

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0322/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35006-2015
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.12.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
13.01.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	
14.01.2016	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Am 03.12.2015 wurde der Landeswettbewerb Wohnen 2014 entschieden. Als Sieger wurde das Büro pbs architekten Gerlach Wolf Böhning Planungsgesellschaft mbH aus Aachen in Kooperation mit Fritzen Architekten und Stadtplaner BDA, Köln, ausgezeichnet. Um das Wettbewerbsergebnis umzusetzen, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - aufgestellt.

Die Programmberatung erfolgte am 26.02.2015 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 18.03.2015 (s. Vorlage 61/0117/WP17).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (als formaler Verfahrensschritt) verzichtet werden. Die Planung eines Wohngebietes war zudem bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan - Campus West – vorgestellt worden. Zusätzlich zur Hauptveranstaltung erfolgte im November 2010 eine eigene Infoveranstaltung für die Anwohner im Bereich Süsterau / Europadorf.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen werden in das Verfahren zu diesem Bebauungsplan übernommen.

Um über die aktuelle Entwicklung bzw. das Ergebnis des Wettbewerbes zu informieren, führte die Verwaltung für die Anwohner Süsterau / Europadorf eine weitere Infoveranstaltung am 15.04.2015 durch.

Bei dieser Gelegenheit wurde auch die neue Planung an der Süsterfeldstraße im Bereich des ehemaligen Klosters Guter Hirte vorgestellt. Hier wird ebenfalls derzeit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – Campus West – erfolgten mehrere Eingaben, die Bezug auf das geplante Wohngebiet nehmen. Deshalb fließen diese Anregungen in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – ein. Die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Bei der Veranstaltung am 15.04.2015 wurden ebenfalls Anregungen und Bedenken zum geplanten Wohngebiet geäußert. Seitens der Anwohner bestehen insbesondere Bedenken gegen die Höhe, Dichte und Anzahl der Wohneinheiten der geplanten Bebauung. Auch die Abstände zur Siedlung Süsterau sowie der Erhalt der Grenzmauer und der vorhandenen Bäume wurden thematisiert. Es wurde befürchtet, dass keine ausreichenden Stellplätze angeboten werden und die zusätzlichen Verkehre zu weiteren Beeinträchtigungen führen.

Die Fragen der Anwohner wurden von den anwesenden Planern und Architekten sowie der Verwaltung soweit möglich beantwortet. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich Höhe und Dichte der geplanten Bebauung nicht an der Siedlung Süsterau orientieren, sondern dass die geplante Bebauung im Zusammenhang mit dem künftigen Campus West zu sehen ist. Unter dieser Vorgabe wurde bereits der Landeswettbewerb Wohnen betrachtet.

Ein Vermerk zu den Inhalten der Informationsveranstaltung ist der Vorlage beigelegt (s. Anlage 8).
Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – Campus West - wurden keine Bedenken geäußert, die sich explizit auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 963 beziehen. Eine erneute Beteiligung wird im Rahmen der Offenlage erfolgen.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf, der weitgehend dem Wettbewerbsentwurf entspricht, orientiert sich bezüglich Dichte und Höhe an der Planung für den künftigen Campus West und an den Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens. Er nimmt die orthogonale Struktur auf, die durch die Klosteranlage und deren bauliche Ergänzung und durch die beidseitig an die Klosteranlage angrenzenden parallel verlaufenden Erschließungsstraßen vorgegeben wird.

Es sind zwei öffentliche Platzräume vorgesehen: Der sogenannte Klosterpark als Grünfläche hinter dem ehemaligen Kloster Guter Hirte und der dreieckige Quartiersplatz mit eher städtischem Charakter.

