Aufstellbereich für Linksabbiegende in der Straße Auf der Hüls. Durch die fehlenden Kapazitätsreserven der vorhandenen Freigabezeiten werden gegebenenfalls noch geringfügige Anpassungen der Signalzeiten erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Knotens bleibt aber insgesamt betrachtet auch bei der prognostizierten Verkehrszunahme erhalten.

An der Einmündung obere Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße wird für den aus dem Plangebiet linksabbiegenden Verkehr vor- und nachmittags jeweils die Qualitätsstufe „B“ erreicht ². Die mittlere Wartezeit beträgt zwischen 10 und 20 Sekunden. Der in das Plangebiet linkseinbiegende Verkehr erreicht in beiden Spitzenstunden Qualitätsstufe „A“, d.h. die mittlere Wartezeit liegt unter 10 Sekunden und die Mehrzahl der geradeausfahrenden Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt ungehindert passieren ². Aus Leistungsfähigkeitsgründen bestehen dort also keine Bedenken.

Die neue Bebauung und insbesondere auch die Kindertagesstätte werden zu einer Zunahme der Fußgängerquerungen auf Höhe der Einmündung bzw. St. Germanus führen. In den Planungen für den Umbau der Alt-Haarener-Straße wurde

bereits am 09.03.2022 eine Fußgänger-Drucktastenampel unterhalb der Einmündung Germanusstraße / Kirchweg beschlossen. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich noch in 2022 im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Alt-Haarener-Straße.

Die Anbindung des Plangebiets an der Friedenstraße ist aufgrund der geringen prognostizierten Verkehrsmengen aus verkehrstechnischer Sicht problemlos möglich.

¹ nach Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV)

² nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015, FGSV)

P:\08

VERKEHRSPANUNGV
VERKEHRSKONZEPTE

(MÜ)\HAARENKITA

STANDORTSUCHE\22-05-

25_VERKEHRSGUTACHTERLICHE_STELLUNGNAHME_B-PLAN_HAAREN_ORTSMITTE.DOCX

ANHANG

Hochrechnung der Verkehrsnachfrage des fließenden Kfz-Verkehrs im Ausgangs- und Prognosezustand auf die Bemessungsverkehrsstärke (DTVw)

In der untenstehenden Abbildung werden näherungsweise die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken an einem Werktag (DTVw), Schwerverkehrsanteile am Tag (p (Tag)), und zulässigen Geschwindigkeiten für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen dargestellt.

Für die Straßen Laachgasse und obere Germanusstraße ist die Verkehrsnachfrage im Ausgangszustand nicht bekannt, da keine Zählungen vorliegen. Es wird also nur der prognostizierte Verkehr der neu geplanten Nutzung angezeigt.

Die Schwerverkehrsanteile der Nacht sind für den Ausgangszustand nicht bekannt. Der Schwerverkehrsanteil der neuen Wohngebiete beträgt geschätzt 25 % des Wirtschaftsverkehrs und wurde komplett für den Tag angesetzt.

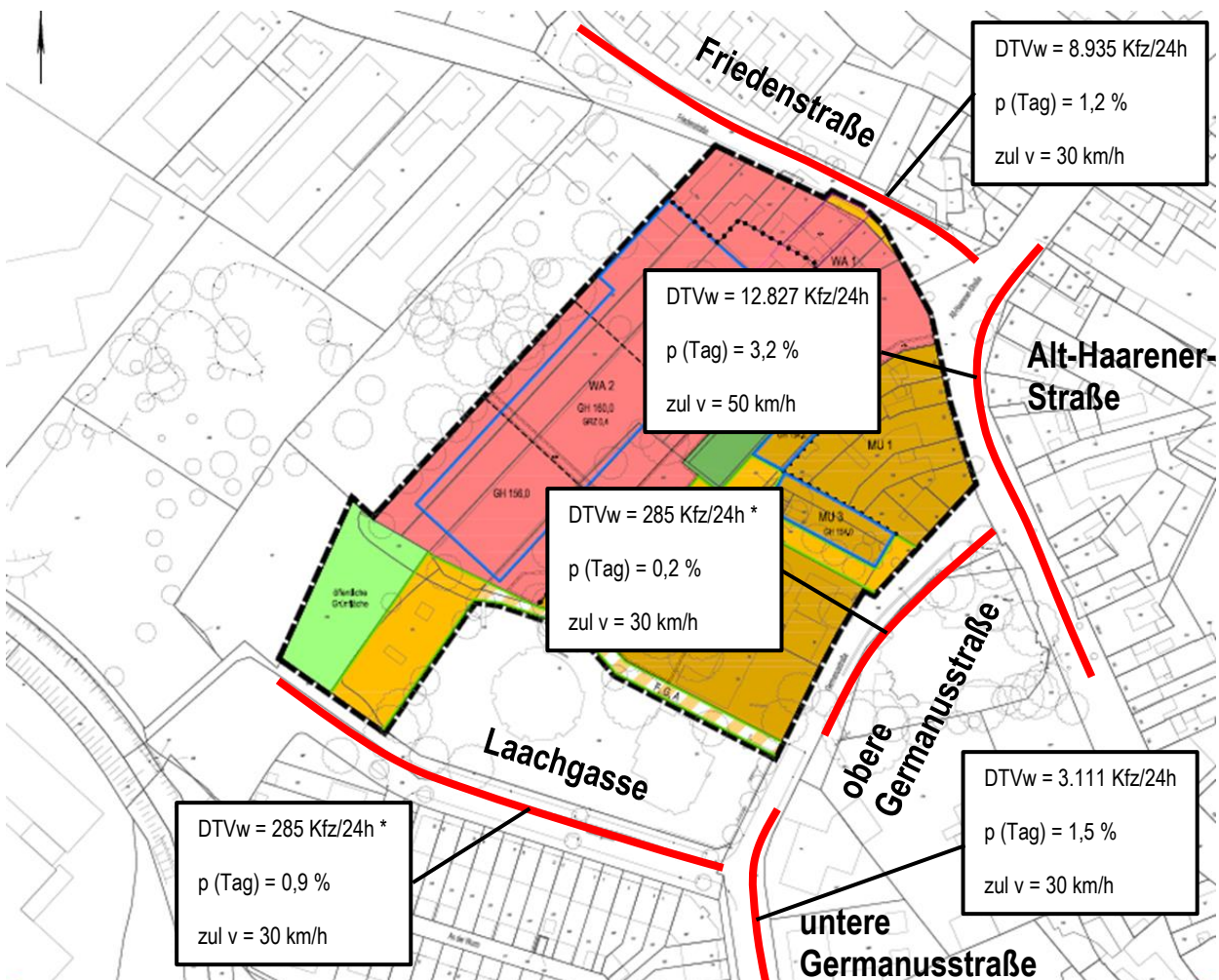


Abb.4: (untere) Germanusstraße / Alt-Haarener-Straße / Auf der Hüls, nachmittägliche Spitzenstunde [Kfz]

Graner + Partner Ingenieure GmbH
Lichtenweg 15-17
51465 Bergisch Gladbach

Zentrale +49 (0) 2202 936 30-0
Immission +49 (0) 2202 936 30-10
Telefax +49 (0) 2202 936 30-30
info@graner-ingenieure.de
www.graner-ingenieure.de

Geschäftsführung:
Brigitte Graner
Bernd Graner-Sommer
Amtsgericht Köln • HRB 45768

sc 22275
221117 sgut-1

Ansprechpartner:

Dipl.-Wirt.-Ing. Penkalla, Durchwahl: -13

17.11.2022

SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN

Bebauungsplan Nr. 1009 "Haaren Stadthäuser", Aachen

Projekt: Untersuchung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet
Nr. 1009 "Haaren Stadthäuser"
in Aachen

Auftraggeber: Stadt Aachen
52058 Aachen

Projekt-Nr.: 22275



Raumakustik
Ton- und Medientechnik
Bauakustik/Schallschutz
Thermische Bauphysik
Schallimmissionsschutz
Messtechnik
Bau-Mykologie
VMPA Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109

Inhaltsverzeichnis

1. Situation und Aufgabenstellung	3
2. Grundlagen	3
3. Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung.....	4
3.1. Allgemeines	4
3.2. Orientierungswerte der DIN 18005.....	4
3.3. Anforderungen an den Schallschutz gemäß Freizeitlärmrichtlinie	5
4. Situationsbeschreibung	7
4.1. Planungskonzept	7
5. Ermittlung der einwirkenden Geräusche	7
5.1. Straßenverkehrsgeräuschimmissionen	7
5.1.1. Berechnungsverfahren nach RLS 19	7
5.1.2. Verkehrsaufkommen der Straßen	11
5.1.3. Berechnungsergebnisse	12
5.1.4. Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005.....	13
5.2. Geräuscheinwirkungen durch die Freizeitnutzungen im "Park am alten Friedhof"	13
5.2.1. Allgemeines	13
5.2.2. Ansatz der Geräuschemissionen.....	14
5.2.3. Berechnungsergebnisse	14
5.2.4. Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie.....	15
5.3. Gewerbliche Geräuscheinwirkungen.....	15
5.3.1. Berechnungsergebnisse	16
5.3.2. Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm	16
6. Gewerbliche Geräusche aus der Nutzung innerhalb des Plangebietes.....	16
7. Schallschutzmaßnahmen	17
7.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen	17
7.2. Passive Schallschutzmaßnahmen	17
7.2.1. Allgemeines	17
8. Empfehlungen für textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	19
8.1. Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01.....	19
8.2. Grundrissorientierung	20
9. Zusätzlicher Verkehr auf bestehenden öffentlichen Straßen.....	21
10. Prognoseverfahren	22
11. Zusammenfassung	22

Anlagen

1. Situation und Aufgabenstellung

In Aachen im Stadtteil Haaren wird gemäß Darstellung in Anlage 1 westlich der Alt-Haarener Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes 1009 "Haaren Stadthäuser" geplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen im Nordwesten Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sowie im Südosten Flächen für urbane Gebiete festgesetzt werden. Hierbei wird die vorhandene Straßenrandbebauung überplant.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Straßenverkehr, die Geräusche der südwestlich sowie westlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie die Geräuscheinwirkungen durch den Skaterpark zu ermitteln.

