

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0249/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35020-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	19.08.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.09.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
17.09.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt 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. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Für das Plangebiet war in der Sitzung des Planungsausschusses am 03.04.2014 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 02.04.2014 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden (s. Vorlage 61/1087/WP16). Die Bekanntmachung erfolgte am 08.05.2015. Ziel ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung eines Wohngebäudes an der Süsterfeldstraße sowie zur Sicherung der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Verkehrsfläche ist erforderlich, um die geplante, südwestliche angrenzende Wohnbebauung zu erschließen. Der bereits vorliegende Straßenentwurf wurde im Mobilitätsausschuss am 16.04.2015 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen Mitte am 18.03.2015 und die Bezirksvertretung Aachen Laurensberg am 25.03.2015 beschlossen.

Das geplante Wohngebäude steht in Zusammenhang mit dem Um- und Neubau im Bereich des benachbarten ehemaligen Klosters Guter Hirte und soll vom gleichen Investor umgesetzt werden. Im Gegensatz zu der benachbarten Entwicklung, kann das Wohngebäude nicht auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden, da in diesem Bereich die Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683 entgegenstehen, der hier ein Gewerbegebiet mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 923 – Campus West - . Dieses Verfahren ruht zurzeit.

Um den in Aachen benötigten Wohnraum zu schaffen, soll nicht nur für das Plangebiet sondern auch für die südwestlich angrenzenden Flächen (Landeswettbewerb Wohnen) unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Campus West Planungsrecht geschaffen werden. Die Entwicklung eines Wohngebietes steht inhaltlich nicht in einem direkten Zusammenhang mit der Planung für den Campus West, in dem insbesondere Flächen für die Hochschule bzw. für Forschung entstehen sollen.

Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit fand bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens - Campus West - im November 2010 statt. Auch zum damaligen Zeitpunkt war das Planungsziel für den Bereich des „Guten Hirten“ die Schaffung eines Wohngebietes. Um die Anwohner über die aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich zu informieren, wurde am 15.04.2015 eine erneute Bürgerinformation durchgeführt. Es handelte sich hierbei um eine rein informelle Veranstaltung, da im beschleunigten Verfahren auf die (formelle) frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann.

Bei der Veranstaltung wurde sowohl das Ergebnis des Landeswettbewerb Wohnen vorgestellt, als auch die Planung für den Umbau des ehemaligen Klosters einschließlich der angrenzenden Neubebauung entlang der Süsterfeldstraße, zu der auch die Planung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 gehört.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Bei der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanes – Campus West – nahmen zwar mehrere Eingaben Bezug auf das gesamte Wohngebiet, nicht aber explizit auf das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960. Aus diesem Grund sollen diese Anregungen in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – (Landeswettbewerb Wohnen) einfließen.

Bei der Veranstaltung am 15.04.2015 wurden Anregungen und Bedenken zum gesamten Wohngebiet geäußert. Konkret auf das Plangebiet bezogen, erfolgten Bedenken hinsichtlich der Höhe des geplanten 5-geschossigen Gebäudes. Die Anwohner hatten bereits im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss der Verwaltung schriftlich mitgeteilt, dass sich eine 3-geschossige Bebauung besser einfügen würde und hatten außerdem empfohlen, an diesem Standort sozialen Wohnungsbau auszuschließen.

Weitere Themen, die auch das Plangebiet betrafen, war die Unterbringung und Anzahl der Stellplätze, der Erhalt der Grünflächen und des Baumbestandes im Übergang zur Siedlung Süsterau und die Verkehrsproblematik im Zufahrtsbereich zur Siedlung Süsterau.

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 12).

3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Geltungsbereich

Aufgrund der nun ausgearbeiteten Planung sowohl für die Wohnbaufläche als auch für die Verkehrsfläche ist gegenüber dem bisherigen Aufstellungsbeschluss eine Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des Wohngebäudes, die Verkehrsflächen sowie eine Restfläche „Allgemeines Wohngebiet“. Diese wurden mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Abgrenzung der Süsterfeldstraße sowie der neuen Erschließungsstraße festzulegen und eine vollständige Überlagerung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683 zu erreichen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst dagegen nur die Grundstücksfläche des Wohngebäudes.

