

Vorlagennummer: FB 61/1033/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.09.2024

Bebauungsplan Nr. 1012 - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße; hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, - Änderung der Verfahrensart, - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.03.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
20.03.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, den Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan mit begleitendem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB aufzustellen.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1012 - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt, den Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan mit begleitendem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB aufzustellen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1012 - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

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

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<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. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Vorlage	Vorlagennummer	Gremium	Datum
Anwendung des Baulandbeschlusses	FB 23/0621/WP17	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	04.02.2020
Beschluss zur Durchführung einer Ideenwerkstatt	FB 61/0008/WP18	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	02.12.2020
		Planungsausschuss	10.12.2020
Ergebnis der Ideenwerkstatt	FB 61/0089/WP18	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	14.04.2021
		Planungsausschuss	15.04.2021
Programmberatung	FB 61/0489/WP18	Planungsausschuss	22.09.2022
		Bezirksvertretung Aachen-Mitte	19.10.2022
Variantenentscheidung städtebauliches Konzept	FB 61/0643/WP18	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	19.04.2023
		Planungsausschuss	27.04.2023

Die Grundstückseigentümerin, die GEG Rheinland mbH & Co. KG mit Sitz in Köln, hat am 13.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – beantragt. Das Verfahren wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB begonnen, soll nun aber als Angebotsbebauungsplan mit begleitendem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB weitergeführt werden (s. Kap. 6). Das Plangebiet umfasst eine ca. 3,1 ha große Wiesenfläche im Süden des Stadtbezirks Aachen-Mitte zwischen der Stettiner Straße und dem Grauenhofer Weg.

Im Winter/Frühjahr 2021 wurde zur Qualitätssicherung eine Ideenwerkstatt durchgeführt, an der sich Mitarbeiter*innen aus der Planungsverwaltung und ein von der Eigentümerin beauftragtes Aachener Architekturbüro (CROSS architecture) beteiligt haben. Aus dem Werkstattverfahren gingen zwei Siegervarianten hervor, das Konzept „Höfe“ und das Konzept „Cluster“. Auf Grundlage dieser Varianten wurde in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

In seiner Sitzung am 27.04.2023 beschloss der Planungsausschuss, nach vorheriger Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Variante „Höfe“ weiterzuführen. Angemerkt wurde, dass sich das neue Wohnquartier städtebaulich gut in den vorhandenen baulichen Bestand am Driescher Hof einfügen müsse. Die Kleinteiligkeit des Entwurfs, die Gemeinschaftsflächen, die gute Anbindung an den Driescher Hof und das geplante Erschließungskonzept wurden als positiv bewertet. In der weiteren Ausarbeitung der Planung müsse besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung und die Kaltluftversorgung gelegt werden. Wichtig sei auch, dass das neue Wohnquartier Mehrwerte auch für das Bestandsquartier bringe, wie gastronomische Einrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten, Mobilitätsangebote oder die geplante Kita.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 stattgefunden. In der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Driescher Hof, Gleiwitzer Straße 10 wurden die Planunterlagen mit den jeweiligen Planungszielen und städtebaulichen Konzepten der beiden Entwurfsvarianten ausgestellt.

Am Mittwoch, den 23.11.2022 von 18:00 Uhr bis 20:30 Uhr wurde im Kinder- und Jugendbegegnungszentrum (OT) Driescher Hof, Königsberger Straße 7a eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. Die Veranstaltung stieß auf großes Interesse und wurde von ca. 80 Bürger*innen besucht.

Hauptthema für die Anwesenden war die Situation am Driescher Hof und die Folgen, die sich hierauf durch die

Entwicklung des geplanten Wohnquartiers ergeben würden. Die derzeitige bauliche und soziale Situation am Driescher Hof sei schlecht und das Vorhaben müsse einen Beitrag zur Verbesserung leisten. Dies könne beispielsweise durch eine kleinteilige, niedrige Bebauung mit sensibler Höhenstaffelung sowie durch ein ausgewogenes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, auch für mittlere und höhere Einkommensgruppen, erreicht werden.

