

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0420/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35020-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	13.04.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster "Guter Hirte" und der Süsterau</b>			
<b>hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.05.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 sowie den Durchführungsvertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster "Guter Hirte" und der Süsterau gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0249/WP17 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB61/0420/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

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.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Umsetzung eines Wohngebäudes an der Süsterfeldstraße sowie die Sicherung der angrenzenden Verkehrsflächen.

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.

Am 17.09.2015 beschloss der Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte hierzu in ihrer Sitzung am 16.09.2015 eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Die öffentliche Auslegung des Planes erfolgte vom 19.10.2015 bis 20.11.2015. Parallel dazu wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 21.04.2016 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigt und wie folgt beschlossen:

*„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.*

*Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden*

*konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“*

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 13.04.2016 aus bezirklicher Sicht einen gleichlautenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

**Anlage/n:**

Entwurf des Durchführungsvertrags

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 960 – Süsterfeldstraße/Süsterau-

zwischen der  
**Stadt Aachen**  
- vertreten durch  
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp  
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld -  
(nachfolgend)

-Stadt-

und der  
**Guter Hirte GmbH & Co. KG (HRA 7103)**  
- vertreten durch die **Guter Hirte Verwaltungs GmbH (HRB 15721)** -  
- vertreten durch den Geschäftsführer Georg Wilms-  
Brüsseler Allee 15  
41812 Erkelenz  
(nachfolgend)

-Vorhabenträgerin-

über die Ausarbeitung und Durchführung der städtebaulichen Planung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960 – Süsterfeldstraße/Süsterau –

**Präambel**

Der Verfahrensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960 – Süsterfeldstraße/Süsterau liegt im Westen der Stadt Aachen, im Stadtbezirk Mitte, zwischen dem nördlich anschließenden Wohngebiet Süsterau und dem südlich gelegenen ehemaligen Kloster „Guter Hirte“. Es beinhaltet Teile der Flurstücke 146 in der Flur 4 und die Flurstücke 380 und 383 in der Flur 1 der Gemarkung Aachen und eine Teilfläche des Flurstücks 404 in der Flur 22 der Gemarkung Laurensberg. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der insgesamt ca. 0,44 ha großen Fläche.

Die Guter Hirte GmbH & Co.KG beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten unmittelbar an der Süsterfeldstraße. Die geplante fast ausschließliche Errichtung von Sozialwohnungen steht im Einklang mit dem im Masterplan Aachen \*2013 genannten Ziel zur „Stärkung und Steuerung des Wohnungsangebotes durch öffentlich geförderten Wohnungsbau“.

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die umgebaute „neue“ Süsterfeldstraße und den Neubau eines Erschließungsstiches von der Süsterfeldstraße aus. Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal der Süsterfeldstraße eingeleitet werden. Die Erschließung ist durch Erschließungsvertrag vom 26.10.2015/03.11.2015 gesichert.

Mit Schreiben 14.05.2014 hat die Vorhabenträgerin der Stadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angetragen und durch Vertrag vom 21.05.2014 sich bereits zur Übernahme aller durch ihr Vorhaben entstehenden Kosten verpflichtet. Ausgenommen sind lediglich die Kosten, die der Stadt durch die Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben entstehen. Sie hat einen entsprechenden Entwurf für den

Bebauungsplan erarbeiten lassen. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Sie hat dem Antrag stattgegeben und das Satzungsverfahren gem. § 12 BauGB in der derzeit geltenden Fassung eingeleitet.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner nach § 12 BauGB folgenden öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag:

## § 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 960 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2.1. und 2.2.),
- c) Hochbauplanung Mehrfamilienhaus (Anlagen 3),
- d) Gesamtplanung der Außenanlagen (Anlage 4),
- e) Grün- und Freiraumkonzept einschl. Baubilanzplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 (Anlage 5.1 und 5.2),
- f) Entwässerungskonzept, Ing. Büro Berg (Anlage 6)
- g) Schalltechnisches Gutachten SI - 15/174/07, SWA (Anlage 7)
- h) Kurzgutachten zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Ing. Büro Gell (Anlage 8)

## § 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
  - a) die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960 – Süsterfeldstraße/Süsterau –,
  - b) die Realisierung des geplanten Vorhabens,
  - c) die Fristenregelung,
  - d) die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen,
  - e) die Umsetzung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und
  - f) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 960 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

## § 3 Bauvorhaben

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten unmittelbar an der Süsterfeldstraße. Die geplante fast ausschließliche Errichtung von Sozialwohnungen steht im Einklang mit dem im Masterplan Aachen \*2013 genannten Ziel zur „Stärkung und Steuerung des Wohnungsangebotes durch öffentlich geförderten Wohnungsbau“. Die Anzahl der zu realisierenden öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 17 Wohneinheiten (1.450 qm Wohnfläche). Das Wohnungsgemeinde ist mit der Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – abzustimmen, ebenso die Erfüllung der förderrechtlichen Voraussetzungen gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW in der jeweils letztgültigen Fassung. Der Antrag auf Gewährung der NRW-Fördermittel ist spätestens zeitgleich mit der Stellung des Bauantrages bei der Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – einzureichen.

Die Freiraumgestaltung gemäß Anlage 5 erstreckt sich auch auf den Vorbereich der Mantelbebauung. Die Qualitäten der Freiraumplanung sind innerhalb des Plangebietes über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie außerhalb des Plangebietes durch Aufnahme des plangebietsübergreifenden Freiraumkonzeptes für den Bereich zwischen Süsterfeldstraße und der „Mantelbebauung“ sicher zu stellen.

#### § 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aufgrund des von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 3 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen. Darüber hinaus darf die Stadt im laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einfordern, die Voraussetzungen für eine evtl. Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von weiteren sechsunddreißig Monaten fertig zu stellen.
- (4) Werden die jeweiligen Fristen nach Abs. 2 und 4 nicht eingehalten, wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine evtl. Aufhebung des Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.

#### § 5 Auflagen und Anforderungen an das Vorhaben

- (1) **Leitdetails/architektonische Gestaltung des Gebäudes**  
Grundlage für die Gestaltung des Gebäudes ist das Fassadenkonzept (Ansichten) inkl. Materialbeschreibung und Grundrisse der Hochbauplanung gem. Anlage 3.
- (2) Durch die Baumaßnahme wird ein Spielflächenbedarf von 320 qm ausgelöst, der um 50 % reduziert werden kann da zum einen in der Siedlung Süsterau ein Kinderspielplatz vorhanden ist und zum anderen ein großer Kinderspielplatz in dem neuen Wohnquartier geplant ist. Daher kann auf die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet selbst verzichtet werden. Stattdessen ist auf Grundlage des oben ermittelten Spielflächenbedarfs eine Ausgleichszahlung in Höhe von 120,-€/qm, d.h. 19.200,-€ zu entrichten. Die Ausgleichszahlung ist ohne weitere Aufforderung mit Vertragsunterzeichnung an die Stadt Aachen unter Angabe des Verwendungszwecks: SB 08/ FB 45/310.010 auf das Konto bei der Sparkasse Aachen, IBAN: DE09 3905 0000 0000 0000 34, zu überweisen  
Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.
- (3) **Umweltbelange**
  - a) Schutzgut Tier  
Fäll- und Rodungsarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vogelbrut) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen.
  - b) Schutzgut Pflanzen  
Die Freianlagen sind gemäß dem Grün-und Freiraumkonzept (s. Anlage 4) auszuführen.

Der vorhandene Gehölzstreifen im nordwestlichen Bereich ist soweit als möglich zu erhalten. Sollten Bäume und Sträucher nicht erhalten werden können, sind sie gemäß Pflanzliste unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

Darüber hinaus ist ein bestehender Solitärbaum im Bereich der Anwohnerparkplätze zu erhalten. Im Bereich des Wurzelraumes (Kronentraufbereich plus 1,50 m) von Bäumen sind Ausschachtungen für Stellplätze, Wege und Sandspielbereiche, im Hinblick auf vorhandene Wurzeln besonders vorsichtig zu bearbeiten, ggf. haben Ausschachtungen in Handschachtung zu erfolgen.

Eine Dachfläche von mindestens 230 qm bzw. 80% des Daches sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgeschlossen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Bei Nichterrichtung des Gründaches ist nach der bauordnungsrechtlichen Fertigabnahme der Gebäudes je Quartal eine Vertragsstrafe in Höhe von 30,00 € pro Quadratmeter nicht errichteten Gründaches fällig. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafe unter die sofortige Vollstreckung.

Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Bäume, Sträucher und Bodendecker müssen den Gütebestimmungen des BdB ( Bund Deutscher Baumschulen )entsprechen. Die Pflanz- und Pflegearbeiten sind von einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbau auszuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind Zeit nah zu ersetzen. Die Verkehrssicherungspflicht für die Bäume obliegt dem Eigentümer.

Baumstandorte innerhalb versiegelter Flächen (Vorplatz) müssen gemäß dem Regelwerk „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V.) hergestellt werden.

Die Baumgruben haben ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup>. Das Mindestmaß an offener

Baumscheibe beträgt mind. 6 qm mit einer Mindestbreite von 2,50 m. Der geforderte Wurzelraum wird durch den Einbau von mineralischen Substraten unter angrenzenden befestigten Flächen im Umfeld des Baumes geschaffen.

Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes (Erschließungsstraße und Süsterfeldstraße) gilt für die Baumpflanzungen folgendes:

Straßenbaumstandorte innerhalb versiegelter Flächen müssen gemäß dem Regelwerk „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V.) hergestellt werden. Die Baumgruben haben ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup>. Das Mindestmaß an offener Baumscheibe beträgt mind. 6 qm mit einer Mindestbreite von 2,00 m. Der geforderte Wurzelraum ist durch den Einbau von mineralischen Substraten unter angrenzenden befestigten Flächen im Umfeld des Baumes zu schaffen. Der Erschließungsplan/Ausführungsplan ist dahingehend und wegen der genauen Ausbildung der Baumgruben und der Baumart mit der Stadt, Fachbereich Umwelt, Herrn Drautmann Tel.: 0241/432 3649, abzustimmen. Es sind Hochstämme mit der Pflanzqualität 3 xv. m.B St-U. 18-20 zu pflanzen. Ist die Pflanzung vollständig erfolgt, ist ein Abnahmetermin mit dem FB 36/20 zu vereinbaren.

