

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 36/0080/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Umwelt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	15.12.2015
		Verfasser:	FB 36/20, Frau Roß-Kark
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten im Stadtbezirk Aachen-Mitte hier: Stellungnahme zu den Umweltbelangen			
Beratungsfolge:		TOP: 5	
Datum	Gremium	Kompetenz	
12.01.2016	AUK	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt - und Klimaschutz nimmt die Stellungnahme zu den Umweltbelangen zum B-Plan Nr.963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss die Integration dieser Stellungnahme in die Begründung zum Bebauungsplan.

Der Ausschuss für Klima- und Umweltschutz beschließt den Grünordnungsplan zum B-Plan Nr.963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – als Grundlage für die weitere Ausführungsplanung und empfiehlt diesen als Anlage in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.

In Vertretung

Wingenfeld
(Stadtbaurat)

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Für das Gebiet zwischen Süsterfeldstraße und Bahnlinie – Am Guten Hirten - wurde im Jahr 2014 ein Landeswettbewerb mit dem Schwerpunktthema Wohnen durchgeführt, dessen Ergebnis nun umgesetzt werden soll. Hierzu soll für das o.g. Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13 a BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer formalen Umweltprüfung. Ebenso entfällt die Eingriffs-Ausgleichsregelung nebst landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Lediglich die Baumschutzsatzung ist weiter anzuwenden.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen. Dies bedeutet, dass statt eines formalen Umweltberichtes eine Stellungnahme zu den Umweltbelangen gefertigt wird, aus der die zu berücksichtigenden Maßnahmen hervorgehen.

Die in der Anlage beigefügte Stellungnahme zu den Umweltbelangen zum Bebauungsplan 963 - Süsterfeldstraße / Guter Hirte-in der Fassung vom 04.12.2105 wurde vom Büro RaumPlan aus Aachen im Auftrag des Vorhabenträgers erstellt.

Die wesentlichen Themen zu den Umweltbelangen sowie die Einarbeitung der Aussagen aus den Gutachten zum Lärmschutz und Artenschutz fanden im angemessenen Maße Eingang in diese Stellungnahme. Die Beurteilung der Ein- und Auswirkungen wird seitens des Fachbereiches Umwelt grundsätzlich nachvollzogen.

Die Hauptaussagen zu den Umweltbelangen sind:

Thema Lärm

- Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden durch den Verkehrslärm der Süsterfeldstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, so dass hier passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.
→ Festsetzung von Lärmpegelbereichen im B-Plan
- Der Freizeitlärm des Bendplatzes führt in der Nachtzeit im östlichen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen der einzuhaltenden Lärmwerte. Hier müssen zukünftig bei geplanten Veranstaltungen in der Nachtzeit im Rahmen der Genehmigung verstärkt die lärmtechnischen Belange berücksichtigt werden.
- Die erheblichen Pegelüberschreitungen des Bahnlärms werden durch den im südlichen Plangebiet vorgesehenen Gebäude- Schallschutzriegel und dem östlichen Gebäuderiegel der Kita soweit gemindert, dass im übrigen Gebiet keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Voraussetzung ist, dass die Gebäude zur Bahn hin als erstes errichtet werden.

→ Festsetzung Reihenfolge der Realisierungsabschnitte im B-Plan.

Biologische Vielfalt

- Das Plangebiet umfasst in großen Teilen ökologisch wertvolle Grünstrukturen, wie z.B. alte Obstbaumwiesen, einen Gehölzsaum zur Siedlung Süsterau und eine größere Brach- und Grünfläche. Das Gelände des alten Klosterfriedhofes weist einen alten Baumbestand auf. Diese wertvollen Gehölzstrukturen, bieten Lebensraum u.a. für diverse Vogelarten.
- Die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen können in Anbetracht der geplanten, dichten Bebauung nicht erhalten werden.

Artenschutz

- Laut vorliegendem Artenschutzgutachten wurden innerhalb des Plangebietes Turmfalken nachgewiesen, deren Brutplatz im nahe gelegenen Klostergebäude (außerhalb des Plangebietes) aufzufinden ist. Es ist erforderlich, direkte Brutstörungen des Turmfalken zu vermeiden. Deswegen soll innerhalb des abzuschließenden Durchführungsvertrages geregelt werden, dass Rodungsarbeiten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen dürfen. Vor Beginn und spätestens ab Mitte des Realisierungszeitraumes soll durch ein geeignetes Monitoring festgestellt werden, ob kompensierende Maßnahmen bezüglich Brutplatzes des Turmfalken erforderlich werden.
- Potentielle Quartiere für Fledermäuse im älteren Baumbestand sind vor der Fällung zu identifizieren und auf überwinternde Fledermäuse zu untersuchen.
- Durch die zukünftige Bebauung gibt es einen Verlust von Brutrevieren nicht planungsrelevanter, aber geschützter Vogelarten, der im Rahmen der Betrachtung der lokalen Populationsgrößen aber tolerierbar erscheint.

Bodenschutz

- Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Altablagerungen, die gutachterlich untersucht wurden (Kramm Ing., 10/2015). Im Ergebnis ist eine Fläche unbedenklich, für die andere ist ein Sanierungskonzept erforderlich.

Wasser / Entwässerung

- Aufgrund der Bodenverhältnisse wird auf eine Versickerung des Niederschlagwassers verzichtet. Es soll gemeinsam mit dem Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße eingeleitet werden. Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist eine Rückhaltung innerhalb des Kanalnetzes erforderlich. Diese Rückhaltung wird im Bereich der neuen Planstraße sowie in der Borchersstraße geschaffen.

Klimaschutz

- Durch eine weitgehende Versiegelung entfallen künftig Grünflächen, die bislang als Kaltluftentstehungsflächen dienten. Um diese negativen Auswirkungen zu kompensieren, sollen alle Flachdächer und mit Erdreich überdeckte Tiefgaragen begrünt werden.
→ Festsetzung im B-Plan.
- Die Durchlüftung des Plangebietes wird zwar durch die geplante Lärmschutzbebauung eingeschränkt, aber die Belange des Lärmschutzes werden in diesem Fall höher gewichtet als die Verbesserung der Durchlüftung.

- Im Bereich der Süsterfeldstraße existieren geruchsemitternde Betriebe, deren Geruchsemissionen deutlich wahrzunehmen sind. Die Geruchsbelastungen, die im Rahmen der Campus West Planung gutachterlich untersucht wurden, liegen jedoch unterhalb der 10 % Grenze der vertretbaren Jahresstunden und wurden als tolerierbar eingestuft.

Frei-/Grünflächen

Mit der vorliegenden Planung verliert der Freiraum die letzte zusammenhängende Grünfläche zwischen Roermonder Str., Toledoring und dem Bahngelände. Für zukünftige Entwicklungen bedeutet dies die Erfordernis, eine entsprechende Durchgrünung zu berücksichtigen.

Zu dem Bebauungsplan wurden ein Baumbilanzplan und ein Grünordnungsplan erstellt. Des Weiteren werden in dem Vorhaben und Erschließungsplan Aussagen zur Freiraumplanung dargestellt. Der Vorhabenträger hat das Büro 3+ Freiraumplaner mit der Planung der Grün- und Spielflächen beauftragt.

Im Plangebiet sollen zwei öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen entstehen, die vom Vorhabenträger hergestellt werden. Aus dem vorangegangenen Wettbewerb bestand die Anforderung, dass je (familiengerechter) Wohneinheit 20 m² öffentliche Kinderspielfläche anzulegen sind sowie zusätzlich 10 m² öffentliche Grünfläche (insgesamt 30 m² Freiraumfläche).

Das Projekt sieht insgesamt 294 Wohneinheiten, davon 174 für Familien geeignete Wohnungen vor. Würden die zuvor genannten Bedingungen eingehalten, müssten

- 174 WE x 30 m² = 5220 m² öffentliche Grünfläche geschaffen werden, davon
- 174 WE x 20 m² = 3480 m² als Kinderspielplatz und
- 174 WE x 10 m² = 1740 m² als Parkanlage.

Der aktuelle Entwurf sieht jedoch nur insgesamt 3930 m² öffentliche Grünfläche vor (Dreiecksplatz: 974 m², Klosterpark: 2958 m²). Dies bedeutet, ein Defizit von ca. 1300 m² Freiraumfläche.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Defizit aber hinnehmbar, da der gesamte Bereich um den Dreiecksplatz in einer Größe von ca. 1900 m² durch Poller für den Durchgangsverkehr zu sperren ist. Dadurch entsteht ein Platzraum, der zwar nicht vollständig begrünt ist, aber für die Anwohner als Stadtteilplatz bzw. für Kinder als Spiel- und Bewegungsfläche gut nutzbar ist.

