

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0783/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 04.10.2023 <b>Verfasser/in:</b> FB 61/200, Dez. III									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b> <b>- Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses</b> <b>- Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung</b>										
<b>Ziele:</b>										
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1" data-bbox="181 1084 1414 1173"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25.10.2023</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>16.11.2023</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	25.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	16.11.2023	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
25.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung								
16.11.2023	Planungsausschuss	Entscheidung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim 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.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, den Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 aufzuheben. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss 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 - zu beschließen.

Der Planungsausschuss 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.

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 die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019. Er beschließt 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.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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	<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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## Erläuterungen:

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - hier: Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss

#### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

- 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)
- Programmberatung Bezirk: 02.02.2022 (FB61/0285/WP18)

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 Bebauungsplanes gestellt. Auf Grundlage eines ersten städtebaulichen Entwurfs wurde am 19.12.2019 die Programmberatung beschlossen 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, beinhaltet eine Tiefgarage zur Unterbringung von ca. 25 Stellplätzen und alternative Mobilitätsangebote.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wurde mit Beschluss zur ergänzenden Programmberatung vom 13.01.2022 im Planungsausschuss und mit Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim vom 02.02.2022 die Verwaltung beauftragt, eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. 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 ist der Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 (FB61/1320/WP17) aufzuheben.

#### 2. Bericht über das Ergebnis der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB im Jahr 2019

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 13.05.2019 bis 13.06.2019 auf Grundlage des ersten Konzeptes stattgefunden. Es waren ca. 12 Bürger\*innen anwesend.

Seitens der Bürger\*innen wurden folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Zu hohe Dichte insbesondere im westlichen Gebietsteil
- Wegfall der westlichen Bebauung und stattdessen Bebauung Richtung Sportplatz
- Störungen für das Grundstück der Hofanlage durch Bebauung und Verkehr
- Ansammlung von Regenwasser auf den undurchlässigen Böden

Im Rahmen der Beteiligungsfrist gingen 29 schriftliche Eingaben ein. Hier wurden folgende Themen angesprochen:

- Erhalt der Freiflächen, die ursprünglich als Ausgleichsflächen deklariert wurden
- Wegfall von Naturflächen, die auch der Erholung und dem Spielen für Kinder dient
- Widerspruch zum Flächennutzungsplan von 1980, der dort Grünfläche darstellte
- Zu dichte Bebauung, zu wenig Grünflächen
- Gefährdung der Umgebung durch Hochwasser aufgrund Bebauung der Freifläche und fehlenden Retentionsraums

- Zu geringe Abstände und zu hohe Dichte der geplanten Bebauung zur historischen Hofanlage und Störung der Wohnruhe
- Zu geringe Abstände und zu hohe Dichte zur Nachbarbebauung am Lichtenbuscher Weg

Die Niederschrift über die Informationsveranstaltung, die schriftlichen Eingaben der Bürger\*innen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung 2019) beigefügt.

Die Eingaben wurden bei der Überarbeitung der Planung teilweise berücksichtigt, beispielsweise die Bauform der geplanten Häuser zum Lichtenbuscher Weg hin als Satteldachhaustypen. Das Thema undurchlässige Böden und wild abfließendes Niederschlagwasser wurde ausführlich untersucht und Maßnahmen ergriffen.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB im Jahr 2022**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 stattgefunden. Es waren ca. 10 Bürger\*innen zu einer digitalen Informationsveranstaltung anwesend.

Seitens der Bürger\*innen wurden folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Frage nach der Art der geplanten Wohnungen und nach Wohnungsgrößen
- Ansammlung von Regenwasser auf den undurchlässigen Böden
- Begrüßung der Unterbringung von PKW in einer Tiefgarage
- Zeitplan für die Vermarktung von Grundstücken bzw. Häusern

Im Rahmen der Beteiligungsfrist gingen 29 schriftliche Eingaben ein. Hier wurden folgende Themen angesprochen:

- Wegfall der Freiflächen, die ursprünglich als Ausgleichsflächen deklariert wurden
- Wegfall von Naturflächen, die auch der Erholung und dem Spielen für Kinder dient
- Widerspruch zum Flächennutzungsplan von 1980, der dort Grünfläche darstellte
- Zu dichte Bebauung, zu wenig Grünflächen
- Gefährdung der Umgebung durch Hochwasser aufgrund Bebauung der Freifläche, fehlender Retentionsraum,
- Zu geringer Abstand und zu hohe Dichte der Bebauung zur historischen Hofanlage und Störung der Wohnruhe
- Zu geringer Abstand und zu hohe Dichte zur Nachbarbebauung am Lichtenbuscher Weg.

Die Niederschrift über die digitale Informationsveranstaltung, die schriftlichen Eingaben der Bürger\*innen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung 2022) beigefügt.

Aufgrund der Eingaben erfolgte keine Änderung der Planung. Das Thema undurchlässige Böden und wild abfließendes Niederschlagwasser wurde jedoch ausführlich untersucht und Maßnahmen ergriffen.

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

Parallel wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 4 davon haben eine Anregung zur Planung vorgebracht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zwar keine Hinweise auf Kampfmittel, weist aber auf die Vorgehensweise beim Auffinden von Kampfmitteln hin und empfiehlt bei bestimmten Bauarbeiten eine Sicherheitsdetektion. Die Hinweise werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Polizei Aachen – Verkehr - weist auf die Anwendungen von Vorschriften und Normen in Form von Straßenverkehrsordnung und RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) hin, die anzuwenden sind. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege hat keine Hinweise auf Bodendenkmalen im Plangebiet, gibt aber Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden. Diese Hinweise werden ebenfalls in

den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Polizeidirektion Aachen – Kriminalprävention - weist auf Beratungsangebote zur Prävention hin und gibt Hinweise, die in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

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.

## **5. Klimanotstand**

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Weiterhin ist gemäß Ratsbeschluss vom 26.08.2020 die Klimarelevanz darzustellen.

Als günstig ist zu bewerten, dass das Plangebiet in keiner Klimasignatur (Schutzbereich oder Belüftungsbahn) liegt. Weiterhin günstig ist die Möglichkeit der Orientierung nach Süden +/- 45 ° und dass die Fläche relativ eben und wenig Verschattung vorhanden ist. Das Plangebiet ist zudem umgeben von einem Siedlungsbereich mit vorhandener Infrastruktur wie Kinderspielplätzen, Kita, Schulen, ÖPNV.

Die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung im städtebaulichen Entwurf wurden in der Umweltprüfung aufgenommen und es wurden Aspekte berücksichtigt wie die kompakte Bauweise (Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser), solarenergetische Nutzung, Dachbegrünung, Grünkonzept, die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage und die Umsetzung von alternativen Mobilitätsangeboten. Günstig ist die Umsetzung der Bebauung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit konkreter Architektur und einer vertraglichen Bindung an Umwelt- und Gestaltungsqualitäten über einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

Als ungünstig zu bewerten ist die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Weiterhin werden einzelne Bäume entfernt und voraussichtlich weitere Bäume in ihrem Wurzelbereich beeinträchtigt; hierfür erfolgen Ersatzpflanzungen.

## **6. Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 beinhaltet noch die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b in der Verbindung mit § 13 a BauGB. Mit Beschluss zur ergänzenden Programmberatung wurde beschlossen, die Verfahrensart im Standardverfahren gemäß § 2 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wird daher aufgehoben und neu gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes umfasst nun folgende Inhalte:

### Städtebauliches Konzept

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - soll für ca. 70 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern Planungsrecht geschaffen werden. Ca. 36 % der Wohnungen werden im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet.

Das Konzept verfolgt eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau bei gleichzeitigem gestalterischem Anspruch an ein ablesbares Konzept in Gebäudeform und architektonischer Gestaltung. Unterschiedliche Dachformen und unterschiedliche Fassaden prägen das Baugebiet. In der Mitte entsteht zum einen ein begrünter Wohnhof sowie südlich des Gutshofs eine Freifläche, die die fußläufige Durchwegung nach Süden, Müllcontainer, Mülldurchfahrt und das unterirdische Regenrückhaltebecken, welches oberirdisch anteilig begrünt wird, vorsieht.