Hierzu wurden auf Basis der vorgelegten Unterlagen schalltechnische Prognoseberechnungen durchgeführt, deren Grundlagen sowie wesentlichen Ergebnisse im vorliegenden Gutachten dokumentiert und erläutert werden.

2. Grundlagen

Diese Bearbeitung basiert auf folgenden technischen Grundlagen, Richtlinien und Regelwerken:

Technische Grundlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster für den betreffenden Bereich
- Bebauungsplan Nr. 1009, Stadt Aachen
- Angaben zur Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen durch den Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur der Stadt Aachen
- Ortstermin vom 10.06.2022
- Schallimmissionsgutachten zur Umgestaltung "Park am alten Friedhof, Aachen-Haaren", Dezember 2021, Normec Uppenkamp
- Entwurfsplanung "Park am alten Friedhof" - Freizeitbereiche

Vorschriften und Richtlinien:

BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.03.1974, in der derzeit gültigen Fassung
DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Oktober 1999
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau, Januar 2018

DIN 18005 Teil 1	Schallschutz im Städtebau, Juli 2002
Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
Freizeitlärmrichtlinie	Redaktionserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, vom 23.10.2006 (MBI. NRW. 5.566), zuletzt geändert am 13.04.2016 (MBI. NRW.5.239)
RLS 19	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019
VDI 3770	Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012

3. **Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung**

3.1. **Allgemeines**

In § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird gefordert, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d. h. dass die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

Dies gilt insbesondere bei Neuplanungen dann, wenn (wie im vorliegenden Falle) schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft bereits vorhandener Straßen geschaffen werden ("heranrückende Bebauung").

3.2. **Orientierungswerte der DIN 18005**

Die bei der Planung von Baugebieten zugrunde zu legenden Richtwerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissions-Vorbelastung ab.

Die Orientierungswerte entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel L_{eq} (= Mittelungspegel L_{Am}) nach DIN 45641 und sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in im Beiblatt (Beiblatt 1 zu DIN 18005 -Teil 1- Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm.

Die gebietsabhängigen Orientierungswerte sind wie folgt gestaffelt:

Gebietsart	Orientierungswert	
	tags	nachts
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40/35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	55/50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbelärm (analog zur TA Lärm) gelten, der höhere, wenn öffentlicher Verkehrslärm Schiene / Straße zu berücksichtigen ist.

3.3. Anforderungen an den Schallschutz gemäß Freizeitlärmrichtlinie

Nach der Freizeitlärmrichtlinie sind Freizeitanlagen Einrichtungen im Sinne des § 3 Absatz 5, Nrn. 1 oder 3 BImSchG, die dazu bestimmt sind, von Personen zur Gestaltung ihrer Freizeit genutzt zu werden.

Für Freizeitanlagen gilt die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Absatz 1 BImSchG; danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist; unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Die Erheblichkeit einer Lärmbelästigung hängt nicht nur von der Lautstärke der Geräusche ab, sondern auch wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, von der Art der Geräusche und der Geräuschquellen sowie dem Zeitpunkt (Tageszeit) oder der Zeitdauer der Einwirkungen.

Die von Freizeitanlagen verursachten Geräuschimmissionen werden grundsätzlich nach der TA Lärm vom 26.08.1998 bewertet. Hiervon abweichend gelten folgende Immissionsrichtwerte bzw. Beurteilungszeiten zur Beurteilung der Frage, ob erhebliche Belästigungen im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie vorliegen. Für die nächstliegenden schutzwürdigen Bereiche, die im vorliegenden Fall in größerem Abstand nordöstlich bestehen, sind in Abhängigkeit der jeweils anzusetzenden Gebietseinstufung die folgenden Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 3.1 der Freizeitlärmrichtlinie während der jeweiligen Beurteilungszeiträume einzuhalten:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert in dB(A)			
	tags an Werktagen, außerhalb der Ruhezeiten	tags an Werktagen, innerhalb der Ruhezeiten	tags an Sonn- und Feiertagen	nachts
in reinen Wohngebieten (WR)	50	45	45	35
in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten (WA)	55	50	50	40
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten (MI)	60	55	55	45

Dabei gelten für die Geräuscheinwirkungen folgende Beurteilungszeiten T_r :

an Werktagen

Zeitraum	außerhalb der Ruhezeit	tags	nachts 22.00 – 06.00 Uhr
		innerhalb der Ruhezeit	
Werktage	08.00 – 20.00 Uhr $T_r = 12$ h	06.00 – 08.00 Uhr $T_r = 2$ h 20.00 – 22.00 Uhr $T_r = 2$ h	ungünstigste volle Nachtstunde $T_r = 1$ h

an Sonn- und Feiertagen

Zeitraum	außerhalb der Ruhezeit	tags	nachts 22.00 – 07.00 Uhr
		innerhalb der Ruhezeit	
Sonn- und Feiertage	09.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr $T_r = 9$ h	07.00 – 09.00 Uhr $T_r = 2$ h 13.00 – 15.00 Uhr $T_r = 2$ h 20.00 – 22.00 Uhr $T_r = 2$ h	ungünstigste volle Nachtstunde $T_r = 1$ h

Die Immissionsrichtwerte sind im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) gemessen, einzuhalten.

Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als

tags: 30 dB(A)
nachts: 20 dB(A)

überschreiten.

4. Situationsbeschreibung

4.1. Planungskonzept

In Aachen im Stadtteil Haaren wird westlich der Alt-Haarener Straße gemäß Darstellung in Anlage 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1009 "Haaren Stadthäuser" geplant.

Hier sollen zukünftig im gesamten Bereich Flächen für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die vorhandene Straßenrandbebauung wird hierbei überplant und planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet wird von

- der Friedenstraße im Norden
- der Alt-Haarener Straße im Osten
- der Germanusstraße im Südosten
- der Laachgasse im Süden
- dem Park "Am alten Friedhof Haaren" im Westen und Nordwesten

eingegrenzt.

Südwestlich sowie westlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen, u. a. sind südwestlich ein Betonwerk sowie westlich die Werkstätten der Lebenshilfe Aachen e. V. vorhanden.

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten hin um einige Meter an, die Topografie wird über ein detailliertes digitales Geländemodell bei den Berechnungen berücksichtigt.

5. Ermittlung der einwirkenden Geräusche

5.1. Straßenverkehrsgeräuschimmissionen

5.1.1. Berechnungsverfahren nach RLS 19

Die Berechnung von Straßenverkehrsgeräuschen wird nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 19) durchgeführt, amtlich bekannt gemacht durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur am 31.10.2019.

Die Straßenverkehrsgeräusche an einem Immissionsort werden durch den Beurteilungspegel L_r beschrieben. Dieser berechnet sich aus der Stärke der Schallquellen des Straßenverkehrs im Einzugsbereich des Immissionsortes und aus der Minderung des Schalls auf dem Ausbreitungsweg.

Die Stärke der Schallemission von einer Straße oder einem Fahrstreifen wird nach den Richtlinien der RLS 19 aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Art der Straßenoberfläche berechnet. Hinzu kommen gegebenenfalls Zuschläge für die Längsneigung der Straße, für Mehrfachreflexionen und für die Störwirkung von Lichtsignalgesteuerten Knotenpunkten oder Kreisverkehrsplätzen.

Die Minderung des Schallpegels auf dem Ausbreitungsweg hängt außerdem noch vom Abstand zwischen Immissions- und Emissionsort (Schallquelle) und von der mittleren Höhe des Strahls von der Quelle zum Immissionsort über dem Boden ab. Der Schallpegel am Immissionsort kann außerdem durch Reflexionen (z. B. an Hausfronten oder Stützmauern) verstärkt oder durch Abschirmung (z. B. durch Lärmschutzwände, Gebäude) verringert werden.

Der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen wird getrennt für den Tag und die Nacht berechnet:

$L_{r,T}$ für die Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr

und

$L_{r,N}$ für die Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr.