Für Baumpflanzungen (8 Stück) im öffentlichen Bereich sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege vorzusehen. Nach erfolgter Entwicklungspflege ist für diese Bäume ein erneuter Abnahmetermin zu vereinbaren, da die Bäume dann in die Pflege und Unterhaltung des Aachener Stadtbetriebes übergehen.

c) Schutzgut Wasser

Sollten durch eine Änderung der Hochbauplanung Kellergeschosse geplant werden, die in das Grundwasser einbinden könnten, so sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührten Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, erforderlich. Die entsprechenden Maßnahmen sind dann durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

d) Schutzgut Mensch

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Als passiver Schallschutz soll daher die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V erfolgen. Von der jeweiligen Maximalforderung kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile [z.B. durch Eigenabschirmung, Bau der Lärmschutzbebauung am Campusband und sonstige Pegelminderungen (z.B. der sich daraus ergebenden vertikalen Varianzen)] anzusetzen sind. Liegen Aufenthaltsräume im LPB IV und V und Schlafräume im LPB III bis V, so sind diese mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Geruchsemissionen der östlich gelegenen Süßwarenindustriebetriebe sind deutlich wahrnehmbar. Die Geruchsbelastungen liegen jedoch unterhalb der 10 % Grenze der vertretbaren Jahresstunden und sind somit noch zu tolerieren.

- (4) Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Klosters "Zum guten Hirten". 1962 wurde hier bei Bauarbeiten eine hölzerne Wasserleitung geborgen, deren Alter nicht bekannt ist, die aber sicherlich älter ist als die 1848 errichtete Klosteranlage und u.U. zu einer älteren Hofanlage gehören könnte. Im Inneren der Rinne wurden Absplisse und ein Abschlag aus Lousberg-Feuerstein gefunden, so dass auch eine steinzeitliche Nutzung dieses Areals nicht völlig auszuschließen ist.  
Die bauliche Nutzungen im Plangebiet ist nur zulässig, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt wird. **Die dafür anfallenden Kosten sind vom Bauträger zu übernehmen (§ 29 DSchG NW).**  
Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen abzustimmen.  
Hinweis: Da es unmöglich ist, im Vorhinein den zur Bearbeitung etwaiger archäologischer Befunde notwendigen Zeitrahmen exakt abzuschätzen, wird empfohlen, für die Bodeneingriffe und die damit verbundenen archäologischen Untersuchung einen angemessenen Zeitrahmen in der Bauleitplanung anzusetzen.
- (5) Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## § 6

### Vertragsstrafen und Sicherheitsleistungen

- (1) Die Vertragsstrafe im Falle von Nichterrichtetem gefördertem Wohnraum beträgt 1.350,00 € pro Quadratmeter. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafe unter die sofortige Verwaltungsvollstreckung.
- (2) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherheit aller sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von 95.000,00 € (in Worten: fünfundneunzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse bis spätestens 14 Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung. Kommt die Vorhabenträgerin einer oder mehreren Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach Inverzugsetzung nicht nach oder wird über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig und die Stadt wird dadurch verpflichtet, die für das Bauvorhaben erforderlichen Maßnahme selbst durchzuführen bzw. fertig zu stellen, ist die Stadt berechtigt, die Bürgschaft in Anspruch zu nehmen.  
Die Bürgschaftssumme gliedert sich wie folgt auf:  
- Absicherung der Vertragsstrafe zur Umsetzung der Dachbegrünung 55.000,00 €  
- Straßenbäume einschl. Baumgrube 40.000 €  
Die Absicherung der Errichtung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgte durch separate privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin.  
Die Bürgschaft wird nach erfolgter Übernahme der Anlagen/Teileinrichtungen bzw. Erfüllung der jeweiligen Vertragsauflage unverzüglich an die Vorhabenträgerin zurückgegeben bzw. reduziert

## § 7

### Kostenregelungen und Beitragspflicht

- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.



- (3) Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen der Beitragspflicht gem. §§ 127 ff BauGB.
- (4) Als beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 BauGB für die Herstellung der Straße gelten Kosten für:
  - a) die Freilegung der Flächen wie vor,
  - b) die Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Beleuchtung und Straßenentwässerung,
  - c) die Schlussvermessung und Abmarkung der Verkehrsfläche wie vor
  - d) die Ingenieurleistungen bezogen auf den beitragsfähigen Erschließungsaufwand.
- (5) Nicht zum erstattungsfähigen Aufwand gem. Absatz 2 gehören Finanzierungskosten, die der Erschließungsträgerin durch die Inanspruchnahme eigener oder fremder Finanzierungsmittel entstanden sind sowie die ihr entstandenen Sach- und Personalkosten.

## **§ 8**

### **Haftungsausschluss der Stadt**

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen sowie etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf den Abschluss dieses Vertrages sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 960 getätigt hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

## **§ 9**

### **Abtretung von Forderungen**

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

## **§ 10**

### **Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem/r evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 11**

### **Rücktrittsrecht**

- (1) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Rücktrittsrechte bleiben unberührt.
- (3) Die beabsichtigte Ausübung des Rücktrittsrechts ist vom jeweiligen Vertragspartner mit einer Frist von mindestens vier Wochen anzukündigen, damit für beide Vertragsparteien Gelegenheit zur Prüfung besteht, ob die Ausübung des Rücktrittsrechts vermieden werden kann.

## **§ 12**

### **Salvatorische Klausel**

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

**§ 13**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Erkelenz, den .....

Aachen, den .....

Aachen, den .....

Stadt Aachen

Stadt Aachen  
In Vertretung

.....  
(Georg Wilms)  
Geschäftsführer

.....  
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

.....  
(Werner Wingefeld)  
Stadtbaurat

# Begründung

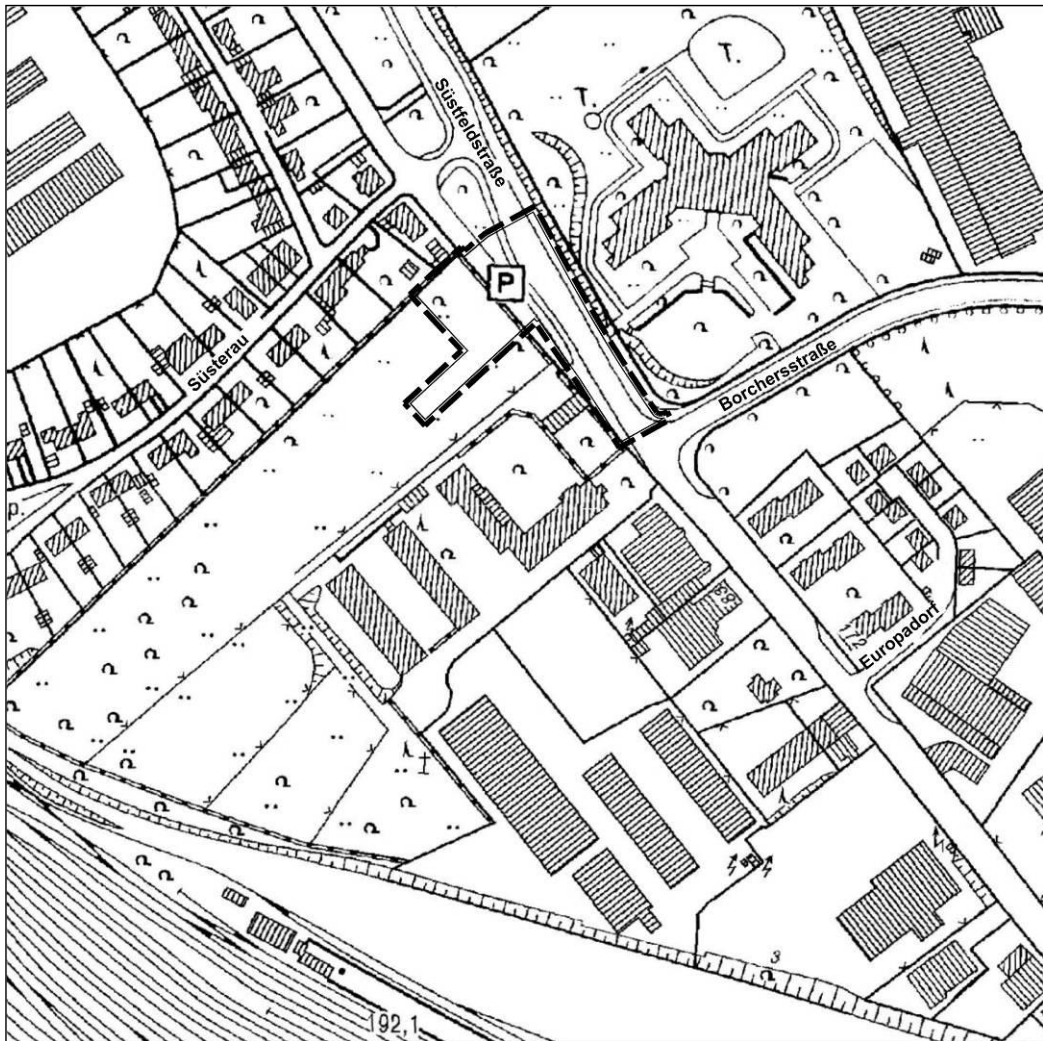
## zum

### vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960

### - Süsterfeldstraße / Süsterau -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster "Guter Hirte" und der Süsterau



