

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0480/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35031-2011
		Datum:	27.06.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 683 - Süsterfeld -; hier: Einleitung des Aufhebungsverfahrens Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.07.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	
21.07.2011	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss für eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 683 - Süsterfeld -, die Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB zur Sicherung städtebaulicher Ziele für den Planbereich zwischen Süsterfeldstraße und der Bahnlinie im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen. Sie empfiehlt weiterhin, die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. 3 Abs.1 BauGB und den Richtlinien des Rates, Ziffer III, 1 und 2 zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt für eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 683 - Süsterfeld - zur Sicherung städtebaulicher Ziele die Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB für den Planbereich zwischen Süsterfeldstraße und der Bahnlinie im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Er beschließt weiterhin die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. 3 Abs.1 BauGB und den Richtlinien des Rates, Ziffer III, 1 und 2.

Erläuterungen:

1. Planungsanlass

Bei der aufzuhebenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 683 aus dem Jahr 1979. Diese wird begrenzt im Nordwesten durch die Süsterfeldstraße, im Südosten durch die Bahnlinie und im Südwesten durch die Siedlung Süsterau.

Innerhalb dieser Fläche befinden sich sehr unterschiedliche Nutzungen. Der nordwestliche Bereich ist geprägt durch eine heterogene Gewerbebebauung mit vereinzelter Wohnnutzung und einem großflächigen Discounter (Aldi).

Im Rückbereich wurden vor kurzem die technischen Dezernate der RWTH (Betriebshof) errichtet. Daran schließt sich ein städtisches Grundstück an, das mit dem Gebäudefragment des ehemaligen Klosters „Guter Hirte“, in dem heute das Atelierhaus untergebracht ist, bebaut ist. Dahinter liegen zwei Gebäuderiegel mit Atelierräumen und einer 2-gruppigen Kita. Das übrige Grundstück ist Grünland und teilweise mit Bäumen bestanden. Das städtische Grundstück ist derzeit über eine private Stichstraße von der Süsterfeldstraße aus erschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 683 setzt für den betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet sowie öffentliche und private Grünflächen fest. Auch jenseits der Süsterfeldstraße setzt der Bebauungsplan Gewerbe- und Industrieflächen fest. In dieser Fläche befindet sich neben anderen Gewerbebetrieben vor allem eine Anlage für Schokoladenproduktion (Lindt). Die Gewerbegebietsfestsetzung überlagert hier eine bestehende Wohnsiedlung (Europadorf) an der Süsterfeldstraße.

Am 19.03.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 923 – Campus West – gefasst. Der Geltungsbereich überlagert den Teil des Bebauungsplanes Nr. 683, der nun aufgehoben werden soll. Ziel des Bebauungsplanes – Campus West – ist die Entwicklung eines Hochschulcampus der RWTH Aachen insbesondere für Forschung und Entwicklung. Darüber hinaus sollen im Bereich des städtischen Grundstückes (Guter Hirte) eine Wohnsiedlung sowie eine 5-gruppige Kita entstehen.

Durch die Planung des Campus West wie auch des Campus Melaten werden in Aachen bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Die Schaffung von Wohnraum möglichst in Campusnähe ist demnach ein wichtiges städtebauliches Ziel. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Durch die Nähe zu verschiedenen Emissionsorten ist die Festsetzung von Wohnraum problematisch. Nicht nur die Emissionen der umliegenden Gewerbe- / Industriebetriebe sind zu berücksichtigen sondern auch der Verkehrs-, Bahn- und Freizeidlärm (Bendplatz). Die DIN 18005 bzw. die TA-Lärm geben Grenzwerte für die einzuhaltende Belastung vor, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die im Rahmen des Verfahrens - Campus West – vorgenommenen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine Festsetzung von Wohnen nur im Innenbereich des städtischen Grundstückes (Guter Hirte) möglich sein wird. Entlang der Süsterfeldstraße wird voraussichtlich nur eine gewerbliche Nutzung festgesetzt werden können. Erst wenn eine Bebauung

(möglichst in Riegelform) an der Süsterfeldstraße errichtet ist, kann eine dahinter liegende – nun abgeschirmte – Wohnbebauung entstehen.

Derzeit liegt die Anfrage eines Investors vor, das an der Süsterfeldstraße gelegene ehemalige Klostergebäude einschließlich eines umgebenden Grundstückanteils zu erwerben. Geplant sind die Umnutzung des Klostergebäudes zu Wohnen sowie die Errichtung eines ergänzenden Wohnriegels an der Süsterfeldstraße. Die Entwicklung dieser Fläche zu einem attraktiven Wohnstandort hat städtebaulich gesehen, mehrere positive Effekte. Erstens kann bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine hochwertige Entwicklung in einem heute wenig attraktiven Bereich eingeleitet werden mit Vorbildcharakter für weitere Planungen. Zweitens kann durch die Errichtung eines abschirmenden Gebäudes ein Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung entstehen und drittens kann weiterer dringend benötigter Wohnraum in Campusnähe geschaffen werden.

Um das geplante Vorhaben zu unterstützen, schlägt die Verwaltung vor, den in der Anlage gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 683 aufzuheben und so eine Beurteilung des Vorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB zu ermöglichen. In diesem Fall wird geprüft, ob das konkrete Vorhaben sich in die Umgebung einfügt und das Gebäude so geplant ist, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Dies ist hinsichtlich der Art der Nutzung der Fall, da sich in direkter Umgebung weitere Wohnnutzungen befinden (Süsterau, Europadorf). Beim Maß der Nutzung soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben an den Vorgaben des Entwurfes für das Plangebiet Guter Hirte orientiert. Außerdem ist eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich, da die Unterschutzstellung des Klosters eingeleitet ist.

Verläuft die Teilaufhebung erfolgreich und das Vorhaben wird realisiert, kann die Fläche auch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 923 – Campus West – herausgenommen werden.

2. Auswirkungen der Teilaufhebung

Das Verfahren zur Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 683 ist identisch mit einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Zuge des Verfahrens ist zu prüfen, welche Auswirkungen sich durch die Aufhebung der Festsetzungen ergeben. Dies sind die Auswirkungen auf die bauliche Nutzung der Grundstücke. Hier würden künftige Vorhaben nach der Aufhebung auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Dies sind auch die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch Aufhebung der Grünflächenfestsetzung.

Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans – Campus West – besteht die Möglichkeit, Entwicklungen, die den Zielen der Planung entgegenstehen, zu begegnen.

Vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Verwaltung eine Ämterbeteiligung durchführen und einen Erläuterungstext zur Darstellung der o.g. Sachverhalte verfassen.

3. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 683 – Süsterfeld – zu beschließen. Darüber hinaus empfiehlt sie, dass die Verwaltung beauftragt wird, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Ziele und Auswirkungen der Aufhebung decken sich im Wesentlichen mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes – Campus West -. Da hier bereits im Februar diesen Jahres eine Beteiligungsveranstaltung stattgefunden hat, schlägt die Verwaltung vor, die frühzeitige Beteiligung im Rahmen einer 14-tägigen Ausstellung durchzuführen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. B-683 / aufzuhebende Teilfläche