Auf dem „Dreiecksplatz“ und im sogenannten „Klosterpark“ sind größere Rasenflächen bzw. baumbestandene Platzflächen vorgesehen, die eine altersübergreifende Nutzung ermöglichen.

Somit werden die Freiraumflächen für das Plangebiet selber als ausreichend bewertet.

Die hier geplanten Grünflächen unterliegen gleichzeitig einem erweiterten Nutzungsdruck durch die Anwohner der zukünftig angrenzenden vorgesehenen Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus an der Süsterfeldstraße, Erweiterung und Umbau des Klosters „Guter Hirte“ und Studentenwohnheim auf dem RWTH-Gelände), was in dieser Bilanz jedoch nicht berücksichtigt ist.

Tiefgaragenflächen sollen mit 50 cm Erdreich überdeckt werden, Privatgärten gärtnerisch angelegt werden. Weitere Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Baumschutz

- In dem Plangebiet entfallen bei Umsetzung bis auf wenige Ausnahmen so gut wie alle Bäume. Von den insgesamt ca. 385 wegfallenden Bäumen fallen 75 Bäume unter die Baumschutzsatzung. Nur diese wegfallenden Bäume über 80 cm Stammumfang sind im Rahmen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

- Die Ersatzpflanzung soll vorrangig innerhalb des Plangebietes erfolgen. Nach Baumschutzsatzung werden 9 Bäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, m.B.) im öffentlichen Straßenraum, 39 Bäume (Hochstamm, Stammumfang von 25-30cm, m.B, Ersatz 2:1) in den öffentlichen Grünflächen und 45 Bäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, m.B.) auf den privaten Flächen außerhalb der Tiefgaragenflächen vorgesehen.
- Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Rotbuche mit einem Stammumfang von 3,10 m zum Erhalt festgesetzt. Eine Zeder mit einem Stammumfang von 2,10 m innerhalb der nordöstlich gelegenen Grünfläche wird in die Grünflächenplanung integriert.

Die Baumbilanz, die Ersatzpflanzungen, sowie die Freiraumplanung für das gesamte Plangebiet sind im Baumbilanzplan, im Grünordnungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Pläne wurden mit dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Umweltvorsorgeplanung und Grünplanung, und mit dem Baumschutz abgestimmt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen zu den Umweltbelangen wird vor Satzungsbeschluss zwischen dem Investor und der Stadt Aachen ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens u.a. zu folgenden Maßnahmen:

- Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Umsetzung der Grünflächenplanung (Grünordnungsplan)
- Umsetzung der Kinderspielplätze
- Anpflanzung von Bäumen in Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke, gärtnerische Anlage der privaten Freiräume mit einem Mindestmaß an Versiegelung, Aussagen zu Einfriedungen etc.
- Untersuchung der Bäume vor Rodung auf mögliche Fledermausquartiere.
- Verzicht auf Rodungsarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeit des Turmfalken, Monitoring
- Sanierungskonzept bezüglich der Altlastenfläche, Abdeckung mit 35 cm unbelastetem Bodenmaterial im Bereich der Altlastenfläche AA 9735

Für die öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze fallen für die Stadt Aachen nach der Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege (3 Jahre) zusätzliche Kosten für die Pflege und Unterhaltung von rd. 14.000 € pro Jahr an. Für das Verkehrsgrün fallen rd. 500 € pro Jahr an.

Anlage/n:

Anl.1_Stellungnahme zu den Umweltbelangen

Anl.2_Luftbild

Anl.3_Rechtsplan

Anl.4_Vorhaben und Erschließungsplan

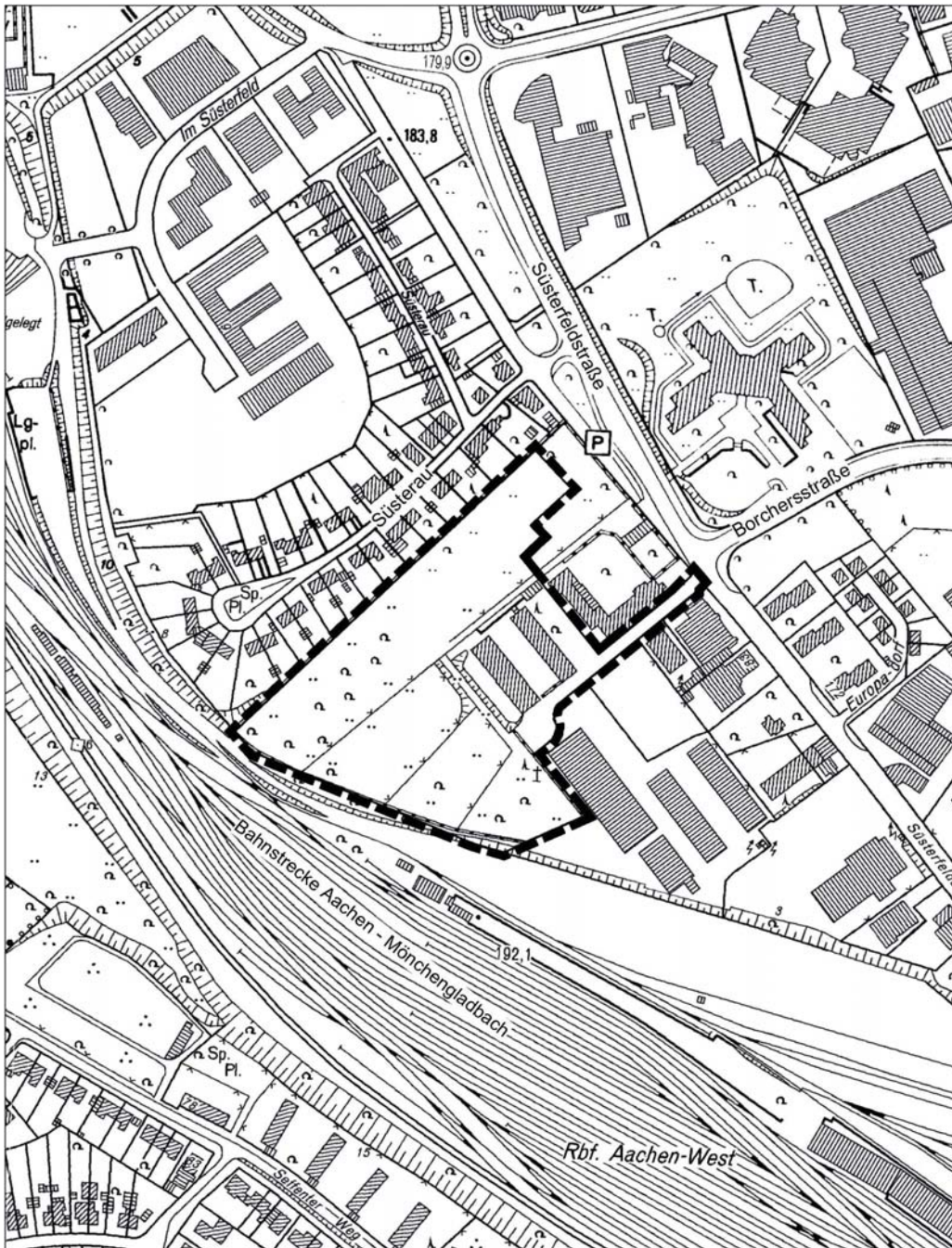
Anl.5_Baumbilanzplan,

Anl.6_Grünordnungsplan Bestand,

Anl.7_Grünordnungsplan Planung

Umweltbelange in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten -

im Bereich zwischen Süsterfeldstraße und der Bahntrasse
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Lärmschutz und Erschütterungen	3
2. Biologische Vielfalt.....	6
3. Artenschutz.....	6
4. Bodenschutz	7
5. Wasserschutz.....	8
6. Klimaschutz.....	8
7. Schutz der Kulturgüter.....	9

1. Lärmschutz und Erschütterungen

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm, den Gewerbelärm der nordöstlich gelegenen Gewerbebetriebe Lambertz / Lindt & Sprüngli und durch den Betriebshof der RWTH, den Freizeitlärm ausgelöst durch den ca. 650 m entfernt liegenden Bendplatz sowie durch den Sportlärm der ca. 450 m nördlich gelegenen Schießsportanlage zu beurteilen. Des Weiteren wurde das geplante Studentenwohnheim Süsterfeldstraße 83a in die Lärmbetrachtung einbezogen. Zur Beurteilung der vorgenannten Schallimmissionen wurde das Schalltechnische Gutachten SI 15/273/11 des Büros SWA Schall- und Wärmemessstelle Aachen, 20. November 2015 erstellt.

Der Schienenverkehrslärm auf der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach wurde durch das Büro Kadansky-Sommer, Alsdorf, Oktober 2015 gesondert begutachtet.

