

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0722/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 10.07.2023
		Verfasser/in: Dez.III/FB61/200
<b>Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB</b>		
<b>hier:</b>		
<b>- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB</b>		
<b>- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB</b>		
<b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
16.08.2023	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung
17.08.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

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

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

### Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## Erläuterungen:

Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung  
Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan umfasst das ehemalige Sportplatzgelände an der Karl-Kuck-Straße und die Bestandsbebauung zwischen der Karl-Kuck-Straße, Ellerstraße, Trierer Straße und Heidestraße. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, deren Sportnutzung aufgegeben wurde und die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes durch neue Entwicklungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Bestandsgrundstücken. Nach drei Beteiligungsschritten (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung und erneute öffentliche Auslegung) steht nun der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zur Beratung an.

### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 12.05.2016 (FB61/0437/WP17)
- erneute Programmberatung PLA: 16.06.2016 (FB61/0437/WP17-1)
- Programmberatung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 06.07.2016
  
- Aufstellungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand (FB 61/0625/WP17)
- Aufstellungsbeschluss PLA: 09.02.2017
  
- Vorkaufsrechtssatzung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 01.02.2017 (FB 61/0626/WP17)
- Vorkaufsrechtssatzung PLA: 09.02.2017
- Vorkaufsrechtssatzung Rat: 22.03.2017
  
- Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand: 09.06.2021 / 09.02.2022 (FB 61/0144/WP18)
- Offenlagebeschluss PLA: 21.06.2021 / 10.02.2022
  
- erneuter Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand: 19.10.2022 (FB 61/0519/WP18)
- erneuter Offenlagebeschluss PLA: 03.11.2022

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023. Die Pläne konnten im Verwaltungsgebäude Am Marschierort und im Internet eingesehen werden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange statt.

2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB  
Von der Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern, haben 11 Bürger\*innen Gebrauch gemacht. Eine Eingabe hat sich dezidiert mit den Umweltauswirkungen und den geplanten Maßnahmen zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung auseinandergesetzt. Es wurde kritisiert, dass keine Berechnungen zu CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, erstellt wurden und dass die SDGs-Kriterien (Sustainable Development Goals) nicht ausreichend berücksichtigt

werden. Dieser ausführlichen Stellungnahme haben sich drei weitere Einwander\*innen voll inhaltlich angeschlossen.

Die Verwaltung hat daraufhin ein Büro beauftragt, für eine Reihe von Mustergebäuden in unterschiedlichen Bauweisen flächenbezogene Emissionsfaktoren für Treibhausgase für das Bebauungsplangebiet zu ermitteln, um belastbare Aussagen über den mit der Bebauung verbundenen Treibhausgasausstoß zu erhalten. Dabei wurden auch der Einfluss des Straßenbaus und der Regenwasserführung mit betrachtet. In dem Kurzbericht wurde aber festgestellt, dass die Ermittlung von halbwegs präzisen Größenordnungen für den zu erwartenden Treibhausgasausstoß von Neubausiedlungen bzw. Neubauten auf Basis der üblichen, in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen kaum möglich ist. Es sei daher für Bebauungspläne unerlässlich, entweder die Grundstücksvergabe nach dem zu erwartenden Klima- und Ressourcenschutz von Gebäuden zu steuern oder klare Mindestvorgaben zu machen.

Für den Bebauungsplan gilt, dass die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan an den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gebunden sind und weitere Festsetzungen nicht möglich sind. In diesem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen getroffen, ebenso zu Grünflächen, begrüntem Vorgartenzonen und Erhalt und Neuanpflanzungen von Bäumen. Damit sind auf Ebene des Bebauungsplanes weitgehende Festsetzungen zum Klimaschutz und -anpassung erfolgt.

Für das Konzeptverfahren ist das Ziel, möglichst viele unterschiedliche Bebauungsvorschläge in der Bewerbungsphase für das Grundstück zu bekommen. Der Bebauungsplan schafft einen Rahmen mit den wesentlichen planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten, der aber dennoch einen Spielraum für kreative Bebauungsvorschläge zulässt. Diese Vorschläge werden im Rahmen des Konzeptverfahrens geprüft und bewertet.

Die SDGs sind größtenteils nicht direkt auf die Bauleitplanung anzuwenden, da die meisten ihrer Zielsetzungen, z.B. „kein Hunger“, „Geschlechtergleichheit“, „keine Armut“, „Leben unter Wasser“ nicht in diesem Rahmen verfolgt werden können. Lediglich die Ziele „Gesundheit und Wohlergehen“, „bezahlbare und saubere Energie“, „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ sowie „Maßnahmen zum Klimaschutz“ haben einen direkten Bezug zur Bauleitplanung. Dieser Bebauungsplan trägt diesen Zielen Rechnung, indem er Festsetzungen zum Klimaschutz, z.B. Solarpflicht auf Dächern sowie zur Klimaanpassung, z.B. Dachbegrünung, Erhalt und Neuanpflanzen von Bäumen, Hecken und Anlage öffentlicher Grünflächen, Tiefgaragenbegrünung, Regenrückhaltung, beinhaltet. Darüber hinaus wird die öffentliche Verkehrsfläche so ausgebildet, dass sie die Funktion eines zusätzlichen Stauraums bei außergewöhnlichen Regenereignissen übernehmen kann.