Darüber hinaus wurden seitens der Bürger*innen insbesondere folgende Themen und Hinweise genannt:

- Die Pkw-Erschließung sollte ausschließlich über den Grauenhofer Weg erfolgen, eine Verkehrszunahme im Wohngebiet ist zu vermeiden.
- Es sind ausreichend Stellplätze zu errichten.
- Eine gute fußläufige Anbindung an das Wohngebiet ist wichtig.
- Es besteht eine hohe Lärmbelastung durch die Autobahn und eine Geruchsbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb am Grauenhofer Weg.
- Durch die Planung entfallen wichtige Weidemöglichkeiten für den Landwirt.
- Im Plangebiet liegen wasser-undurchlässige Böden vor mit negativen Folgen für die angrenzenden Grundstücke.
- Es wird auf infrastrukturelle Defizite im Quartier Driescher Hof hingewiesen (z.B. wenig Versorgungsmöglichkeiten, sehr hohe Auslastung der Grundschule, es fehlt eine Sporthalle), gegen die wirksame Maßnahmen zu ergreifen sind.
- Im Plangebiet gibt es geschützte Tierarten wie Fledermäuse, Maulwürfe und Frösche.

Es wurden 28 schriftliche Eingaben von Bürger*innen eingereicht. Darin wurden zusätzlich zu den o.g. Themen im Wesentlichen folgende Anregungen gegeben:

- Die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten sollte einer Bebauung im Außenbereich vorgezogen werden.
- Es sollte mehr Baum- und Grünbestand erhalten werden, insbesondere das sog. Biotop hinter den Häusern Grauenhofer Weg 115/117.
- Die angespannte Parksituation in der Stettiner Straße und Königsberger Straße darf sich nicht weiter verschlechtern.
- Für die geplante Kita sind nicht ausreichend Fachkräfte verfügbar.
- Im Plangebiet ist ein Spielplatz zu errichten, da die benachbarten Spielplätze in einem schlechten Zustand sind.
- Eine Zusammenführung von alten und neuen Bewohner*innen ist wichtig.
- Auch die freifinanzierten Wohnungen im Plangebiet sollten bezahlbar sein.
- Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die Maßstäblichkeit der benachbarten Bebauung ein.
- Die Bebauung darf nicht zu einer Verschlechterung der Kaltluftversorgung der benachbarten Wohngebiete führen.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger*innen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt.

Entsprechend dem überwiegenden Wunsch der Öffentlichkeit wurde die Variante „Höfe“ zur weiteren Ausarbeitung ausgewählt. Die Bebauung in dieser Variante wurde durch die Öffentlichkeit als ausgewogener wahrgenommen. Die in der aktuellen Planung zwei- bis viergeschossige Bebauung greift die Bedenken der Öffentlichkeit gegen eine mehrgeschossige Bebauung in Teilen auf. Auch die Erschließung des Plangebiets über den Grauenhofer Weg, die Verlagerung des gesamten Parkens in eine Tiefgarage, die gute fußläufige Verknüpfung des Plangebiets mit der Stettiner Straße sowie die Schaffung öffentlicher Mobilitätsangebote geht

auf Anregungen aus der Öffentlichkeit ein. Den Bedenken beispielsweise hinsichtlich Kaltluftversorgung, Schallemissionen und Geruchsbelastung konnte auf der Grundlage von Fachgutachten begegnet werden. Der Spielplatz an der Stettiner Straße wurde zwischenzeitlich erneuert und deutlich aufgewertet.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 6 davon haben abwägungsrelevante Eingaben zur Planung abgegeben, die in der Planung berücksichtigt werden können bzw. als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Weiterentwicklung der Planung

In der weiteren Ausarbeitung der Planung, die gemäß Empfehlung der Bezirksvertretung und Beschluss des Planungsausschusses auf Grundlage der Planungsvariante „Höfe“ erfolgte, wurden zahlreiche Anregungen aus der Öffentlichkeit (s.o.) und den politischen Beratungen aufgenommen.