Planung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten. Über den Durchführungsvertrag soll gesichert werden, dass diese zu 100 % öffentlich gefördert werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Wohnbaumaßnahme entlang

der Süsterfeldstraße insgesamt über einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau verfügt.

Der 5-geschossige Baukörper hebt die Eingangssituation zum neuen Wohnquartier städtebaulich hervor und bildet gleichzeitig den Abschluss der südlich anschließenden, in Planung befindlichen „Mantelbebauung“ rund um das ehemalige Kloster „Guter Hirte“. Mit seinen 5 Geschossen und einer Gebäudehöhe von 15 bis 16 m orientiert sich die geplante Bebauung zwar auch an der Firsthöhe des nordwestlich angrenzenden 3-geschossigen Wohnhauses, insgesamt ist die geplante Bebauung aber im Zusammenhang mit dem neuen Wohnquartier zu sehen, das sich um das ehemalige Kloster Guter Hirte herum in den nächsten Jahren entwickeln wird. Im Gegensatz zu der kleinteiligen, niedrigen Bebauung im Bereich Süsterau entsteht hier eine verdichtete, überwiegend 4 -5-geschossige Bebauung, der auch das Gebäude im Plangebiet zuzuordnen ist. Die geplante Höhe des Gebäudes war im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses kritisch diskutiert worden.

Bei der Vorstellung im Architektenbeirat am 07.05.2015 (Protokoll s. Anlage 13) wurde die Höhe des Gebäudes befürwortet einschließlich der Möglichkeit, den Baukörper durch ein Staffelgeschoss zu ergänzen. Angeregt wurde, die verwendeten Fassadenmaterialien sowie die Gestaltung des Eingangsbereiches zur Siedlung zu überdenken.

Dieser Anregung folgten die Planer bzw. der Investor. Es wurde ein Freiraumkonzept für den Vorbereich der entlang der Süsterfeldstraße geplanten Gebäude erstellt und die Fassaden überarbeitet. Diese Planung sieht nun einen einheitlichen gestalteten, halböffentlichen Vorbereich vor, der eine qualitätvolle Eingangssituation sicherstellt. Die aktualisierte Planung wurde am 20.08.2015 nochmals im Beirat vorgestellt. Über das Ergebnis, was die Beratung vom 07.05.2015 bestätigt hat, wird in der Sitzung berichtet mit der Tendenz, den Offenlagebeschluss um die Festsetzung eines Staffelgeschosses zu ergänzen.

Darüber hinaus befinden sich im Rückbereich des Plangebietes eine Gemeinschaftsgrünfläche sowie die erforderliche wohnungsnaher Kinderspielfläche. Der nachzuweisende Anteil an öffentlicher Spielfläche wird über eine Ausgleichszahlung abgedeckt.

Um die Qualität zu sichern, soll die Hochbauplanung (s. Anlage 7) ebenso wie die Freiraumplanung (s. Anlage 10 und 11) über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

Erschließung / Parken

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes erfolgt über die alte Süsterfeldstraße.

8 der erforderlichen Stellplätze werden im bzw. außerhalb des Gebäudes nachgewiesen, die übrigen in der benachbarten Tiefgarage. Diese wird von der neuen Verkehrsfläche aus erschlossen.

Die neue Wohnbebauung überplant die ehemalige Verkehrsfläche der alten Süsterfeldstraße. Diese ist inzwischen entwidmet und wurde an den Investor verkauft. In der alten Süsterfeldstraße verlaufen verschiedene Leitungen, die verlegt werden müssen. Außerdem entsteht ein neuer Einmündungsbereich durch die Erschließung des neuen Wohnquartiers. Aus diesem Grund muss die Süsterfeldstraße entlang der neuen Wohnbebauung baulich angepasst und die Bushaltestelle Richtung Siedlung Süsterau verlegt werden. Im Bebauungsplan ist außer dem betroffenen Teil der Süsterfeldstraße auch die Verkehrsfläche für den 1. Bauabschnitt der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Planung sowie die Kosten der Straßenbaumaßnahmen, die zwischen Stadt und Investor aufgeteilt werden, sind in der Vorlage für den Mobilitätsausschuss (s. Vorlage MoA 16.04.2015, FB 61/0153/WP17) dargestellt.