In dieser und einer weiteren Eingabe wurde der Abwägungsvorgang im laufenden Verfahren bemängelt. Es wurde in einer quantitativen Aufstellung die Anzahl der Eingaben mit dem Abwägungsvorschlag der Zurückweisung gegenübergestellt. Eine prozentuale Gegenüberstellung ist aber nicht aussagekräftig, da bei inhaltlichen Überschneidungen der Eingaben auch die Abwägung zum gleichen Ergebnis führt. Die inhaltlichen Überschneidungen betreffen im Wesentlichen die

kritischen Hinweise auf die bereits bestehende kritische Verkehrs- und Parksituation im Gebiet, die befürchtete Belastung durch Baustellenzeit und -verkehre, insbesondere für den Schulweg, die städtebauliche Dichte (Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudehöhe usw.), sowie den Wunsch, eine unbebaute Grünfläche für die Freizeitnutzung, aber auch als CO<sub>2</sub> -Senke zu erhalten.

Es wurde in mehreren Eingaben die geplante Höhe von vier Geschossen an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße kritisiert, da eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke und vorhandener Photovoltaikanlagen befürchtet wird und eine derartige Bebauung sich nicht in die vorhandene städtebaulichen Struktur einer zweigeschossigen Bebauung einfügen würde. An dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße lässt der Bebauungsplan ein viertes, zurückgesetztes Staffelgeschoss zu, da sich direkt gegenüber ein Gebäude mit vier Vollgeschossen befindet und der Platz damit räumlich gefasst wird. Negative Auswirkungen durch gravierende Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nach einer überschlägigen Bewertung mithilfe eines Sonnenstandtools nicht erkennbar. Außerdem werden die Abstandsflächen mit dem Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

In mehreren Eingaben wurde auf die bereits jetzt schon angespannte verkehrliche Situation im Quartier hingewiesen und es wird befürchtet, dass diese Situation sich bei einer weiteren Bebauung zusätzlich verschärfen wird. Es ist davon auszugehen, dass das neue Wohngebiet zu einer Zunahme des Verkehrs in dem Gebiet führen wird. Diese Zunahme ist nach einer überschlägigen Ermittlung der hinzukommenden Pkw-Verkehre für das Gebiet und die Knotenpunkte aber vertretbar. Die Nähe zu den wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen, zu Schulen und Kindergärten und zu den ÖPNV-Haltestellen schafft vielmehr ein attraktives Angebot, Wege ohne eigenen Pkw zurückzulegen.

Diese Eingaben führen nicht zu einer Änderung der Planung.

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

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB  
Es wurden 24 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung führten. Der Kampfmittelräumdienst hat seinen Hinweis auf einen konkreten Verdachtspunkt wiederholt und die Überprüfung des möglichen Blindgängers empfohlen. Die Beauftragung für die Überprüfung wird derzeit erarbeitet.

#### 4. Klimanotstand, Leitlinien, Konzeptverfahren Klimaschutz

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, die den Vorgaben des Baugesetzbuches entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Flächen im Außenbereich zu schonen. Ein innerstädtischer Standort wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung frei und wird zu einem

attraktiven Wohngebiet entwickelt. Die Entwicklung einer Fläche im innerstädtischen, bereits erschlossenen Innenbereich entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt dazu bei, den CO<sub>2</sub>-steigernden Flächenverbrauch zu mindern. Mit dem Bebauungsplan erfolgt nicht nur eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche, deren Nutzung aufgegeben wurde. Der Bebauungsplan trägt ebenfalls zur Nachverdichtung bei, in dem für die rückwärtigen Grundstücksteile der angrenzenden Bestandsgrundstücke Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen wird, die von der neuen Erschließungsstraße direkt mit erschlossen werden.

#### Klimaanpassung

Die große öffentliche Grünfläche im Plangebiet bietet neben dem Erholungszweck der Anwohner\*innen auch die Chance, die sommerliche Aufheizung zu mindern. Dazu trägt der alte Baumbestand ebenso bei wie die neu anzupflanzenden Bäume. Die Begrünung der Tiefgarage ist positiv im Sinne einer Regenwasserrückhaltung einerseits und einer sich nicht stark aufheizenden Fläche mit Verdunstungseffekt andererseits. Bei der späteren Ausführung können bauliche anpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt im Kanal sowie in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken. Diese Rückhaltungsmöglichkeit wird unterstützt durch eine weitere Rückhaltung im Straßenraum für außergewöhnliche Regenereignisse.