Städtebau / Gestaltung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Zuordnung unterschiedlicher Haustypen konkretisiert. Nach wie vor variieren zwei- bis viergeschossige Gebäude innerhalb von jedem einzelnen geplanten Hof. Hierdurch ergibt sich ein aufgelockertes städtebauliches Erscheinungsbild ohne räumliche Schwerpunktbildung hinsichtlich der Gebäudehöhen. Gleiches gilt für die Dachlandschaft. Auch hier variieren die Dachformen (giebelständige Satteldächer, Flachdächer, gestaffelte Gebäude) im gesamten Plangebiet, wobei die Satteldächer überwiegend bei den zweigeschossigen Gebäuden (Stadthäuser, Kita) vorliegen.

Abweichend vom bisherigen Planungsstand befindet sich die geplante Kita nun im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Dies hat den Vorteil, dass der Bring- und Holverkehr aus dem Plangebiet herausgehalten werden kann.

Das eingeschossige Gemeinschaftsparkhaus im Südwesten des Plangebiets, unmittelbar am Grauenhofer Weg, wurde in seiner Fläche vergrößert, da es nun als zentrales Parkhaus für den Bring- und Holverkehr der Kita sowie für Besucher*innen des gesamten Quartiers geplant ist. Die darauf angeordneten Wohngebäude sind drei- bzw. viergeschossig geplant, wodurch sich die Bauhöhe in diesem Bereich zum bisherigen Konzept um zwei Geschosse erhöht. Die Rückseite des Gemeinschaftsparkhauses wird mit einer terrassierten Böschung mit Treppe gestaltet.

Erschließung

Die bisher vorgesehenen vier Tiefgaragen, deren Erschließung überwiegend von der Stettiner Straße erfolgen sollte, wurden durch eine zentrale zweigeschossige Tiefgarage unter den Höfen 1 und 2 (WA 1 und WA 2) ersetzt, die alle notwendigen Stellplätze der künftigen Bewohner*innen aufnimmt. Die Zufahrt erfolgt über den Grauenhofer Weg, die Einfahrt befindet sich unmittelbar an der Straße. Gleiches gilt für das zentrale Gemeinschaftsparkhaus für das gesamte Plangebiet, das auf der Tiefgarage verortet ist und das Besucherparken sowie den Bring- und Holverkehr der Kita aufnimmt. Auf diese Weise kann fast der gesamte Kfz-Verkehr aus dem Plangebiet herausgehalten werden und es entstehen durch die ausschließliche Anbindung an den Grauenhofer Weg kaum Mehrverkehre in den angrenzenden Wohngebieten.

Die Wohnstraßen und Wege innerhalb des Plangebiets sind nur für zwingend notwendigen Liefer- und Entsorgungsverkehr ausgelegt. Auch die im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen festgesetzten Straßen

sind öffentlich zugänglich. Durch die vorgesehene Verkehrsberuhigung und Einbahnstraßenregelungen ist kein Durchgangs- oder Schleichverkehr im Plangebiet zu erwarten, wodurch die öffentlichen Räume im Plangebiet eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten sollen. Durch geplante Carsharing- und E-Bike-Sharing-Stationen an der Stettiner Straße werden Mehrwerte auch für das Bestandsquartier geschaffen.

Gefördertes Wohnen

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 die Anwendung des Baulandbeschlusses beschlossen. Ein Drittel der zukünftigen Nettobaulandfläche soll somit nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Einvernehmen mit der Eigentümergesellschaft zum planungsunbeeinflussten Wert in das Eigentum der Stadt Aachen übergehen. Auf diesen Flächen, die die Höfe 4 und 6 (WA 4 und WA 6 im Bebauungsplan) umfassen, soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau errichtet werden. Die konkreten Planungen hierzu können nach dem Ankauf vorgenommen werden.