Straßenverkehrslärm

Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms liegen Prognosen unter Einbeziehung des Campus-West zugrunde. Dementsprechend ist mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h und einem LKW-Anteil von 5 % tags und 3 % nachts zu rechnen. Für die neue Erschließungsstraße im Plangebiet wird, unter Berücksichtigung der im Umfeld geplanten ca. 550 Wohneinheiten und der Verteilung der Verkehre auf die geplanten Erschließungsstiche eine Verkehrsstärke von ca. 2.780 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von 3 % tags und 0,5 % nachts angenommen.

Insbesondere durch den Verkehrslärm der Süsterfeldstraße sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert wird. Für die betroffenen Gebäude im nordöstlichen Plangebietsbereich werden an den gekennzeichneten Gebäudekanten oder parallel zu diesen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Gewerbelärm / Tiefgarage Studentenwohnheim

Die relevanten Lärmquellen der beiden maßgeblichen Gewerbebetriebe der Süßwarenindustrie sind durch die eigenen Bürogebäude zum Plangebiet abgeschirmt. Für die beiden Betriebe werden als Grundlage der Berechnungen flächenbezogene Schalleistungspegel LWA jeweils mit 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts zugrunde gelegt. Die übrigen vorhandenen Gewerbebetriebe sind lärmtechnisch als absolut untergeordnet einzustufen und bei der Berechnung zu vernachlässigen. Das Gelände der RWTH grenzt unmittelbar nach Osten an das Plangebiet an. Hier befinden sich ein Dezernatsgebäude und der Fahrdienst der Hochschule mit einer zentralen Fahrzeughalle. Zudem wurde hier eine Streusalzsilanlage errichtet. Der Winterdienst wurde gemäß Baugenehmigung auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr beschränkt. Für die Mitarbeiter werden ca. 90 Pkw-Stellplätze bereitgestellt, die von Osten aus erschlossen werden. Östlich des Plangebietes wird auf dem Flurstück 166 ein Studentenwohnheim errichtet. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit offenen Rampen vor der Südost- und der Nordostfassade des Gebäudes geplant.

Für die Bewertung der vorgenannten Lärmeinwirkungen wird die TA-Lärm 98 als allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz einbezogen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird zur Tagzeit von einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und zur Nachtzeit von 40 dB(A) ausgegangen. Für insgesamt 11 repräsentativ ausgewählte Aufpunkte im Plangebiet wurden Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Den Berechnungsergebnissen zufolge verursachen die umliegenden Gewerbeanlagen keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 und der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm 98. Diese Aussage berücksichtigt die vorgenannten Tiefgaragenrampen und den oberirdischen Parkplatz des Studentenwohnheims. Dabei wurden besondere Geräuschspitzen, die die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit um mehr als 30 dB(a) und zur Nachtzeit um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht bewertet.

Freizeitlärm

Für den Bereich des Bendplatzes wurde ebenfalls ein flächenbezogener Schalleistungspegel mit 65 dB (A) tags und nachts festgelegt. Die von Freizeitanlagen ausgehenden Geräusche sind grundsätzlich nach den Vorgaben

der TA-Lärm zu beurteilen. Im Hinblick auf das Vorliegen erheblicher Belästigungen sind die Ergebnisse nach den im Runderlass MUNLV NRW vom 23. Oktober 2006 festgesetzten Immissionswerten zu beurteilen.

Anhand überschlägiger Ausbreitungsberechnungen wird die Aussage getroffen, dass an allen Tagen zur Tagzeit sowohl der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 wie auch die Immissionsrichtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten entsprechend dem Runderlass vom 23. Oktober 2006 eingehalten werden. Dagegen wird in den Nachtstunden im östlichen und südöstlichen Planbereich in Teilabschnitten der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an den zum Bendplatz ausgerichteten Fassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten. Aus Gutachtersicht schließt die Überschreitung des Richtwertes aber gesundes Wohnen nicht aus, weil der Richtwert zur Nachtzeit von 45 dB(A) für eine Mischgebietsnutzung eingehalten wird. Ursächlich für die Richtwertüberschreitung ist die Lästigkeit der Störgeräusche. Dies wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Gesamtentwicklung des Campus-West festgestellt. In diesem Zusammenhang wird derzeit geprüft, ob und welche lärmtechnischen Regelungen hinsichtlich der Lautsprecheransrichtungen umsetzbar sind.

Sportlärm

Die Auswirkungen der Schießsportanlage auf das Plangebiet wurde durch die Anwendung eines bewerteten Anlagen-Schalleistungspegels $L_{WA,R}$ von 130 dB(A) bestimmt.

Anhand überschlägiger Ausbreitungsberechnungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unterschritten wird. Dagegen muss innerhalb der Ruhezeit von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr mit einer Belastung oberhalb des Richtwertes von 50 dB(A) an den zum Schießstand hin ausgerichteten Fassaden der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gerechnet werden. Das Maß der festgestellten Richtwertüberschreitung innerhalb der Ruhezeit beträgt bis zu 5 dB(A). Aus Gutachtersicht schließt die ermittelte Überschreitung aber gesundes Wohnen nicht aus, da innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten der Orientierungswert von tags 55 dB(A) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten wird.

Bahnlärm

Als relevante Schallquellen wurden die Bahnstrecken 2550 und 2552 der Deutschen Bahn als Linienschallquellen unter annähernder Berücksichtigung der Gradienten und der die Schienen begleitenden Topographie auf der Grundlage der Höhendaten in das Berechnungsmodell eingebracht. Hierbei wurden die Lagepläne der Deutschen Bahn zur genauen Definition der Lage der Gleisachsen ergänzend hinzugezogen.

Die von den Schallquellen ausgehenden Schalleistungen ergeben sich bei Eisenbahnstrecken aus den Zugzahlen, den Zugarten (Traktionsart und Fahrzeugkategorien), den Zuglängen (Anzahl Achsen), den Zuggeschwindigkeiten, der Gleisbauart und weiteren Emissionsparametern, die in dem Berechnungsverfahren nach Schall 03 definiert sind.

Die Emissionspegel werden für die Beurteilungszeiträume Tagzeit 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und Nachtzeit 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr getrennt berechnet. Die Berechnung der Immissionen aus den Schienenverkehrsgeräuschen im Plangebiet erfolgte nach dem Berechnungsverfahren in der Schall 03 für den Schienenverkehrslärm. Mit Hilfe der vom Berechnungsaufpunkt in 1-Gradteilung ausgesandten Suchstrahlen werden die Schallquellen unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen (Absorption, Abschirmung, Beugung) geortet und die Immissionssteilpegel aus den einzelnen Streckenabschnitten nach den in den einschlägigen Richtlinien und Normen angegebenen Rechenregeln ermittelt. Die Immissionsbeurteilungspegel wurden aus der energetischen Summe der Teilpegel der Abschnitte gebildet.

Von maßgeblicher Bedeutung für die Schallausbreitung sind die topographischen Verhältnisse, reflektierende und abschirmende Einrichtungen wie Gebäude und Wände sowie Dämpfungsbereiche. Die Basis Höhen für die Berechnungen der Isophonenlärmkarten wurden im Verlauf des anstehenden Geländes gemäß den Höhendaten des Landesvermessungsamtes NRW zum Bestand angenommen. Das Modell wurde im Bereich des Plangebietes auf der Grundlage städtebaulicher Gestaltungsentwürfe, Schnittzeichnungen und sonstigen Höhenangaben (z.B. EFH Plangebäude, Geländemodellierungen usw.) weitergehend konkretisiert. Aus der flächenhaften Höhenversorgung konnte ein digitales Geländemodell (DGM) mit vergleichsweise hoher Genauigkeit abgeleitet werden.

Für den südlichen Plangebietsrand wurde daher von vorne herein bei den schalltechnischen Berechnungen ein Hauptaugenmerk gelegt, wie lang und hoch die Gebäudekubaturen möglichst sein sollten, damit nach Norden für die weiteren Bauflächen ein möglichst hoher aktiver Schall-schutz zur Minderung der Immissionen gewährleistet werden kann. Hierbei waren die im Landes-wettbewerb aufgezeigten Minderungspotentiale durch eine ‚fiktive‘ Abschirmeinrichtung von ca. 11 m zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten auf Grundlage der aktuellen Schall 03, die ein neues Berechnungsverfahren mit der am 18.12.2014 beschlossenen Änderung der 16. BImSchV in der Anlage 2 zu § 4 verbindlich eingeführt hat. Die aktualisierte Berechnungsvorschrift begründet sich überwiegend in der Berücksichtigung eines grundlegend geänderten, dem Stand der Technik entsprechenden Rechenverfahrens sowie dem Entfall des so genannten Schienenbonus, für den in der Vergangenheit ein pauschaler Abschlag von 5 dB (A) bei der Bildung von Beurteilungspegeln berücksichtigt wurde.

