

Niederschrift

über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße –

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 in der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Driescher Hof, Gleiwitzer Straße 10 in 52078 Aachen mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und der bisherigen städtebaulichen Konzepte statt. Am Mittwoch, den 23.11.2022 von 18:00 Uhr bis 20:30 Uhr wurde im Kinder- und Jugendbegegnungszentrum (OT) Driescher Hof, Königsberger Straße 7A in 52078 Aachen eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden ausgestellt:

- Plan mit der Lage des Plangebietes im Stadtraum, Basiskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie zwei Fotos
- Auszug des Flächennutzungsplans
- Zwei städtebauliche Konzepte (Variante „Cluster“ und Variante „Höfe“) als Lagepläne und folgende thematische Pläne bzw. Darstellungen:
- Strukturplan (Schwarzplan mit der Gebäudestruktur im Stadtquartier), Plan zur vorgesehenen Nutzungsverteilung, Schnitte mit Höhenentwicklung der Gebäude, Plan mit öffentlichen Stellplätzen, Plan mit privaten Stellplätzen bzw. Tiefgaragen, Plan mit dem Schema der Erschließungssysteme einschließlich Details zur Aufteilung des Verkehrsraums, Plan zum Baumbestand und Plan mit integriertem Baumbestand, Plan der Grünstruktur

Anwesende der Verwaltung:

Frau Hildersperger, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Moderation

Frau Wieneke, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Bebauungsplan

Herr Dr. Hendrik Merbitz, Fachbereich Klima und Umwelt / Umweltvorsorgeplanung

Herr Engels, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Verkehrsplanung

Als Gast:

Frau Schwarz, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Stadterneuerung und Stadtgestaltung

Weitere Beteiligte:

Herr Matjeka, bms Stadtplanung / beauftragt von der Vorhabenträgerschaft für die Bauleitplanung

Herr Sporer, Crossarchitekten / beauftragt von der Vorhabenträgerschaft für Städtebau und Architektur

Im Publikum anwesend:

Herr Bausinger, GEG Rheinland / Investor

Frau Schröder, WvM / Investorin

Herr Knappertsbusch, GEG Rheinland / Investor

Es sind ca. 80 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Ablauf der Anhörungsveranstaltung

Um ca. 18:00 Uhr eröffnet Frau Hildersperger die Veranstaltung. Frau Jansen begrüßt die Anwesenden und stellt das Kinder- und Jugendbegegnungszentrum (OT) Driescher Hof vor. Im Anschluss stellt die Moderatorin Frau Hildersperger das Podium, die Ziele, die Rahmenbedingungen und den Ablauf der Anhörungsveranstaltung vor. Die Bürgerinnen und Bürger wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Frau Wieneke erläutert den Anlass und die Ziele des Bebauungsplans. Der Baulandbeschluss des Stadtrates findet Anwendung in dem 1/3 der ausgewiesenen Nettobaulandflächen an die Stadt zum planungsunbeeinflussten Grundstückswert übertragen werden. Für die Umsetzung der Planung muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Darüber hinaus werden weitere Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Herr Matjeka erläutert die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und im Siedlungszusammenhang. Er nimmt die Einordnung des Bebauungsplans in den übergeordneten Planrechtsrahmen vor. Die vorhandene städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld wird beschrieben.

Herr Sporer erläutert die beiden städtebaulichen Konzepte.

Frau Wieneke erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und stellt insbesondere auch die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger im Verfahren vor und wo Anregungen abgegeben werden können. Sie erläutert wo die Unterlagen zum Verfahren einsehbar sind und das diese auch auf der Internetseite der Stadt Aachen hinterlegt sind.

Frau Schwarz erläutert das Förderprojekt „Sozialer Zusammenhalt“, mit dem unter Einsatz von Landeszuschüssen städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Strukturen vornehmlich im Driescher Hof verbessert werden sollen. Es sind umfangreiche Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürger vorgesehen, an deren Teilnahme Frau Schwarz die Bürgerinnen und Bürger einladen möchte.

Von den Bürgerinnen und Bürgern werden folgende Anregungen und Bedenken geäußert. Diese sind thematisch sortiert:

Bevölkerungsentwicklung, soziale Wohnungsbau, soziales Ungleichgewicht, hohe Verdichtung

- In einer ersten Wortmeldung wird vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognosen der Stadt Aachen die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum betont. Durch den Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohnern kann die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil gestützt werden.
- Es wird auf die städtebaulichen Fehler der Siebzigerjahre hingewiesen. Der Driescher Hof, der durch eine extrem hohe Zahl sozialbedürftiger Menschen und einen außerordentlich hohen Migrationsdruck geprägt ist, ist hierfür ein negatives Beispiel. Dies wird insbesondere an den Hochhäusern festgemacht. Der Bebauungsplan muss den gesamten Stadtteil betrachten und zu einer ausgewogeneren Bewohnerschaft beitragen.
- Es wird befürchtet, dass der geplante Anteil von 1/3 Sozialwohnungen die Problemlage verschärft. Auf hohe Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohnungen soll verzichtet und stattdessen ein- bis zweigeschossige Gebäude geplante werden. Ziel sollten möglichst Einfamilienhäuser mit einer einkommensstarken Bevölkerung sein.
- Es wird die Errichtung von kleinen Eigentumswohnungen angeregt.
- Es wird die Errichtung von Seniorenwohnungen angeregt.
- In der Planung fehlen Einrichtungen für ältere Menschen.
- Es wird auf die Regelungen des Paragraphen 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verwiesen und daraus abgeleitet, dass sich die geplante mehrgeschossige Bebauung nicht in die vorhandene Gebäudestruktur einpasst. Es wird auf die unmittelbar benachbarte, zweigeschossige Bebauung abgezielt. Die benachbarte Wohnbebauung wird insbesondere im Konzept „Cluster“ in keiner Weise berücksichtigen.

- Im Plangebiet sind ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen. Gefragt wird, wie viele Wohnungen hiervon öffentlich gefördert werden sollen und ob auch Wohnungen verkauft werden.
- Es wird auf die soziale Situation im Driescher Hof hingewiesen, nach der ca. 46 % der Kinder als arm bezeichnet werden müssen. Es handelt sich vielfach um große Familien mit vielen Kindern. Diese Familien müssen zurzeit oft äußerst beengt wohnen, dazu in Gebäuden, die dringend sanierungswürdig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen im Plangebiet hier praktische Hilfe erfolgen kann. Bei der Planung soll die Nachfrage nach großen Wohnungen berücksichtigt werden und später diese Wohnungen für die schon im Driescher Hof lebenden Familien bereitgestellt werden.
- Die soziale Mischung im Stadtquartier ist wichtig. Es ist ein integriertes Viertel zu planen.
- Es fehlen Perspektiven für die derzeitige Bevölkerung.
- Es wird gefordert, das Plangebiet im derzeitigen Zustand als Weideland zu erhalten und stattdessen den Umbau des Bestands im Driescher Hof anzustreben.

Niederschlagswasser, Boden

- Es wird darauf Böden im Plangebiet verwiesen, die wasserundurchlässig sind, was in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit der Abführung des Wassers bei Starkregenereignissen in Richtung Königsberger Straße geführt hat. Die vorhandenen Gärten und Keller werden jetzt schon durch Wasserablauf von den Wiesen regelmäßig überschwemmt. Das im Konzept besonders vorgestellte Feuchtbiotop, das erhalten bleiben soll, wird für die Regenwasserentsorgung als nicht ausreichend bezeichnet. Die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft ist zu schützen.
- Die Weidenflächen seien das Quellgebiet des Haarbaches.
- Empfohlen wird, besondere Maßnahmen festzusetzen, die im Falle der Errichtung von Untergeschossen und Tiefgaragen vor Wassereintrich des hoch anstehenden Grundwassers schützen. Alternativ wird angeregt auf Tiefgaragen zu verzichten.

Verkehrerschließung

- Es wird die Frage gestellt, warum die Verkehrerschließung nicht komplett über den Grauenhofer Weg erfolgen kann, wodurch die Stettiner Straße nicht weiter belastet wird. Die Stettiner Straße ist zu eng, zusätzlich wird die Situation durch viele parkende Fahrzeuge verschlechtert. Die Stettiner Straße ist schon jetzt überlastet und es wird gefordert, auf einen Anschluss des Plangebietes vollständig zu verzichten.
- Fallen Parkplätze an der Stettiner Straße weg und wo werden diese ersetzt?
- In beiden Plankonzepten ist der Stellplatzfaktor zu den Wohneinheiten unter 1,0. Dies wird nicht als ausreichend empfunden. Erwartet wird ein Mindestfaktor von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.
- Heute ist der Parkdruck schon sehr hoch. Es werden 2 Stellplätze je Wohnung gefordert.
- Es wird gefragt wo die Parkplätze für die vorgesehenen Einfamilienhäuser geplant sind.
- Werden Tiefgaragenplätze vermietet? Hierdurch wird ein nochmals erhöhter Parkdruck befürchtet.
- Für das Grundstück Grauenhofer Weg 133 wird bemängelt, dass die Tiefgarage unmittelbar neben dem Grundstück liegt und Bauschäden an den Bestandsgebäuden zu befürchten sind.
- Die zwei Zufahrten von der Stettiner Straße aus in das Plangebiet führen zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft.
- Es wird nach einer besonderen Erläuterung des Sinns und des Zwecks der Mobility Hub im Konzept „Höfe“ gebeten.
- Wegen der zu geringen Fahrbahnbreiten im Plangebiet, sei eine Trennung von Pkw-Fahrbahn und Fahrrad nicht möglich. Es werden separate Fahrradspuren gefordert.
- Im Erläuterungsbericht steht, dass die Busfahrt zum Aachener Zentrum 10 Minuten dauert. Tatsächlich sind dies mindestens 30 Minuten, eher mehr.