Grünkonzept

Von den derzeit vorhandenen 34 Bestandsbäumen im Geltungsbereich müssen planungsbedingt 20 entfallen. Die Bäume, die erhalten bleiben, befinden sich überwiegend in Hof 4, nordöstlich der Kita und werden durch eine Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Insgesamt werden 60 Bäume in unterschiedlicher Größe im Plangebiet gepflanzt. Die Reihe von Eiben, die sich derzeit im Bereich des Hofes 4 befinden, haben sich als nicht erhaltenswert herausgestellt, da sie schadhaft sind. Sie werden durch teils große Neupflanzungen in diesem Bereich ersetzt. Da gemäß Baumschutzsatzung insgesamt 49 Ersatzpflanzungen erforderlich sind, ist die Baumbilanz positiv.

In diesem Gebiet, das im städtebaulichen Konzept als Schutzbereich gekennzeichnet ist, und teilweise den Außenspielbereich der Kita bildet, soll neben dem Erhalt des Baum- und Strauchbestandes durch vertragliche Regelungen sichergestellt werden, dass nur zwingend notwendige Bodeneingriffe erfolgen sollen, und dass Versiegelungen unzulässig sind. Auch sollen in diesem Bereich keine Spielgeräte o.ä. für die Kita errichtet werden.

Entlang des Grauenhofer Wegs verläuft derzeit eine Hecke, die für die Errichtung des Vorhabens entfallen muss. Dort wird vor dem künftigen Gemeinschaftsparkhaus eine neue Hecke gepflanzt.

Die Innenbereiche der Höfe werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend als grüne halböffentliche Treffpunkte gestaltet und beinhalten ein kleines Gebäude für Lastenräder und gemeinschaftliche Gegenstände. Der Anger bildet den Quartiersmittelpunkt und wird ebenfalls überwiegend grün und unversiegelt gestaltet. Er wird als private Grünfläche festgesetzt, ist aber öffentlich zugänglich.

Alle Flachdächer werden mindestens extensiv begrünt, wobei eine Kombination mit solarenergetischen Anlagen möglich ist. Die unbebauten Bereiche auf der Tiefgarage werden intensiv begrünt.

Kaltluft

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Kaltluftversorgung des Bestandsquartiers wurde durch ein Gutachten untersucht. Demnach verändert sich durch die Errichtung der Gebäude die Windverteilung auf dem freien Feld. Das im Bestand noch hindernisarme Plangebiet kann von der Kaltluft nicht mehr ungestört überströmt werden. Dadurch reduziert sich der Volumenstrom der Kaltluft innerhalb des Plangebiets im Vergleich zur Bestandssituation. Die Änderungen des Volumenstroms beschränken sich allerdings auf das Plangebiet selbst. Die Bestandsbebauung auf der Südseite der Stettiner Straße wirkt bereits jetzt als Barriere für die Kaltluft. Die zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebiets hat daher keine zusätzliche negative Auswirkung auf das nördlich angrenzende Wohngebiet.

Schallschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde auch ein Gutachten zum Schallschutz erarbeitet. Der Verkehrslärm der Autobahn führt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht überschritten. Neben Maßnahmen zum baulichen Schallschutz für die Innenräume sind ruhige, zum Aufenthalt geeignete Außenräume bereitzustellen.

Betroffen sind einzelne Fassaden der am südöstlichen Rand des Plangebiets (zur Autobahn hin) gelegenen Mehrfamilienhäuser und eine Fassade am Grauenhofer Weg. Die südöstlich gelegenen Häuser besitzen ruhigere Gartenflächen auf der von der Autobahn abgewandten Gebäudeseite. Für die betroffenen Wohnungen am Grauenhofer Weg können ruhigere Freibereiche auf dem Gemeinschaftsparkhaus als Gartenflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan setzt die weiteren Empfehlungen des Schallgutachtens um und trifft entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Artenschutz

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wurde untersucht, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen. Die Artenschutzprüfung empfiehlt Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. eine ökologische Baubegleitung, die Anbringung von Nistmöglichkeiten und die Durchführung von Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr. Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung ausgelöst.