Der nach den Richtlinien RLS 19 berechnete Beurteilungspegel gilt für leichten Mitwind, wodurch die Schallausbreitung begünstigt wird. Der Beurteilungspegel L_r von Straßen berechnet sich als energetische Summe über die Schalleinträge aller Fahrstreifenstücke zu:

$$L_r = 10 \cdot \lg[10^{0,1} \cdot L_r']$$

mit

L_r' = Beurteilungspegel für die Schalleinträge aller Fahrstreifen in dB

Schallemission

Der Beurteilungspegel L_r' für die Schalleinträge aller Fahrstreifen berechnet sich aus:

$$L_r' = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1 \cdot \{L_{w',i} + 10 \cdot \lg[l_i] - D_{A,i} - D_{RV1,i} - D_{RV2,i}\}}$$

mit

$L_{w',i}$ = längenbezogener Schallleistungspegel des Fahrstreifenstückes i in dB

l_i = Länge des Fahrstreifenstückes in m

$D_{A,i}$ = Dämpfung bei der Schallausbreitung vom Fahrstreifen-teilstück i zum Immissionsort in dB

$D_{RV1,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der ersten Refle-xion für das Fahrstreifenteilstück i (nur bei Spiegel-schallquellen)

$D_{RV2,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der zweiten Refle-xion für das Fahrstreifenteilstück i in dB (nur bei Spie-gelschallquellen)

Der längenbezogene Schalleistungspegel L_w' einer Quelllinie ist:

$$L_w' = 10 \cdot \lg[M] + 10 \cdot \lg \left[\frac{100-p_1-p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Pkw}(v_{PKW})}}{v_{PKW}} + \frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw1}(v_{LKW1})}}{v_{LKW1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw2}(v_{LKW2})}}{v_{LKW2}} \right] - 30$$

mit

M = stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in Kfz/h

$L_{W,FzG}(v_{FzG})$ = Schalleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeug-gruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwin-digkeit v_{FzG} in dB

v_{FzG} = Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeug-gruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h

p_1 = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %

p_2 = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %

Der Schalleistungspegel für Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 oder Lkw2) ist:

$$L_{W,FzG}(v_{FzG}) = L_{W0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LN,FzG}(g,v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb},w)$$

mit

$L_{W0,FzG}(v_{FzG})$ = Grundwert für den Schalleistungspegel eines Fahrzeu-ges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB

$D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$ = Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit v_{FzG} in dB

- $D_{LN,FzG}(g, v_{FzG}) =$ Korrektur für die Längsneigung g der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
- $D_{K,KT}(x) =$ Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abhängigkeit von der Entfernung zum Knotenpunkt x in dB
- $D_{refl}(w, h_{Beb}) =$ Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe h_{Beb} und den Abstand der reflektierenden Flächen w in dB

Schallausbreitung

Die Dämpfung bei der Schallausbreitung zwischen Quelle und Immissionsort ist:

$$D_A = D_{div} + D_{atm} + \max\{D_{gr}; D_z\}$$

mit

- $D_{div} =$ Pegelminderung durch geometrische Divergenz in dB
- $D_{atm} =$ Pegelminderung durch Luftdämpfung in dB
- $D_{gr} =$ Pegelminderung durch Bodendämpfung in dB
- $D_z =$ Pegelminderung durch Abschirmung

Die Pegelminderung durch geometrische Divergenz ist:

$$D_{div} = 20 \cdot \lg[s] + 10 \lg [2\pi]$$

mit

- $s =$ Abstand zwischen Quelle und Immissionsort in m

Die Pegelminderung durch Luftdämpfung ist:

$$D_{atm} = \frac{s}{200}$$

mit

- $s =$ Abstand zwischen Quelle und Immissionsort in m

Die Pegelminderung durch Bodendämpfung bei freier Schallausbreitung:

$$D_{gr} = \max \left\{ 4,8 - \frac{h_m}{s} \cdot \left(34 + \frac{600}{s} \right); 0 \right\}$$

mit

- $s =$ Abstand zwischen Quelle und Immissionsort in m

h_m = mittlere Höhe des Strahls von der Quelle zum Immissionsort über Grund in m

Eine Pegelminderung durch Abschirmung tritt ein, wenn ein Hindernis die Verbindungslinie zwischen Quelle und Immissionsort überschreitet. Das Abschirmmaß ist:

$$D_z = 10 \cdot \lg[3 + 80 \cdot z \cdot K_w]$$

mit

z = Schirmwert, Differenz zwischen der Länge des Weges von der Quelle über die Beugungskante(n) zum Immissionsort und dem Abstand zwischen Quelle und Immissionsort in m

K_w = Witterungskorrektur zur Berücksichtigung der Strahlenkrümmung durch vertikale Gradienten von Temperatur und/oder Windgeschwindigkeit in dB

5.1.2. Verkehrsaufkommen der Straßen

Im Rahmen der Planungen wurde seitens der Stadt Aachen die Verkehrsbelastung für den PrognoseNullfall sowie den PrognosePlanfall zur Verfügung gestellt. Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung im PrognosePlanfall wurde Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen und wird nachfolgend zusammenfassend angegeben. Die Berechnungsparameter der angesetzten Straßen werden nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Der Lkw-Anteil wurde dabei entsprechend der Straßengattung nach den Vorgaben der RLS 19 in Ansatz gebracht:

Straße	DTV Kfz/h	Lkw-Anteil (%) Tag/Nacht		zul. Höchstgeschwindigkeit (km/h)	Straßenoberfläche	L _{WA} ' dB(A) Tag/Nacht
		P ₁	P ₂			
Bezugsfall						
Alt-Haarener Straße	12.418	3/5	5/6	50	nicht geriffelter Gussasphalt	83,3/76,0
Friedenstraße	8.935	3/3	4/4	30	nicht geriffelter Gussasphalt	78,9/71,3
Germanusstraße	3.111	3/3	4/4	30	nicht geriffelter Gussasphalt	74,3/66,7

PrognosePlanfall						
Alt-Haarener Straße	12.827	3/5	5/6	50	nicht geriffelter Gussasphalt	83,4/76,1
Friedenstraße	8.935	3/3	4/4	30	nicht geriffelter Gussasphalt	78,9/71,3
Germanusstraße	3.111	3/3	4/4	30	nicht geriffelter Gussasphalt	74,3/66,7

5.1.3. Berechnungsergebnisse

Die Verkehrslärmimmissionen sind in den Anlagen 2 und 3 als farbige Schallausbreitungsmodelle für den Tages- bzw. Nachtzeitraum bezogen auf das ungünstigste Stockwerk, das 2. OG, dokumentiert. Der Inhalt ergibt sich hierbei im Einzelnen wie folgt:

Anlage 2: farbiges Schallausbreitungsmodell
 Beurteilungspegel Straßenverkehr tags (06.00 - 22.00 Uhr)
 Berechnungshöhe 1. Obergeschoss
 freie Schallausbreitung

Anlage 3: farbiges Schallausbreitungsmodell
 Beurteilungspegel Straßenverkehr nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
 Berechnungshöhe 1. Obergeschoss
 freie Schallausbreitung

Anlage 4: farbiges Schallausbreitungsmodell
 Beurteilungspegel Straßenverkehr tags (06.00 - 22.00 Uhr)
 Berechnungshöhe 1. Obergeschoss
 inkl. Bestandsbebauung

Anlage 5: farbiges Schallausbreitungsmodell
 Beurteilungspegel Straßenverkehr nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
 Berechnungshöhe 1. Obergeschoss
 inkl. Bestandsbebauung

5.1.4. Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005

Die Orientierungswerte sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 mit den Beurteilungspegeln der Geräusche der Schallquellen verglichen werden. Gemäß Darstellung der farbigen Schallausbreitungsmodelle in den Anlagen 2 - 3 sind für den Straßenverkehr folgende Ergebnisse festzustellen:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes Beurteilungspegel durch den öffentlichen Straßenverkehr von bis zu $L_{r,T} = 71$ dB(A) sowie $L_{r,N} = 64$ dB(A) vorliegen. Im rückwärtigen Plangebietsbereich werden deutlich geringere Beurteilungspegel berechnet. Unter Berücksichtigung der Bestandbebauung werden für die neuen Baufelder in nahezu allen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten, also eingehalten.

Im Nahbereich der Straßen werden durch den öffentlichen Straßenverkehr jedoch die Grenzwerte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 70 dB(A) sowie nachts 60 dB(A) zum Teil (vor allem entlang der Alt-Haarener Straße) überschritten. Somit sind hier entsprechende Vorgaben zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen, wie z. B. optimierte Grundrissorientierung, zu berücksichtigen.

5.2. Geräuscheinwirkungen durch die Freizeitnutzungen im "Park am alten Friedhof"

5.2.1. Allgemeines

Zur Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Freizeitbereiche im "Park am alten Friedhof" wurden die relevanten Schallquellen auf Basis der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der VDI 3770 sowie weiterer relevanter Erkenntnisquellen in Ansatz gebracht.

Dabei sind folgende Bereiche als relevante Geräuschquellen zu berücksichtigen:

- Mini-Pumptrack auf der ehemaligen Skaterbahn
- Streetballfläche

5.2.2. Ansatz der Geräuschemissionen

Anhand der örtlichen Gegebenheiten ergeben sich für die unterschiedlichen Geräuschquellen der Freizeitnutzungen folgende Emissionsansätze:

Element	Schalleistungspegel L_{wA} in dB(A) bzw. L_{wA} in dB(A)/m	Nutzungszeiten
Streetballfeld	93	13 h
Mini-Pumptrack – Skateelement – Coping Ramp	96	13 h
Mini-Pumptrack – Skateelement – Coping Ramp	96	13 h
Mini-Pumptrack – Skateelement – Rail	98	13 h
Mini-Pumptrack – Fläche	95	13 h
Mini-Pumptrack – Fahrstrecke	66	13 h

Darüber hinaus ist westlich des Plangebietes ein Kinderspielplatz vorhanden. Gemäß § 22, Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, in aller Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung von Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzwerte und Immissionsrichtwerte nicht herangezogen werden. Somit handelt es sich bei etwaigen Geräuscheinwirkungen durch den vorhandenen Kinderspielplatz sowie Ballspielplätze um sozial adäquate Geräusche, welche im Allgemeinen hinzunehmen sind. Auf die Untersuchung dieser Geräuschquellen wird daher im Weiteren verzichtet.

