

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1087/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.03.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Bebauungsplan - Süsterfeldstraße / Süsterau - zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster "Guter Hirte" und der Süsterau hier: Aufstellungsbeschluss										
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>02.04.2014</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>03.04.2014</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.04.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung	03.04.2014	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.04.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung								
03.04.2014	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, insbesondere der Schaffung von Wohnraum, die Aufstellung des Bebauungsplanes - Süsterfeldstraße / Süsterau - zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster „Guter Hirte“ und der Süsterau für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, insbesondere der Schaffung von Wohnraum, die Aufstellung des Bebauungsplanes - Süsterfeldstraße / Süsterau - zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster „Guter Hirte“ und der Süsterau für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Süsterfeldstraße / Süsterau – zwischen Süsterfeldstraße und Süsterau

hier: Aufstellungsbeschluss

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Das Plangebiet war ursprünglich Teil des zwischen der Süsterfeldstraße und den Bahnanlagen gelegenen städtischen Grundstückes „Guter Hirte“. Diese Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan – Campus West –, dessen Verfahren zurzeit ruht.

Um eine frühzeitige Entwicklung zu fördern, wurden die Bereiche, die bereits auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar sind, herausparzelliert und an einen Investor verkauft. Hierbei handelt es sich um das Grundstück im Bereich des ehemaligen Klosters „Guter Hirte“ und um das benachbarte Grundstück an der Süsterfeldstraße.

Bei der Parzellierung wurde der Vorentwurf bzw. der Masterplan – Campus West – berücksichtigt, der zwischen diesen Grundstücken eine Erschließung des rückwärtigen Bereiches vorsieht (künftig die Erschließung des Gebietes für den Landeswettbewerb Wohnen).

Dieser Vorentwurf sah entlang der Süsterfeldstraße eine straßenbegleitende Bebauung vor. Um ein Heranrücken der Bebauung bis an die Süsterfeldstraße auch für ein Vorhaben im Plangebiet zu ermöglichen und so gleichzeitig die Erschließung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Grund ist, dass die Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683 dieser Planung widersprechen (s. Anlage 3). Dieser setzt hier ein Gewerbegebiet mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie eine öffentliche Grünfläche fest.

Ein Heranrücken der Bebauung wäre ohne Bebauungsplan (auf Grundlage des § 34 BauGB) außer dem nicht möglich, da ein Hervortreten aus der Bauflucht der Süsterfeldstraße nicht der umgebenden Situation entspräche.

Im Gegensatz zum Masterplan Campus West ist entlang der Süsterfeldstraße keine gewerbliche Nutzung mehr geplant. Ziel der Planung ist nun die Errichtung eines Wohngebäudes. Voraussetzung ist - in Anbetracht der umgebenden Immissionen - der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse. Dieser soll im Rahmen eines Vorhabenbezogenes Bebauungsplanes anhand einer konkreten Planung erfolgen.

Ziel des Investors ist, an diesem Standort eine bis zu fünfgeschossige Bebauung, in Anlehnung an die Höhenentwicklung der ehemaligen Klosteranlage, mit einem kompakten Baukörper, der als Eingangssituation zu dem gesamten Wohnareal "Guter Hirte" dient. Ob diese Höhe am Standort verträglich ist, wird im Zuge des Verfahrens geprüft.

Entsprechend dem im Masterplan Aachen*2013 genannten Ziel zur "Stärkung und Steuerung des Wohnungsangebotes durch öffentlich geförderten Wohnungsbau" beabsichtigt der Investor an diesem Standort die fast ausschließliche Errichtung von Sozialwohnungen.

Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes kann das Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Investor muss zudem die heute noch städtische Fläche erwerben, die zwischen seiner Grundstücksgrenze und der heutigen Süsterfeldstraße liegt.

Ziel der Planung ist außerdem, die neben dem Grundstück geplante, öffentliche Verkehrsfläche (Erschließung des rückwärtigen Bereiches) mit in den Geltungsbereich zu integrieren.

2. Beschlussempfehlung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Vorhaben zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Festsetzungen II. Änd. B-683