Geruchsbelastung

Die Ergebnisse eines Geruchsgutachtens zeigen, dass im Plangebiet wahrnehmbare Gerüche durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auftreten, der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % Geruchsstunden pro Jahr im Bereich der geplanten Wohnhäuser wird jedoch eingehalten. Die Geruchsstundenhäufigkeiten liegen unter konservativen (d.h. ungünstigen) Annahmen zwischen 3 % Geruchsstunden pro Jahr im Norden und bis zu 10 % im Südosten des Plangebiets. In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann zu Belästigungen führen, auch wenn der Immissionswert der TA Luft unterschritten ist.

5. Klimanotstand

Standortwahl

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Bebauung klimatisch ungünstiger als eine Flächenkonversion oder eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich. Da jedoch die diesbezüglichen Flächenpotenziale für die Deckung der Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet und zur Bekämpfung des angespannten Wohnungsmarktes nicht ausreichen, wurde in der Abwägung im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Konkret hat die Bedarfsermittlung „Wohnen“ ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 36 ha ermittelt sowie rund 17 ha aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Unter Berücksichtigung einer Flexibilitätsreserve verbleibt im Ergebnis ein Flächenbedarf von ca. 178 ha für neue Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 wurde geprüft, ob die Fläche am Grauenhofer Weg (AM-WO-32) weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Diese Überprüfung ergab, dass in Anbetracht des gegebenen Wohnbauflächenbedarfs auf eine Rücknahme der dargestellten Wohnbaufläche zu Gunsten einer Freiraumnutzung verzichtet wird. Im Kern gewichtet die Stadt Aachen hier die Belange des Wohnens bzw. der zumindest teilweisen Deckung eines nachgewiesenen Wohnbaulandbedarfs höher als die Belange des Freiraumschutzes, da bei der Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche geringere

Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind als an anderer Stelle.

Städtebaulicher Entwurf

Die Versiegelung im Plangebiet wird soweit wie möglich reduziert, beispielsweise durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (GRZ), eine fast unversiegelte Grünfläche im Zentrum (Anger), eine intensive Begrünung der Tiefgarage und weitere Regelungen im städtebaulichen Vertrag, sodass sich der Gesamtversiegelungsgrad für die Planung auf rund 61 % beläuft. Hierdurch wird die sommerliche Aufheizung sowie das Überflutungsrisiko bei Starkregen im Plangebiet geringgehalten.

Die städtebauliche Struktur ist kleinteilig, was für die bodennahe Durchlüftung im Plangebiet leichte Vorteile bringt, ge-genüber beispielsweise riegelhaften bzw. L-förmigen Baustrukturen. Die Gebäudekubaturen besitzen ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Gebäudevolumen. Da die Ausrichtung der Gebäude und deren Dachflächen sehr variiert, ist die solarenergetische Nutzbarkeit nicht durchgehend gut. Die vielen Flachdächer ermöglichen jedoch eine gute Nutzbarkeit unabhängig von der Gebäudeausrichtung. Teils wirkt sich die geplante Bebauung nachteilig auf das Solarpotenzial benachbarter Bestandsgebäude aus.

Wärmeversorgung

Derzeit plant die Grundstückseigentümerin, ein Nahwärmenetz zu errichten. Die geplanten Verkehrsflächen bieten ausreichend Platz zur Unterbringung der notwendigen Leitungs- und Kabeltrassen. Die konkrete Planung der Anschlusspunkte und Trassen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet ist über mehrere Bushaltestellen gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Nahversorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar. Das Stadtzentrum und der Stadtteil Brand sind über eine Vorrangroute mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Durch die genannten Aspekte ist eine geringe Pkw-Nutzung der künftigen Bewohner*innen möglich.

