

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0516/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 02.08.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.08.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Für das Plangebiet war in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.02.2015 und anschließender Kenntnisnahme in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Programmberatung erfolgt (s. Vorlage FB61/0117/WP17).

Anschließend erfolgte am 15.04.2015 eine Informationsveranstaltung für Anwohner.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss erfolgte im Planungsausschuss am 14.01.2016 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 13.01.2016 (s. Vorlage FB61/0322/WP17).

Der Offenlagebeschluss wurde gefasst mit folgender Ergänzung:

„Darüber hinaus fordert der Ausschuss die Verwaltung auf, erneut zu prüfen, an welchen Stellen auf privaten und auf öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet noch weitere Bäume erhalten werden können (insbesondere im Freibereich der geplanten KiTa und bei den Besucherstellplätzen entlang der östlichen Erschließungsstraße) und wo weitere Neupflanzungen per Festsetzungen im Bebauungsplan noch möglich und sinnvoll sind.“

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 22.02. bis einschließlich 24.03.2016 mit Bekanntmachung vom 11.02.2016.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes an der Süsterfeldstraße mit insgesamt 300 Wohneinheiten (30 % öffentlich gefördert), einer 5-gruppigen Kita sowie den erforderlichen Erschließungs- und Grünflächen. Grundlage ist der Siegerentwurf des Landeswettbewerbs Wohnen (Büros pbs, Aachen).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 963 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Geotechnischer Bericht, Baugrund und Entwässerung, Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionen Verkehr, Prüfung Artenschutz, Erhebung Fledermäuse, Geruchsgutachten-Campus West) lagen ab 22.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016 öffentlich aus. Während dieses Zeitraumes wurden 25 Eingaben eingereicht. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger richteten sich insbesondere gegen die Zerstörung der Grünfläche und die hierdurch verursachten Umweltauswirkungen. Darüber hinaus wurde angezweifelt, dass das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Auch wird auf die verschiedenen Beeinträchtigungen der Anwohner der Siedlung Süsterau hingewiesen (z.B.: Verkehr, Lärm, Grenzmauer, Höhenentwicklung, Dichte). Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, nur zu einer Änderung der Baumbilanz und der Straßenplanung (Anlage des Durchführungsvertrages).

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 21 Behörden angeschrieben, 11 davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Dabei wurde nur von 4 Behörden Bedenken bzw. Anregungen zur Planung geäußert. Alle übrigen Behörden äußerten entweder keine Bedenken oder nicht abwägungsrelevante Hinweise. Die standardmäßig vom Kampfmittelräumdienst vorgetragene Hinweise zu möglichen Bombenfunden werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung, nur zur Aufnahme eines Hinweises zur Bodendenkmalpflege im Durchführungsvertrag.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken führten nicht zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan. Es wurden jedoch Ergänzungen in den Begleitplänen vorgenommen, die Anlage des Durchführungsvertrages sind, der zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger (Campus Wohnen dB GmbH) abgeschlossen wird. Diese Ergänzungen berücksichtigen auch die Beschlussergänzungen der politischen Gremien, im Plangebiet weitere Bäume zu erhalten bzw. zu pflanzen. Dieser Wunsch wurde auch von vielen Anwohnern geäußert.

Nach eingehender Prüfung können entlang der südlichen Grundstücksgrenze insgesamt 47 Bestandsbäume erhalten werden, davon 9 Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Dies wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Einzelfall ist jedoch zu untersuchen, ob der jeweilige Baum ausreichend vital ist, um langfristig erhalten werden zu können. Darüber hinaus sollen weitere 15 Laubbäume gepflanzt werden, davon 7 Obstbäume.

4 Bäume sind im Bereich des Kitagrundstückes vorgesehen, 7 Bäume an der Grenze zur Siedlung Süsterau und 4 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze. Der Grünordnungsplan wurde entsprechend ergänzt und wird Anlage des Durchführungsvertrages.

Weiterhin hat sich die Anzahl der Wohneinheiten geändert. Im Bereich der Lärmschutzbebauung werden je Staffelgeschoss nun 4 statt 3 Wohnungen angelegt. Dadurch erhöht sich die Anzahl der Gesamtwohneinheiten von 294 auf 300. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten hat sich von 88 auf 104 Wohneinheiten erhöht (14 mehr als gefordert). Vertraglich gesichert werden 90 Wohneinheiten gesichert (30%). Mit einer Anzahl von 320 Tiefgaragenstellplätzen sind ausreichend Stellplätze vorhanden, hierin enthalten sind auch die erforderlichen Stellplätze für die Kita. Die geänderte Grundrissplanung wird in der Hochbauplanung ergänzt, die ebenfalls Anlage des Durchführungsvertrages ist.

Eine geringfügige Änderung ergab sich auch aufgrund einer Eingabe eines Anwohners in der Straßenplanung. Entlang des ehemaligen Klosters entfallen 4 Besucherparkplätze, um die Zufahrt zu einem Nachbargrundstück sicherzustellen. Insgesamt stehen nun 53 Besucherparkplätze im Plangebiet zur Verfügung. Das sind 2 weniger als ursprünglich gefordert. Aus Sicht der Verwaltung ist dies vertretbar, da entlang der Süsterfeldstraße weitere Parkplätze zur Verfügung stehen.

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag stellt sicher, dass das Vorhaben entsprechend der vorgelegten Planung umgesetzt wird. Darüber hinaus regelt er insbesondere die Herstellung der Erschließung und der Grünflächen, die Anzahl der geförderten Wohneinheiten, die Errichtung einer 5-gruppigen Kita, die archäologische Begleitung, die Umsetzung der Dachbegrünung, den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung der Bäume sowie die Sicherstellung der Energieversorgung durch eine Nahwärmestation der Stawag im Untergeschoss der Kita-Bebauung.

Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen zugesandt. Eine Endabstimmung des Vertragsentwurfes mit dem Investor steht noch aus, sodass sich noch Änderungen bis zum Ratsbeschluss ergeben können. Die noch fehlende Vereinbarung zur Bodensanierung wird bis zum Satzungsbeschluss im Rat ergänzt.

Die Absicherung der mindestens 90 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 7.400 m² im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird über einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfolgen. Hierin ist ein Wiederkaufsrecht bzw. eine Vertragsstrafe bei Nichterrichtung enthalten.

In Bezug auf die Kita haben sich der Investor und der Fachbereich 45 (Kinder, Jugend, Schule) auf die Konditionen für die spätere Anmietung geeinigt.

Der Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen wurden im Anschluss an die Offenlage nicht mehr geändert. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu erhaltenen bzw. zu pflanzenden Bäume ergänzt. In der Begründung erfolgten redaktionelle Änderungen, insbesondere wurden die Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze sowie die Angaben in Bezug auf den Erhalt und Pflanzung von Bäumen aktualisiert. Darüber hinaus erfolgten weitere Erläuterungen zur Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB und eine Ergänzung zur Energieversorgung.

Die überarbeitete Begründung sowie die aktualisierten Anlagen zum Durchführungsvertrag sind Anlage der Vorlage.

Die Verwaltung empfiehlt diejenigen Anregungen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage, die nicht in der Planung berücksichtigt wurden, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan (unverändert, wird nicht erneut verschickt)
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Schriftliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Hochbauplanung
10. Grünordnungsplan (Bestand / Planung)
11. Baumbilanzplan 1 / 2
12. Straßenplanung
13. Entwurf Durchführungsvertrag (wird verschickt)