- Es fehlen fußläufige Verbindungen und sonstige Verknüpfungen in den Stadtteil. Es fehlt eine Integration des Plangebietes in den Stadtteil.
- Es fehlt ein Zebrastreifen auf der Königsberger Straße vor der vorhandenen Grundschule.

Lärmbelastung

- Es wird auf die hohe Lärmimmission der Bundesautobahn A44 hingewiesen. Gerade bei schönem Wetter kommt der Wind aus Richtung Osten und trägt den Lärm stark ein. Dies ist eine Zumutung für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner.

Bestehende Landwirtschaft

- Das geplante Wohngebiet verdrängt die vorhandene Weidenutzung des landwirtschaftlichen Betriebes Grauenhofer Weg 157. Die Kühe müssen zukünftig im Stall bleiben oder über den Grauenhofer Weg getrieben werden, was zu Einschränkungen des Verkehrsflusses auf dem Grauenhofer Weges führen kann.
- In diesem Zusammenhang wird auch auf städtebauliche Konflikte hingewiesen. Der landwirtschaftliche Betrieb verursacht Lärm und Gerüche. Durch die heranrückende Wohnbebauung verstärken sich die Konflikte. Der notwendige immissionsschutzrechtliche Abstand von 200 m bis 300 m zwischen Wohnbebauung und Betriebsstätte wird durch die Planung nicht eingehalten. Es werden Beschwerden von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern befürchtet.

Infrastruktur

- Es wird auf die vorhandene Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes bzw. im Stadtteil verwiesen. Die vorhandenen Grundschulen sind an der Grenze ihrer Kapazität, zusätzliche Kinder können nicht aufgenommen werden. Die Gesamtschule Brand lehnt seit längerer Zeit Schüler ab. Die Lebensmittelversorgung wird überwiegend über einen Rewe Markt gesichert. Die Filiale der Sparkasse wird geschlossen. Es wird die Frage gestellt, in wie fern diese Infrastrukturvoraussetzungen Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und welche Maßnahmen zur Struktursteuerung bzw. -verbesserung ergriffen werden sollen.
- Es wird angeregt, dass zuerst die vorhandene Infrastruktur ertüchtigt und dann erst ein neues Wohngebiet geplant wird.
- Es wird die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet angeregt.
- Es wird nach der Energieversorgung und technischen Infrastruktur für das geplante Wohngebiet gefragt.

Grünstruktur und -maßnahmen, Artenschutz

- Die Konzepte sehen Gründächer vor. Es wird empfohlen, diese durch Photovoltaikanlagen zu ergänzen.
- Die Maßnahmen zum Schutz der Gehölze wurden aufgegriffen und um den Hinweis ergänzt, dass am Flurstück 133 ein geschützter Ilex unberücksichtigt sei.
- Zudem wird auf den Artenschutz verwiesen, da es im Plangebiet Fledermäuse, Maulwürfe und Frösche gebe.
- Es wird der Erhalt der Weideflächen gefordert und dass die Kühe dort weiter stehen können.

Sonstiges

- In den Plänen „Mobilitätskonzept – Schema Erschließungssystem“ verläuft der Fuß- und Radweg (rote, gestrichelte Linie mit Pfeil) über den Grauenhofer Weg in das südliche Landschaftsschutzgebiet (Folie 28). Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene südliche Weg nicht öffentlich ist. Es handelt sich dabei um private Grundstücksflächen, deren Benutzung vom Anreger ausgeschlossen wird.
- Zum Verfahren wird gefragt, warum erst jetzt eine Anhörung durchgeführt wird und warum die Stadtteilkonferenz bisher nicht eingebunden wurde. Es wird zudem gefragt, wer über die Auswahl der Konzepte entscheidet und wann diese Auswahl terminiert ist. Zudem wird gefragt, warum erst jetzt die Fachgutachten zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben werden.

- Es fehlen dreidimensionale Darstellungen um die geplante Dichte und Höhe der Bebauung einschätzen zu können.
- Was bedeutet der Begriff Sonderbauflächen? Es wird die Ansiedlung eines Discounters befürchtet, der insbesondere Verkehrsprobleme verursacht.
- Wann wird gebaut?
- Werden die städtischen Gebäude auch zeitnah errichtet? Es soll möglichst schnell ein entsprechendes Angebot preiswerter Wohnungen geschaffen werden.

Soweit möglich wurden die Fragen von Frau Wieneke, Herrn Sporer Herrn Dr. Hendrik Merbitz, Herrn Engels und Herrn Bausinger ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürgerinnen und Bürger noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur bis zum 21.12.2022 zugeschickt werden können. Gegen 20:30 Uhr beendet Frau Hildersperger die Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

(28.12.2022, B. Matjeka bms Stadtplanung)

Im Auftrag



Bodo Matjeka
(Protokoll)



Mechthild Wieneke
(Bebauungsplan)



Angelika Hildersperger
(Moderation)