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.2.	Regionalplan.....	4
1.3.	Flächennutzungsplan .....	4
1.4.	Landschaftsplan .....	5
1.5.	Bestehendes Planungsrecht.....	5
1.6.	Planverfahren .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Allgemeine Ziele .....	6
3.2.	Ziel der Planung .....	6
3.3.	Städtebauliche Konzept und Gebäudetypologie.....	7
3.4.	Freiraumkonzept.....	7
3.5.	Erschließung.....	7
3.6.	Entwässerung.....	8
3.7.	Stadttechnische Infrastruktur.....	8
3.8.	Soziale Infrastruktur.....	8
3.9.	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	9
3.9.1.	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben .....	9
3.9.2.	Erlebnisvielfalt im Gebiet .....	9
3.9.3.	Umfang der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	9
3.9.4.	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen .....	9
3.9.5.	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	9
3.9.6.	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen.....	9
3.10.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
3.10.1.	Standortwahl der Bebauung .....	10
3.10.2.	Städtebaulicher Entwurf / Gebäudekubatur.....	10
3.10.3.	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	10
3.10.4.	Umgang mit Freiflächen .....	10
3.10.5.	Umgang mit Niederschlagswasser .....	10
3.10.6.	Umgang mit der Energieversorgung.....	10
3.10.7.	Vertragliche Regelungen .....	11
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.4.	Förderfähige Wohngebäude.....	12
4.5.	Stellplätze und Garagen .....	12
4.6.	Verkehrsflächen.....	12
4.7.	Ver- und Entsorgungsfläche .....	12

4.8.	Lärmschutz.....	13
4.9.	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	13
4.10.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	13
4.11.	Umweltschützende Belange .....	13
4.11.1.	Wasserschutz.....	13
4.11.2.	Bodenschutz.....	14
4.11.3.	Lärmschutz.....	15
4.11.4.	Biologische Vielfalt .....	16
4.11.5.	Artenschutz.....	17
4.11.6.	Klimaschutz und Lufthygiene.....	17
4.11.7.	Schutz der Kulturgüter.....	18
4.12.	Gestalterische Festsetzungen .....	18
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten .....</b>	<b>19</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1. Beschreibung des Plangebietes**

Das ca. 0,44 ha große Plangebiet liegt im Westen der Stadt Aachen, im Stadtbezirk Mitte, zwischen dem nördlich anschließenden Wohngebiet Süsterau und dem südlich gelegenen ehemaligen Kloster „Guter Hirte“. Es beinhaltet Teile der Flurstücke 146 in der Flur 4 und die Flurstücke 380 und 383 in der Flur 1 der Gemarkung Aachen und eine Teilfläche des Flurstücks 404 in der Flur 22 der Gemarkung Laurensberg. Das Plangebiet wird im Nordosten durch die in das Plangebiet einbezogene Süsterfeldstraße, vom Einmündungsbereich in die Borchersstraße bis zur Höhe der rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Süsterau, begrenzt. Die südlichen Grenzen des Plangebietes werden durch die Straßenbegrenzungslinie der ebenfalls in das Plangebiet einbezogenen und noch herzustellenden neuen Erschließungsstraße gebildet. An diesen Grenzen schließt die Wiese des ehemaligen Klosters an. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die rückwärtigen und seitlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke Süsterfeldstraße 13c und 15 begrenzt.

#### Situation innerhalb des Plangebietes

Der westliche Teil des Plangebietes ist eine Wiese, die an der nordwestlichen Gebietsgrenze zur Wohnsiedlung Süsterau und nach Nordosten zur Süsterfeldstraße durch zum Teil dichten Gehölzbestand begrenzt wird. Hinter einer ca. 3 m hohen Mauer schließen im Nordosten die Verkehrsflächen der alten und der neuen Süsterfeldstraße an, die durch einen schmalen, mit einzelnen Bäumen bestandenen Grünstreifen voneinander getrennt sind. An der südlichen Grenze der neuen Süsterfeldstraße, in Fahrtrichtung Innenstadt, befindet sich eine Busbucht.

Die Süsterfeldstraße steigt von Südosten (ca. 176,5 m ü. NHN.) nach Nordwesten (ca. 180,5 m ü. NHN.) gleichmäßig an. Diese gleichmäßige Steigung ist auch innerhalb der Freifläche vorzufinden. Mit ca. 178,0 m ü. NHN. werden im Osten die niedrigsten und an der Plangebietsgrenze zur Süsterau mit ca. 183,0 m ü. NHN die höchsten Geländehöhen erreicht, wobei das Steigungsverhältnis entlang des begrünten Geländestreifens an der Grenze zur Siedlung Süsterau am stärksten ist.

#### Situation außerhalb des Plangebietes

Die Freiflächen des Plangebietes sind Teil des teilweise mit Bäumen bestandenen Grünlandes rund um das ehemalige Kloster „Guter Hirte“. Für das denkmalgeschützte ehemalige Kloster liegt ein Bauantrag vor, der den Umbau zu Wohnungen vorsieht. Die anschließenden Gebäuderiegel stehen aufgrund ihres schlechten Zustandes zur Disposition. Nordöstlich der Süsterfeldstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nordwestlich des Plangebietes schließt das Wohngebiet „Süsterau“ mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, die als Doppel- oder Reihenhäuser errichtet wurden, an. Hiervon ausgenommen ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Einmündungsbereich der Straße Süsterau in die Süsterfeldstraße. Aufgrund des ansteigenden Geländes in Richtung Nordwesten, liegen die Einfamilienhäuser der Wohnsiedlung deutlich oberhalb des Geländes des Plangebietes. Das Erdgeschossniveau der dem Plangebiet am nächsten gelegenen Einfamilienhäuser Hs.Nr. 15 und 17 liegt bei ca. 186,5 bis 187,0 m ü. NHN.

### **1.2. Regionalplan**

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekannt gemacht am 27.05.2003 (GV.NW Nr. 26 2003, S.301), ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Die Süsterfeldstraße wird im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen als Hauptverkehrszug dargestellt. Für die übrigen Flächen im Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan in gleichen Teilen Grünflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Zur Realisierung des Vorhabens ist bei Verfahren nach § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (Stand Mai 2014) stellt für das

gesamte Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Unter Berücksichtigung dieser Änderung bzw. der Berichtigung steht die Planung im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung.

#### **1.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Aachen. Es ist nicht in der Biotopkartierung der Landesanstalt für Ökologie Boden und Forsten (LÖBF) erfasst. Ebenfalls befindet sich kein Naturdenkmal innerhalb des Plangebietes.

#### **1.5. Bestehendes Planungsrecht**

Die Verkehrsfläche der Süsterfeldstraße und ein schmaler Streifen entlang der Süsterfeldstraße liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683, die ein Gewerbegebiet mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen, eine öffentliche Grünfläche und eine Verkehrsfläche festsetzt.

#### **1.6. Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Größe des Plangebietes erfüllt. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets liegt mit ca. 1.500 qm deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 qm. Der vorliegende Bebauungsplan steht aber in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem unmittelbar südwestlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 963, so dass die dort festgesetzten Grundflächen bei der Prüfung der Zulässigkeit mitzurechnen sind. Unter Berücksichtigung beider Bebauungspläne wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> immer noch deutlich unterschritten. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Planung des Campus West (Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus West -), in dem insbesondere Flächen für die Hochschule bzw. für die Forschung entstehen sollen.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **2. Anlass der Planung**

Die Guter Hirte GmbH & Co.KG, eine Gesellschaft der Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten unmittelbar an der Süsterfeldstraße. Die geplante fast ausschließliche Errichtung von Sozialwohnungen steht im Einklang mit dem im Masterplan Aachen \*2013 genannten Ziel zur „Stärkung und Steuerung des Wohnungsangebotes durch öffentlich geförderten Wohnungsbau“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus West -, dessen Verfahren zurzeit ruht. Um trotzdem die städtebaulich erwünschte Realisierung der Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Klosters „Guter Hirte“ umsetzen zu können, wurden bereits Grundstücke heraus parzelliert, die eine Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB ermöglichen. Hierbei handelt es sich zum einem um das ehemalige Kloster „Guter Hirte“ selbst, für das der o.g. Investor bereits einen Bauantrag zur Umnutzung zu ca. 40 Wohneinheiten gestellt hat. Zum anderem soll als „Mantelbebauung“ nördlich des Klosters eine weitere Wohnbebauung mit ca. 220 Wohneinheiten (Mikroappartements), ebenfalls durch den o.g. Investor, kurzfristig realisiert werden. Die darüber hinaus vorgesehene Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ist auf Grundlage des § 34 BauGB jedoch nicht

genehmigungsfähig, da das geplante Heranrücken der Bebauung an die Südsterfeldstraße und das damit verbundene Hervortreten aus der Bauflucht nicht den maßgeblichen Kriterien des § 34 BauGB hinsichtlich des Einfügens entsprechen. Darüber hinaus stehen die Festsetzungen der für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes geltenden II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683, hinsichtlich der Art der Nutzung, einer Wohnbebauung entgegen. Das geplante, überwiegend öffentlich geförderte Mehrfamilienhaus wird daher, auf Grundlage einer konkreten Planung, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert.

Die übrigen Flächen innerhalb des Wohnquartiers „Guter Hirte“, die sich bis zum Campusband erstrecken, werden über den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - entwickelt.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1. Allgemeine Ziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer nicht mehr benötigten Verkehrsfläche und einer angrenzenden innerstädtischen Freifläche. Die vorgesehene Entwicklung steht im Einklang mit einer ressourcenschonenden Innenentwicklung und Stärkung des innerstädtischen Wohnstandortes von Aachen.

Im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnsiedlung Süsterau, dem geplanten Umbau des Klosters zu Wohnungen und der Errichtung der „Mantelbebauung“ nördlich des Klosters sowie der neuen Wohnbebauung im Plangebiet des Landeswettbewerbs (Bebauungsplan Nr. 963) entsteht ein neues innerstädtisches Wohnquartier mit einem insgesamt breit gefächertem Wohnungsmix. Das Wohnquartier soll einen Impuls für die gesamte Entwicklung des Campus West setzen. Durch die innenstadtnahe Lage in fußläufiger Entfernung zu Nahversorgungsangeboten und Arbeitsstätten sowie einer guten verkehrlichen Anbindung, eignet sich das neue Wohnquartier in besonderer Weise für den vorgesehenen Wohnungsmix für familiengerechte, altengerechte und junges studentisches Wohnen.