5.2.3. Berechnungsergebnisse

Die einwirkenden Geräusche im Zusammenhang mit der Nutzung des Mini-Pumptrack sind als farbige Schallausbreitungsmodelle in Anlage 10 und 11 dokumentiert. Der Inhalt ergibt sich dabei im Einzelnen wie folgt:

Anlage 10: farbiges Schallausbreitungsmodell
Beurteilungspegel Freizeiteinrichtungen
tagsüber (08.00 - 20.00 Uhr)
Berechnungshöhe 1. Obergeschoss

Anlage 11: farbiges Schallausbreitungsmodell
Beurteilungspegel Freizeiteinrichtungen
tagsüber innerhalb der Ruhezeit (20.00 - 22.00 Uhr)
Berechnungshöhe 1. Obergeschoss

5.2.4. Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes durch die Nutzung der Freizeiteinrichtungen (Streetballplatz und Mini-Pumptrack) im Bereich der Baufelder Geräuscheinwirkungen von bis zu $L_r = 50 \text{ dB(A)}$ zu erwarten sind, wenn die Bereiche während der gesamten Nutzungszeit von 08.00 – 21.00 Uhr ausgelastet sind. Im Bereich der Baufelder werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an Werktagen von $IRW = 55 \text{ dB(A)}$ sowie an Sonntagen von $IRW = 50 \text{ dB(A)}$ somit in allen Bereichen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterschritten, also eingehalten.

5.3. Gewerbliche Geräuscheinwirkungen

Im vorliegenden Fall sind Geräuscheinwirkungen durch das südwestlich sowie westlich angrenzende Gewerbegebiet nicht auszuschließen.

Die Schallimmissionen werden durch schalltechnische Ausbreitungsberechnungen ermittelt, wobei eine typisierende Betrachtung gemäß DIN 18005 der Flächen herangezogen wird. Hierzu wurden Flächenschallquellen in das Berechnungsmodell integriert und mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von

$$L_{wA}'' = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags/nachts}$$

beaufschlagt. Hierbei wird die vollständige Belegung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Nutzungen bereits durch die vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, welche teils näher an den Gewerbeflächen liegen als das Plangebiet, bereits faktisch eingeschränkt werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die gewerblichen Geräusche die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz an den vorhandenen Wohnnutzungen erfüllt werden. Somit ist anzunehmen, dass aufgrund der vorhandenen Abstände die gewerblichen Geräusche auch im Bereich des Plangebietes die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllen.

5.3.1. Berechnungsergebnisse

Die einwirkenden gewerblichen Geräusche sind in Anlage 12 und 13 als farbige Schallausbreitungsmodelle für den Tages- bzw. Nachtzeitraum dokumentiert.

Anlage 12: farbiges Schallausbreitungsmodell
Beurteilungspegel Gewerbelärm
tags (06.00 - 22.00 Uhr)
Berechnungshöhe 1. Obergeschoss

Anlage 13: farbiges Schallausbreitungsmodell
Beurteilungspegel Gewerbelärm
nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
Berechnungshöhe 1. Obergeschoss

5.3.2. Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm

Die ermittelten Beurteilungspegel durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen dokumentieren die deutliche Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb der vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete (WA). Somit ist durch die gewerblichen Nutzungen sowie die geplanten Wohnbereiche nicht mit einer Konfliktsituation im Sinne der TA Lärm zu rechnen.

6. Gewerbliche Geräusche aus der Nutzung innerhalb des Plangebietes

Im zentralen Plangebietsbereich (WA1) ist eine Mobilitätsstation vorgesehen. Hier sollen rund 37 Pkw-Stellplätze entstehen. Durch den Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur der Stadt Aachen wird von einer relativ geringen Frequentierung des Bereiches ausgegangen (285 Kfz/24h), so dass davon auszugehen ist, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden können. Zudem wird erwartet, dass die Stellplätze überwiegend durch die zukünftigen Bewohner des Quartiers genutzt werden.

Die Bayerische Parkplatzlärmstudie sowie die aktuelle Rechtsprechung führen darüber hinaus zu Stellplatzanlagen an Wohnnutzungen aus, dass davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen grundsätzlich auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören.

Ein konkreter Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm kann im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach Erfordernis erfolgen, wenn eine detaillierte Planung der Mobilitätsstation vorliegt.

7. Schallschutzmaßnahmen

7.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden bzw. -wällen sind im vorliegenden Fall städtebaulich nicht vorstellbar. Insofern sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude festzusetzen.

7.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

7.2.1. Allgemeines

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

In der DIN 4109-2:2018-01 Ziffer 4.4.5 werden die Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels aufgeführt. Danach ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.2,

- Für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06.00 - 22.00 Uhr)
- Für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00 - 06.00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Die für die einzelnen Lärmemitteln berücksichtigten maßgeblichen Außenlärmpegel wurden zusammenfassend wie folgt angesetzt:

$L_{a, \text{ Straße, tags}}$ = Beurteilungspegel Straßenverkehr, tagsüber, zuzüglich +3 dB(A) gemäß Ziffer 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01

$L_{a, \text{ Gewerbe, tags}}$ = Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm tagsüber für die Gebietseinstufung allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55 dB(A) zuzüglich +3 dB(A) gemäß Ziffer 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01

$L_{a, \text{ Straße, nachts}}$ = Beurteilungspegel Straßenverkehr, nachts, zuzüglich +3 dB(A) gemäß Ziffer 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01 und zuzüglich +10 dB(A) Zuschlag zum Schutz des Nachtschlafes

$L_{a, \text{ Gewerbe, nachts}}$ = Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm nachts für die Gebietseinstufung allgemeine Wohngebiete (WA) mit 40 dB(A) zuzüglich +3 dB(A) gemäß Ziffer 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 und zuzüglich +10 dB(A) Zuschlag zum Schutz des Nachtschlafes

Nach energetischer Addition der o. g. maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich die Darstellung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum in den **Anlagen 6 - 7 für die freie Schallausbreitung sowie in Anlage 8 – 9 unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude** für das 1. Obergeschoss:

Anlage 6: Farbiges Schallausbreitungsmodell
maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 tagsüber, bezogen auf die Höhe des 1. Obergeschosses
freie Schallausbreitung

Anlage 7: Farbiges Schallausbreitungsmodell
maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 nachts, bezogen auf die Höhe des 1. Obergeschosses
freie Schallausbreitung

Anlage 8: Farbiges Schallausbreitungsmodell
maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 tagsüber, bezogen auf die Höhe des 1. Obergeschosses
inkl. Bestandbebauung

Anlage 9: Farbiges Schallausbreitungsmodell
maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 nachts, bezogen auf die Höhe des 1. Obergeschosses
inkl. Bestandbebauung

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7

8. Empfehlungen für textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

8.1. Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 5 bzw. Anlage 6 für die freie Schallausbreitung sowie Anlage 7 bzw. Anlage 8 und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden.

Zur Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass nachts bei Beurteilungspegel von $L_r \geq 45$ dB(A), und somit nahezu im gesamten Plangebiet, für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen ist, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.2. Grundrissorientierung

In den Bereichen entlang der Alt-Haarener Straße, in welchen Beurteilungspegel von tagsüber mehr als 70 dB(A) sowie nachts mehr als 60 dB(A) zu erwarten sind, ist durch entsprechende Grundrissorientierung auf die Geräuschsituation zu reagieren. Der betroffene Bereich ist in Anlage 1 markiert. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

9. Zusätzlicher Verkehr auf bestehenden öffentlichen Straßen

Abwägungsrelevant kann auch die planbedingte Verkehrszunahme auf den bestehenden öffentlichen Straßen sein.

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen durch die planbedingte Verkehrszunahme auf den bestehenden öffentlichen Straßen werden an den Immissionsaufpunkten in der bestehenden Nachbarschaft (IP1 - IP4 in Anlage 1) weitergehend die Geräuscheinwirkungen berechnet, die sich im Zusammenhang mit der derzeitigen Verkehrssituation ergeben (Bezugsfall). In einem weiteren Berechnungsschritt werden die Verkehrsgeräuschimmissionen unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsbelastung nach Aufnahme der geplanten Nutzungen prognostiziert (Prognose-Planfall mit zufließendem Neuverkehr).

Für diese Immissionspunkte wurden für die beiden untersuchten Szenarien Bezugsfall und Prognose-Planfall die zu erwartenden Verkehrsgeräuscheinwirkungen ermittelt. Die Berechnungen wurden nach dem Verfahren der RLS 19 durchgeführt und liefern folgende Ergebnisse in Bezug auf die Geschosse mit der höchsten Pegeldifferenz:

Immissionspunkt	Beurteilungspegel Verkehrslärm Bezugsfall in dB(A)		Beurteilungspegel Verkehrslärm Prognose-Planfall in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
	06.00–22.00 Uhr	22.00–06.00 Uhr	06.00–22.00 Uhr	22.00–06.00 Uhr
IP1	71,2	64,0	71,4	64,1
IP2	71,1	63,8	71,2	64,0
IP3	71,1	63,8	71,3	64,0
IP4	72,6	65,3	72,7	65,4

Die Bewertung der schalltechnischen Veränderungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen ist gesetzlich nur bei einem erheblichen baulichen Eingriff in den Verkehrsweg durch die Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung –16. BImSchV- geregelt. Ein solcher erheblicher baulicher Eingriff in den Verkehrsweg wird im Rahmen der Projektentwicklung nicht vorgesehen.