Um die Straßenplanung an die neue Freiraumplanung anzupassen, ist noch eine geringfügige Änderung der Straßenplanung (s. Anlage 8) erforderlich, die anschließend erneut vom Mobilitätsausschuss beschlossen werden muss.

Umweltbelange

In Bezug auf die Umweltbelange ist insbesondere der Baum- und Lärmschutz sowie die Entwässerung von Belang.

Im Rahmen des Umbaus der Süsterfeldstraße, der Herstellung der neuen Erschließungsstraße und der Errichtung des Wohngebäudes entfallen insgesamt 14 Bäume. Von diesen Bäumen fallen 3 Bäume, inkl. der beiden Straßenbäume, unter die Baumschutzsatzung (s. Anlage 9). Die Planung sieht als Ersatz die Anpflanzung von mindestens 10 Bäumen vor, davon markieren 2 Bäume als „Baumtor“ die Eingangssituation zum neuen Wohnquartier.

Der dichte Bewuchs entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll so gestaltet werden, dass einerseits eine Abschirmung durch Bäume und Sträucher weiterhin gewährleistet wird, andererseits die Wohnungen ausreichend belichtet werden.

Aufgrund der vielschichtigen Lärmvorbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten zu den Auswirkungen der Lärmbelastungen erstellt. Gemäß dem Gutachten sind ausschließlich durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm, insbesondere ausgelöst durch die Verkehrsbelastung der Süsterfeldstraße, deutliche Überschreitungen zu erwarten und (passive) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnissen und der vorhandenen Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Verkehrsflächen, wird das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße eingeleitet und im weiteren Verlauf der Abwasserreinigungsanlage Soers zugeführt. Unter Berücksichtigung der gesamten Entwicklung des Wohnquartiers „Guter Hirte“ (Bebauungspläne Nr. 960 und Nr. 963 sowie die nach § 34 genehmigungsfähige Bebauung unmittelbar am ehemaligen Kloster) reicht die Dimensionierung des vorhandenen Kanalnetzes nicht aus. Es ist eine zusätzliche Rückhaltung im öffentlichen Mischwasserkanal erforderlich. Diese soll sowohl in der Borchersstraße als auch innerhalb der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet geschaffen werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der geplante Baukörper soll im Bebauungsplan durch Festsetzungen einer Baufläche bzw. Baugrenzen sowie einer maximalen Gebäudehöhe gesichert werden. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen stellen einen ausreichenden Lärmschutz sicher. Darüber hinaus werden die zu erhaltenden Baumstandorte festgesetzt und eine

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Stellplätze dürfen nur innerhalb des Gebäudes bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen angelegt werden. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Straßenplanung festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Versorgung des gesamten neuen Wohnquartiers am „Guten Hirten“ ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die dafür erforderliche Fläche wird unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Durchführungsvertrag

Bis zum Satzungsbeschluss soll der Durchführungsvertrag erarbeitet werden, durch den sich der Investor verpflichtet, das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum zu realisieren.

Im Vertrag wird insbesondere gesichert:

- Die Umsetzung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
- Straßen- / Kanalbaumaßnahmen gemäß der mit der Stadt abgestimmten Planung
- Außenanlagen einschließlich der Baumstandorte (auch außerhalb des Geltungsbereiches)
- Hochbauplanung mit den vereinbarten Leitdetails
- 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Dachbegrünung
- Ersatzzahlung Kinderspielplatz
- Energieversorgung (Anschluss an Blockheizkraftwerk im Bereich Guter Hirte)
- Sicherstellung der Kostenübernahme

Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau – erneut den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes (mit Höhenprofil)
4. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Hochbauplanung
8. Straßenplanung
9. Baumbilanzplan
10. Grün- und Freiraumkonzept
11. Außenanlagenplan - gesamt
12. Vermerk Bürgerinformation
13. Protokoll Architektenbeirat