#### **3.2. Ziel der Planung**

Die städtebauliche Zielsetzung für das gesamte oben beschriebene Wohnquartier gilt somit auch für das Wohngebäude innerhalb des Plangebietes. Demnach soll die Wohngebietsentwicklung mit dazu beitragen, den durch die Campuserweiterung bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Das Wohngebäude im Plangebiet dient der Deckung des kurzfristigen Bedarfs an förderfähigem Wohnraum.

Zur Sicherung der Erschließung des neuen Wohnquartiers werden die neue Erschließungsstraße und die Südsterfeldstraße, deren Verkehrsfläche und Nebenanlagen den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Darüber hinaus wird auf einem schmalen Streifen südlich der Süsterfeldstraße, durch Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes - welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wird - geschaffen.

Im Masterplan Aachen \*2030 werden „Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen benannte“. Für das Plangebiet werden im Handlungsfeld „Wohnen“ u.a. die folgenden konkreten Ziele, die unter dem Oberziel „Wohnungsmarktoffensive“ zusammengefasst sind, formuliert: „derzeitige Baulandentwicklung forcieren“, „Stärkung und Steuerung des Wohnungsangebotes durch öffentlich geförderten Wohnungsbau...“ und „Vergrößerung und Differenzierung des Wohnungsangebots für Studierende und ältere Menschen“. Diese Ziele werden durch Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, durch den geplanten Wohnungsmix (mit Singlewohnungen, WG-taugliche Wohnungen und großen familiengerechten Wohnungen) und dem geplanten Anteil von bis zu 100 % Sozialwohnungen im besonderen Maße Rechnung getragen. Durch die unmittelbare Nähe zu der Bushaltestelle „Süsterau“ auf der Süsterfeldstraße wird das unter dem Oberziel „Gesunde Wohnquartiere“ genannte Ziel „Wohngebiete an ÖV-Haltestellen“ ebenfalls umgesetzt. In dem Handlungsfeld „Stadt-Bau-Kultur“ wird unter dem Oberziel „Kompakte und gemischte Stadt“ für das Plangebiet das konkrete Ziel „Städtebauliche Neuordnung / Aufwertung Alt-Gewerbstandorte“



benannt. Durch Umwidmung einer gewerblichen Baufläche und Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche und der damit ermöglichten Errichtung eines Gebäudes, dass die Eingangssituation zu dem geplanten Wohnquartier neu definiert, wird die gewünschte städtebauliche Neuordnung im Übergangsbereich zu dem nordöstlich der Süsterfeldstraße gelegenen Gewerbegebiet initiiert.

### **3.3. Städtebauliche Konzept und Gebäudetypologie**

Durch den markant in den Straßenraum hineinkragenden Baukörper wird ein architektonisches Merkzeichen gesetzt. Der sechsgeschossige Baukörper, bei dem das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet wird, 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“, deren Baukörper mit einer ähnlichen Höhenentwicklung errichtet werden sollen. Die architektonische Ausformung des geplanten Wohngebäudes entspricht hinsichtlich der Formensprache und Materialität den beiden Baukörpern der „Mantelbebauung“. Die Sicherung der Umsetzung dieser einheitlichen Architektur wird über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Das geplante Gebäude orientiert sich, ebenso wie die neue Wohnbebauung im Bereich „Guter Hirte“, hinsichtlich Dichte und Höhe an der künftigen Campuserwicklung und nicht an der kleinteiligen, niedrigen Bebauung der Siedlung Süsterau. Diese Vorgaben wurde bereits als Ziel bei dem 2014 durchgeführten Landeswettbewerb Wohnen formuliert, der auf der angrenzenden Fläche durchgeführt wurde.

Im Gebäude wird ein breit gefächertes Wohnungsmix mit 1- bis 5-Raum Wohnungen und Wohnungsgrößen von ca. 50 qm bis ca. 110 qm angeboten. Da alle Wohnungen über Aufzüge erschlossen werden und damit barrierefrei und behindertengerecht erreichbar sind, können die größeren Wohnungen auch für Wohngemeinschaften älterer Menschen angeboten werden. Allen Wohnungen ist ein privater Freibereich in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien zugeordnet. Im Sinne einer umweltgerechten Mobilitätsförderung wird die Nutzung des Fahrrads durch Errichtung eines großzügig bemessenen separaten Fahrradkellers gefördert.

### **3.4. Freiraumkonzept**

Für den durch die „Mantelbebauung“ und den neuen Baukörper im Plangebiet entstehenden öffentlichen und halböffentlichen Freiraum zwischen den Gebäuden und der neuen Süsterfeldstraße wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet. Dieses sieht eine einheitliche platzartige Gestaltung vor. Neben dem einheitlichen Bodenmaterial werden Sitzgelegenheiten und Bäume zu einer angemessenen Aufenthaltsqualität beitragen. Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Süsterfeldstraße wird durch ein „Baumtor“ gestalterisch betont. Der rückwärtige Bereich des neuen Gebäudes im Plangebiet wird ausschließlich als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohner des Wohnhauses dienen. Der erforderliche Bereich für das wohnungsnahen Kinderspielen wird zusammen mit einem großzügigen Aufenthaltsbereich südlich des vorhandenen Gehölzstreifens entlang der nördlichen Plangebietsgrenze angelegt. Auf Grund des leicht ansteigenden Geländes wird der rückwärtige Bereich, außerhalb des Gehölzstreifens terrassiert angelegt. Die einzelnen Ebenen werden durch niedrige 0,5 m hohe Mauern, die auch als Sitzgelegenheiten dienen können, voneinander getrennt. Die Qualitäten der Freiraumplanung werden innerhalb des Plangebietes über ein Freiraumkonzept und den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie außerhalb des Plangebietes durch Aufnahme des Freiraumkonzeptes für den Bereich zwischen Süsterfeldstraße und der „Mantelbebauung“ in den Durchführungsvertrag sichergestellt.

### **3.5. Erschließung**

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr derzeit von der neuen und alten Süsterfeldstraße aus erschlossen. Die neue Süsterfeldstraße ist unmittelbar über den nördlich gelegenen Toledoring und den südlichen gelegenen Alleenring unmittelbar an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung des neuen Wohnquartiers sind der Umbau der neuen Süsterfeldstraße und der Neubau eines Erschließungsstiches von der Süsterfeldstraße aus geplant. Die neue Süsterfeldstraße wird, analog zur

nordöstlichen Straßenseite, an der südwestlichen Seite einen zusätzlichen Parkstreifen mit 19 Parkplätzen und einen neuen Gehweg erhalten. Die Bushaltestelle wird zurückgebaut und nördlich des Einmündungsbereiches der Straße Süsterau in die Süsterfeldstraße neu angelegt. Die alte Süsterfeldstraße, die im Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird, wird zurückgebaut und endwidmet. Hierzu ist ein eigenständiges Endwidmungsverfahren erforderlich. Es verbleibt lediglich ein ca. 40 m langer Stich von der Straße Süsterau bis zum Plangebiet. An diesem Stich werden 10 neue öffentliche Parkplätze angelegt. Die neue Erschließungsstraße wird als 10 m breite Mischverkehrsfläche mit einem, nach derzeitigem Planungsstand, wechselseitigem Parkstreifen hergestellt. Die unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen benötigten Flächen werden als Verkehrsflächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die geplanten 20 Wohneinheiten werden durch die Errichtung von 4 oberirdischen Stellplätzen und 4 Stellplätzen in dem geplanten Wohngebäude nur teilweise innerhalb der privaten Baufläche nachgewiesen. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze werden in der südlich des Erschließungstisches geplanten Tiefgarage des dort geplanten Mehrfamilienhauses öffentlich rechtlich gesichert. Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes werden von dem verbleibenden Stich der alten Süsterfeldstraße aus erschlossen. Auf Grund der geringen Anzahl an Stellplätzen und den damit zu erwartendem Verkehrsaufkommen, ist die Verkehrsabwicklung auf der alten Süsterfeldstraße unproblematisch.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Süsterfeldstraße werktäglich mindestens im Halbstundentakt verkehrenden Buslinien 7, 24, 30 und 173 mit der Bushaltestelle „Süsterau“ - auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verlegung der Bushaltestelle - sichergestellt. Über die Buslinien wird in weniger als 5 Minuten Fahrzeit der ca. 1 km entfernt liegende „Westbahnhof“ erreicht, von dem aus ein guter Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr besteht. Die Anbindung und Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist über die angrenzende Süsterfeldstraße gegeben.

### **3.6. Entwässerung**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Auf eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch auf Grund der nicht geeigneten Bodenverhältnisse (toniger Lehmboden) verzichtet. Stattdessen 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“ reicht die Dimensionierung des vorhandenen Kanalnetzes nicht aus. Daher ist die Schaffung einer zusätzlichen Rückhaltung erforderlich. Das zusätzlich erforderliche Volumen wird in der Borchersstraße (ca. 650 cbm) und in der neuen Erschließungsstraße (ca. 150 cbm) geschaffen.

### **3.7. Stadttechnische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die in den angrenzenden Verkehrsflächen verlaufenden bzw. im Rahmen des Um- und Neubaus der Verkehrsflächen noch zu verlegenden Leitungstrassen sichergestellt. Dazu ist die teilweise Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen aus der alten Süsterfeldstraße in die neue Süsterfeldstraße erforderlich.

Zur Sicherstellung der Versorgung des gesamten neuen Wohnquartiers am „Guten Hirten“ ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die dafür erforderliche Fläche wird im Plangebiet dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

### **3.8. Soziale Infrastruktur**

Im ca. 300 m Entfernung an der Süsterfeldstraße und in ca. 450 m Entfernung an der Henricistraße befinden sich Lebensmittelläden. Weitere vereinzelte Angebote an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sind an der ca. 800 m entfernt liegenden Roermonder Straße und den jeweils ca. 1,5 km entfernt liegenden – über die bestehenden

Busverbindungen umsteigefrei zu erreichenden - Zentren in Laurensberg und jenseits des Alleeringes in der Innenstadt zu erreichen. In den beiden Zentren wird auch das Angebot an kulturellen und kirchlichen Angeboten gedeckt.

