

Vorlagennummer: FB 61/1093/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 03.06.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg

-

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.07.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 sowie den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 994 – Raafstraße / Sanddornweg – in Anwendung des § 4a (3) Satz 4 BauGB wie folgt zu ändern:

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten und der entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung von Teilen der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB.

Er beschließt weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschließt der Rat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim im Bereich zwischen Raafstraße, Sanddornweg und Lichtenbuscher Weg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg -

**hier: Bericht über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung
Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

- Programmberatung PLA: 07.03.2019 (FB61/1139/WP17)
- Programmberatung Bezirk: 03.04.2019 (FB61/1139/WP17)
- Aufstellungsbeschluss Bezirk: 04.12.2019 (FB61/1320/WP17)
- Aufstellungsbeschluss PLA: 19.12.2019 (FB61/1320/WP17)
- Erneute Programmberatung PLA: 13.01.2022 (FB61/0285/WP18)
- Erneute Programmberatung Bezirk: 02.02.2022 (FB61/0285/WP18)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz: 24.10.2023 (FB 36/0331/WP18)
- Beschluss Veröffentlichung und Auslegung Bezirk: 25.10.2023 (FB61/0783/WP18)
- Beschluss Veröffentlichung und Auslegung PLA: 16.11.2023 (FB61/0783/WP18)
- Änderung des Bebauungsplans und Empfehlung zum Satzungsbeschluss Bezirk: 11.06.2025 (FB 61/1080/WP18)
- Änderung des Bebauungsplans und Empfehlung zum Satzungsbeschluss PLA: 03.07.2025 (FB 61/1080/WP18)

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Im Bereich zwischen Raafstraße und Lichtenbuscher Weg bzw. Holunderweg soll ein Wohnquartier mit verschiedenen Bauformen in verdichteter Bauweise entstehen. 2018 hat die Fa. G. Quadflieg GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Auf Grundlage eines ersten städtebaulichen Entwurfs wurde am 19.12.2019 vom Planungsausschuss die Programmberatung beschlossen, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 04.12.2019 den entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst hatte und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Angesichts zahlreicher übergeordnet beschlossener städtischer Strategien, Konzepte und Handlungsprogramme haben Verwaltung und Vorhabenträger die Planung 2020 einer kritischen Prüfung unterzogen. Durch das Planungsbüro ASTOC wurde ein neues städtebauliches und architektonisches Konzept erarbeitet. Der Gestaltungsbeirat hat sich im Oktober 2021 für das neue Konzept ausgesprochen. Das Konzept umfasste ca. 70 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus, beinhaltete eine Tiefgarage zur Unterbringung von ca. 25 Stellplätzen und alternative Mobilitätsangebote.

1. Programmberatung und frühzeitige Beteiligung

Mit diesem städtebaulichen Konzept wurde mit Beschluss zur ergänzenden Programmberatung vom 13.01.2022 im Planungsausschuss und mit Beschluss der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim vom 02.02.2022 die Verwaltung beauftragt, eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen (FB 61/0285/WP18). Gleichzeitig wurde entschieden, das Verfahren nicht gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, sondern im Standardverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung durchzuführen. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 (FB61/1320/WP17) im Rahmen des Beschlusses über die Veröffentlichung im Internet aufgehoben und gleichzeitig neugefasst.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 stattgefunden. Es waren einige Bürger*innen zu einer digitalen Informationsveranstaltung anwesend. Im Rahmen der Beteiligungsfrist gingen schriftliche Eingaben ein. Das Thema undurchlässige Böden und wild abfließendes Niederschlagswasser wurde ausführlich untersucht und es wurden Maßnahmen ergriffen. Die Anregungen der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Beteiligung der Öffentlichkeit) beigefügt. Aufgrund der Eingaben erfolgte keine Änderung der Planung.

Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurden einige Anregungen zur Planung vorgebracht. Die Anregungen der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

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

Am 16.11.2023 nahm der Planungsausschuss in seiner Sitzung 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. Er empfahl 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 beschloss die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019, die Neufassung der Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - in der vorgelegten Fassung – vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Klima und Umwelt über den Umweltbericht (FB 61/0783/WP18).

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim hatte zuvor in ihrer Sitzung am 25.10.2023 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Am 24.10.2023 hatte der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichts in die Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 994 empfohlen. Darüber hinaus beschloss der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz den Grünkonzeptplan für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (FB 36/0331/WP18).

3. Änderung der Festsetzungen und Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit und berührten Behörden gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Die zum Satzungsbeschluss beschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten und der entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung von Teilen der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB.

berühren nicht die Grundzüge der Planung und bedeuten lediglich eine rechtliche Korrektur und Klarstellung von planungsrechtlichen Festsetzungen. Sie betreffen allein den Vorhabenträger und haben keine Auswirkung auf die sonstige Öffentlichkeit oder Träger öffentlicher Belange. Daher erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB in der Zeit vom 08.08.-12.09.2024. Der Vorhabenträger hat den geplanten Änderungen zugestimmt.

4. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (siehe Anlage). Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher, einschließlich der erforderlichen Bürgschaften. Insbesondere folgende Maßnahmen werden vertraglich gesichert:

- Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß den abgestimmten Straßen- und Entwässerungsplanungen
- Ersatzzahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Umsetzung der Gebäude und Freiflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Freianlagenplan (Grünkonzeptplan) und den Vorgaben zur Dachbegrünung und Herstellung von Photovoltaikanlagen
- Umsetzung der Leitdetails Architektur
- Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen (ca. 34 % der Wohnflächen)

- Umweltschutzmaßnahmen zum Artenschutz, Bodenschutz, Baumschutz
- Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung der alternativen Mobilitätsangebote Car- und Bike-Sharing

5. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung vom 15.01.-16.02.2024 erfolgten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage (FB 61/1080/WP18) als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt. Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Beschlussempfehlung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - soll für 48 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen Planungsrecht geschaffen werden.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 11.06.2025 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigen. Es liegt folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung vor:

„Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 994 – Raafstraße / Sanddornweg – in Anwendung des § 4a (3) Satz 4 BauGB wie folgt zu ändern:

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten und der entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung von Teilen der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB.

Sie empfiehlt dem Rat weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Veröffentlichung im Internet, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Der Planungsausschuss wird am 03.07.2025 darüber beraten. Es liegt folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung vor:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 994 – Raafstraße / Sanddornweg – in Anwendung des § 4a (3) Satz 4 BauGB wie folgt zu ändern:

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten und der entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung von Teilen der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB.

Er empfiehlt dem Rat weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Veröffentlichung im Internet, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1 - 02 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)

2 - 03 Rechtsplan Satzung (öffentlich)

3 - 04 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)

4 - 05 Begründung und Umweltbericht (öffentlich)

5 - 06 Zusammenfassende Erklärung (öffentlich)