Die Hochbauplanung sieht verschiedene Bautypen vor. Entlang der Grenze zur Siedlung Süsterau sind 3-geschossige Stadthäuser geplant. Abweichend vom Wettbewerbsentwurf, der hier wechselnd 3- und 4-geschossige Baukörper vorsah, sowohl in der Reihe als auch als Winkel, sind nun 3-geschossige Reihen geplant, die rechtwinklig zur Plangebietsgrenze angeordnet sind. Dies schafft einen verträglicheren Übergang zu den Gärten und der kleinteiligen Bebauung der Siedlung Süsterau. Die in der Mitte liegenden 4-geschossigen (+ Dachgeschoss) Wohngebäude orientieren sich um die Platzräume.

Südwestlich der Stadthäuser schließt eine viergeschossige Winkelbebauung an, die mit ihrer Hauptfassade zum Dreiecksplatz hin ausgerichtet ist.

Entlang des künftigen Campusbandes ist eine Bebauung aus 6 Solitären geplant, die aus Gründen des Lärmschutzes zur Bahn miteinander verknüpft sind. Diese Bebauung ist sowohl zum Campusband als auch zum Dreiecksplatz hin orientiert. Innerhalb der Gebäude wird der hier vorhandene Geländesprung aufgefangen. Die sechs Baukörper werden über gestaffelte lärmgeschützte Terrassen miteinander verbunden. In den Zwischenräumen entstehen insgesamt fünf schallgeschützte Gartenhöfe.

Des Weiteren ist südwestlich der vorhandenen Wendeanlage eine zweigeschossige fünfgruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Damit soll ein entsprechendes Betreuungsangebot sowohl für die Beschäftigten und Anwohner im Umfeld als auch für die neuen Bewohner des Quartiers sichergestellt werden. In Abweichung zum Wettbewerbsentwurf sollen darüber zwei weitere Geschosse (+ Dachgeschoss) für Wohnungen entstehen. Die zusätzlichen Geschosse bewirken eine weitere Verbesserung des Lärmschutzes. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich wurde vereinbart, dass die Kita vom Investor errichtet und an die Stadt vermietet wird.

Insgesamt sollen 294 Wohneinheiten geschaffen werden. 30 % der Wohnungen und somit 88 Wohneinheiten sollen öffentlich gefördert werden. Dies soll über den Durchführungsvertrag gesichert werden. Die geförderten Wohnungen befinden sich in dem zum Campusband / Bahn hin orientierten Riegel und in dem nördlich anschließenden Winkelgebäude (s. Anlage 10). Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen vor.

Die Gebäudeplanung einschließlich Aussagen zu Materialien und zur Wohnungsaufteilung (s. Anlage 9) wird ebenfalls über den Durchführungsvertrag gesichert.

5. Erschließung / Parken

Das Plangebiet wird über zwei Stichstraßen an die Süsterfeldstraße angebunden. Der nördliche Stich führt in einer Breite von 10,00 m in gerader Linie in die Tiefe des Plangebietes und mündet in den Dreiecksplatz. Die Verkehrsfläche, die den Anschluss an die Süsterfeldstraße sicherstellt, wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 – Süsterfeldstraße / Süsterau – festgesetzt. Die Straßenplanung (s. Anlage 13.1-4) sieht hier eine Mischverkehrsfläche vor. Die Lage des südlichen Stiches entspricht der Lage der heutigen Stichstraße mit Wendeanlage. Diese Verkehrsfläche soll im Trennsystem ausgebaut werden, um über einen separaten Gehweg eine sichere Anbindung an die Kita zu gewährleisten. Dies ist vor allem aufgrund der Nachbarschaft zu den technischen Dezernaten der RWTH erforderlich. Hier liegen eine Zufahrt zum Betriebsgelände sowie ein Schüttgutsilo. Der Dreiecksplatz verbindet die beiden Stichstraßen, ist aber nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Eine weitere Verbindung nur für Fußgänger und Radfahrer liegt südwestlich des Klosterparks. Darüber hinaus soll ein öffentlicher, entlang des Kita-Grundstückes verlaufender Fußweg das Plangebiet mit dem zukünftigen Campus verknüpfen. Weitere Verkehrsflächen sind als private Wege und Straßen vorgesehen, die innerhalb des Plangebietes als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Alle erforderlichen Stellplätze werden dezentral in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Zufahrten erfolgen vorwiegend von den beiden Stichstraßen aus, so dass die übrigen Verkehrsflächen nahezu verkehrsfrei bleiben. Durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze wird eine hohe Qualität der Freiflächen erreicht.