### **3.9. Jugend- und Familienfreundlichkeit**

#### **3.9.1. Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben**

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Fläche für Wohnen festgesetzt. Damit wird dem Ziel, der Förderung des innerstädtischen Wohnens, Rechnung getragen. Es ist ein breit gefächertes Wohnungsmix geplant, der auch auf den Zuzug von Familien ausgerichtet ist. Die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte sowie der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz in dem neuen Wohnquartier wird mit zu einem familiengerechten Umfeld beitragen.

#### **3.9.2. Erlebnisvielfalt im Gebiet**

Das neue Wohnquartier wird, wie derzeit bereits die Siedlung Süsterau, zunächst eine Insel in einer heterogenen, überwiegend von gewerblichen Bauflächen geprägten Umgebung sein. Trotz dieser Lage wird durch die vorgesehene städtebauliche Struktur des Quartiers mit einer öffentlichen Grünfläche und attraktiven öffentlichen Platz- und Aufenthaltsbereichen, ein gutes Angebot an Freiflächen bestehen. Darüber hinaus ist durch die geplante Campuserwicklung mittel- bis langfristig eine weitere Steigerung der Erlebnisvielfalt zu erwarten.

#### **3.9.3. Umfang der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen**

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 und den „Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau“ sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 qm öffentliche Spielflächen einzuplanen. Es sind nur die Wohnungen zu berücksichtigen, die auch zum Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Dies trifft auf 16 Wohnungen zu. Es wird pro Wohnung pauschal von je 2 Kindern ausgegangen. Damit wird ein Spielflächenbedarf von 320 qm ausgelöst, der um 50 % reduziert werden kann da zum einem in der Siedlung Süsterau ein Kinderspielplatz vorhanden ist und zum anderem ein großer Kinderspielplatz in dem neuen Wohnquartier geplant ist. Auf Grund dieses neu geplanten Kinderspielplatzes kann auch auf die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet selbst verzichtet werden. Allerdings ist auf Grundlage des oben ermittelten Spielflächenbedarfs eine Ausgleichszahlung zu entrichten, die zur Errichtung bzw. Aufwertung des geplanten Kinderspielplatzes verwendet wird.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen wird auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder angelegt.

Im neuen angrenzenden Wohnquartier ist die Errichtung einer fünfgruppigen Kindertagesstätte geplant. Eine weitere Kindertagesstätte liegt im Bereich der Schurzelter Straße in ca. 700 m Entfernung, nördlich des Plangebietes. Sämtliche Schulformen befinden sich in weniger als 2 km Entfernung zum Plangebiet und sind somit mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV gut zu erreichen.

#### **3.9.4. Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen**

Die geplante Spielfläche in dem neuen Wohnquartier - die von den umliegenden privaten und öffentlichen Bereichen einer guten sozialen Kontrolle unterliegt - sowie die Kindertagesstätte sind von dem Wohngebäude im Plangebiet aus sicher zu Fuß erreichbar.

#### **3.9.5. Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen**

Durch den geplanten Ausbau der Erschließungsstraße zu einer Wohnstraße und dem geplanten gebietsinternen Fußwegenetz, entsteht eine hohe Nutzungsqualität für die Bewohner allgemein und für Kinder im Besonderen. Hierzu trägt auch der wohnungsnahen Spielplatz im Plangebiet bei.

#### **3.9.6. Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen**

Wie oben bereits beschrieben, sind die im Plangebiet liegenden Einrichtungen für Kinder unmittelbar fußläufig zu erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) kann über die Bushaltestelle „Süsterau“ vom Straßenverkehr

weitgehend unabhängig erreicht werden. Von hier aus besteht eine ausreichende Verbindung in die Aachener Innenstadt und in den Stadtteil Laurensberg. Der „Westbahnhof“ ist über die Süsterfeldstraße in ca. 1 km Entfernung gut zu erreichen. Durch die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist der „Westbahnhof“ besonders für Jugendliche als Ausgangspunkt für Aktivitäten außerhalb Aachens interessant.

### **3.10. Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### **3.10.1. Standortwahl der Bebauung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll zukünftig insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden und dient damit der Innentwicklung. Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine teilweise ungenutzte innerstädtische Verkehrsfläche als Baufläche reaktiviert. Dies greift das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf. Durch die Nutzung von Flächen umgeben von vorhandener Bebauung und Infrastruktur, insbesondere der Verkehrseinrichtungen des ÖPNV, werden ökologisch wertvollere Flächen am Ortsrand auf bisher nicht versiegelten Flächen geschützt. Durch die Nähe der Wohnbebauung zu Läden und Arbeitsstätten werden darüber hinaus die Verkehrsbewegungen reduziert.

#### **3.10.2. Städtebaulicher Entwurf / Gebäudekubatur**

Der kompakte sechsgeschossige Baukörper trägt nicht nur zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei, sondern auch zur Minimierung des Heizwärmebedarfs. Die kompakte Baustruktur führt zu einer Reduzierung der wärmeabgebenden Hülle (A/V).

#### **3.10.3. Solare Wärme- und Energiegewinnung**

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen ist optional möglich. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Errichtung über eine entsprechende Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Gebäudehöhen zu diesem Zweck.

#### **3.10.4. Umgang mit Freiflächen**

Die vorgesehene Dachbegrünung, die Begrünung der Planstraße, die Anlage eines weitgehend unversiegelten Freibereiches im rückwärtigen Bereich des Wohngebäudes sowie der Erhalt des dichten Gehölzstreifens an der nordwestlichen Plangebietsgrenze dienen der Verbesserung des Kleinklimas und vermindern das Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten.

#### **3.10.5. Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund der ungünstigen Wasserdurchlässigkeitswerte des anstehenden Bodens scheidet eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort aus. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits teilweise an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße angeschlossen. Eine Verpflichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a Landeswassergesetz besteht daher nicht. Die Ableitung der Niederschlagswässer soll zusammen mit den Schmutzwässern in den Mischwasserkanal der Süsterfeldstraße erfolgen.

#### **3.10.6. Umgang mit der Energieversorgung**

Zunächst wurde geprüft, ob das Plangebiet an eine Fernwärmeversorgung angeschlossen werden kann. Die dafür erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können jedoch durch den Versorgungsträger aufgrund des geringen Energiebedarfs der geplanten Gebäude in dem neuen Wohngebiet „Guter Hirte“ unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umgesetzt werden.

Die Heizenergieversorgung wird durch das, im Zusammenhang mit dem Umbau des ehemaligen Klosters, geplante zentrale Blockheizkraftwerk (in dem dort vorhandenen ehemaligen Kesselhaus) erfolgen.

### **3.10.7. Vertragliche Regelungen**

Die Umsetzung der vorgesehenen Dachbegrünung, der Anlage der privaten Freiflächen und der Erhalt bzw. die Neuanpflanzung des Gehölzstreifens sowie die Sicherstellung der Heizenergieversorgung über ein Blockheizkraftwerk werden über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Für die Baufläche im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird abweichend von dem Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Fläche für Wohnen“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll auf Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB getroffen werden, wonach die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und nach der auf Grundlage des § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden ist. Dementsprechend und gemäß dem Ziel des Bebauungsplanes an diesem Standort Wohnungsbau zu etablieren, werden auf der Baufläche Wohngebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen zugelassen. Die ebenfalls vorgesehene Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe dient u.a. der Förderung eines familiengerechten Arbeitens von Zuhause aus.

Für den schmalen Bereich parallel zur Süsterfeldstraße, südlich der Erschließungsstraße, der sich außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem Bereich sind ausschließlich nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Einbeziehung dieser Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist erforderlich, um das für diesen Bereich in der rechtskräftigen II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umwandeln zu können. Die Fläche wird Teil des westlich angrenzenden Baugrundstücks, auf dem gemäß § 34 BauGB die sogenannte „Mantelbebauung“ um das Kloster „Guter Hirte“ entstehen wird.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe [GH]), die über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, definiert.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, da hier keine baulichen Anlagen geplant sind, sondern ausschließlich die Vorfläche der „Mantelbebauung“ angelegt werden soll.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der GRZ von 0,4 wird eine städtebaulich verträgliche Dichte festgesetzt, die sich aus den Anforderungen der Wohnnutzung herleitet und sich an der zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete orientiert.

#### Höhe baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Höhenentwicklung wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 196,5 m ü. NHN und 199,0 m ü. NHN für das Staffelgeschoss festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen ermöglichen, zusammen mit der südlich geplanten „Mantelbebauung“ - deren Baukörper mit ähnlichen Gebäudehöhen errichtet werden -, die Ausbildung einer städtebaulich erwünschten prägnanten Eingangssituation zu dem neuen Wohnquartier „Guter Hirte“. Das weiter südlich anschließende Klostergebäude mit einer Höhe von bis zu 205 m ü. NHN stellt in diesem Kontext die maximale Höhenentwicklung im näheren Umfeld dar. Damit orientiert sich das Gebäude im Plangebiet, entsprechend den Zielen des Landeswettbewerbes für das gesamte „Wohnquartier“, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an der künftigen Campuserwicklung und nicht an der kleinteiligen, niedrigen Bebauung der Siedlung Süsterau.

Negative Auswirkungen auf die nordwestlich gelegenen eingeschossigen Siedlungshäuser sind aber nicht zu erwarten, da zum einem ein Einblick in deren Gärten durch den vorhandenen und zu erhaltenden bzw. neu anzupflanzenden Gehölzstreifen unterbunden wird. Zum anderem liegen die Baugrundstücke an der Süsterau deutlich höher als die

Baufläche im Plangebiet, sodass die nächstgelegenen eingeschossigen Wohngebäude mit einer Firsthöhe von ca. 194,5 m ü. NHN eine nur um ca. 4,5 m niedrigere Höhenentwicklung aufweist, wie das Gebäude im Plangebiet.

#### Technische Aufbauten

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung, Wärmepumpen) zulässig. Diese Anlagen dürfen um bis zu 1,5 m die festgesetzten GH überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken und dürfen eine Grundfläche von je 10 qm nicht überschreiten. Durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Höhen werden negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht erwartet.