Der Bereich der Lärmsanierung, d. h. die Bewertung von Lärmauswirkungen an bestehenden Gebäuden durch den öffentlichen Verkehr ohne erheblichen baulichen Eingriff an der Straße, ist gesetzlich nicht geregelt. Die Bestimmungen der 16. BImSchV gehen davon aus, dass eine wesentliche Änderung der Geräuscheinwirkung dann vorliegt, wenn infolge eines erheblichen baulichen Eingriffs eine Pegelerhöhung von mindestens 3 dB(A) im Vergleich zur bestehenden Situation zu verzeichnen ist. Bei Verkehrslärmbelastungen ab 70/60 dB(A) tags/nachts ist auch bei einer geringeren Pegelerhöhung von einer wesentlichen Änderung auszugehen.

Wie die oben dargestellten Berechnungsergebnisse zeigen, erhöhen sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr auf der Alt-Haarener Straße tagsüber/nachts um $\Delta L \leq 0,1 - 0,2$ dB. In allen Bereichen ergeben sich somit rechnerische Verkehrslärmerhöhungen von $\Delta L < 3$ dB. An den untersuchten Immissionspunkten IP1 - IP4 werden Beurteilungspegel von tagsüber 72,6 dB(A) sowie zur Nachtzeit 65,4 dB(A) bereits ohne Entwicklung des Plangebietes (Bezugsfall) ermittelt. Somit liegen die Verkehrsgeräuscheinwirkungen oberhalb des lärmkritischen Bereiches von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) nachts.

Da Erhöhungen des Verkehrslärms von weniger als 1 dB für das menschliche Ohr nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter besonderen Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az. 2 D 27/15.NE).

10. Prognoseverfahren

Die Ermittlung der Schallausbreitung erfolgt rechnergestützt durch das Immissionsprognoseprogramm "CadnaA 2021" der Firma DataKustik. Der Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wird unter Berücksichtigung aller genannten Schallquellen als Summenpegel berechnet. Die Positionen der Emittenten entsprechen den Vorgaben der Richtlinien, bzw. den durch die Gebäudeabmessungen. Danach liegt die Emissionshöhe für Fahrzeugbewegungen RLS 19 bei 0,5 m über OK Boden.


11. Zusammenfassung

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr, gewerbliche Nutzungen sowie die Freizeitnutzungen im "Park am alten Friedhof" im Umfeld des Plangebietes 1009 "Haaren Stadthäuser" in Aachen untersucht.

Es wurde dargestellt, dass durch die Freizeitnutzung (Streetballfeld, Mini-Pumptrack) die Anforderungswerte der Freizeitlärmrichtlinie an Werktagen sowie sonntags unterschritten, also eingehalten werden. Auch die gewerblichen Geräuscheinwirkungen durch die vorhandenen Betriebe unterschreiten die Anforderungswerte der TA Lärm tagsüber und zur Nachtzeit. Durch den öffentlichen Straßenverkehr sind im nordöstlichen Plangebietsbereich zum Teil relativ hohe Beurteilungspegel zu erwarten. Zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt und für die Übernahme in die textlichen Festsetzungen entsprechende Vorschläge erarbeitet.

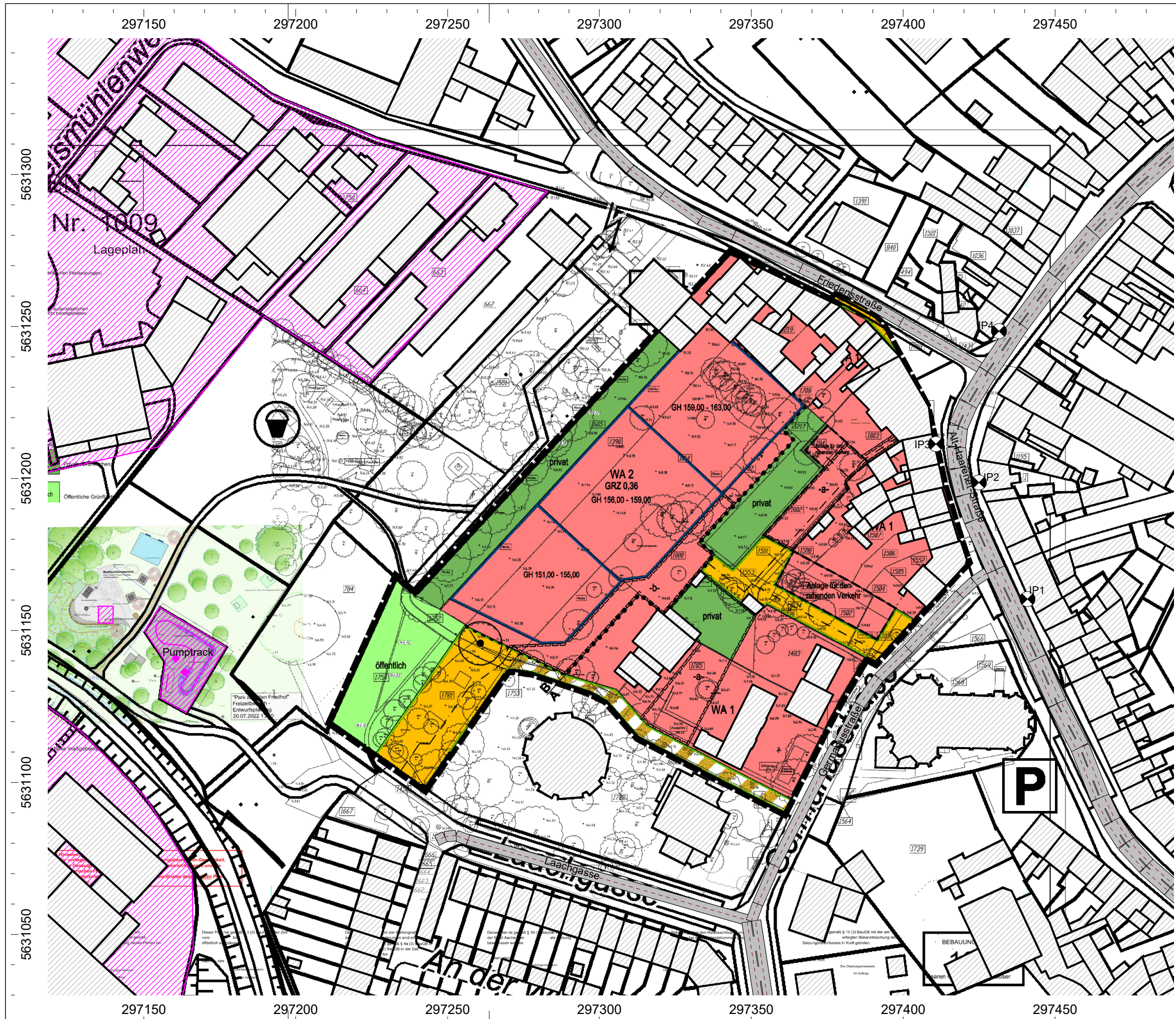
Insgesamt kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Planungen unter Berücksichtigung der Berechnungsergebnisse im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden können.

GRANER+PARTNER
INGENIEURE


Graner-Sommer


i. A. Penkalla

Ohne Zustimmung der Graner + Partner Ingenieure GmbH
ist eine auszugsweise Vervielfältigung des Gutachtens nicht gestattet.
Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten und den Anlagen 1 - 16.



Anlage 1

Projekt-Nr.: 22275

Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren

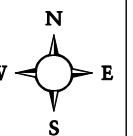
Situation:

Digitalisierter Lageplan
mit Darstellung der Immissionspunkte
und Schallquellen

Legende:

- ◆ Punktquelle
- Linienquelle
- ▨ Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Maßstab: 1:1250
Stand: 17.11.22
Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 2

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Tag-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall

freie Schallausbreitung

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

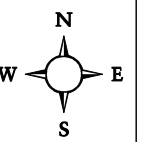
Beurteilungspegel gemäß DIN 18005

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 3

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Nacht-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall

freie Schallausbreitung

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

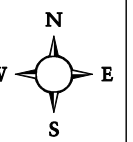
Beurteilungspegel gemäß DIN 18005

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

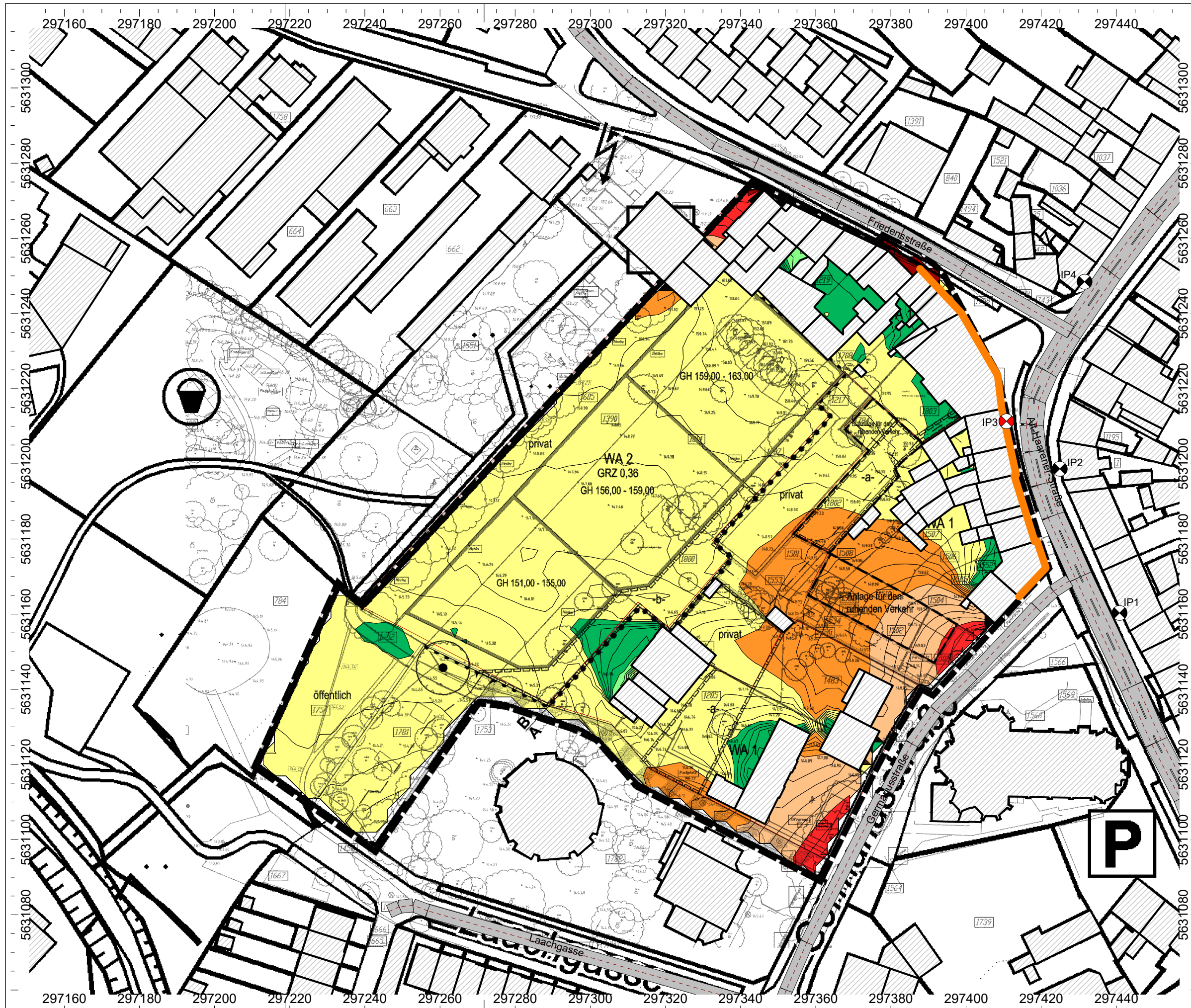
Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 4

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Tag-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall
mit Bestandbebauung

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

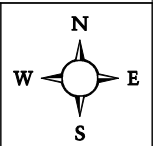
Beurteilungspegel gemäß DIN 18005

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 5

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Nacht-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall
mit Bestandbebauung

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

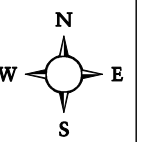
Beurteilungspegel gemäß DIN 18005

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 6

Projekt-Nr.: 22275

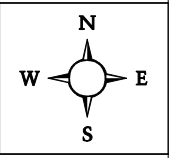
**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:
 Farbige Rasterlärmkarte
 Tag-Situation
 Berechnungshöhe: 1.0G
 Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall
 freie Schallausbreitung

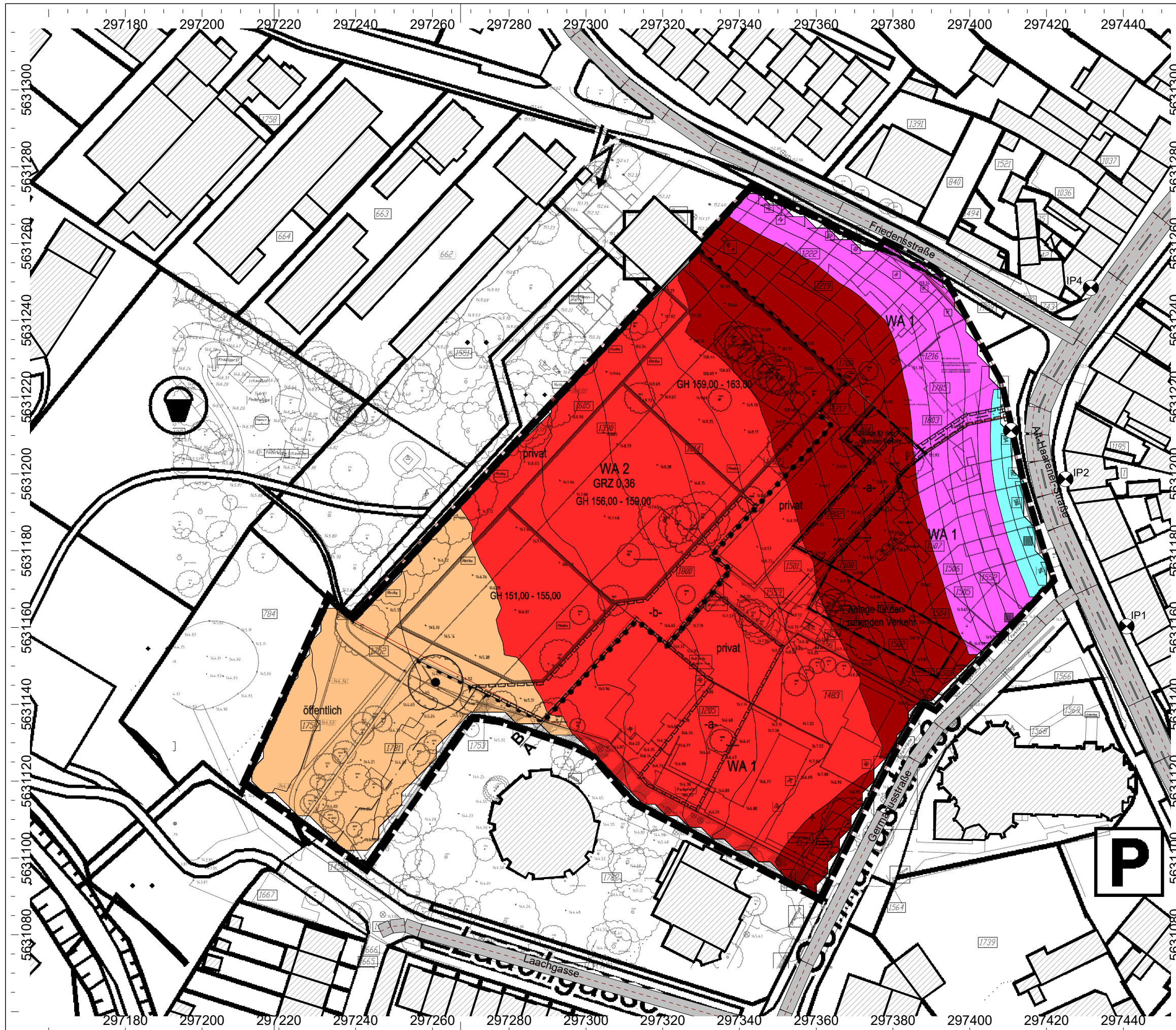
- Legende:
- Punktquelle
 - Linienquelle
 - Flächenquelle
 - Straße
 - Kreuzung
 - Haus
 - Bodenabsorption
 - Immissionspunkt
 - Hausbeurteilung
 - Rechengebiet

- Legende:
 maßgeb. Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01
- ≤ 35.0 dB(A)
 - > 35.0 dB(A)
 - > 40.0 dB(A)
 - > 45.0 dB(A)
 - > 50.0 dB(A)
 - > 55.0 dB(A)
 - > 60.0 dB(A)
 - > 65.0 dB(A)
 - > 70.0 dB(A)
 - > 75.0 dB(A)
 - > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000
 Stand: 17.11.22
 Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 7

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Nacht-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall

freie Schallausbreitung

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

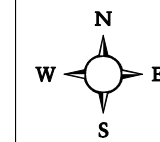
maßgeb. Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

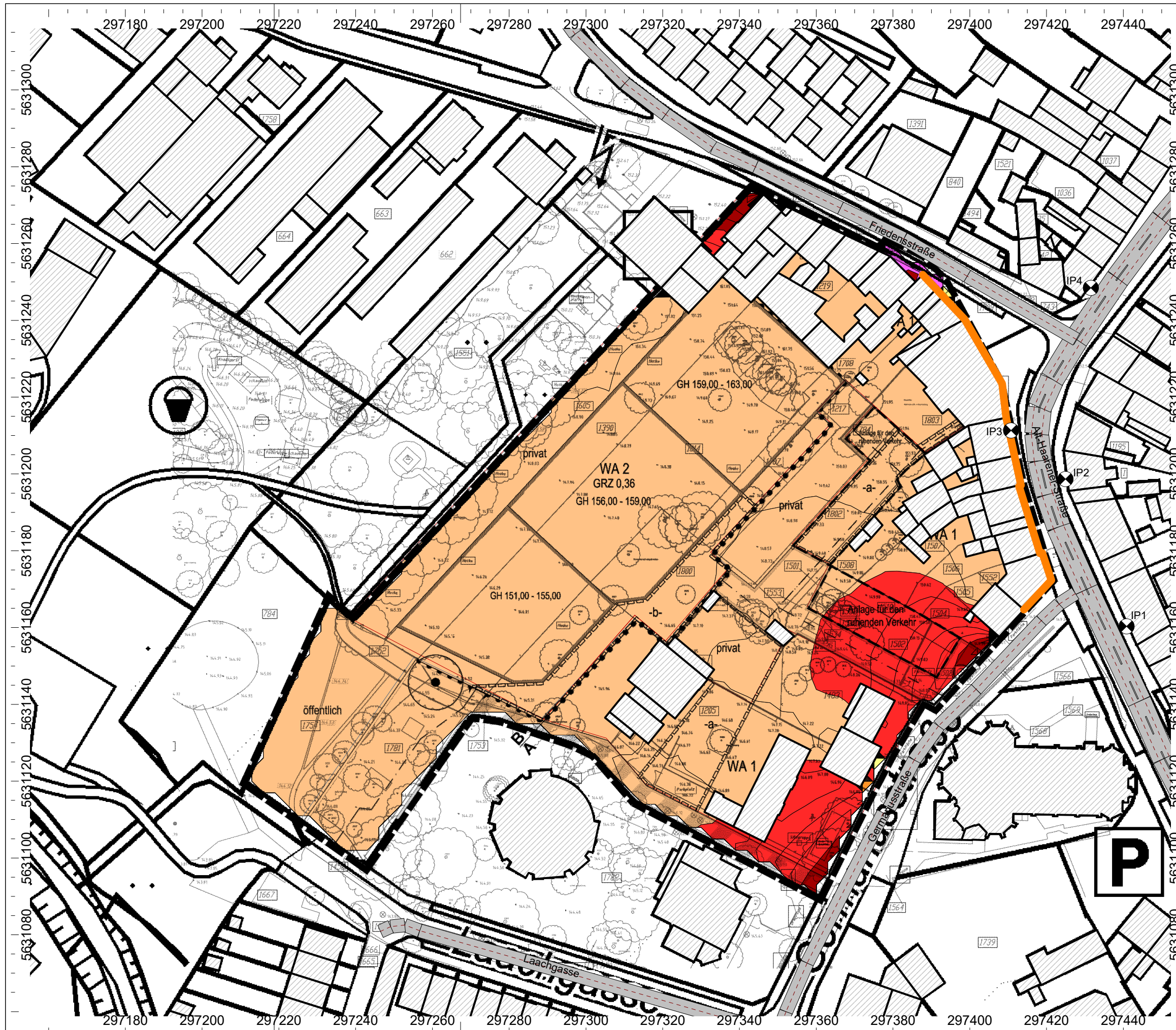
Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 8

Projekt-Nr.: 22275

Bebauungsplan 1009

Haaren Stadthäuser

Aachen-Haaren

Situation:

Farbige Rasterlärnkarte
 Tag-Situation
 Berechnungshöhe: 1.0G

Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall
 mit Bestandsbebauung

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

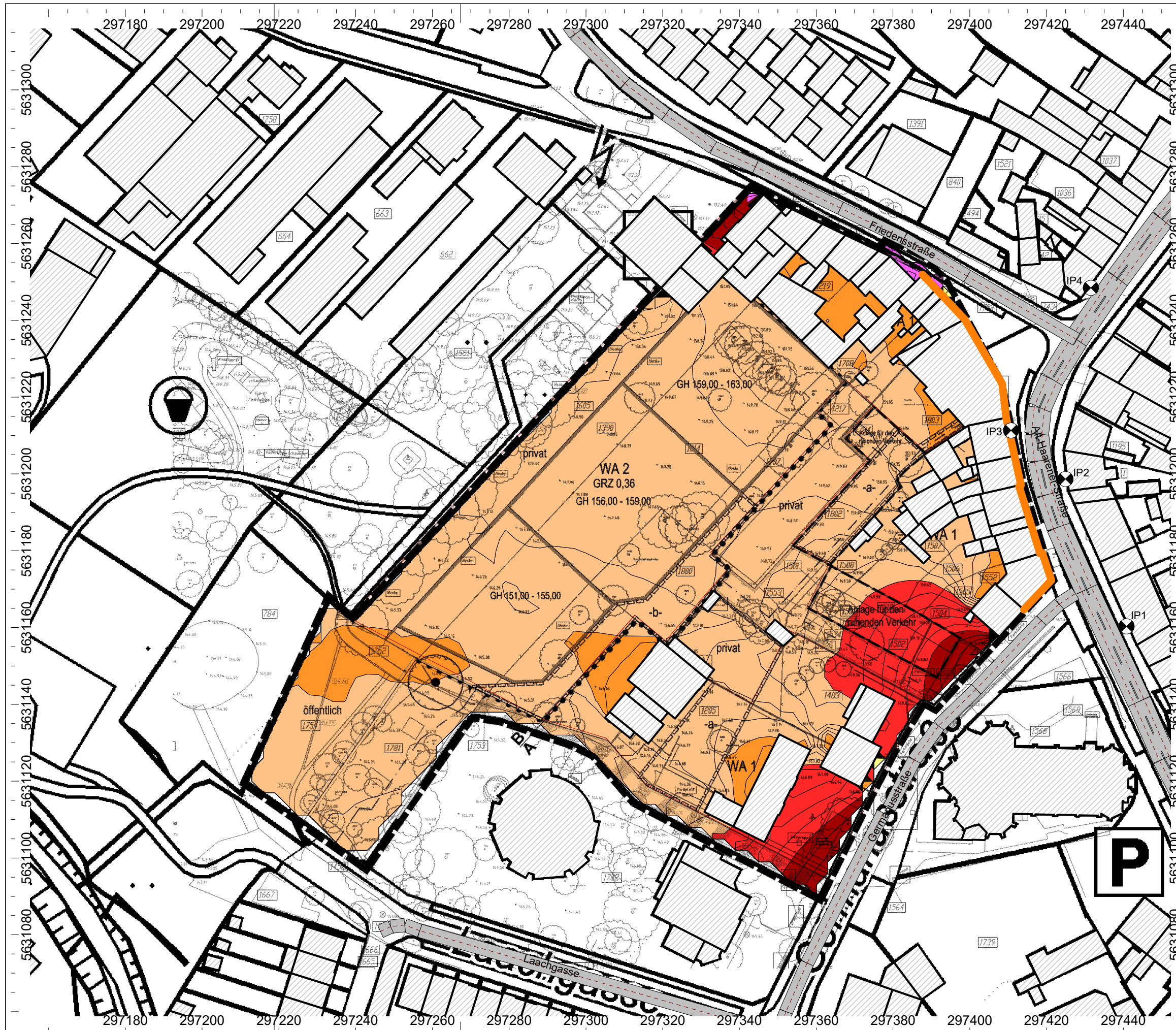
Legende:

maßgeb. Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000
 Stand: 17.11.22
 Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla

GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 9

Projekt-Nr.: 22275

Bebauungsplan 1009

Haaren Stadthäuser

Aachen-Haaren

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
 Nacht-Situation
 Berechnungshöhe: 1.0G

Straßenverkehrsgeräusche PrognosePlanfall
 mit Bestandsbebauung

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

maßgeb. Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

- <= 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000
 Stand: 17.11.22
 Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla

GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 10

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Tag-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Einwirkungen durch Freizeitnutzungen

08.00-20.00 Uhr

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

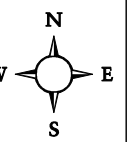
Beurteilungspegel gemäß Freizeitlärmrichtlinie

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

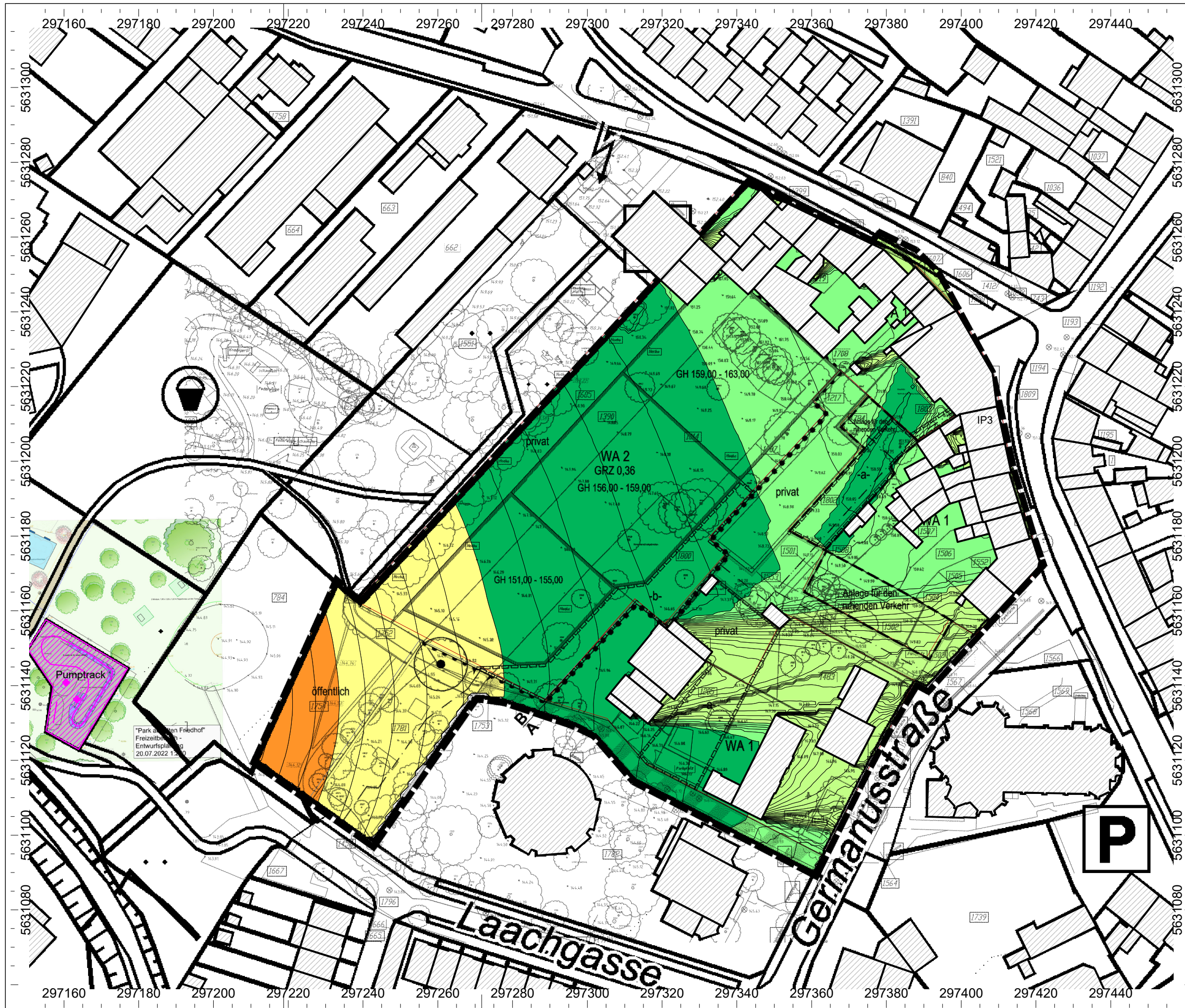
Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 11