### Mobilität

Die Stellplätze sollen nur teilweise in den Wohnstraßen untergebracht werden (anteilige Unterbringung in einer Tiefgarage), sodass Freiräume ohne Autoverkehr und mit mehr Aufenthaltsbereichen entstehen kann. Flächen für das Wenden von Müllfahrzeugen werden vermieden. Zusätzlich werden gemeinschaftliche öffentlich nutzbare Angebote für Car-Sharing und Bike-Sharing angeboten werden, um den PKW-Verkehr zu reduzieren.

#### Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete fest mit überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben. Die Bauausführung der öffentlichen Straßen ergeben sich zusätzlich aus der Straßenplanung und die Gestaltung der Gebäude aus den Leitdetails Architektur, die beide über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

#### Freiraumplanung

Die Gestaltung des Freiraums wird über den Grünkonzeptplan gesichert, der Inhalt des Durchführungsvertrags wird. Das Konzept sieht die Erhaltung wichtiger Gehölzstrukturen und des Teiches vor und die Neupflanzung von 31 Bäumen und ca. 1000 m Hecken. Hecken sind ein prägendes Gestaltungselement für die privaten Grundstücke.

Hinzu beinhaltet das Grünkonzept extensive Dachbegrünung für die Flachdächer sowie die Begrünung der Tiefgarage sowie des unterirdischen Regenrückhaltebeckens (mit mind. 60 cm Substrataufbau).

Neben einem begrünten zentralen Wohnhof wird der begrünte Freiraum südlich des Gutshofs bzw. auf dem Regenrückhaltebecken Freiraumnutzung im Quartier ermöglichen.

#### Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht, die zu erwartenden Auswirkungen der Planung und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben.

Beim Schutzgut Mensch geht es vorwiegend um die Schaffung von Grün- und Erholungsflächen, die Vermeidung von Lärm und den Hinweis auf die Bodenbelastungen durch Cadmium, der für den Anbau bestimmter Nutzpflanzen nicht geeignet ist.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen wird vorwiegend die Prüfung der planungsrelevanten Tierarten und die Maßnahmen zum Schutz der Amphibien in dem zu schützenden Teich im Bereich der westlichen Zufahrt thematisiert. Außerdem wird der Baumbestand bewertet und eine Baumbilanz aufgestellt. Maßnahmen in Form von Baum- und Heckenpflanzungen werden vorgesehen. Für 7, davon 2 gemäß Baumschutzsatzung geschützte, zu fällende Bäume werden insgesamt 31 Neupflanzungen auf öffentlicher und anteilig auf privater Fläche eingeplant.

Beim Schutzgut Boden wird auf die Bodenuntersuchungen hingewiesen, die eine Unbedenklichkeit für den Wirkungspfad Boden-Mensch ergeben haben. Altlasten können ausgeschlossen werden. Da der Boden schützenswert ist, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; hierzu ist eine multifunktional wirkende Kompensationsmaßnahme (Naturhaushalt und Boden) vorgesehen. Während der Bauphase ist außerdem eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen. Ein Bodenschutzkonzept ist erarbeitet worden und als Anlage zum Durchführungsvertrag zu beachten.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche werden Maßnahmen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan getroffen. Insgesamt liegt der Versiegelungsgrad bei 69 % bzw. 67,5 % (letzteres bei Berechnung der Teilversiegelung mit 50 % Versiegelung), weshalb für das Schutzgut Fläche ein bedingt erheblicher Eingriff zu bilanzieren ist. Dieser wird durch



Dachbegrünung, sowie Tiefgaragen- und Regenrückhaltebeckenbegrünung (mit mind. 60 cm Substrataufbau) anteilig kompensiert.

Unter dem Schutzgut Wasser stehen der Schutz des Teiches und der Umgang mit den Hochwassergefahren im Vordergrund. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufigen Überschwemmungsgebietes und liegt außerhalb der nach Hochwasserrisikomanagementgefahren- oder Risikokarte (HWRM-RL) von Hochwasser bedrohten ausgewiesenen Gebiete, liegt aber dennoch im HWRM-Maßnahmenraum der Gewässerflächen. Durch die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in das umliegende Kanalnetz kann es jedoch durch die zusätzliche Wassermenge an anderen Stellen zu einer steigenden Hochwassergefahr kommen. Daher muss die Einleitung in den Kanal für das Plangebiet auf 17 l/s gedrosselt werden. Das Rückhaltevolumen wird über ein unterirdisches Becken in der zentralen Grünfläche nachgewiesen.