#### **4.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage und Form entspricht dem vorliegenden Hochbauentwurf. Das Baufeld berücksichtigt jedoch noch einen aus baukonstruktiven Gründen erforderlichen Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung des Baukörpers.

Die gartenseitig orientierte Baugrenze kann um bis zu 1,5 m durch Balkone überschritten werden. Die vorgenannte Festsetzung erhöht die Flexibilität der architektonischen Ausformung des Baukörpers hinsichtlich untergeordneter Bauteile. Auf eine alternativ mögliche Ausweisung einer tieferen überbaubarer Flächen wird verzichtet, da diese einen städtebaulich nicht erwünschten großvolumigeren Hauptbaukörper ermöglichen würde.

#### **4.4. Förderfähige Wohngebäude**

Fast alle Wohnungen entsprechen hinsichtlich Art, Größe und Ausstattung den Förderungsvoraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus. Damit möchte der Investor, der auch die außerhalb des Plangebietes geplante „Mantelbebauung“ und den Umbau des ehemaligen Klosters „Guter Hirte“ umsetzt, die dort nicht im geforderten Umfang zu realisierenden Sozialwohnungen im Plangebiet nachweisen. Die Anzahl und die Realisierung der förderfähigen Wohnungen werden über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

#### **4.5. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Keller(garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, den geplanten Hausgarten frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung des geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiches sicher zu stellen.

#### **4.6. Verkehrsflächen**

Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Teil der Süsterfeldstraße, einschließlich der erforderlichen Flächen für die Neuanlage des zusätzlichen Parkstreifens und Gehweges, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die neue Erschließungsstraße, die die Bauflächen innerhalb des westlich anschließenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 963 erschließt, wird auf einer Länge von ca. 75 m ab Einmündungsbereich in die Süsterfeldstraße mit einer Breite von 10 m ebenfalls als Verkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Dadurch kann kurzfristig die Erschließung des nördlichen Baukörpers der südlich anschließenden „Mantelbebauung“ gesichert werden bevor mit der Herstellung der übrigen Erschließung für das gesamte Wohnquartier begonnen wird.

#### **4.7. Ver- und Entsorgungsfläche**

Zur Sicherstellung der Versorgung des gesamten neuen Wohnquartiers am „Guten Hirten“ ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die dafür erforderliche Fläche soll unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße mit einer Größe von 3 x 6 m festgesetzt werden.

#### **4.8. Lärmschutz**

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 der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Als passiver Schallschutz wird daher die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V erfolgen. Von der jeweiligen Maximalforderung kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile [z.B. durch Eigenabschirmung, Bau der Lärmschutzbebauung am Campusband und sonstige Pegelminderungen (z.B. der sich daraus ergebenden vertikalen Varianzen)] anzusetzen sind.

Liegen Aufenthaltsräume im LPB IV und V und Schlafräume im LPB III bis V, so sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

#### **4.9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Aus gestalterischen Gründen und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Bereich des vorhandenen Gehölzstreifens eine Neuanpflanzung unter Einbeziehung bestehender Gehölze, soweit diese erhalten werden können, vorgesehen. Darüber hinaus werden ein bestehender Solitärbaum und ein Baum im halböffentlichen Straßenraum auf privatem Baugrund erhalten.

Darüber hinaus werden mindestens 230 qm Dachfläche, das entspricht ca. 80% des Daches, begrünt. Dies wird insbesondere der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse dienen.

#### **4.10. Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies wird durch Aufnahme einer entsprechenden schriftlichen Festsetzung explizit klar gestellt.

#### **4.11. Umweltschützende Belange**

##### **4.11.1. Wasserschutz**

##### Grundwasserschutz

Gemäß dem Grundwassergleichenplan der Stadt Aachen liegt der Grundwasserspiegel im Bereich der Süsterfeldstraße bei ca. 175 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von ca. 179 bis 181 m ü. NHN bedeutet dies, dass der Grundwasserspiegel ca. 4 bis 6 m unter Flur liegt. Das Wohngebäude wird mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 180,0 m ü. NHN geplant. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Fundamente und die geplante Unterfahrung des Aufzuges werden voraussichtlich nur bis ca. 2 m in das bestehende Gelände eingreifen. Ein Einbinden des Bauwerkes in das Grundwasser kann damit ausgeschlossen werden.

Sollten durch eine Änderung der Hochbauplanung Kellergeschosse geplant werden, die in das Grundwasser einbinden könnten, so sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührten Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, erforderlich. Die entsprechenden Maßnahmen sind dann durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Auf die erforderlichen Maßnahmen beim Bau von Kellergeschossen wird im Durchführungsvertrag hingewiesen.

##### Schutz der Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der verrohrte Schwarzbach verläuft nordöstlich in einem Abstand von ca. 400 m. Dieser mündet in den Wildbach. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Soers und damit auch zum Einzugsgebiet der Wurm. Die Hochwassersituation im Unterlauf der Wurm erfordert es, dass bei

einer Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser über die Kanalisation Hochwasserschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

#### Entwässerungskonzept

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Von der STAWAG wurde im Rahmen der Erschließungsplanung zum Plangebiet ein Gutachten zur Ermittlung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde von dem Ingenieurbüro Gell & Partner GbR erstellt. Durch Bohrungen wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet für eine Versickerung ungeeignete tonige Lehmböden anstehen. Auf eine Niederschlagswasserversickerung soll daher verzichtet werden. Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse 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. Für das gesamte Einzugsgebiet liegt, unter Berücksichtigung der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelungen, sowohl ein BHKWM7-Nachweis als auch eine Niederschlags-Abflussberechnung für das HQ100 vor. Diese Berechnungen sehen die Schaffung einer zusätzlichen Rückhaltung im öffentlichen Mischwasserkanal in der Borchersstraße mit einem Volumen von 800 cbm vor. Innerhalb der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet wird ein zusätzliches Volumen von ca. 150 cbm und in der Borchersstraße ein zusätzliches Volumen von ca. 650 cbm geschaffen. Hierzu wird eine aktuelle Berechnung des WVER durchgeführt, in der auch eine Drosselwassermenge für die Einleitung in den Staukanal angegeben wird. Darüber hinaus sind im Plangebiet Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses beitragen sollen. Neben der Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster und der Schaffung unversiegelter Freibereiche ist insbesondere eine großflächige Dachbegrünung vorgesehen. Die Umsetzung der sich aus der Entwässerungsplanung ergebenden Maßnahmen wird durch Aufnahme entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

#### **4.11.2. Bodenschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 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.

Schutzwürdige Böden sind im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, wegen der dort bereits stattgefundenen Versiegelung durch Verkehrsflächen, nicht vorhanden. Im Bereich des ehemaligen Klosters sind ca. 1.500 qm unversiegelte Wiesen- und Gehölzflächen von der Planung betroffen. Dort ist unter einer ca. 50 cm dicken Oberbodenschicht eine ca. 2 bis 2,5 m dicke Lösslehmschicht anzutreffen. Die tieferen Schichten werden durch die Hergenrather Schichten (tonige Schluffe), überdeckt von den Aachener Schichten (Feinsande), gebildet. Durch das Plangebiet verläuft von Nordwest nach Südost die Laurensberger Störung, die aber nach dem derzeitigen Kenntnisstand inaktiv ist und bisher zu keinen Bauschäden geführt hat.

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 900 qm wird der gewachsene Boden durch Verkehrs- und Bauflächen in Anspruch genommen. Durch die Unterbringung des Großteils der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden die Bodenbeeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen des Gutachtens zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden im Plangebiet Bohrungen niedergebracht, die hinsichtlich möglicher Schadstoffgehalte



oder sonstiger Bodenverunreinigungen unauffällig waren. Überschreitungen von Obergrenzen nach LAGA wurden nicht festgestellt.

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel hat bisher nicht stattgefunden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Bombenblindgänger oder Kampfmittel bei Bodenarbeiten freigelegt werden können. Bodenarbeiten sind daher mit besonderer Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bauverwaltung der Stadt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Hierauf wird im Durchführungsvertrag durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung hingewiesen.

#### 4.11.3. Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm, ausgelöst durch die Süsterfeldstraße und der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach, den Gewebelärm der nordöstlich gelegenen Gewerbebetriebe, dem Freizeitlärm, ausgelöst durch den ca. 750 m entfernt liegenden Bendplatz sowie dem Sportlärm der ca. 450 entfernt liegenden Schießsportanlage wurde durch das Büro SWA Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH ein schalltechnisches Gutachten zu den Auswirkungen der Lärmbelastungen erstellt.

Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms liegen Prognosezahlen unter Berücksichtigung der Campus-West Entwicklung vor. 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 des Verkehrs auf die geplanten zwei Erschließungsstiche, eine Verkehrsstärke von ca. 1.850 Kfz/24h mit einem Lkw- Anteil von 3% tags und 0,5% nachts angenommen. Den Berechnungen zum Schienenverkehr liegen Belastungsdaten für das Prognosejahr 2025 zugrunde. Die relevanten Lärmquellen der beiden, hinsichtlich des Gewebelärms, maßgeblichen Gewerbebetriebe der Süßwarenindustrie sind durch die eigenen Bürogebäude teilweise zum Plangebiet abgeschirmt. Für die beiden Betriebe werden als Grundlage der Berechnungen flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{WA}$  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. Ein flächenbezogener Schalleistungspegel wurde ebenfalls für den Bereich des Bendplatzes mit 65 dB(A) tags und nachts festgelegt. Die Auswirkungen der Schießsportanlage wurden durch Anwendung eines bewerteten Anlagen-Schalleistungspegel  $L_{WA,R}$  von 130 dB(A) berechnet. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wohngebäude geplant, so dass für die Beurteilung der Lärmauswirkungen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts heranzuziehen sind.

Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen sind durch den Gewebelärm keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten. Lediglich in den obersten Geschossen wird der zulässige Grenzwert der TA Lärm von 40 dB(A) erreicht aber nicht überschritten.

Eine Überschreitung der für WA maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Freizeitnutzung wird nur in den Nachtstunden, ausschließlich an den zum Bendplatz orientierten Fassaden erwartet. Die für ein gesundes Wohnen maßgeblichen Orientierungswerte eines Mischgebietes (MI) werden aber eingehalten. 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 Lautsprecherorientierungen umsetzbar sind.