Das Mobilitätskonzept sieht Angebote für Carsharing, E-Bike-Sharing und gemeinschaftlich nutzbare Lastenräder vor. Die Festsetzungen ermöglichen es, die Angebote teils dezentral (E-Bike-Sharing) und gut erreichbar für die bestehende und künftige Bewohnerschaft im Umfeld der Stettiner Straße anzuordnen. Auch die weitgehende Kfz-freie Erschließungsplanung lässt eine hohe Nutzung der Angebote erwarten. Das Mobilitätskonzept als Bestandteil des Stellplatznachweises erhält im Zuge der Bauantragsprüfung Verbindlichkeit.

6. Änderung der Verfahrensart

Eine juristische Prüfung hat ergeben, dass es für die Anwendung des Baulandbeschlusses erforderlich ist, den Bebauungsplan als Angebotsplanung aufzustellen. Im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre die mit der Umsetzung des Baulandbeschlusses einhergehende Veräußerung eines Teils des Baulandes an die Stadt Aachen nicht möglich, da es nach aktueller Rechtsprechung nur einen Vorhabenträger für das gesamte Bauvorhaben geben darf. Die Verwaltung empfiehlt daher die Umstellung des Verfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu einem Angebotsbebauungsplan mit begleitendem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

Anders als beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das städtebauliche Konzept bei einer Angebotsplanung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Umsetzung der städtebaulichen Planung, wie auch einer detaillierten Freiflächenplanung kann jedoch im städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin verbindlich vereinbart werden. Weitergehende Aspekte der Planung, die im Vertrag geregelt werden sollen, sind im folgenden Abschnitt genannt.

7. Städtebaulicher Vertrag

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Aachen und der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Der Vertrag beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehende Regelungen, wie beispielsweise verbindliche Vereinbarungen über folgende Aspekte:

- Sicherung der Umsetzung des Baulandbeschlusses zur Herstellung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Erschließungs- und Entwässerungsanlagen,
- Regelung der Freianlagenplanung (z.B. Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächen)
- Regelung des externen ökologischen Ausgleichs
- Umsetzung des Bodenschutzkonzepts
- Umsetzung des Entwässerungskonzepts
- Maßnahmen zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung
- Vereinbarung energetischer Baustandards
- Maßnahmen zum Artenschutz und zur ökologischen Baubegleitung
- Sicherung einer Ausgleichszahlung für die Herstellung von Spielplatzflächen,

Der Vertrag wird nach Beschluss der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung mit der Grundstückseigentümerin abgestimmt.

8. Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1012 - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 280 Wohnungen als Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlicher architektonischer Ausführung (Mehrfamilienhaus, Stadthaus, studentisches Wohnen im Apartmenthaus), einer viergruppigen Kita, einer Tiefgarage und geringfügiger gewerblicher Nutzung am Quartiersplatz.

Der Kinder- und Jugendausschuss hat in seiner Sitzung am 08.10.2024 der Kita-Planung zugestimmt.

Die Beratung des Umweltberichts zum Bebauungsplan im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz hat in der Sitzung am 25.02.2025 stattgefunden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 1012 - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen.

Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach den Regelungen des novellierten BauGB durchgeführt. Die Verwaltung sieht eine Veröffentlichung im Internet und eine zusätzliche öffentliche Auslegung im Verwaltungsgebäude am Marschierort vor. Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes NRW unter www.beteiligung.nrw.de zugänglich gemacht. Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten werden ebenfalls im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung sind im Zeitraum April bis Mai 2025 geplant.

Anlage/n:

1 - 01 Uebersicht (öffentlich)

2 - 02 Luftbild (öffentlich)

- 3 - 03Rechtsplanentwurf (öffentlich)
- 4 - 04Strassen-Laengsprofile (öffentlich)
- 5 - 05Staedtebauliches Konzept (öffentlich)
- 6 - 06 SchriftlicheFestsetzungen (öffentlich)
- 7 - 07 Begrueundungmit Umweltbericht (öffentlich)
- 8 - 08Abwaegungsvorschlag Oeffentlichkeit anonym (öffentlich)
- 9 - 09Abwaegungsvorschlag Behoerden (öffentlich)
- 10 - 10Klimacheckliste (öffentlich)
- 11 - 11Baumbilanzplan (öffentlich)