Die Besucherparkplätze und die Stellplätze für die Kita (59) befinden sich ebenfalls im Bereich der beiden Stichstraßen. Der Dreiecksplatz soll vorrangig als Aufenthalts- und Spielfläche dienen; deshalb sind hier keine Parkplätze vorgesehen. Stattdessen ist eine verhältnismäßig hohe Anzahl von Parkplätzen - wie bereits im Wettbewerbsentwurf - entlang des Parks vorgesehen. Dies ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar, da die Grünflächenplanung hier einen dichten Bewuchs vorsieht (Parken unter Bäumen) und eine Öffnung des Parks in Richtung der Gewerbeflächen wenig sinnvoll ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass hier zu Bring- und Abholzeiten der Kita ein hoher Bedarf an Parkplätzen bestehen wird.

6. Frei- / Grünflächen

Im Bereich des insgesamt ca. 3,3 ha großen Plangebietes sollen zwei öffentliche Grünflächen entstehen. Aus dem vorangegangenen Wettbewerb bestand die Anforderung, dass je (familiengerechter) Wohneinheit 20 m² öffentliche Kinderspielfläche anzulegen sind sowie zusätzlich 10 m² öffentliche Grünfläche (insgesamt 30 m²).

Das Projekt sieht 174 familiengerechte Wohneinheiten vor. Würden die genannten Bedingungen eingehalten müssten

- 174 WE x 30 m² = 5220 m² öffentliche Grünfläche entstehen, davon
- 174 WE x 20 m² = 3480 m² als Kinderspielplatz und
- 174 WE x 10 m² = 1740 m² als Parkfläche.

Der aktuelle Entwurf sieht jedoch nur 3930 m² öffentliche Grünfläche vor (Dreiecksplatz: 974 m², Klosterpark: 2958 m²). Dies bedeutet, dass der Nachweis der Kinderspielfläche möglich ist, nicht aber der für die Parkfläche (335 m²).

Aus Sicht der Verwaltung ist das Defizit aber hinnehmbar, da der Dreiecksplatz in einer Größe von ca. 1900 m² durch Poller für den Durchgangsverkehr gesperrt wird. Dadurch entsteht ein Platzraum, der zwar nicht vollständig begrünt ist, aber für die Anwohner als Stadtteilplatz bzw. für Kinder als Spiel- und Bewegungsfläche gut nutzbar ist.

Der Investor hat das Büro 3+ Freiraumplaner mit der Planung der Grün- und Spielflächen beauftragt. Dieser Entwurf, den mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt wurde, ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen und wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

7. Bebauungsplan

Im Bebauungsplan soll neben den Verkehrs- und Grünflächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach dem städtebaulichen Entwurf. Eine differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen stellt sicher, dass die Bebauung entsprechend der Hochbauplanung umgesetzt wird. Die Dichte im Plangebiet, die durch die GRZ (Grundflächenzahl) bestimmt wird, entspricht weitgehend den Obergrenzen der BauNVO (Baunutzungsverordnung). Der Grenzwert von 0,4 wird jedoch in einigen Bereichen überschritten (0,45). Dies ist im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig, da dieser von den Grenzen der BauNVO abweichen darf.

Eine erhebliche Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung entsteht jedoch durch die Tiefgaragen. Hier soll der Bebauungsplan festsetzen, dass die GRZ-Grenzen durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 bzw. 0,9 überschritten werden dürfen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies vertretbar, da die Tiefgaragen mit 50 cm Erdreich zu überdecken sind und durch die vollständige Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen eine hohe Qualität der Freibereiche erzielt werden kann.