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Tag-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Einwirkungen durch Freizeitnutzungen

20.00-22.00 Uhr

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- ⊕ Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

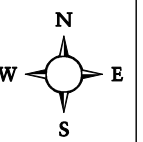
Beurteilungspegel gemäß Freizeitlärmrichtlinie

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

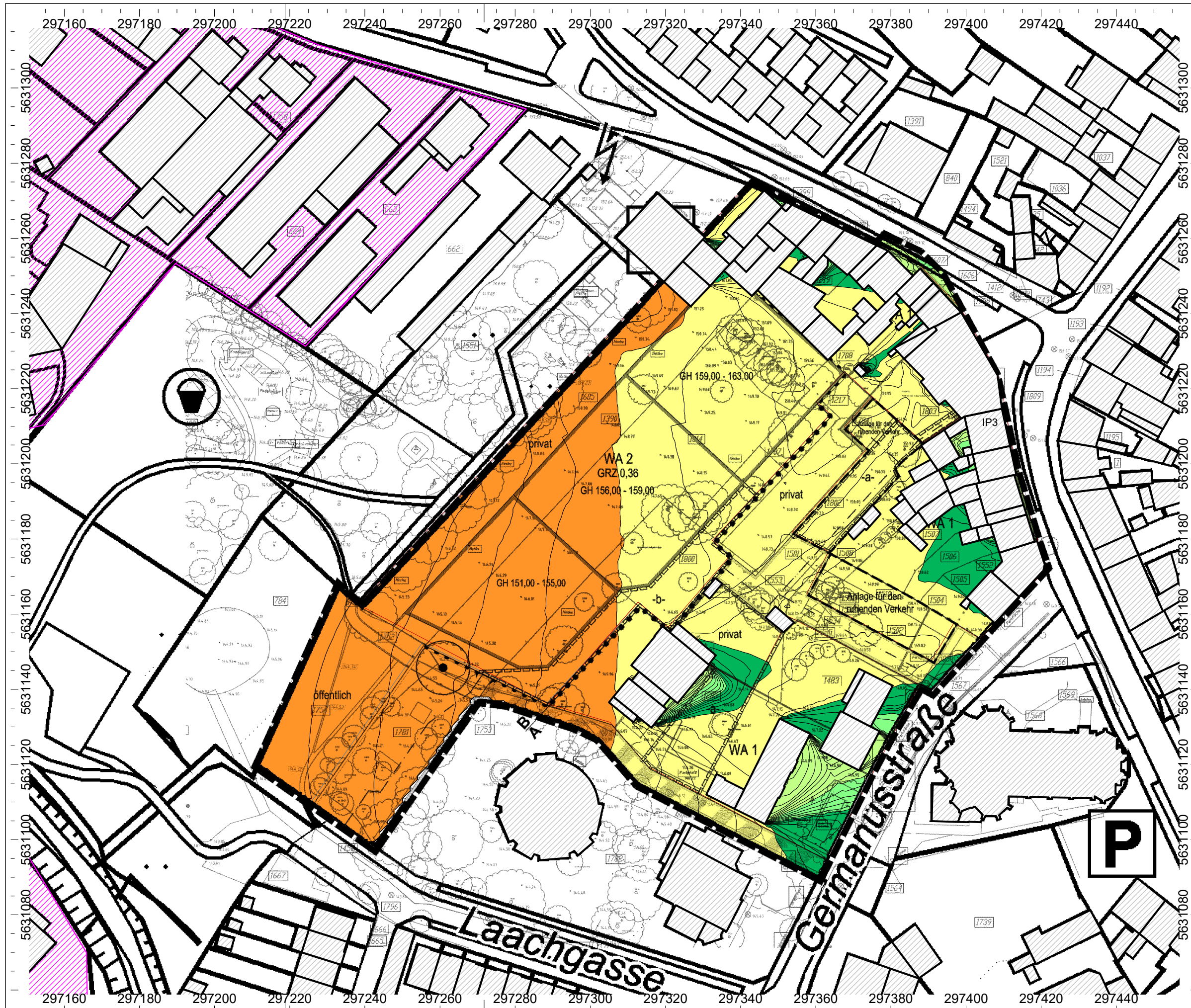
Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 12

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Tag-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Einwirkungen durch Gewerbebetriebe

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

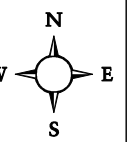
Beurteilungspegel gemäß TA Lärm

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE



Anlage 13

Projekt-Nr.: 22275

**Bebauungsplan 1009
Haaren Stadthäuser
Aachen-Haaren**

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Nacht-Situation
Berechnungshöhe: 1.0G

Einwirkungen durch Gewerbebetriebe

Legende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- ▨ Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Bodenabsorption
- Immissionspunkt
- Hausbeurteilung
- Rechengebiet

Legende:

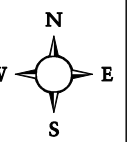
Beurteilungspegel gemäß TA Lärm

- ≤ 35.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)

Maßstab: 1:1000

Stand: 17.11.22

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing Penkalla



GRANER+PARTNER INGENIEURE

Projekt:	Bebauungsplan 1009 Haaren Stadthäuser Aachen-Haaren	GRANER+PARTNER INGENIEURE
Inhalt:	Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV	Anlage: 14 Projekt Nr.: 22275 Datum: 17.11.22

Immissionen

Beurteilungspegel Straße

Immissionspunkt Bezeichnung	Beurteilungspegel Bezugsfall (Lr)		Beurteilungspegel Bezugsfall (Lr)		Differenz	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IP1	71,2	64,0	71,4	64,1	0,2	0,1
IP2	71,1	63,8	71,2	64,0	0,1	0,2
IP3	71,1	63,8	71,3	64,0	0,2	0,2
IP4	72,6	65,3	72,7	65,4	0,1	0,1

Projekt:	Bebauungsplan 1009 Haaren Stadthäuser Aachen-Haaren	GRANER+PARTNER INGENIEURE
Inhalt:	Berechnungskonfigurationen	Anlage: 16 Projekt Nr.: 22275 Datum: 17.11.22

Berechnungskonfiguration	
Parameter	Wert
Allgemein	
Land	(benutzerdefiniert)
Max. Fehler (dB)	0.00
Max. Suchradius (m)	2000.00
Mindestabst. Qu-Imm	0.00
Aufteilung	
Rasterfaktor	0.50
Max. Abschnittslänge (m)	1000.00
Min. Abschnittslänge (m)	1.00
Min. Abschnittslänge (%)	0.00
Proj. Linienquellen	An
Proj. Flächenquellen	An
Bezugszeit	
Bezugszeit Tag (min)	960.00
Bezugszeit Nacht (min)	480.00
Zuschlag Tag (dB)	0.00
Zuschlag Ruhezeit (dB)	0.00
Zuschlag Nacht (dB)	0.00
DGM	
Standardhöhe (m)	0.00
Geländemodell	Triangulation
Reflexion	
max. Reflexionsordnung	1
Reflektor-Suchradius um Qu	100.00
Reflektor-Suchradius um Imm	100.00
Max. Abstand Quelle - Impkt	1000.00 1000.00
Min. Abstand Impkt - Reflektor	1.00 1.00
Min. Abstand Quelle - Reflektor	0.10
Industrie (ISO 9613)	
Seitenbeugung	mehrere Obj
Hin. in FQ schirmen diese nicht ab	An
Abschirmung	ohne Bodendämpf. über Schirm Dz mit Begrenzung (20/25)
Schirmberechnungskoeffizienten C1,2,3	3.0 20.0 0.0
Temperatur (°C)	10
rel. Feuchte (%)	70
Bodenabsorption G	0.01
Windgeschw. für Kaminrw. (m/s)	3.0
SCC_C0	2.0 2.0
Straße (RLS-19)	
Schiene (Schall 03 (2014))	
Fluglärm (???)	
Streng nach AzB	