#### Klimacheckliste

Die Klimacheckliste wurde für den Satzungsbeschluss überarbeitet, da eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung nicht explizit im Konzeptverfahren gefordert wird. Es sollen vielmehr Maßnahmen aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern Wohnungspolitik, Architektur und Städtebau, Quartiersbezug, Ökologie und Energie, Freiraumgestaltung sowie Verkehr und Mobilität Themenschwerpunkte und Kriterien für die Konzeptvergaben sein.

Positive Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung sind

- Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines integrierten Stadtgebietes führt zur Verringerung des Flächenverbrauchs im Außenbereich.
- Die direkte Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kitas, zentralen Versorgungsbereich sowie hervorragende Anbindung an ÖPNV und Radwegesystemen ermöglicht Mobilität ohne eigenen Pkw.
- Für die städtischen Grundstücke wird im Rahmen des Konzeptverfahrens ein innovatives Energieversorgungskonzept angestrebt. Die Stadt hat ein Energieberatungsbüro beauftragt, das das Konzeptverfahren begleiten wird.
- Die Festsetzung von Gründächern über die Forderung der Grün- und Gestaltungssatzung hinaus, trägt zu einer Verringerung der Aufwärmung, Erhöhung der Möglichkeiten zur Regenrückhaltung und Abkühlung durch Verdunstung bei.
- Die Festsetzung von Anlagen für Solarenergie und -thermie bzw. Berücksichtigung im Konzeptverfahren fördert die Möglichkeit einer klimaschonenden Stromversorgung.
- Die Rückhaltung im unterirdischen Regenrückhaltebecken und zusätzlich im Straßenraum verringert die Hochwassergefahr.

Negative Auswirkungen auf das Klima durch das Vorhaben

- Mit der Bebauung wird eine heute größtenteils unbebaute Freifläche versiegelt.
- Die Planung führt teilweise zum Wegfall vorhandener Bäume.
- Der hohe Versiegelungsgrad (80%) durch Tiefgaragen verschlechtert die Versickerungsmöglichkeit von Grundwasser und das Wachstum von großkronigen Bäumen.

#### 5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Bei der Festsetzung der Geländeoberkanten vor den Gebäuden, an den Straßenabschnitten, an denen der Straßenraum als zusätzlicher Rückhalteraum bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen dienen soll, wurde versäumt, die Höhe als Mindestwert festzusetzen. Eine Mindestfestsetzung ist erforderlich, da die Festsetzung der Geländehöhe sich an der Höhe des Randsteins der Erschließungsstraße orientiert. Aufgrund von Bautoleranzen ist eine absolute Höhenfestsetzung nicht zielführend. Diese Klarstellung erfolgt auch in der Legende des Rechtsplanes.

In den Schriftlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 und Pkt. 8 ist geregelt, dass Zufahrten in den Bereichen mit der Geländehöhenfestsetzung zulässig sind. Zur Klarstellung erfolgt hier eine Ergänzung, dass in den Bereichen, in denen Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten zulässig sind, die festgesetzte Mindestgeländehöhe nicht einzuhalten ist.

Bestandteil des Bebauungsplans sind die Längsprofile, die den vertikalen Schnitt entlang der Straße zeigen. Da die Erschließungsstraße zur Heidestraße nicht mehr Bestandteil der Planung ist, wird das Längsprofil C - D aus dem Rechtsplan und aus dem Plan der Längsprofile herausgenommen.

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Gefahrensituationen durch Starkregenereignisse werden die Schriftlichen Hinweise mit dem Hinweis auf die Starkregenkarte des Landes NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ergänzt, damit Eigentümer\*innen sich informieren können, ob Überflutungsgefahren bei einem 100-jährlichen Regenereignis für ihr Grundstück bestehen. Der Bebauungsplan schafft ausreichend Rückhaltevolumen in dem festgesetzten Regenrückhaltebecken und zusätzlich im Verkehrsraum im Sinne des Hochwasserschutzes und löst keine Verschärfung der Situation aus. Die Begründung erläutert in einer Ergänzung die Starkregensituation im Plangebiet.

Die Klimacheckliste wird für den Satzungsbeschluss angepasst, da die Kriterien für das Konzeptverfahren noch erarbeitet werden müssen und noch nicht abschließend dargestellt werden kann, welche Anforderungen und Bewertungsmaßgaben, insbesondere zu den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Konzeptverfahren gestellt werden. Konkrete Aussagen hierzu können erst nach politischem Beschluss erfolgen.

Diese aufgeführten Ergänzungen und Änderungen sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung. Ein Beschluss bzw. eine erneute öffentliche Auslegung der Planung ist nicht erforderlich.



Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen, für die ein dringender Bedarf in der Stadt besteht. Die integrierte Lage im Ortszentrum von Brand bietet hervorragende Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet, das sich in das bestehende Wohngebiet einfügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 973 – Karl-Kuck-Straße/Sportplatz – in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Rechtsplan
4.      Schriftliche Festsetzungen
5.      Begründung
6.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7.      Längsprofile
8.      Klima-Checkliste