Eine große Rolle bei der Geräuschentwicklung von Güterzügen spielt der Scheibenbremsanteil, emissionsträchtigere Fahrzeuge mit älteren Grauguss-Klotzbremsen befinden sich seit Jahren in der Umrüstung. Das ursprüngliche Rechenverfahren der Schall 03 wurde durch eine frequenzabhängige Berechnung ersetzt, die nunmehr auch höher gelegene Geräuschquellen (Lüfter, Strom-abnehmer) sowie auch tieffrequenter Geräusche (z.B. Rollgeräusche von Güterzügen) berücksichtigt. Darüber hinaus werden eine Vielzahl fahrzeugspezifischer Kennwerte für Triebwagen und unterschiedliche Güterwagen in die Berechnungen eingestellt. Mit dem neuen Rechenverfahren ist die Einführung des Schalleistungspegels als Ausgangswert verbunden; dieser tritt an die Stelle des Emissionspegels der alten Schall 03 (1990).

Durch den am südlichen Plangebietsrand vorgesehenen Gebäude-Schallschutzriegel mit den im Bebauungsplan festgesetzten Mindesthöhen können insbesondere im nördlich angrenzenden Plangebiet, auch bedingt durch die günstigen topographischen Verhältnisse und der Minimierung des seitlichen Schalleinfalls durch das höher gelegene Gelände im Bereich Süsterau und dem östlichen Gebäuderiegel der KiTa deutliche Pegelminderungen erreicht werden. Innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die vorgenannten Gebäude zeitlich zuerst errichtet werden müssen, damit für die weiteren Gebäude innerhalb der WA1, WA2, WA5 und WA6 eine Gebietsverträglichkeit besteht.

Für die Gebäude selbst werden an den gekennzeichneten Gebäudekanten oder parallel zu diesen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit soll das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert werden.

Hierzu werden an die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung zu Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechende Anforderungen gestellt. Dabei sollte auch die Grundrissgestaltung in Bezug auf die Anordnung schutzbedürftiger Räume sowie u.U. auch der Verzicht auf Fenster in maßgeblich beaufschlagten Fassaden in die Abwägung einbezogen werden. Fenster zu schutzbedürftigen (Schlaf-) Räumen sollten möglichst zu den zur Schallquelle abgewandten Hausseiten vorgesehen werden. Alternativ bieten sich für Schlafräume Lüftungstechnische Anlagen an, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr liefern und einen störungsfreien Schlaf ermöglichen.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, das - beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert. Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen geschlossen bleiben. Auf einen ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie der Zuführung von Verbrennungsluft für Feuerstätten zu achten. Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenbauteile nicht nachteilig beeinträchtigen. Entsprechendes gilt für Rolladenkästen.

Für das Plangebiet wurden gemäß dem schalltechnischen Maßnahmenplan die Lärmpegelbereichsklassen II bis V zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschimmissionen festgestellt. Es bleibt hierbei anzumerken, dass nach dem Stand der Bautechnik mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die dem Lärmpegelbereich I bis III entsprechen (= Mindestanforderung bei der Dimensionierung baulicher Maßnahmen gemäß DIN 4109) bereits im Falle einer massiv ausgebildeten Außenwand sowie durch den Einbau

geeigneter Wärmeschutzfenster, die die vorgeschriebenen Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, gesichert ist.

Erschütterungen

Aufgrund der Nähe zu den Bahnstrecken 2550 und 2552 der Deutschen Bahn sind durch die Bahnstrecke hervorgerufene Erschütterungen nicht ausgeschlossen. Aufgrund der hochtragfähigen Böden ist jedoch davon auszugehen, dass lediglich eine geringe Schwingungsübertragung erfolgt. Aus der Nachbarschaft sind keine Probleme bezüglich Erschütterungen bekannt. Die Erschütterungen werden über den Boden auf die Fundamente der geplanten Gebäude und von hier über die Mauern auf die Wohnräume übertragen. In den Wohnräumen können sich die Erschütterungen als störende Vibrationen und als Dröhnen manifestieren. Die Ermittlung der Erschütterungssituation setzt jedoch detaillierte Kenntnisse der geplanten Fundamente und der Deckenkonstruktion voraus, die zum Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorliegen. Deshalb soll im Rahmen des Durchführungsvertrages darauf hingewiesen werden, dass in der statischen Berechnung der Gebäude eventuelle Erschütterungen durch die benachbarten Bahnstrecken zu berücksichtigen sind.

2. Biologische Vielfalt

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf Boden, Natur und Landschaft sind im Rahmen der Begründung darzustellen.

Das Plangebiet umfasst heute ökologisch wertvolle Grünstrukturen wie z.B. eine alte Obstwiese, einen alten Pappelbestand, einen Gehölzsaum zum Wohngebiet Süsterau und den ehemaligen Klosterfriedhof im Südosten des Plangebietes mit zum Teil älteren Baumbestand.

Der Baumbestand wurde vermessungstechnisch detailliert kartiert. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen insgesamt 75 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Die Rotbuche mit einem Stammumfang von 3,10 m an der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird zusätzlich durch die Festsetzung zur Erhaltung geschützt. Die Zeder innerhalb der nordöstlichen Grünfläche wird in die Grünflächenplanung integriert. Somit entfallen insgesamt 73 geschützte Bäume durch die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes entsprechend der Wettbewerbsauszeichnung. Aufgrund von Stammumfängen größer als 1 m und größer als 2 m sind insgesamt 132 Bäume auszugleichen. Um dementsprechenden Ersatz zu schaffen, sollen auf der Grundlage der Grünflächenplanung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den beiden Grünflächen insgesamt 39 Bäume mit einem Stammumfang von 25 cm bis 30 cm gepflanzt werden. Weitere 9 Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Zusätzlich sollen auf den Privatgrundstücken insgesamt weitere 45 Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich sind insgesamt 820 laufende Meter Schnitthecken auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Die nicht überbauten Tiefgaragen sollen gemäß textlicher Festsetzung in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich überdeckt und bis auf Zuwegungen und Terrassen begrünt werden.

Die Umsetzung der Grünflächenplanung und die Pflanzung aller vorgenannten Bäume und Hecken werden innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt.

3. Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, November 2015 eine Artenschutzprüfung der Stufen I und II vorgenommen. Zur Beurteilung der Belange der Fledermäuse wurde ein gesondertes Gutachten des Büros pro terra, Aachen, herangezogen (Erhebung Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 963 Süsterfeldstraße – Am Guten Hirten, pro terra, Aachen, August 2015). Gemäß des Erlasses ‚Artenschutz in der Bauleitplanung‘, Stand 22.12.2010, ist zunächst die Stufe I der Artenschutzprüfung durchzuführen. Dabei wird zunächst das potentiell betroffene Spektrum planungsrelevanter Tierarten zusammengestellt und bewertet. Aus dieser Vorprüfung ergeben sich Hinweise auf Arten, bei denen ein Konflikt überhaupt erwartet werden kann. Für diese sind innerhalb der Stufe II artenspezifische Prüfungen der Verbotstatbestände erforderlich. Zur Sachaufklärung sind dabei Begehungstermine sowohl tags als auch nachts durchzuführen.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes sind im Bereich der zugrunde zu legenden topographischen Karte TK 5202 Aachen insgesamt Vorkommen von 35 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Dies betrifft 7 Fledermausarten und 28 Vogelarten.

Generell ist die Struktur des Plangebietes mit alten Gebäuden und strukturreichen Gehölzbeständen für Fledermäuse attraktiv. Insofern war es geboten, eine orientierende Untersuchung dieser Gebäude und des Artenspektrums durchzuführen, um Klarheit darüber zu erlangen, ob Gebäude- und baumhöhlenbewohnende Fledermausarten im Plangebiet vorkommen. Diese Untersuchung erfolgte durch das Büro pro terra im Zeitraum von Mai bis Juli 2015. Der Nachweis jagender Tiere erfolgte durch Bat-Detektoren, die eine Analyse der Ultraschall-Rufe erlauben. Bei den nächtlichen Beobachtungen wurden jagende Zwergfledermäuse und Breitflügel-Fledermäuse nachgewiesen. Beide Arten gehören nicht zu den typischen Baumbewohnern. Die Fledermäuse sind nicht auf den Baumbestand angewiesen, weil ihr Jagdrevier im Radius von 2 km liegen kann. Sonstige relevante Fledermausarten wurden bei den Untersuchungen nicht festgestellt.

Innerhalb des Plangebietes wurden Turmfalken beobachtet. Deren Revierverhalten ließ darauf schließen, dass keine anderen Greifvögel anwesend waren. Turmfalken jagen üblicherweise nicht im Bereich von Gehölzen oder langgrasigen Wiesen. Somit kommt das Plangebiet selbst als Nahrungsraum nur zeitweise nach Mahdterminen in Frage. Es ist erforderlich, direkte Brutstörungen zu vermeiden. Deswegen soll innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt werden, dass Rodungsarbeiten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen dürfen. Vor Beginn und spätestens ab Mitte des Realisierungszeitraumes soll durch ein geeignetes Monitoring festgestellt werden, ob kompensierende Maßnahmen bezüglich des Turmfalken erforderlich werden.

Aus der Artenschutzprüfung ergibt sich somit, dass es drei Konfliktbereiche gibt: Erstens ist der nachweisliche Brutplatz des Turmfalken zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen, zweitens sind potentielle Quartiere für Fledermäuse im älteren Baumbestand vor der Fällung zu identifizieren und auf überwinternde Fledermäuse zu untersuchen und drittens gibt es einen Verlust von Brutrevieren nicht-planungsrelevanter, aber geschützter Vogelarten, der im Rahmen der Betrachtung der lokalen Populationsgrößen aber tolerierbar erscheint. Der Beginn der Rodungsarbeiten darf nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit des Turmfalken erfolgen (Anfang März bis Ende Juni). Um festzustellen, ob der Turmfalke standorttreu geblieben ist, sollte von Beginn der Realisierungsarbeiten und erneut ab Mitte des Realisierungszeitraumes durch ein Monitoring festgestellt werden, ob kompensierende Maßnahmen erforderlich sind. Über die vorliegenden Untersuchungen hinaus wird kein Bedarf für weitergehende Untersuchungen gesehen. In der Art-für-Art-Betrachtung kann ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich der bisherigen Grünflächen im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der geschilderten Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen in Widerspruch steht.

4. Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Südlich bzw. südöstlich der Klosteranlage ‚Guter Hirte‘ befinden sich auf dem Flurstück 146 die Eintragungen von zwei Altlastenverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um die beiden Altablagerungen AA 9750 und AA 9735. Auf beiden Altablagerungen wurden 2010 orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Mit Ausnahme der Parameter Blei und Benzoapyren waren alle Parameter unauffällig und zeigten keine Prüfwertüberschreitungen für Kinderspielflächen bzw. Wohnen.

In den untersuchten Bodenproben der Fläche AA 9750 wurden keine Prüfwertüberschreitungen ermittelt. Somit kann hier der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen eine geplante zukünftige Wohnnutzung keine Bedenken.

Im Bereich der Fläche AA 9735 überschreiten Blei und Benzoapyren den Prüfwert für Kinderspielflächen und Blei den Prüfwert für Wohngebiete. Somit sind im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung Maßnahmen zu ergreifen. Der Oberboden im Bereich von Spielflächen soll mit unbelastetem Bodenmaterial in mindestens 35 cm Höhe abgedeckt werden. Wenn der belastete Oberboden nicht vollständig abgetragen wird, ist zusätzlich eine

Grabesperre einzubauen. Da verschiedene Varianten möglich sind, ist ein Sanierungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Konzept soll Bestandteil des Durchführungsvertrages werden. Da die Maßnahmen im Bereich der Vorhaben liegen, die aus Lärmschutzgründen zuerst zu realisieren sind, wird auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet. Innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen. Des Weiteren sind Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz bei der späteren Bauausführung zu beachten. Auf diese Maßnahmen wird innerhalb des Durchführungsvertrages hingewiesen.

5. Wasserschutz

Der Flurabstand des Grundwassers liegt gemäß des Grundwassergleichenplans der Stadt Aachen zwischen 5 und 10 m, wobei der Abstand von Nordosten nach Südwesten hin ansteigt. Somit ist nicht davon auszugehen, dass Keller oder Tiefgaragen in das Grundwasser einbinden und damit ein Aufstauen bzw. Absenken des Grundwasserstromes verursachen. Sollte dies dennoch der Fall sein, sind Maßnahmen wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührten Bauwerke oder eine Umleitung des Grundwasserstromes zum Schutz des Grundwassers sowohl während der Baumaßnahmen als auch danach erforderlich. Die entsprechenden Maßnahmen sind dann durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Auf die entsprechenden Maßnahmen soll innerhalb des Durchführungsvertrages hingewiesen werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Einleitung in ein bestehendes Gewässer ist aufgrund der Entfernung wirtschaftlich nicht realisierbar. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden tonigen Lehmböden ebenfalls problematisch. Auf eine Niederschlagswasserversickerung soll daher verzichtet werden. Gemäß des ‚Geotechnischen Berichtes über den Baugrund‘, Büro Kramm Ingenieure, Aachen, 14. Oktober 2015 ist eine Versickerung wegen der insgesamt zu geringen Bodendurchlässigkeit sowie auch wegen des linsenförmigen Bodenaufbaus nicht möglich, weil weder in horizontaler noch vertikaler Richtung über größere Strecken ein Wasserdurchfluss erfolgen kann. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und der vorhandenen Mischwasserkanalisation soll das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße eingeleitet und der Abwasserreinigungsanlage Soers zugeführt werden. Die Abflussberechnungen für das 100jährige Regenereignis sehen die Schaffung einer Rückhaltung im öffentlichen Kanalnetz mit einem Gesamtvolumen von 800 m³ vor. Innerhalb der Borchersstraße soll ein Volumen von ca. 650 m³, innerhalb der Erschließungsstraße des Plangebietes ein zusätzliches Volumen von ca. 150 m³ geschaffen werden.

Dieser Vorgehensweise wurde vom Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 28. September 2015 zugestimmt. Dieses Schreiben wurde nach erneuter Prüfung durch den Wasserverband am 11. November 2015 bestätigt. Zusätzlich sind innerhalb des Plangebietes Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses beitragen. So sollen ca. 75 % der Dachflächen begrünt und die nicht überbauten Tiefgaragen mit Erdreich in mindestens 50 cm Höhe überdeckt werden. Die Dachbegrünungen betreffen die Gebäudehöhen GH₂ und GH₃ zu 100 % mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten.

6. Klimaschutz

Gemäß des gesamtstädtischen Klimagutachtens der Stadt Aachen ist das Plangebiet dem Klimatop ‚Gewerbe- und Industrieklima‘ zuzuordnen. Die heutigen Freiflächen können als Kaltluftentstehungsflächen gewertet werden. Diese Funktion wird aufgrund der zukünftigen Bebauung aufgegeben. Zum Ausgleich sollen ca. 75 % der Flachdächer extensiv begrünt und die Tiefgaragen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich überdeckt werden. Die Dachbegrünungen betreffen die Gebäudehöhen GH₂ und GH₃ zu 100 % mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten. Die hohe Anzahl zu pflanzender Bäume wird zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Des Weiteren ist beabsichtigt, zur Nahwärmeversorgung innerhalb der Klosteranlage ein zentrales Blockheizkraftwerk vorzusehen, so dass im gesamten Plangebiet weitere private Heizungsanlagen entfallen werden.

Die gradlinige Straßenführung und die senkrecht zur Hangsituation angeordneten Hausgruppen der Stadthäuser werden eine gute Durchlüftung unterstützen. Diese Durchlüftung wird allerdings durch die geplante Lärmschutzbebauung eingeschränkt. Hier wird die Optimierung der Lärmschutzmaßnahmen höher gewichtet als die Verbesserung der Durchlüftung.

Im Bereich der Süsterfeldstraße existieren geruchsemittierende Betriebe, deren Geruchsemissionen deutlich wahrzunehmen sind. Die Geruchsbelastungen liegen jedoch unterhalb der 10 % Grenze der vertretbaren

Jahresstunden und sind somit tolerierbar, zumal es sich um positive Gerüche handelt. Eine dezidierte gutachterliche Untersuchung liegt vor.

Im Rahmen der nachgeordneten Bauanträge ist nachzuweisen, dass durch die Bauausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht in Frage gestellt werden. Aufgrund der dezentralen Lage der Tiefgaragenstandorte ist jedoch nicht mit kritischen lufthygienischen Belastungen zu rechnen.

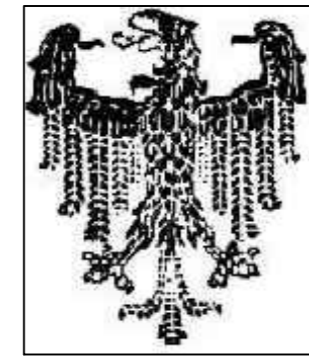
7. Schutz der Kulturgüter

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Klosteranlage ‚Zum Guten Hirten‘ ist unter der laufenden Nummer 3590 in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen. Aufgrund des vorgelagerten Klosterparks (nordöstliche öffentliche Grünfläche) kann eine Beeinträchtigung des Denkmals durch das Baugebiet ausgeschlossen werden. Des Weiteren soll die östliche Stichstraße im Trennungsprinzip realisiert werden. Entlang des Klostergebäudes soll entsprechend ein Gehweg geführt werden, so dass ein ausreichender Abstand zwischen Denkmal und Fahrbahn gewährleistet ist.