Weiterhin sollen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden. Dies ist insbesondere bei den Gebäuden erforderlich, die der Bahn zugewandt sind. Durch diese Maßnahmen, aber auch durch die Stellung der Baukörper und Anordnung der Grundrisse wird nicht nur erreicht, dass in diesen Gebäuden eine gute Wohnqualität erreicht werden kann, sondern auch, dass im übrigen Plangebiet keine erheblichen Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich sind. Voraussetzung ist aber, dass der

Gebäuderiegel zur Bahn sowie das Gebäude mit der Kita als Erstes errichtet werden. Dies soll durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt werden.

8. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff.

Dennoch wurden im Verfahren alle relevanten Umweltbelange untersucht.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken mehrere Lärmquellen ein, die alle gutachterlich untersucht wurden (IBK, 10/2015, SWA 11/2015). Im Ergebnis sind hinsichtlich des Straßenverkehrslärms der Süsterfeldstraße, der Plangebietsstraße und der Stichstraße Überschreitungen zu verzeichnen. Diese können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der unmittelbar einwirkende Gewerbelärm auf das Plangebiet wurde ebenfalls untersucht. Hierbei wurden keine Überschreitungen festgestellt. Der Freizeitlärm (Bendplatz) führt in der Nachtzeit zu Überschreitungen. Hier müssen zukünftig bei Veranstaltungen in der Nachtzeit im Rahmen der Genehmigung verstärkt die lärmtechnischen Belange berücksichtigt werden. Erhebliche Überschreitungen entstehen durch den Bahnlärm, sodass ein aktiver Lärmschutz erforderlich wird. Durch die bereits oben beschriebenen baulichen Maßnahmen können im Plangebiet jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Biologische Vielfalt / Artenschutz

Das Plangebiet umfasst in großen Teilen ökologisch wertvolle Grünstrukturen, wie z.B. alte Obstbaumwiesen, einen Gehölzsaum zur Siedlung Süsterau und eine größere Brach- und Grünfläche. Das Gelände des alten Klosterfriedhofes weist einen alten Baumbestand auf. Diese wertvollen Gehölzstrukturen bieten Lebensraum u.a. für diverse Vogelarten. Die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen können in Anbetracht der geplanten, dichten Bebauung nicht erhalten werden. Nur die prägnante Buche im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen insgesamt 75 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen (s. Anlage 12.1 und 12.2). Einer dieser Bäume wird durch eine entsprechende Festsetzung geschützt. Die Zeder innerhalb der nordöstlichen Grünfläche wird in die Grünflächenplanung integriert. Somit entfallen insgesamt 73 geschützte Bäume, darüber hinaus noch weitere 310 Bäume. Aufgrund von Stammumfängen größer als 1 m und größer als 2 m sind insgesamt 132 Bäume auszugleichen. Um dementsprechenden Ersatz zu schaffen, sollen auf der Grundlage der Grünflächenplanung auf den beiden Grünflächen insgesamt 39 Bäume gepflanzt werden. Weitere 9 Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Zusätzlich sollen auf den Privatgrundstücken insgesamt weitere 45 Bäume gepflanzt werden. (s. Anlage 12.1 und 12.2)

Zur Prüfung des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt (Büro für Umweltplanung, 8/2015) sowie ein Gutachten zum Fledermausvorkommen (pro terra 12/2010).

Es wurde sowohl ein Fledermausvorkommen festgestellt und auch Turmfalken beobachtet. Die Fledermausarten sind nicht auf den Baumbestand angewiesen. Aus Gründen des Artenschutzes sollen spätere Rodungsarbeiten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen.

Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Altablagerungen, die gutachterlich untersucht wurden (Kramm Ing., 10/2015). Im Ergebnis ist eine Fläche unbedenklich, für die andere ist ein Sanierungskonzept erforderlich, das über den Durchführungsvertrag gesichert werden soll.

Wasser / Entwässerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird auf eine Versickerung des Niederschlagwassers verzichtet. Es soll gemeinsam mit dem Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße eingeleitet werden. Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist eine Rückhaltung innerhalb des Kanalnetzes erforderlich. Diese Rückhaltung wird im Bereich der neuen Planstraße sowie in der Borchersstraße geschaffen.

Klimaschutz

Durch eine weitgehende Versiegelung entfallen künftig Grünflächen, die bislang als Kaltluftentstehungsflächen dienten. Um dies zu kompensieren, sollen Flachdächer begrünt werden und Tiefgaragen mit Erdschicht überdeckt und begrünt werden. Dies soll über den Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag gesichert werden.

Mit der Stawag wurde abgestimmt, zur Nahwärmeversorgung im Bereich des ehemaligen Klosters ein zentrales Blockheizkraftwerk vorzusehen, so dass im gesamten Plangebiet weitere private Heizungsanlagen entfallen werden.

Die Durchlüftung des Plangebietes wird zwar durch die geplante Lärmschutzbebauung eingeschränkt, aber die Belange des Lärmschutzes werden höher gewichtet als die Verbesserung der Durchlüftung. Im Bereich der Süsterfeldstraße existieren geruchsemitternde Betriebe, deren Geruchsemissionen deutlich wahrzunehmen sind. Die Geruchsbelastungen, die im Rahmen der Campus West Planung gutachterlich untersucht wurden, liegen jedoch unterhalb der 10 % Grenze der vertretbaren Jahresstunden und sind somit tolerierbar.

9. Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen folgendes beinhaltet:

- Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Förderfähige Wohngebäude (30 %, entsprechend Planung)
- Umsetzung der Hochbauplanung / Leitdetails
- Realisierung einer 5-gruppigen Kita
- Übernahme der Erschließungskosten auf Basis einer abgestimmten / genehmigten Straßenplanung
- Umsetzung der Grünflächenplanung

- Umsetzung des Kinderspielplatzes
- Anpflanzung von Bäumen in Verkehrs- und Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken im Bereich der privaten Grundstücke
- Sanierungskonzept bezüglich der Altlastenfläche
- Verzicht auf Rodungsarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeit des Turmfalken

10.Kosten

Die Kosten für die Anlage der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet werden vom Investor übernommen, ebenso die Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre). Anschließend sind die Kosten für Pflege und Unterhalt für die öffentlichen Grünflächen und Spielplatzflächen (rd. 14.000 € / Jahr) und für das Straßengrün(rd. 500 €/Jahr) von der Stadt zu übernehmen.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Vorhabenträgerin getragen. Die Stadt beabsichtigt, für die von der Süsterfeldstraße zum Wendehammer führende Stichstraße ein Beitragsverfahren nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) - 10 v.H. Gemeindeanteil - durchzuführen. Inwieweit sich ein Erstattungsanspruch der Vorhabenträgerin gegen die Stadt (Fremdanlieger) ergeben wird, kann zzt. nicht abschließend bestimmt werden.

11.Beschlussempfehlung

Das Ergebnis des Landeswettbewerbes Wohnen wird weitgehend durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt. Die Planung sieht ein sehr dichtes und durch die Tiefgaragen in großen Teilen versiegeltes Wohnquartier vor. Dies wird jedoch durch die Qualität der Architektur und der Freiflächen aus Sicht der Verwaltung kompensiert. Der Verlust von wertvollem Grünbestand wird im Ergebnis der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum untergeordnet. Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes (mit Profilplänen)
4. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Vermerk Bürgerinformation
9. Hochbauplanung
10. Aufteilung geförderter Wohnungsbau
11. Grünbilanzierungsplan (Bestand / Planung)
12. Baumbilanz (1 und 2)
13. Straßenplanung (1 bis 4)