Durch den Betrieb auf der Schießsportanlage kommt es an den zum Schießstand ausgerichteten Fassaden zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 18.BimSchV von 50 dB(A) um 3-4 dB(A) ausschließlich innerhalb der Ruhezeiten von 20.00 bis 22.00 Uhr. Der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird jedoch unterschritten, so dass auch in Bezug auf den Freizeitlärm ein gesundes Wohnen im Plangebiet sichergestellt werden kann.

Gemäß dem Gutachten sind insbesondere durch den Verkehrslärm der Süsterfeldstraße deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Die höchsten Überschreitungen sind an den zur Süsterfeldstraße orientierten Fassaden zu erwarten. Die Überschreitung dort liegt tags bei bis zu 13 dB(A) und nachts bei bis zu 15 dB(A).

Die geringsten Überschreitungen werden an den rückwärtigen Fassaden erwartet. Dort liegen die Überschreitungen tags bei mindestens 4 dB(A) und nachts bei mindestens 11 dB(A). Die maximal zu erwartenden Lärmpegel liegen unterhalb der Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, bei denen anzunehmen sind, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdungen erreicht wird. Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Als passiver Schallschutz ist daher die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V erforderlich. Von der jeweiligen Maximalforderung kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile [z.B. durch Eigenabschirmung, Bau der Lärmschutzbebauung am Campusband und sonstige Pegelminderungen (z.B. der sich daraus ergebenden vertikalen Varianzen)] anzusetzen sind.

Liegen Aufenthaltsräume im LPB IV und V und Schlafräume im LPB III bis V, so sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Darüber hinaus ist vorgesehen, zu der am meisten von Lärm beaufschlagten Fassade unmittelbar an der Süsterfeldstraße keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen.

Unmittelbar südlich der Erschließungsstraße wird derzeit die sog. „Mantelbebauung“ um das ehemalige Kloster mit zwei Tiefgaragen geplant. Die Genehmigung dieses Bauvorhabens soll auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen. Auf Grund der geplanten Lage einer dieser Tiefgaragenzufahrten unmittelbar gegenüber Wohn- und Aufenthaltsräumen des Gebäudes im Plangebiet, kann eine unzumutbare Lärmbelastung durch den entstehenden Verkehr auf der Tiefgaragenrampe nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur „Mantelbebauung“ ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass durch den Zufahrtsverkehr der Tiefgarage keine unzulässigen Lärmbelastungen auf das Gebäude im Plangebiet einwirken werden. Maßnahmen die dies sicherstellen könnten, sind z.B. die akustisch wirksame Ausgestaltung der Decken- und Wandoberflächen und die geräuschkindernde Bauweise der Regenrinne sowie des Rolltors. Da beide Vorhaben von dem gleichen Investor umgesetzt werden sollen, kann die Erarbeitung des schalltechnischen Nachweises über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag und/oder im Genehmigungsverfahren gemäß § 34 BauGB sichergestellt werden.

#### **4.11.4. Biologische Vielfalt**

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich ist. Unabhängig davon sind die Auswirkungen auf Grund der beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen und zu bewerten.

Das nordöstliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch die versiegelten Flächen der neuen und alten Süsterfeldstraße. Zwischen beiden Verkehrsflächen befindet sich jedoch ein nach Süden spitz zulaufender schmaler Grünstreifen mit insgesamt 6 Straßenbäumen, von denen zwei gemäß der Baumschutzsatzung schützenswert sind. Im Bereich des geplanten Baugrundstückes befindet sich ein aus gestalterischen Gründen erhaltenswerter Gehölzstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und entlang der Mauer zur alten Süsterfeldstraße. Der Gehölzstreifen besteht überwiegend aus Obstbäumen und einzelnen Salweiden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll ein neuer Gehölzstreifen unter Einbeziehung noch erhaltenswerter Gehölze angelegt werden.

Im Rahmen des Umbaus der Süsterfeldstraße, der Herstellung der neuen Erschließungsstraße und der Errichtung des Wohngebäudes ist der Erhalt von insgesamt 16 Bäumen jedoch nicht möglich. Von diesen Bäumen fallen 2 Bäume, inkl. der beiden Straßenbäume, unter die Baumschutzsatzung. Darüber hinaus kann auch der schmale Grünstreifen zwischen den beiden Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Der Verlust dieser Strukturen wirkt sich negativ auf die bisher vorhandene Grünkulisse parallel zur Süsterfeldstraße aus. Durch die Errichtung der straßenbegleitenden Bebauung entsteht ein städtisch geprägtes Bild. Dieses Stadtbild wird durch eine plangebietsübergreifende Freiflächenplanung ansprechend gestaltet. Auf einem sich trichterförmig öffnenden Platz, parallel zur Süsterfeldstraße und den angrenzenden Erschließungsflächen ist die Anpflanzung von mehreren Bäumen vorgesehen, wovon 2 Bäume als Baumtor die Eingangssituation zum neuen Wohnquartier hervorheben. Die rückwärtigen Freiflächen des Wohngebäudes werden

weitgehend unversiegelt mit Rasenflächen sowie wassergebundenen Oberflächen hergestellt. Die oberirdischen Stellplätze im Norden des Plangebietes werden mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt.

Die Qualitäten der Freiraumplanung werden innerhalb des Plangebietes über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie außerhalb des Plangebietes durch Aufnahme des plangebietsübergreifenden Freiraumkonzeptes für den Bereich zwischen Süsterfeldstraße und der „Mantelbebauung“ sichergestellt und deren Umsetzung über die Aufnahme entsprechende Formulierungen in dem Durchführungsvertrag geregelt.

#### **4.11.5. Artenschutz**

Nach Erkundungen vor Ort ist davon auszugehen, dass keine Höhlenbäume im Plangebiet vorhanden sind. Die dort wachsenden Bäume haben noch keinen ausreichenden Stammdurchmesser um als Höhlenbäume für Vögel und Fledermäuse in Frage zu kommen. Das Vorhandensein von Brut-, Nist- und Lebensstätten bedrohter Vogel- oder Fledermausarten ist demnach nicht anzunehmen. Vorkommen von geschützten Reptilien- und Amphibienarten sind aufgrund des Fehlens entsprechender Lebensraumstrukturen unwahrscheinlich. Ggf. werden die Flächen des Plangebiets als Jagdrevier und Nahrungshabitat genutzt. Da im Plangebiet ein wichtiger Anteil der Gehölze erhalten bleibt, können evtl. vorkommende Tierarten diese weiterhin zur Nahrungssuche nutzen.

Um zu vermeiden, dass es im Zuge der Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verstößen kommt, sind jedoch Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Hierzu wird eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Sonstige Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege-Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Außer den Maßnahmen zum Fäll- und Rodungsschutz sind demnach keine weiteren besonderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung erforderlich.

#### **4.11.6. Klimaschutz und Lufthygiene**

Gemäß Klimafunktionskarte ist das Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Lage am Gewerbegebiet Süsterfeld dem Klimatyp Gewerbe- und Industrieklima zuzuordnen. Die im westlichen Teil des Plangebietes und im weiteren Verlauf sich bis zu den Bahnanlagen erstreckenden Freiflächen des ehemaligen Klostersgartens dienen derzeit als lokale Kaltluftbildungsflächen. Diese Funktion wird erfahrungsgemäß auf Grund der beabsichtigten Errichtung der Gebäude und Erschließungsflächen im Wohnquartier „Guter Hirte“ zu einem großen Teil verloren gehen. Zur Kompensation dieses Verlustes werden mindestens 80 % der geplanten Dachflächen im Plangebiet begrünt. Darüber hinaus wird ein Großteil der Erschließungsflächen auf dem privaten Baugrundstück mit wassergebundenen Decken oder versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden. Der vorgesehene Erhalt bzw. die teilweise Neuanpflanzung des bestehenden Gehölzstreifens sowie die geplante Anpflanzung von Gehölzen und von Straßenbäumen, auch in dem neuen Parkstreifen an der Süsterfeldstraße, dienen der Verbesserung des Kleinklimas. Die Heizenergieversorgung wird darüber hinaus umweltfreundlich durch das im Zusammenhang mit dem Umbau des ehemaligen Klosters geplante zentrale Blockheizkraftwerk (in dem dort vorhandenen ehemaligen Kesselhaus) sichergestellt. Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird über Festsetzungen im Bebauungsplan und über Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Die Geruchsemissionen der östlich gelegenen Süßwarenindustriebetriebe sind deutlich wahrnehmbar. Die Geruchsbelastungen liegen jedoch unterhalb der 10 % Grenze der vertretbaren Jahresstunden und sind somit noch zu tolerieren. Im Zuge von geplanten Produktionserweiterungen sind Maßnahmen geplant, die zu einer deutlichen Verringerung der Geruchsbelastung im Umfeld führen wird. In den Durchführungsvertrag wird jedoch eine Regelung aufgenommen, die auf die Geruchsbelastungen durch emittierende Betriebe in der Nachbarschaft hinweist.

#### **4.11.7. Schutz der Kulturgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Das südlich angrenzende ehemalige Kloster ist als Zöglinghaus der ehemaligen Klosteranlage „Zum Guten Hirten“ in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen (laufende Nr. 3590). Im Rahmen der Planung des L-förmigen Neubaus rund um die Klosteranlage (sogenannte „Mantelbebauung“) haben intensive Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde stattgefunden. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anforderungen zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange wurden bei der Bearbeitung der Planung berücksichtigt. Die „Mantelbebauung“ liegt zwischen dem ehemaligen Kloster und dem geplanten Wohngebäude im Plangebiet. Dadurch besteht keine direkte Blickverbindung vom Kloster zum Gebäude im Plangebiet. Darüber hinaus überragt das geplante Gebäude nicht die Gebäudehöhen der „Mantelbebauung“. Daher kann eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange, hervorgerufen von dem Vorhaben im Plangebiet, ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen des Abbruchs und Ausschachtungsarbeiten archäologische Bodenfunde erfolgen. Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung wird daher im Durchführungsvertrag hingewiesen.

#### **4.12. Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB soll eine Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zur Dachform verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, die hohen gestalterischen Anforderungen an die städtebauliche Konzeption der Planung umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass das Gebäudedach nur als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 10% zulässig ist.

### **5. Auswirkungen der Planung**

Durch die Nutzung der Infrastruktur des Innenstadtbereiches wird durch die Planung einerseits eine bessere Auslastung des Infrastrukturangebotes erreicht und andererseits werden Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten, geschont. Damit kann eine Alternative zu den suburbanen Einfamilienhaussiedlungen, mit ihren negativen Auswirkungen auf den zusätzlichen Landschaftsverbrauch, geschaffen werden. Durch das geplante Vorhaben kann, im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Wohnquartiers „Guter Hirte“, ein Entwicklungsimpuls für den Campus-West gesetzt werden. Durch die Bereitstellung von 20, überwiegend im Sinne des sozialen Wohnungsbaus förderfähigen, Wohneinheiten wird ein Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen geleistet.

Zur Realisierung des Vorhabens sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist der Erwerb von Teilflächen der Flurstücke 146 in der Flur 4 und der Flurstücke 380 und 383 in der Flur 1 der Gemarkung Aachen sowie einer Teilfläche des Flurstücks 404 in der Flur 22 der Gemarkung Laurensberg durch den Investor erforderlich.

Von der Planung gehen, unter Voraussetzung der Berücksichtigung der unter dem Punkt Umweltschützende Belange genannten Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Zu den erforderlichen Maßnahmen gehören insbesondere:

- die Berücksichtigung der Schaffung eines ausreichenden Rückhaltevolumens für die Niederschlagswässer zum Schutz vor Hochwasser,
- die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen,
- die Umsetzung der zur Minimierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft erforderliche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Umsetzung der in den Konzepten vorgesehenen Qualitäten der Freiraumgestaltung,
- die Anlage eines Gründaches zur Verbesserung des Kleinklimas,

- die Beachtung der Fäll- und Rodungszeiten zum Schutz der Tierarten.
- 

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zum unwiderruflichen Verlust von Grünstrukturen und natürlichem Boden. In Rahmen der Abwägung der öffentlichen Belange gegen- und untereinander ist dem Belang der Wohnraumschaffung auf Innenstadt nahen Flächen - anstatt der Inanspruchnahme von hochwertigeren Außenbereichsflächen - Vorrang einzuräumen.

## 6. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Aachen keine Kosten, da diese von dem Vorhabenträger übernommen werden. Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb der Flächen für Wohnen werden der Stadt Aachen ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese ebenfalls durch den Vorhabenträger ausgeführt werden sollen. Die Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Verlegung der Versorgungsleitungen und des Kanals sind in dem bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrag geregelt. Die Umbaumaßnahmen im Bereich der Süsterfeldstraße werden durch die Stadt durchgeführt. Sie stehen nicht in direktem Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 7. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist entsprechend der Vorgaben aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. des Vorhaben- und Erschließungsplans. Neben der Umsetzung der Hochbaumaßnahmen beinhaltet dies auch die fristgerechte Durchführung und Kostentragung der Erschließungsmaßnahmen und sonstigen im Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelten Maßnahmen. Hierzu gehören u.a. Regelungen zur Umsetzung von:

- Grünordnerischen und Freiraumplanerischen Maßnahmen,
- Artenschutzrechtliche Maßnahme
- Ausgleichszahlung für Kinderspielplätze,
- Energetische Maßnahmen
- Sicherung des sozialen Wohnungsbaus.

Die Sicherung der Erschließung erfolgt über den bereits am 03.11.2015 abgeschlossenen Erschließungsvertrag.

## 8. Plandaten

Plangebiet	ca. 4.440 qm
Flächen für Wohnen	ca. 1.500 qm
Verkehrsfläche	ca. 2.920 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 20 qm

Innerhalb des Plangebietes sind 20 Wohneinheiten (WE) geplant.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 11.05.2016 den Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

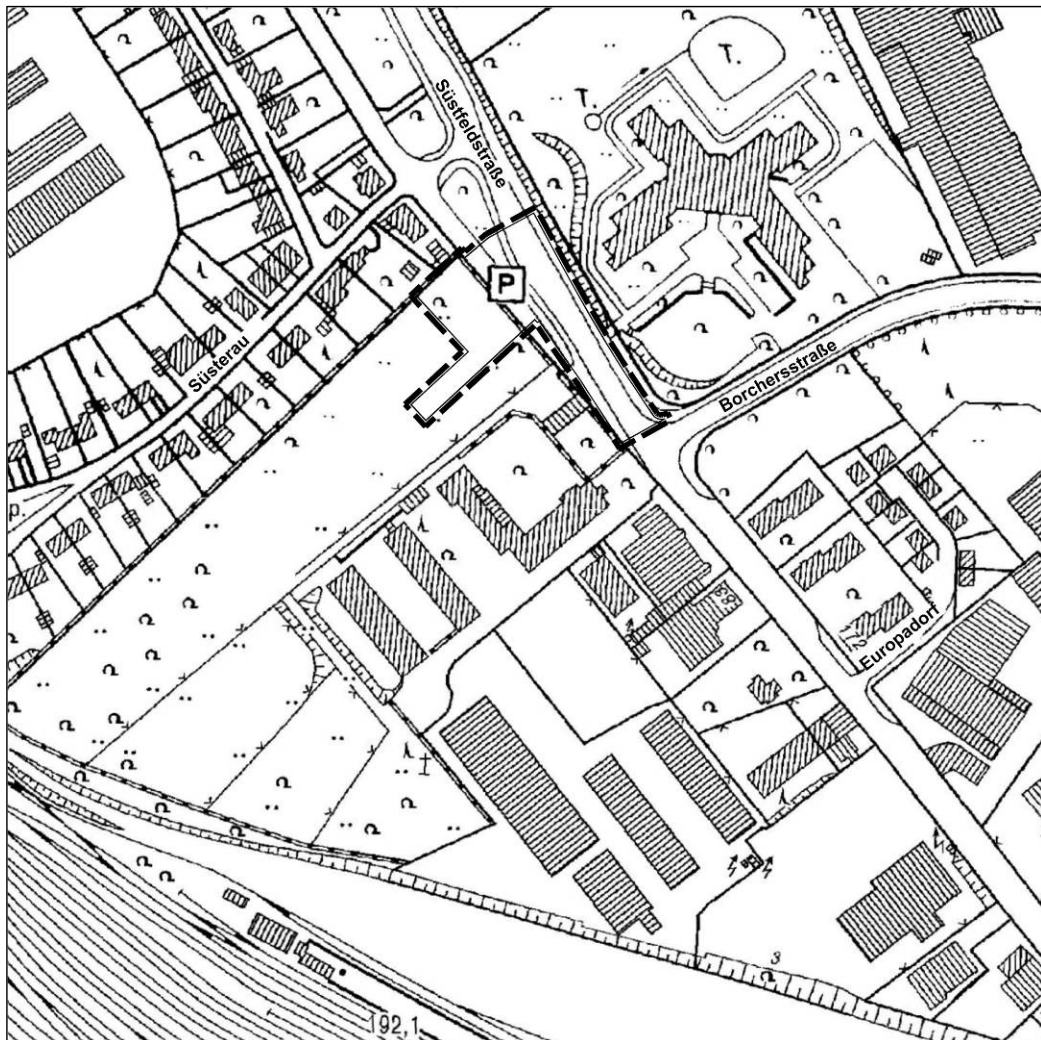
Aachen, den 12.05.2016

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum**  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960**  
**- Süsterfeldstraße / Süsterau -**

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster "Guter Hirte" und der Süsterau



Lage des Plangebietes

gemäß **§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung**

**wird festgesetzt:**

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960 ersetzen die bisherigen Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683.

## **1. Fläche für Wohnen**

Innerhalb der Fläche für Wohnen sind zulässig:

- Wohngebäude
- Räume für freie Berufe
- Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### Gebäudehöhe (GH)

Die festgesetzte Höhe wird gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) von 199,0 m ü. NHN darf ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten dürfen eine Grundfläche von je 10 qm nicht überschreiten. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken (gemessen ab Oberkante Gebäude).

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten A und B um bis zu 1,5 m durch Balkone überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone jeder Art und Abmessung unzulässig.

## **4. Stellplätze**

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

## **5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **5.1 Lärmpegelbereiche**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109\* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. Rw,res., nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:



Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß (erf. R`w,res.) von mind. 35 dB
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß (erf. R`w,res.) von mind. 40 dB
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches V ein Schalldämmmaß (erf. R`w,res.) von mind. 45 dB

Für Büroräume:

- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß (erf. R`w,res.) von mind. 30 dB
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß (erf. R`w,res.) von mind. 35 dB
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches V ein Schalldämmmaß (erf. R`w,res.) von mind. 40 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.

*\*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.*

## 5.2 Lüftungseinrichtungen

Bei Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich (LPB) IV und V und bei Räumen mit Schlaffunktion im Lärmpegelbereich III, IV und V sind zusätzliche schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

## 6. **Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

6.1 Mindestens 230 qm des Flachdaches sind als extensiv begrünte Dächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainschicht) anzulegen.

6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzstreifen mit Bäumen der Pflanzliste anzulegen. Bestehende Bäume sind, soweit diese erhalten werden können, in den Gehölzstreifen zu integrieren.

Pflanzliste (Hochstamm, 2xv, mDB, STU in 1,0m Höhe 18/20):

Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Salweide (Salix caprea), Obstbäume (Pflaume, Apfel, Kirsche, Wallnuss). Die Anpflanzung einer abweichenden Baumart ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen zulässig.

6.3 Auf dem festgesetzten Baumstandort ist ein Amberbaum (Liquidambar styraciflua) Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20/25, anzupflanzen. Der Baumstandort darf um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen. Die Anpflanzung einer abweichenden Baumart ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen zulässig.

## 7. **Zulässigkeit von Vorhaben**

Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

## 8. **Örtliche Bauvorschrift**

### Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit max. 10 % Dachneigung) zulässig.