

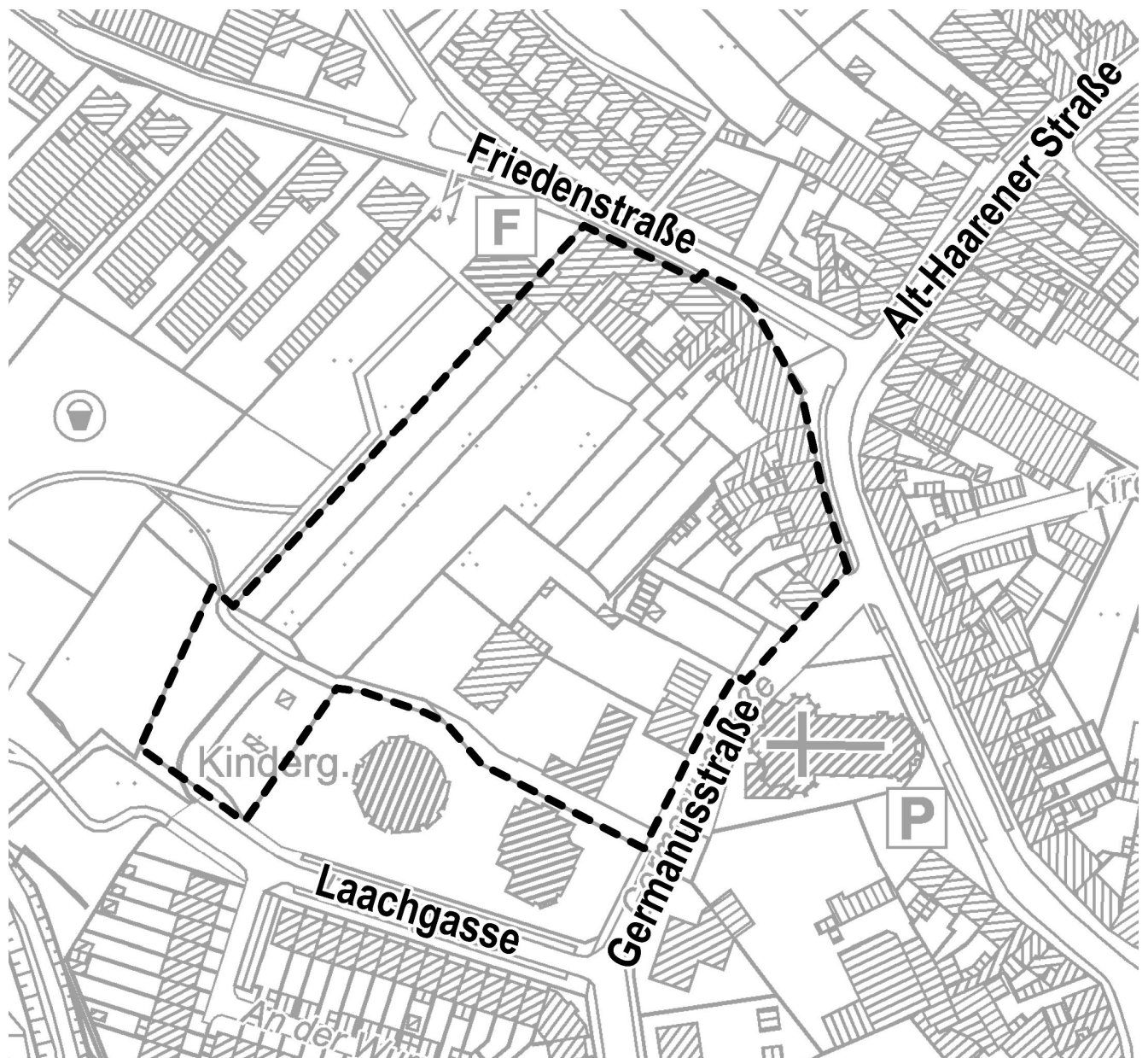
Beteiligung der Öffentlichkeit

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.

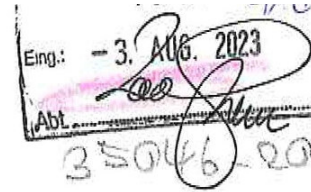
- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

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: „Neuausweisungen 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 (S.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.

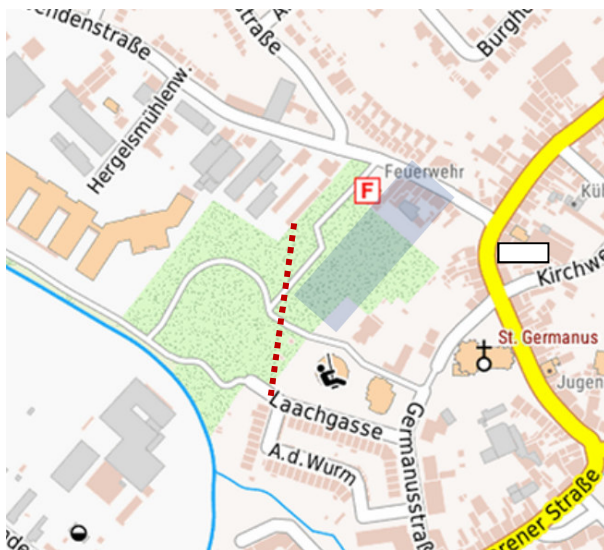
Das BVerwGs-Urteil löste aufgrund seiner Tragweite intensive Beschäftigungen mit den beschleunigten Verfahren in den kommunalen Verbänden, inklusive der Fortbildungseinrichtungen und den Bundesländern aus. Durch die Diskussionen in Expertenkreisen wurde die Absicht und die Grundsätze des Gesetzgebers 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 Gewässerträglichkeit / 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 Linksabbiegender 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 vorgetragenen 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. Bislang 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.