Das Thema oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls behandelt und führt zu der Maßnahme, dass über den Bebauungsplan Trassen definiert werden, über die durch Kiespackungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen bzw. im Bereich von versiegelten Flächen durch Transportleitungen weiterhin eine Ableitung des Wassers bis zur vorhandenen Drainageleitung im Süden sichergestellt werden kann.

Die Prüfung der Schutzgüter Luft, Klima und Energie führt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Bebauung keine wesentlichen Änderungen ergeben. In der Folge der erstmaligen Versiegelung wird es zu Aufheizeffekten kommen und sich das Mikroklima im Bereich des Plangebietes hin zu einem weniger günstigen Siedlungsklima entwickeln. Eine relevante Verschlechterung im Bereich des Lichtenbuscher Siedlungsraums ist jedoch nicht zu erwarten, auch eine Beeinflussung anderer Stadtteile durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich selbst können die Auswirkungen auf das Mikroklima durch verschiedene positive klimawirksame Maßnahmen reduziert werden, so dass keine erheblichen lokalklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das nachhaltige Energiekonzeptes zur Nutzung regenerativer Energien wird positiv bewertet. Die Planung sieht Photovoltaikanlagen zur Deckung des eigenen Strombedarfs auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung vor. Im gesamten Plangebiet soll mindestens der KfW-Standard 55 umgesetzt werden.

Beim Schutzgut Landschaft mit Landschafts- und Ortsbild wird auf den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche hingewiesen. Die denkmalgeschützte Hofanlage im Zentrum des Plangebietes und dessen exponierte Stellung sowie die Erhaltung des anliegenden Teichs werden jedoch berücksichtigt. Durch die Bebauung der Fläche wird der vorhandene Siedlungsraum im Innenbereich von Lichtenbusch geschlossen. Über den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Durchgrünung des Plangebietes gemacht.

Zu den Kultur- und Sachgütern gehört der an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte Gutshof, der das Plangebiet und das Landschaftsbild in diesem Bereich optisch prägt. Seine Sonderstellung wird durch die Einhaltung ausreichender Abstände und die Freihaltung von Sichtachsen über die Lage der geplanten Verkehrs- und Grünflächen betont.

## **7. Durchführungsvertrag**

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag enthält in erster Linie die Verpflichtung zur Verwirklichung der im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Vorhaben und ihrer Erschließung. Zu den vorgesehenen Regelungsinhalten des Durchführungsvertrags gehören u.a. folgende Maßnahmen:

- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Erschließungs- und Entwässerungsanlagen,
- Sicherung der grundlegenden Gestaltungsmerkmale des Bauvorhabens sowie der Freiraumplanung, inkl. gemäß Baumschutzsatzung auszugleichenden Baumpflanzungen,
- Konkretisierungen zur Durchführung von umweltrelevanten Maßnahmen wie einer ökologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme im Bereich der westlichen Zufahrtsstraße zum Schutz des Teiches und des umliegenden Baumbestandes, Durchführung der Artenschutzmaßnahmen während der Bauphase, Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen für den Biotopverlust,
- Sicherung einer Ausgleichszahlung für die Herstellung von Spielplatzflächen,
- Umsetzung eines bestimmten Anteils an öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
- Umsetzung einer öffentlich nutzbaren Car-Sharing und einer Bike-Sharing-Station.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

## 8. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 994 - Raafstraße / Sanddornweg - den Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 aufzuheben und den Aufstellungsbeschluss neu zu fassen.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form im Internet zu veröffentlichen und 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 Marschierstor vor. Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes NRW unter [www.beteiligung.nrw.de](http://www.beteiligung.nrw.de) zugänglich gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und elektronisch übermittelt werden sollen. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch als Brief oder zu Protokoll abgegeben werden.

## Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Längsprofile
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Entwurf des Umweltberichts (als Anlage zur Begründung)
8. Klimacheckliste
9. Baumbilanzplan
10. Vorhaben- und Erschließungsplan
11. Leitdetails Architektur mit textlichen Ergänzungen zu den Leitdetails Architektur
12. Grünkonzeptplan
13. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung 2019
14. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung 2022
15. Abwägungsvorschlag Behörden