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes Siedlungsreste aus der römischen oder der mittelalterlichen Periode erhalten geblieben sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der Ausschachtungsarbeiten archäologische Bodenfunde erfolgen. Innerhalb des Durchführungsvertrages soll darauf hingewiesen werden, dass in diesem Fall gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist.

Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße/ Am Guten Hirten -





Bebauungsplan Nr. 963

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Längsprofile

Entwurf

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Durchführungsvertrag

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister

Baudezernat
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsplanung
im Auftrag

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
- Allgemeines Wohngebiet
- WA 1-6 siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 1
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
Gilt jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist:
- GH 198,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NNH (siehe schriftl. Festsetzungen unter 2.)
- GH 201,4 bis 202,4 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NNH
- FD Dachform Flachdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Bauweisen
- Geschlossene Bauweise
nur Hauptgruppen zulässig
- Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot)
- Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
- Wechsel Baugrenze - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot und blau)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
- A0 Profilvermerk
- F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Fuß- und Radweg)
- Öffentliche Grünfläche
- Zu erhaltender Baum
- Flächenbegrenzung (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
- Tiefgarage
- TGH 194,4 Höhe der Tiefgarage (siehe schriftl. Festsetzungen unter 2.7)
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Gehrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe schriftl. Festsetzungen unter 7.)
- A A A A A Anfahrts- bzw. Endmarkierung der Lärmschutzbereiche

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

III. Bestandsangaben

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücknummer
- 75 Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus ohne Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- III 3 Vollgeschoss, Flachdach
- III+ 3 Vollgeschoss, Satteldach
- III* 3 Vollgeschoss, ausgebauter Dachgeschoß
- ND Neubaudeckel
- 197,7 Höhe in Meter über NNH
- Blöschung
- Gartenland
- Grünland
- II Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Kanalleuchte
- Aufbauknoten
- 15 Triangulationspunkt

IV. Unverbindliche Planung

- Fahrtrahne
- 242,90 Voraussichtliche Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über NNH

1 : 500

GEMARKUNG Aachen FLUR 4
GEMARKUNG Laurensberg FLUR 22

HINWEIS:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit.
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.



Der Vorhabenträger hat am ... die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) bei der Stadt Aachen beantragt.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am ... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am ... als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister
in Vertretung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am ... erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den ...
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Bebauungsplan Nr.
963
Süsterfeldstraße /
Am Guten Hirten

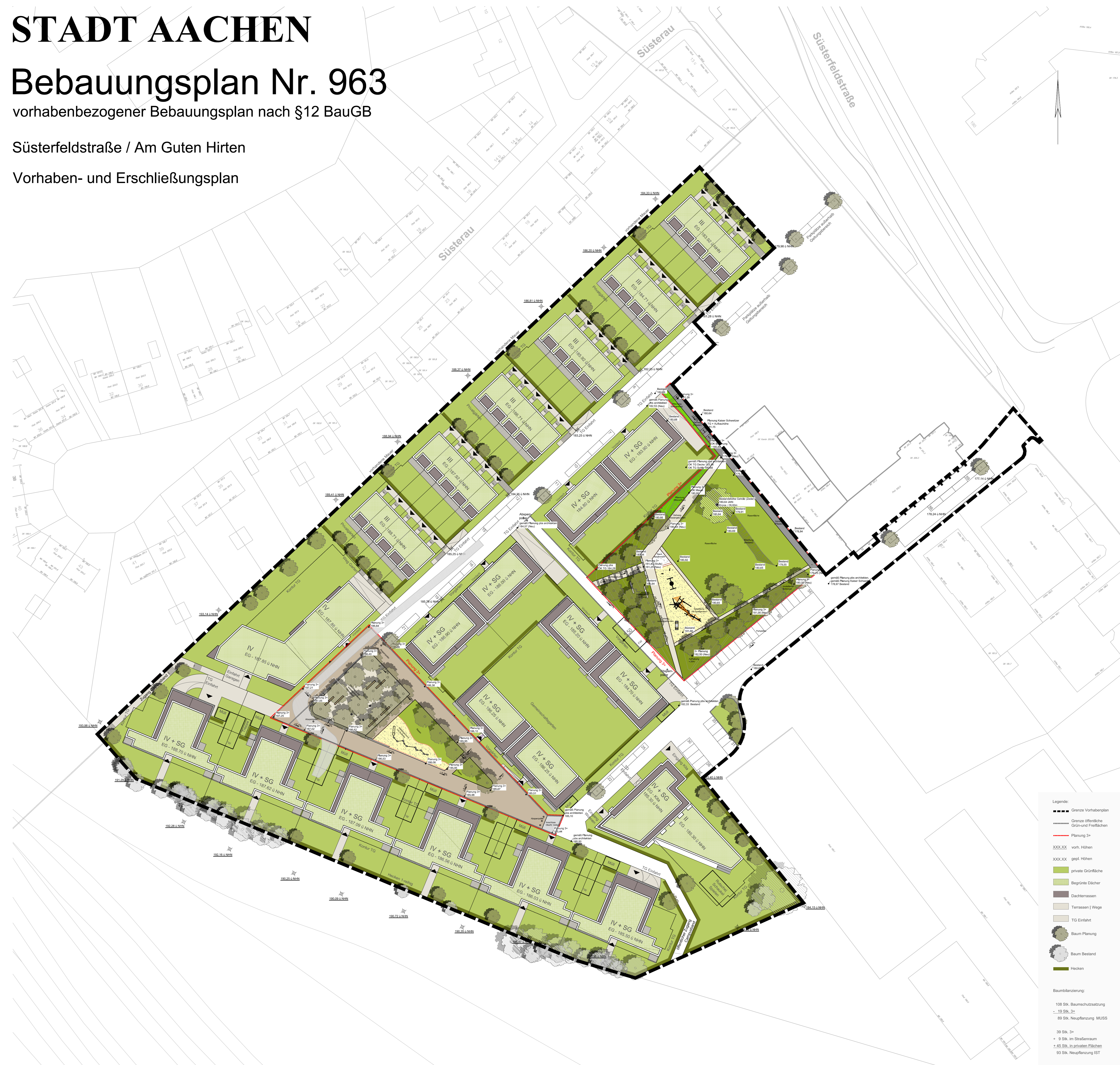
STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 963

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten

Vorhaben- und Erschließungsplan



GEMARKUNG
GEMARKUNG

1 : 500
Aachen
Laurensberg

FLUR
FLUR

22

4

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 963 als Satzung beschlossen hat.
Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.
Aachen, den

Bebauungsplan Nr.
963
Süsterfeldstraße /
Am Guten Hirten

BAUMBILANZ		
Bestandsbäume im Plangebiet, die der Baumschutzsatzung unterliegen		75
Erhalt Bestandsbäume	2	
Ausgleichende Anzahl Bäume gemäß Baumschutzsatzung (siehe Liste unten)	132	
Geplante Ersatzpflanzung	132	
- Anpflanzung Bäume in Verkehrsflächen	9 Stck.	9
- Anpflanzung Bäume auf Grünflächen (1 Baum ersetzt 2 Bestandsbäume)	39 Stck.	78
- Anpflanzung Bäume in Gärten	45 Stck.	45

LISTE DER BESTANDSBÄUME IM PLANGEBIET BZW. ANGRENZEND, DIE DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN					
Nr.	Bezeichnung	Stammumfang	Kronendurchmesser	Anzahl Ersatzbäume	
1	Laubbaum	1,00	12,0	2	
2	Laubbaum	0,9	9,0	1	
3	Obstbaum (4-st.)	1,74	6,0	2	
4	Laubbaum	0,94	8,0	1	
5	Ahorn	1,98	10,0	2	
6	Obstbaum	1,59	9,0	2	
7	Laubbaum	1,04	8,0	2	
8	Laubbaum	0,94	6,0	1	
9	Laubbaum	0,94	6,0	extern	
10	Laubbaum	1,34	10,0	2	
11	Laubbaum	0,94	6,0	1	
12	Laubbaum	1,10	8,0	2	
13	Laubbaum	1,10	8,0	extern	
14	Laubbaum	0,94	6,0	1	
15	Laubbaum	1,10	8,0	2	
16	Laubbaum (2-st.)	0,63/0,63	8,0	1	
17	Laubbaum (2-st.)	0,78/0,78	10,0	1	
18	Laubbaum	1,10	8,0	extern	
19	Laubbaum	1,26	8,0	extern	
20	Laubbaum	1,10	8,0	extern	
21	Obstbaum	1,58	9,0	2	
22	Laubbaum	1,07	7,0	2	
23	Laubbaum	1,50	10,0	2	
24	Laubbaum	1,42	11,0	2	
25	Laubbaum	1,65	15,0	2	
26	Laubbaum	2,00	12,0	3	
27	Laubbaum	1,87	13,0	2	
28	Laubbaum (3-st.)	0,44/0,61/0,70	9,0	1	
29	Laubbaum	1,02	9,0	2	
30	Laubbaum	1,08	9,0	2	
31	Laubbaum (2-st.)	0,38/0,53	4,0	1	
32	Laubbaum	1,41	10,0	extern	
33	Laubbaum	1,10	14,0	extern	
34	Laubbaum	1,10	12,0	extern	
35	Laubbaum	1,10	8,0	extern	
36	Laubbaum	1,57	10,0	extern	
37	Laubbaum	1,41	18,0	2	
38	Laubbaum (2-st.)	0,63/0,63	8,0	1	
39	Laubbaum	1,26	8,0	2	
40	Laubbaum	0,94	6,0	extern	
41	Laubbaum	1,10	7,0	2	
42	Laubbaum	2,00	15,0	3	
43	Laubbaum	1,88	14,0	2	
44	Esche	2,28	11,0	3	
45	Robinie	1,16	9,0	2	
46	Ahorn	1,01	9,0	2	
47	Ahorn	1,09	8,0	2	
48	Laubbaum	1,57	20,0	2	
49	Laubbaum	1,48	18,0	2	
50	Laubbaum	0,94	11,0	1	
51	Laubbaum	1,26	6,0	2	
52	Laubbaum	0,94	8,0	1	
53	Laubbaum	1,26	8,0	2	
54	Esche	0,80	9,0	1	
55	Rotbuche	3,10	17,0	Erhalt	
56	Ahorn	1,02	12,0	2	
57	Wallnuss	1,60	12,0	2	
58	Nadelbaum	1,60	6,0	2	
59	Laubbaum	1,53	11,0	2	
60	Wallnuss	1,54	12,0	2	
61	Laubbaum (2-st.)	0,47/0,53	6,0	1	
62	Laubbaum	1,60	20,0	2	
63	Laubbaum	1,13	7,0	2	
64	Laubbaum	1,15	8,0	2	
65	Laubbaum	1,16	9,0	2	
66	Laubbaum	1,00	8,0	2	
67	Laubbaum	2,48	14,0	3	
68	Laubbaum (3-st.)	1,03/1,28/0,96	14,0	2	
69	Laubbaum	2,38	11,0	3	
70	Laubbaum	0,98	10,0	1	
71	Nadelbaum	2,40	8,0	3	
72	Laubbaum	1,32	12,0	2	
73	Laubbaum (3-st.)	0,47/0,54/0,51	9,0	1	
74	Laubbaum	0,82	7,0	1	
75	Laubbaum	0,89	9,0	1	
76	Laubbaum	0,94	8,0	1	
77	Laubbaum (2-st.)	0,80/0,78	16,0	1	
78	Laubbaum	1,99	16,0	2	
79	Kiefer	1,36	8,0	2	
80	Laubbaum	1,57	18,0	2	
81	Kiefer	2,10	8,0	3	
82	Esche (2-st.)	0,92/0,60	11,0	1	
83	Laubbaum	2,56	10,0	3	
84	Laubbaum (2-st.)	0,60/0,53	8,0	1	
85	Zeder	2,14	18,0	Erhalt	

PFLANZLISTE EINZELBÄUME SÜDWESTLICHE GRÜNFLÄCHE	
Prunus sargentii 'Rancho' Scharlachkirsche	
Pflanzqualität: Hochstamm, StU= 25-30, Db	

PFLANZLISTE EINZELBÄUME NORDÖSTLICHE GRÜNFLÄCHE	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus spec. 'Evereste'	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus sargentii	Scharlachkirsche
Pflanzqualität: Hochstamm, StU= 25-30, Db bzw. wie vor, jedoch Stammbusch	

PFLANZLISTE EINZELBÄUME VERKEHRSFLÄCHEN	
Acer campestre	Feldahorn
'Huibers Elegant'	Dreilappiger Apfel
Eriolobus trilobatus	
Pflanzqualität: Hochstamm, StU= 18-20, Db	

PFLANZLISTE HECKEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN	
Hecken, 1-reihig (3,5/m)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzqualität: Heckenpfl. 2 x verpflanzt, 125-150, mit Ballen	
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
Ilex meserveae 'Heckenpracht'	Stechpalme
Pflanzqualität: Cont. 7,5l, 80-100, 3,5/m	

PFLANZLISTE EINZELBÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN	
Laubbäume	Feldahorn
Acer campestre	Zierapfel
Malus sylvestris 'Evereste'	Felsenbirne
Amelanchier arborea	Kornelkirsche
'Robin Hill'	Pflaumenblättriger Dorn
Cornus mas	Blütenkirsche
Crataegus prunifolia	
Prunus sargentii i.S.	
Pflanzqualität: Hochstamm, StU= 18-20, 3 x verpflanzt, mit Ballen	
Obstbäume	
Apfel	
'Rheinischer Bohnapfel'	
'Rheinischer Winterapfel'	
'Roter Boskoop'	
'Rote Sternnette'	
Birne	
'Gräfin von Paris'	
'Münsterbirne'	
'Martinsbirne'	
Pflaumen	
'Bühler Frühzweischge'	
'Mirabelle von Nancy'	
Kirschen	
'Büttgers Rote Knorpelkirsche'	
'Große Prinzessinnenkirsche'	
Quitte	
Cydonia oblonga	
Mispel	
Mespilus germanica	
Pflanzqualität: Hochstamm, StU= 18-20, 3 x verpflanzt, mit Ballen	

ZEICHENERKLÄRUNG	
	geplante Verkehrsflächen
	geplante Verkehrsflächenunterteilung
	Öffentliche Grünfläche
	Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
	Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baumschutzsatzung
	entfallender Baum
	geplanter Baum
	Räumlicher Geltungsbereich des Baumbilanzierungsplanes

BESTANDSBÄUME, DIE NICHT DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN	
Anzahl der Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen und voraussichtlich überplant werden	313
- Laubbäume	249
- Nadelbäume	64
Bäume, die erhalten werden können	4
- Bäume im Bereich der nordöstlichen Grünfläche	2
- Bäume, die als zu erhalten festgesetzt werden	2



stadt aachen

Baumbilanzierungsplan (1)
zum
Bebauungsplan Nr. 963
- Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten -

Darstellung der bestehenden bzw.
neu geplanten Bäume

ohne Maßstab

03. Dezember 2015

FLÄCHENBILANZ		
Fläche Plangebiet	100,0 %	32.759 m ²
Versiegelte Flächen	12,5 %	4.100 m ²
davon Gebäude		1.736 m ²
Unversiegelte Flächen	87,5 %	28.659 m ²
davon Buschwerk		17.066 m ²

**LISTE DER BESTANDSBÄUME IM PLANGEBIET BZW. AN-
GRENZEND, DIE DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIE-
GEN**

Nr.	Bezeichnung	Stammumfang	Kronen- durch- messer	Anzahl Ersatz- bäume
1	Laubbaum	1,00	12,0	2
2	Laubbaum	0,9	9,0	1
3	Obstbaum (4-st.)	1,74	6,0	2
4	Laubbaum	0,94	8,0	1
5	Ahorn	1,98	10,0	2
6	Obstbaum	1,59	9,0	2
7	Laubbaum	1,04	8,0	2
8	Laubbaum	0,94	6,0	1
9	Laubbaum	0,94	6,0	extern
10	Laubbaum	1,34	10,0	2
11	Laubbaum	0,94	6,0	1
12	Laubbaum	1,10	8,0	2
13	Laubbaum	1,10	8,0	extern
14	Laubbaum	0,94	6,0	1
15	Laubbaum	1,10	8,0	2
16	Laubbaum (2-st.)	0,63/0,63	8,0	1
17	Laubbaum (2-st.)	0,78/0,78	10,0	1
18	Laubbaum	1,10	8,0	extern
19	Laubbaum	1,26	8,0	extern
20	Laubbaum	1,10	8,0	extern
21	Obstbaum	1,58	9,0	2
22	Laubbaum	1,07	7,0	2
23	Laubbaum	1,50	10,0	2
24	Laubbaum	1,42	11,0	2
25	Laubbaum	1,65	15,0	2
26	Laubbaum	2,00	12,0	3
27	Laubbaum	1,87	13,0	2
28	Laubbaum (3-st.)	0,44/0,61/0,70	9,0	1
29	Laubbaum	1,02	9,0	2
30	Laubbaum	1,08	9,0	2
31	Laubbaum (2-st.)	0,38/0,53	4,0	1
32	Laubbaum	1,41	10,0	extern
33	Laubbaum	1,10	14,0	extern
34	Laubbaum	1,10	12,0	extern
35	Laubbaum	1,10	8,0	extern
36	Laubbaum	1,57	10,0	2
37	Laubbaum	1,41	18,0	2
38	Laubbaum (2-st.)	0,63/0,63	8,0	1
39	Laubbaum	1,26	8,0	2
40	Laubbaum	0,94	6,0	extern
41	Laubbaum	1,10	7,0	2
42	Laubbaum	2,00	15,0	3
43	Laubbaum	1,88	14,0	2
44	Esche	2,28	11,0	3
45	Robinie	1,16	9,0	2
46	Ahorn	1,01	9,0	2
47	Ahorn	1,09	8,0	2
48	Laubbaum	1,57	20,0	2
49	Laubbaum	1,48	18,0	2
50	Laubbaum	0,94	11,0	1
51	Laubbaum	1,26	6,0	2
52	Laubbaum	0,94	8,0	1
53	Laubbaum	1,26	8,0	2
54	Esche	0,80	9,0	1
55	Rotbuche	3,10	17,0	Erhalt
56	Ahorn	1,02	12,0	2
57	Wallnuss	1,60	12,0	2
58	Nadelbaum	1,60	6,0	2
59	Laubbaum	1,53	11,0	2
60	Wallnuss	1,54	12,0	2
61	Laubbaum (2-st.)	0,47/0,53	6,0	1
62	Laubbaum	1,60	20,0	2
63	Laubbaum	1,13	7,0	2
64	Laubbaum	1,15	8,0	2
65	Laubbaum	1,16	9,0	2
66	Laubbaum	1,00	8,0	2
67	Laubbaum	2,48	14,0	3
68	Laubbaum (3-st.)	1,03/1,28/0,96	14,0	2
69	Laubbaum	2,38	11,0	3
70	Laubbaum	0,98	10,0	1
71	Nadelbaum	2,40	8,0	3
72	Laubbaum	1,32	12,0	2
73	Laubbaum (3-st.)	0,47/0,54/0,51	9,0	1
74	Laubbaum	0,82	7,0	1
75	Laubbaum	0,89	9,0	1
76	Laubbaum	0,94	8,0	1
77	Laubbaum (2-st.)	0,80/0,78	16,0	1
78	Laubbaum	1,99	16,0	2
79	Kiefer	1,36	8,0	2
80	Laubbaum	1,57	18,0	2
81	Kiefer	2,10	8,0	3
82	Esche (2-st.)	0,92/0,60	11,0	1
83	Laubbaum	2,56	10,0	3
84	Laubbaum (2-st.)	0,60/0,53	8,0	1
85	Zeder	2,14	18,0	Erhalt

BESTANDSBÄUME, DIE NICHT DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN	
Anzahl der Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen und voraussichtlich überplant werden	313
- Laubbäume	249
- Nadelbäume	64
Bäume, die erhalten werden können	4
- Bäume im Bereich der nordöstlichen Grünfläche	2
- Bäume, die als zu erhalten festgesetzt werden	2

132

ZEICHENERKLÄRUNG	
	Bestandsgebäude
	sonstige versiegelte Flächen
	unversiegelte Grundstücksfläche: Wiese, Garten, Feldweg
	unversiegelte Grundstücksfläche: Buschwerk
	Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
	Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baumschutzsatzung
	Räumlicher Geltungsbereich des Grünbilanzierungsplanes



stadt aachen

Grünbilanzierungsplan
zum
Bebauungsplan Nr. 963
- Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten -

Bestand

ohne Maßstab

03. Dezember 2015

FLÄCHENBILANZ		
Fläche Plangebiet	100,0 %	32.759 m ²
Versiegelte Flächen	74,5 %	24.394 m ²
- Straßen		5.498 m ²
- bebaubare Grundstücksflächen		18.896 m ²
davon Gebäude mit Dachbegrünung		ca. 7.200 m ²
davon TG mit Dachbegrünung		ca. 5.450 m ²
Unversiegelte Flächen	25,5 %	8.365 m ²
- unbaubare Grundstücksflächen		4.433 m ²
- Grünflächen		3.932 m ²

Verkehrsflächen

Anpflanzung von insgesamt **9 Laubbäumen** innerhalb der Verkehrsflächen als **Ersatzpflanzung** für im Plangebiet entfallende Bestandsbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mindestens 18-20 cm, mindestens 12 cbm Erdreich

Dauerhafte Erhaltung und Pflege

Gärten

Auf den privaten Grundstücken sind als **Ersatzpflanzung** für im Plangebiet entfallende Bestandsbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, insgesamt **18 Laubbäume** sowie **27 Obstbäume** zu pflanzen.

Die Anzahl kann um erhaltene geschützte Bäume reduziert werden.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mindestens 18-20 cm

Die Gärten sind gärtnerisch anzulegen. Die Versiegelung ist zu minimieren.

Dächer der Hauptbaukörper

Dächer der jeweils letzten Geschosse sowie das Dach des rückwärtigen Gebäudeteils der KITA sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

Ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten

Öffentliche Grünflächen

Anpflanzung von insgesamt **39 Laubbäumen mit StU 25-30 cm** in den öffentlichen Grünflächen als **Ersatzpflanzung** für im Plangebiet entfallende Bestandsbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen (1 Baum ersetzt 2 Bestandsbäume)

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mindestens 25-30 cm

Erhaltung der großkronigen Zeder innerhalb der nordöstlichen Grünfläche

Die Anzahl kann um sonstige erhaltene geschützte Bäume reduziert werden.

Dauerhafte Erhaltung und Pflege

Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen sind in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwegungen und Terrassen zu begrünen.

1-reihige Schnitthecke

Anpflanzung von 540 m 1-reihige Schnitthecken außerhalb der Tiefgaragenflächen und 280 m über Tiefgaragen aus standortgerechten Laubgehölzen im Plangebiet. An straßenabgewandten Seiten sind auch Maschendraht- und Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

Spielflächen

Abdeckung von Flächen, auf denen Kinderspielflächen angelegt werden, mit mindestens 35 cm unbelastetem Bodenmaterial gemäß § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

PFLANZLISTE EINZELBÄUME SÜDWESTLICHE GRÜNFLÄCHE	
Prunus sargentii 'Rancho'	Scharlachkirsche
Pflanzqualität:	Hochstamm, StU= 25-30, Db

PFLANZLISTE HECKEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN	
Hecken, 1-reihig (3,5/m)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzqualität:	Heckenpfl. 2 x verpflanzt, 125-150, mit Ballen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
Ilex meserveae 'Heckenpracht'	Stechpalme
Pflanzqualität:	Cont. 7,5l, 80-100, 3,5/m

PFLANZLISTE EINZELBÄUME NORDÖSTLICHE GRÜNFLÄCHE	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus spec. 'Evereste'	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus sargentii	Scharlachkirsche
Pflanzqualität:	Hochstamm, StU= 25-30, Db

PFLANZLISTE EINZELBÄUME VERKEHRSLÄCHEN	
Acer campestre	Feldahorn
'Huibers Elegant'	Dreilappiger Apfel
Eriolobus trilobatus	
Pflanzqualität:	Hochstamm, StU= 18-20, Db

PFLANZLISTE EINZELBÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN	
Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris 'Evereste'	Zierapfel
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Dorn
Prunus sargentii i.S.	Blütenkirsche
Pflanzqualität:	Hochstamm, StU= 18-20, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Obstbäume	
Apfel 'Rheinischer Bohnapfel'	
'Rheinischer Winterapfel'	
'Roter Boskoop'	
'Rote Sternrenette'	
Birne 'Gräfin von Paris'	
'Münsterbirne'	
'Martinsbirne'	
Pflaumen 'Bühler Frühzweischge'	
'Mirabelle von Nancy'	
Kirschen 'Büttgers Rote Knorpelkirsche'	
'Große Prinzessinnenkirsche'	
Quitte	
Cydonia oblonga	
Mispel	
Mespilus germanica	
Pflanzqualität:	Hochstamm, StU= 18-20, 3 x verpflanzt, mit Ballen

ZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen
- private Grundstücksflächen
- überbaubare Flächen (für Hauptbaukörper) / mit Gründach
- Flächen für Tiefgaragen
- Planung Schnitthecke 1-reihig
- Planung Laub- bzw. Obstbaum
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baumschutzsatzung
- entfallender Baum
- Räumlicher Geltungsbereich des Grünbilanzierungsplanes



Schnitthecken 1-reihig, auf Tiefgaragen, insgesamt 280 m Länge

Schnitthecken 1-reihig, nicht auf Tiefgaragen, insgesamt 540 m Länge

stadt aachen

Grünordnungsplan (2) zum Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - Planung

ohne Maßstab

04. Dezember 2015