

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1103/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35073-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	13.12.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Michaelsbergstraße/Friedrich-Ebert-Allee - zwischen Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise; hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
09.01.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
10.01.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Fläche für eine potentielle Kurgebietserweiterung
- Sicherung anderer Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung, die sich in den sensiblen städtebaulichen Kontext einfügen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Michaelsbergstraße/Friedrich-Ebert-Allee - für den Planbereich zwischen Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Fläche für eine potentielle Kurgebietserweiterung
- Sicherung anderer Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung, die sich in den sensiblen städtebaulichen Kontext einfügen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Michaelsbergstraße/Friedrich-Ebert-Allee - für den Planbereich zwischen Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung / Planungsanlass

Das Plangebiet, für das der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, befindet sich in Aachen-Burtscheid, zwischen der Michaelsbergstraße, der Friedrich-Ebert-Allee und der Zeise. Es wird im Wesentlichen geprägt von den großen Klostergebäuden der Schwestern vom Armen Kinde Jesus und dem angrenzenden Klostergarten sowie der Grundschule Michaelsbergstraße auf städtischem Grundstück. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet vereinzelt Wohnhäuser (Zeise und Michaelsbergstraße, eine größere Einfamilienhausbebauung an der Friedrich-Ebert-Allee, ein Kindergarten (Friedrich-Ebert-Allee) und Gebäude, in denen Einrichtungen des benachbarten Marienhospitals untergebracht sind (Zeise). Im südöstlichen Bereich befindet sich eine komplett versiegelte Fläche, die mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut ist und als Parkplatzanlage genutzt wird. Diese Fläche wird von der Friedrich-Ebert-Allee aus erschlossen.

Es bestehen derzeit Änderungs- und Entwicklungsüberlegungen, die die Klosteranlage und die Grundschule Michaelsbergstraße betreffen. Mit diesen Änderungsabsichten würden Flächen im Kurgebiet Burtscheid frei, die als Flächenpotential für Kureinrichtungen genutzt werden könnten. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtischen Ziele an diesem Standort umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es gab bereits verschiedenen Anfragen bei der Stadt, die sich auf Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Teilflächen bezogen. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht sinnvoll, einzelne Flächen zu entwickeln, sondern hierfür ein Gesamtkonzept für den gesamten Baublock zu erarbeiten. Daher soll der Aufstellungsbeschluss den gesamten Baublock umfassen, mit Ausnahme der Grundstücke die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 844 - In den Heimgärten - liegen.

Das Plangebiet ist ca. 4,9 ha groß.

Städtebauliche Situation

Aufgrund der besonderen Lage im historischen Umfeld von Burtscheid mit den prägenden und dominanten Baudenkmalen St. Michael, St. Johann, dem Kurpark und den Baudenkmalen der Klosteranlage, der Grundschule Michaelsbergstraße und der Denkmalebereichssatzung Gartenstadtsiedlung In den Heimgärten, kommt dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, die einer Steuerung der Entwicklung bedarf.

Das Gebiet befindet sich im Kurgebiet Burtscheid mit den Kureinrichtungen „Rosenquelle“ und „Schwertbad“. Im Westen grenzt der Bereich unmittelbar an den Kurpark. Das Kurgebiet Burtscheid gehört mit dem Kurgebiet Monheimsallee zu den rund 350 in Deutschland anerkannten Kurorten und Heilbädern. Das Fortbestehen des Kur- und Bäderwesens ist für Aachen sehr bedeutsam und die Sicherung der damit verbundenen Bereiche Tourismus, Gastronomie und Freizeit für die Aachener Wirtschaft unverzichtbar.

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Bereich der Klosteranlage als Wohnbaufläche und den Klostergarten als Grünfläche dar. Für den Klostergarten wird darüber hinaus Heilquellenschutzgebiet IIIa dargestellt. Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt im Vorentwurf 2014 den Bereich der Klostergebäude als „Flächen für den Gemeinbedarf“ und die übrigen bebauten Flächen an der Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise als „Wohnbauflächen“ dar. Der Klostergarten und die anderen Frei-/Grünflächen sind als Grünflächen, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Außerdem liegt der Klostergarten im Bereich der Belüftungsbahn Stadtklima und im Schutzbereich Stadtklima. Hieraus resultierende Anforderungen an eine Bebauung sind bei einer weiteren Planung zu beachten. Abhängig von der Entwicklung ist ggfs. eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, insbesondere bei einer baulichen Entwicklung der Grünflächen.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit nach § 34 Baugesetzbuch, wonach ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Aufgrund der Größe des Plangebietes, der besonderen Lage im Kurgebieturtscheid, der Nähe zu den Baudenkmälern und der sensiblen Lage im Schutzbereich Stadtklima und der Heilquellen ist eine Entwicklung der Fläche nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens denkbar, in dem diese schutzwürdigen Belange geprüft und bewertet werden können.

Ziel der Planung

Das Kur- und Bäderwesen ist einem stetigen Wandel begriffen. Absehbar besteht der Bedarf nach Rehabilitationseinrichtungen für Patienten, die aus der Intensivbehandlung der Krankenhäuser entlassen werden. Diesem Bedarf sind die bestehenden Einrichtungen nicht mehr gewachsen und bedürfen einer Konsolidierung. Um den Kurstandorturtscheid zukunftsfähig aufzustellen, werden in unmittelbarer Nähe zu den Kureinrichtungen Bauflächen benötigt. Daher wurde ein Zukunfts- und Handlungskonzept für das Kur-, Bade-, Reha- und Gesundheitskonzept beauftragt, um den Bedarf inurtscheid zu konkretisieren. Erst nach der Vorlage dieses Handlungskonzeptes wird es möglich sein, eine richtungsweisende Entscheidung zu treffen. Ziel der Stadt Aachen ist es, alle flankierenden Maßnahmen zum Fortbestand und zur Entwicklung des Kur- und Bäderwesens zu ergreifen. Insoweit sollen Potentialflächen identifiziert und kommunale Einflussnahmen vorbereitet werden, um ggf. besondere Vorkaufsrechte ausüben zu können.

Der Planbereich ist in seinem Gepräge derart sensibel zu behandeln, dass auch Nutzungen jenseits einer möglichen Nutzung als Reha-Einrichtung einer städtebaulichen Einflussmaßnahme bedürfen. Insoweit zieht die Stadt Aachen abhängig vom Ergebnis des Zukunfts- und Handlungskonzept für das Kur-, Bade-, Reha- und Gesundheitskonzept städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die zum Beispiel dem Wohnbedarf dienen und in einer besonderen Weise auf die sensible Lage eingehen. Aufgrund der Nähe zur Aachenern Innenstadt mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle denkbar, insbesondere wegen des hohen Bedarfes an Wohnraum in der Stadt.

2. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich mit folgenden Zielen zu fassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Fläche für eine potentielle Kurgebietserweiterung
- Sicherung anderer Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung, die sich in den sensiblen städtebaulichen Kontext einfügen

Durch den Aufstellungsbeschluss können die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild