

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0516/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 02.08.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.08.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie 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 Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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 Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Für das Plangebiet war in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.02.2015 und anschließender Kenntnisnahme in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Programmberatung erfolgt (s. Vorlage FB61/0117/WP17).

Anschließend erfolgte am 15.04.2015 eine Informationsveranstaltung für Anwohner.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss erfolgte im Planungsausschuss am 14.01.2016 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 13.01.2016 (s. Vorlage FB61/0322/WP17).

Der Offenlagebeschluss wurde gefasst mit folgender Ergänzung:

„Darüber hinaus fordert der Ausschuss die Verwaltung auf, erneut zu prüfen, an welchen Stellen auf privaten und auf öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet noch weitere Bäume erhalten werden können (insbesondere im Freibereich der geplanten KiTa und bei den Besucherstellplätzen entlang der östlichen Erschließungsstraße) und wo weitere Neupflanzungen per Festsetzungen im Bebauungsplan noch möglich und sinnvoll sind.“

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 22.02. bis einschließlich 24.03.2016 mit Bekanntmachung vom 11.02.2016.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes an der Süsterfeldstraße mit insgesamt 300 Wohneinheiten (30 % öffentlich gefördert), einer 5-gruppigen Kita sowie den erforderlichen Erschließungs- und Grünflächen. Grundlage ist der Siegerentwurf des Landeswettbewerbs Wohnen (Büros pbs, Aachen).

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.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 963 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Geotechnischer Bericht, Baugrund und Entwässerung, Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionen Verkehr, Prüfung Artenschutz, Erhebung Fledermäuse, Geruchsgutachten-Campus West) lagen ab 22.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016 öffentlich aus. Während dieses Zeitraumes wurden 25 Eingaben eingereicht. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger richteten sich insbesondere gegen die Zerstörung der Grünfläche und die hierdurch verursachten Umweltauswirkungen. Darüber hinaus wurde angezweifelt, dass das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Auch wird auf die verschiedenen Beeinträchtigungen der Anwohner der Siedlung Süsterau hingewiesen (z.B.: Verkehr, Lärm, Grenzmauer, Höhenentwicklung, Dichte). Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, nur zu einer Änderung der Baumbilanz und der Straßenplanung (Anlage des Durchführungsvertrages).

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 21 Behörden angeschrieben, 11 davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Dabei wurde nur von 4 Behörden Bedenken bzw. Anregungen zur Planung geäußert. Alle übrigen Behörden äußerten entweder keine Bedenken oder nicht abwägungsrelevante Hinweise. Die standardmäßig vom Kampfmittelräumdienst vorgetragene Hinweise zu möglichen Bombenfunden werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung, nur zur Aufnahme eines Hinweises zur Bodendenkmalpflege im Durchführungsvertrag.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken führten nicht zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan. Es wurden jedoch Ergänzungen in den Begleitplänen vorgenommen, die Anlage des Durchführungsvertrages sind, der zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger (Campus Wohnen dB GmbH) abgeschlossen wird. Diese Ergänzungen berücksichtigen auch die Beschlussergänzungen der politischen Gremien, im Plangebiet weitere Bäume zu erhalten bzw. zu pflanzen. Dieser Wunsch wurde auch von vielen Anwohnern geäußert.

Nach eingehender Prüfung können entlang der südlichen Grundstücksgrenze insgesamt 47 Bestandsbäume erhalten werden, davon 9 Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Dies wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Einzelfall ist jedoch zu untersuchen, ob der jeweilige Baum ausreichend vital ist, um langfristig erhalten werden zu können. Darüber hinaus sollen weitere 15 Laubbäume gepflanzt werden, davon 7 Obstbäume.

4 Bäume sind im Bereich des Kitagrundstückes vorgesehen, 7 Bäume an der Grenze zur Siedlung Süsterau und 4 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze. Der Grünordnungsplan wurde entsprechend ergänzt und wird Anlage des Durchführungsvertrages.

Weiterhin hat sich die Anzahl der Wohneinheiten geändert. Im Bereich der Lärmschutzbebauung werden je Staffelgeschoss nun 4 statt 3 Wohnungen angelegt. Dadurch erhöht sich die Anzahl der Gesamtwohneinheiten von 294 auf 300. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten hat sich von 88 auf 104 Wohneinheiten erhöht (14 mehr als gefordert). Vertraglich gesichert werden 90 Wohneinheiten gesichert (30%). Mit einer Anzahl von 320 Tiefgaragenstellplätzen sind ausreichend Stellplätze vorhanden, hierin enthalten sind auch die erforderlichen Stellplätze für die Kita. Die geänderte Grundrissplanung wird in der Hochbauplanung ergänzt, die ebenfalls Anlage des Durchführungsvertrages ist.

Eine geringfügige Änderung ergab sich auch aufgrund einer Eingabe eines Anwohners in der Straßenplanung. Entlang des ehemaligen Klosters entfallen 4 Besucherparkplätze, um die Zufahrt zu einem Nachbargrundstück sicherzustellen. Insgesamt stehen nun 53 Besucherparkplätze im Plangebiet zur Verfügung. Das sind 2 weniger als ursprünglich gefordert. Aus Sicht der Verwaltung ist dies vertretbar, da entlang der Süsterfeldstraße weitere Parkplätze zur Verfügung stehen.

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag stellt sicher, dass das Vorhaben entsprechend der vorgelegten Planung umgesetzt wird. Darüber hinaus regelt er insbesondere die Herstellung der Erschließung und der Grünflächen, die Anzahl der geförderten Wohneinheiten, die Errichtung einer 5-gruppigen Kita, die archäologische Begleitung, die Umsetzung der Dachbegrünung, den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung der Bäume sowie die Sicherstellung der Energieversorgung durch eine Nahwärmestation der Stawag im Untergeschoss der Kita-Bebauung.

Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen zugesandt. Eine Endabstimmung des Vertragsentwurfes mit dem Investor steht noch aus, sodass sich noch Änderungen bis zum Ratsbeschluss ergeben können. Die noch fehlende Vereinbarung zur Bodensanierung wird bis zum Satzungsbeschluss im Rat ergänzt.

Die Absicherung der mindestens 90 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 7.400 m² im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird über einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfolgen. Hierin ist ein Wiederkaufsrecht bzw. eine Vertragsstrafe bei Nichterrichtung enthalten.

In Bezug auf die Kita haben sich der Investor und der Fachbereich 45 (Kinder, Jugend, Schule) auf die Konditionen für die spätere Anmietung geeinigt.

Der Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen wurden im Anschluss an die Offenlage nicht mehr geändert. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu erhaltenen bzw. zu pflanzenden Bäume ergänzt. In der Begründung erfolgten redaktionelle Änderungen, insbesondere wurden die Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze sowie die Angaben in Bezug auf den Erhalt und Pflanzung von Bäumen aktualisiert. Darüber hinaus erfolgten weitere Erläuterungen zur Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB und eine Ergänzung zur Energieversorgung.

Die überarbeitete Begründung sowie die aktualisierten Anlagen zum Durchführungsvertrag sind Anlage der Vorlage.

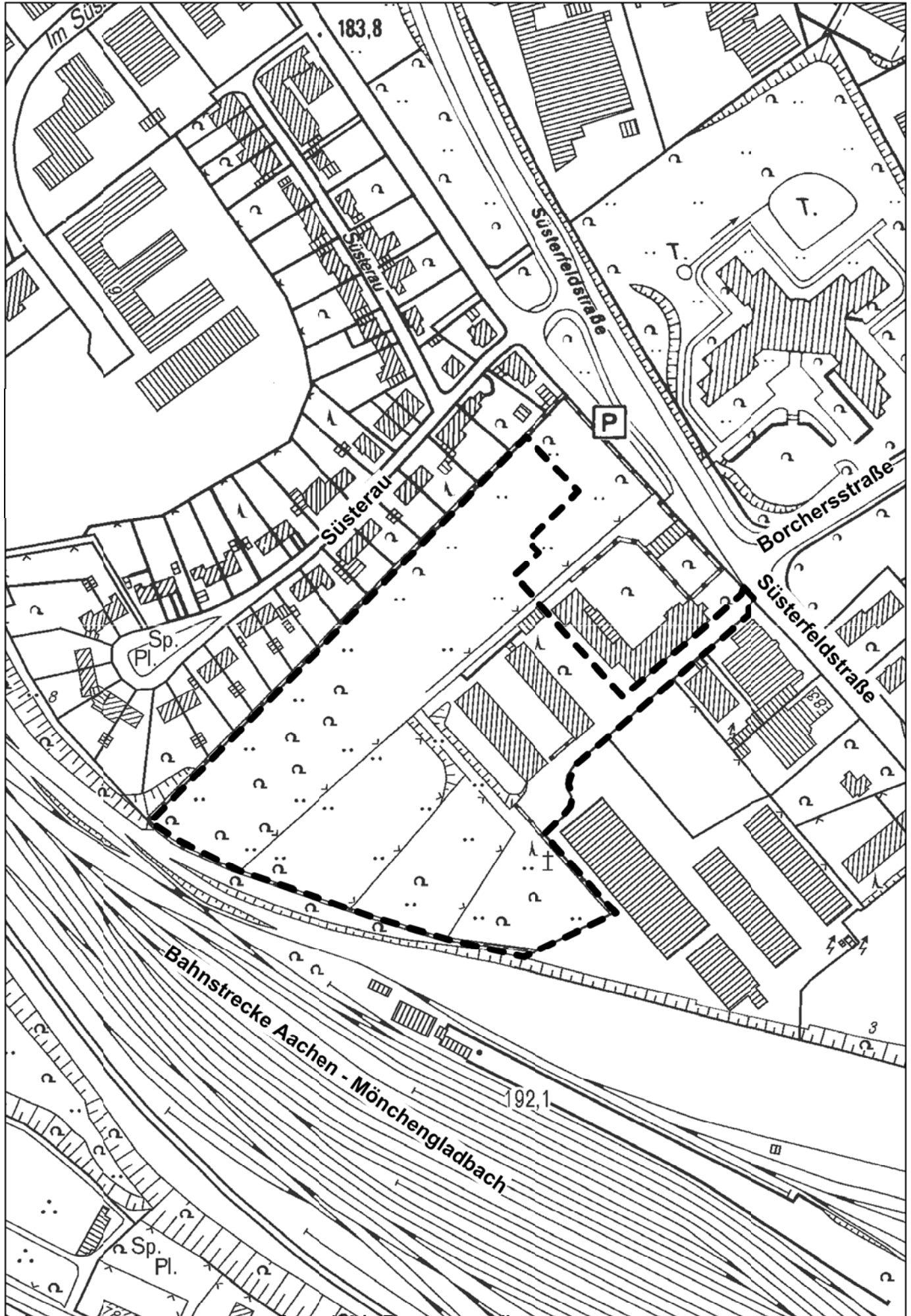
Die Verwaltung empfiehlt diejenigen Anregungen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage, die nicht in der Planung berücksichtigt wurden, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan (unverändert, wird nicht erneut verschickt)
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Schriftliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Hochbauplanung
10. Grünordnungsplan (Bestand / Planung)
11. Baumbilanzplan 1 / 2
12. Straßenplanung
13. Entwurf Durchführungsvertrag (wird verschickt)

Bebauungsplan Nr. 963

- Süsterfeldstraße/ Am Guten Hirten -



Bebauungsplan Nr. 963

- Süsterfeldstraße/ Am Guten Hirten -



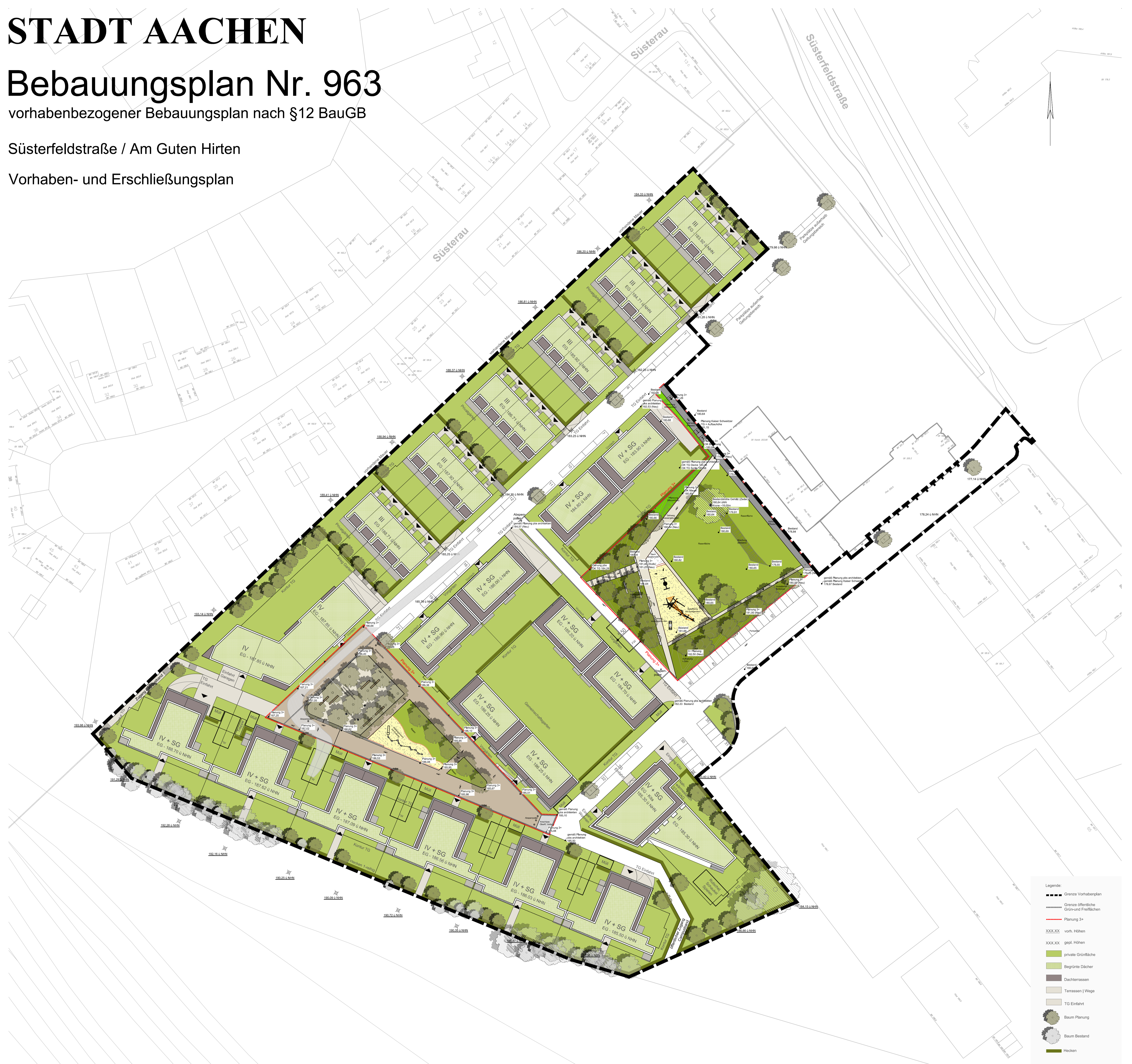
STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 963

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten

Vorhaben- und Erschließungsplan



GEMARKUNG Aachen
GEMARKUNG Laurensberg
FLUR 22
FLUR 4

1 : 500

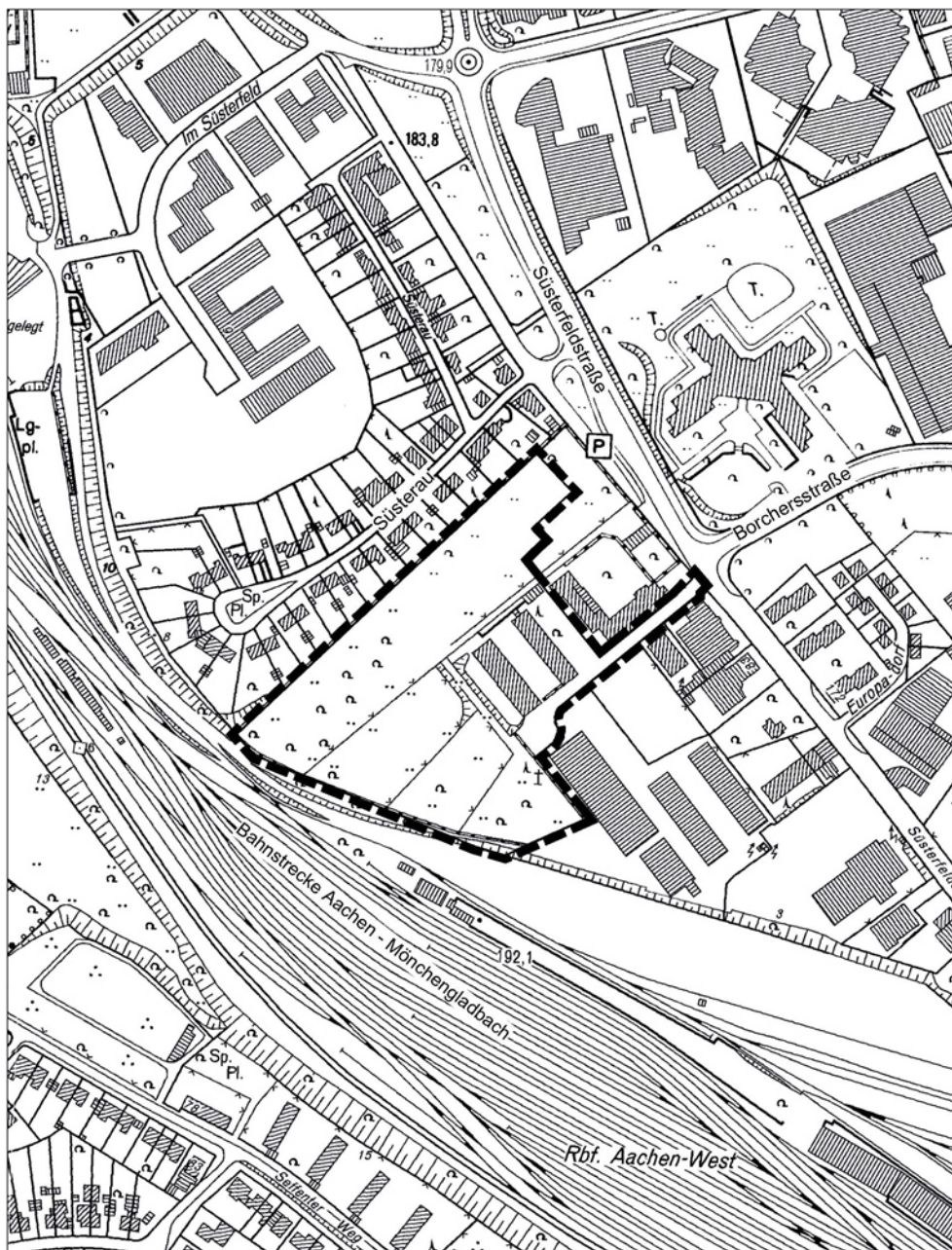
Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 963 als Satzung beschlossen hat.
Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften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

Bebauungsplan Nr.
963
Süsterfeldstraße /
Am Guten Hirten

Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten -

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



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:**

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Auf Grundstücken, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, darf die GRZ bis 0,5 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die GRZ von 0,4 für das Gesamtgrundstück der jeweiligen Hausgruppe nicht überschritten wird.
- 2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ darf für Grundstücke jeweils zweier Hausgruppen und der mittig gelegenen Tiefgarage die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Für einzelne Grundstücke oberhalb von Tiefgaragen mit Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand ist eine Überschreitung bis zu 1,0 zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₂ und WA₃ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₅ und WA₆ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.
- 2.5 Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull NHN.
- 2.6 In allen Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen für Terrassen überschritten werden.
- 2.7 In WA₁ und WA₆ kann innerhalb der Flächen für Tiefgaragen ein oberirdisches Garagengeschoss errichtet werden. Die hier festgesetzte Höhe gibt die maximale Höhe der Oberkante Decke an.
- 2.8 Die maximalen Gebäudehöhen GH₁ dürfen durch notwendige Brüstungen bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m überschritten werden. Die maximalen Gebäudehöhen GH₂ und GH₃ dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.
- 2.9 Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ festgesetzte Gebäudehöhe GH₁ darf pro Haus auf maximal 35 % der Fläche, für die die Höhe GH₁ gilt, durch Abstellräume überschritten werden. Die Überschreitung ist maximal bis zur Gebäudehöhe GH₂ zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des WA₁ sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen in einer Größe von maximal 20 m² können außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden. Ausnahmsweise können Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der straßenabgewandten Seite von Gebäuden errichtet werden, wenn sie eine Tiefe von maximal 2,00 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen maximal eine Größe von 10 m² haben. Ansonsten ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Balkone jeder Art und Abmessung nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Baugrenzen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer. Innerhalb des WA₃ sind zusätzlich Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen ausgenommen.

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind oberirdische Stellplätze, Carports oder einzelne Garagen generell ausgeschlossen. In den überbaubaren Flächen des WA₂ sind Einzelgaragen zugelassen.
- 6.2 Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sind ausnahmsweise Keller- und Abstellräume zulässig.
- 6.4 Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in Flächen von Tiefgaragen zulässig, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen oder an eine Fläche mit einem entsprechenden Fahrrecht grenzen.

7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

- 7.1 Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Realisierung der unter 7.2 genannten baulichen Maßnahmen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA₂, WA₅ und WA₆ ist. Die Bebauung innerhalb der vorgenannten Allgemeinen Wohngebiete ist erst zulässig, wenn für die Bebauung sämtlicher der unter 7.2 genannten baulichen Anlagen der Rohbau fertiggestellt ist.
- 7.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind innerhalb des WA₃ sechs Gebäude in geschlossener Bauweise und innerhalb des WA₄ ein Gebäude entsprechend den festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen der Gebäude zu errichten.

7.3 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind an den mit ‚AAAA‘, ‚BBBB‘ oder ‚CCCC‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Für die gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen Seiten sind folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

- ‚AAAA‘ (Lärmpegelbereich V)
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB
 - für Büroräume ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB
- ‚BBBB‘ (Lärmpegelbereich IV)
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB
 - für Büroräume ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB
- ‚CCCC‘ (Lärmpegelbereich III)
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB
 - für Büroräume ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB

7.4 Räume mit Schlaffunktionen, die an die gekennzeichneten Gebäudeseiten angrenzen oder parallel zu diesen liegen, sind mit Lüftungseinrichtungen auszustatten.

7.5 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen

7.6 Die Bauausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftüberdachführungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Alternative Lösungen der Be- und Entlüftungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

8.2 Dächer in den überbaubaren Flächen mit den Gebäudehöhen GH2 und GH3 sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünung sind Flächen für notwendige technische Aufbauten.

9. Zulässigkeit von Vorhaben

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

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig.

10.2 Innerhalb des WA₁ ist entlang der nordöstlichen Grenze des Baugebietes eine 3 m breite, maximal 1 m hohe Böschung im Neigungsverhältnis von 1:1,5 zulässig.

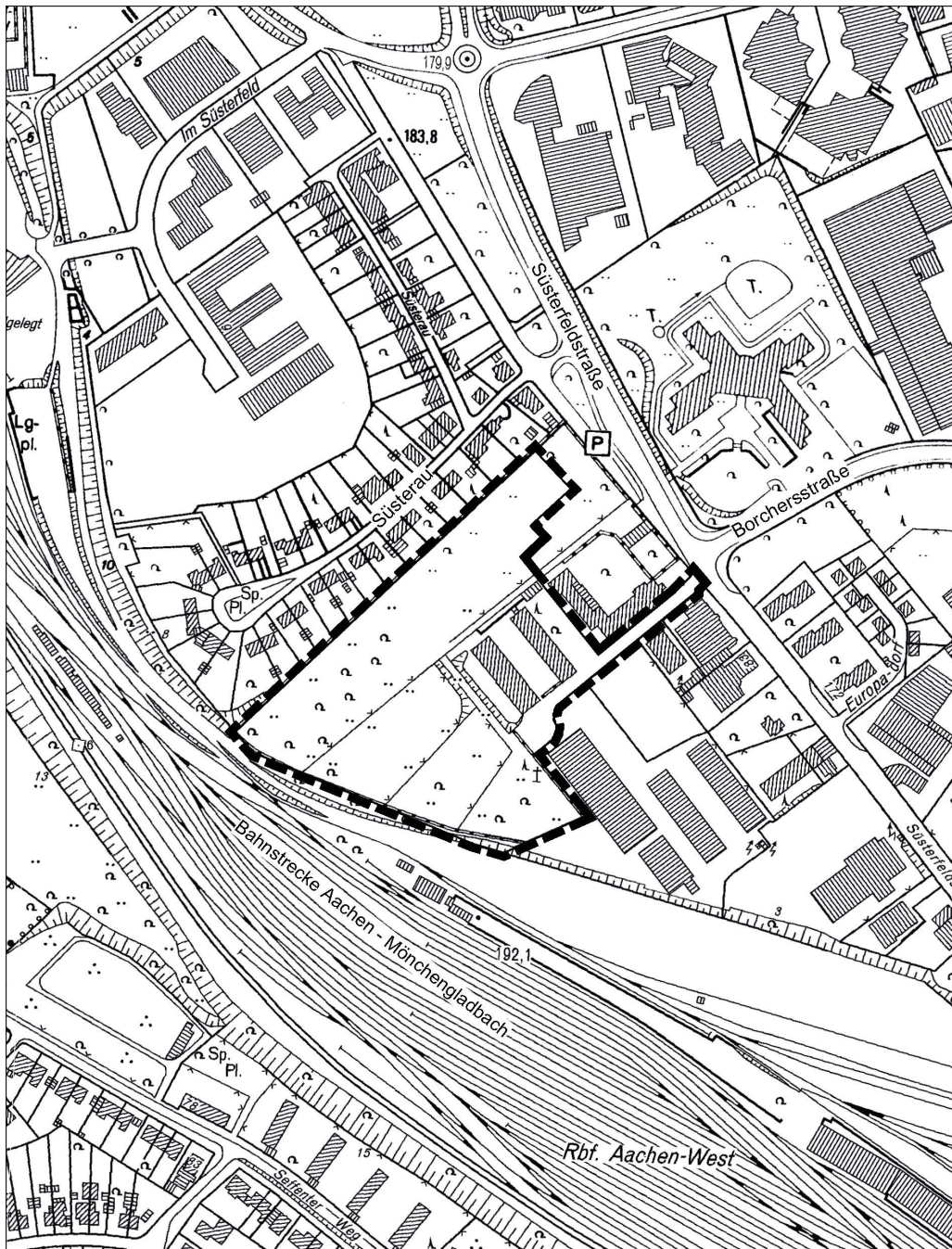
10.3 Für die Ermittlung der Abstandflächen sind Grundstückshöhen entsprechend der im Rechtsplan angegebenen Höhen der Verkehrsflächen vor den jeweiligen Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Das Grundstück kann entsprechend dieser Höhen aufgefüllt werden.

Innerhalb des WA₁ dürfen Flächen südwestlich der Baufenster, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, bis zur Höhe der jeweils nordöstlich gelegenen Tiefgaragen zuzüglich 50 cm Erdreich angeschüttet werden.

Innerhalb des WA₃ darf das Gelände zwischen rückwärtiger Baulinie und paralleler Plangebietsgrenze um bis zu 1,50 m angeschüttet werden.

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

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	3
1.1 Beschreibung des Plangebietes	3
1.2 Regionalplan	4
1.3 Masterplan.....	4
1.4 Flächennutzungsplan	4
1.5 Landschaftsplan 1988	4
1.6 Relevante Planungen	4
2. Anlass der Planung	5
3. Ziel und Zweck der Planung	5
3.1 Allgemeine Ziele	5
3.2 Planverfahren	5
3.3 Städtebauliches Konzept.....	6
3.4 Freiraumkonzept	7
3.5 Erschließung	7
3.6 Entwässerung.....	8
3.7 Belange der Kinder und Jugendlichen.....	8
4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der Baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Höchstzahl der Wohnungen	11
4.5 Flächen für Nebenanlagen	11
4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr	11
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
4.8 Öffentliche Grünflächen.....	12
4.10 Umweltschützende Belange	12
5. Gestaltung.....	19
6. Auswirkungen der Planung	19
7. Kosten.....	19
8. Durchführungsvertrag.....	20
9. Plandaten.....	20

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Süsterfeldstraße, dem Betriebshof der RWTH Aachen, den Flächen der Bundesbahn und der Siedlung Süsterau.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das unmittelbar an der Süsterfeldstraße gelegene Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 960 ‚Süsterfeldstraße / Süsterau‘, der sich im Aufstellungsverfahren befindet. Ebenfalls nordöstlich des Plangebietes liegt die ehemalige Klosteranlage ‚Guter Hirte‘. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das Flurstück 159, das von der Süsterfeldstraße erschlossen wird, an das unbebaute Flurstück 166 und an den Betriebshof der Technischen Dezernate der RWTH Aachen. Im Südwesten schließt das Plangebiet an Bahnflächen an, die ehemals als Güterbahnhof dienten und zukünftig als ‚Campusband‘, der zentralen Erschließungsstraße des Campus-West genutzt werden sollen. Im Nordwesten wird das Plangebiet in gerader Linie durch die südöstlichen Grundstücke der Siedlung Süsterau begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 146, Flur 4, Gemarkung Aachen sowie einen Teilbereich des Flurstückes 134 südwestlich des Flurstückes 146 bis zum geplanten Campusband. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet das Flurstück 404 und eine Teilfläche des Flurstückes 710, beide Flur 22, Gemarkung Laurensberg. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 3,27 ha. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das komplette Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet steigt von der Süsterfeldstraße in Richtung Südwesten von ca. 177,6 m ü. NHN um ca. 12 m auf ca. 189,5 m ü. NHN an. Richtung Nordwesten ist zur Siedlung Süsterau eine Böschungskante ausgebildet, die von Nordosten nach Südwesten bis auf ca. 5,50 m über dem Gelände des Plangebietes ansteigt. Im mittleren südwestlichen Teilbereich befindet sich eine Wiese, die bis zu 2 m unterhalb des angrenzenden Geländes liegt. Das Plangebiet stellt sich insgesamt als Grünland dar und umfasst insbesondere im südwestlichen Abschnitt unterschiedliche Strukturen wie zum Beispiel ehemalige Kleingartenflächen und eine Obstbaumwiese. Im Südosten liegt der ehemalige Klosterfriedhof mit dichtem Baumbestand. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes besteht aus einer Wiesenfläche, die insbesondere Richtung Siedlung Süsterau von einem 10 m breiten Gehölzstreifen begleitet wird. Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt 89 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegen. Alle Flächen außerhalb der Wiesen zeichnen sich durch dichte Brombeergehölzstrukturen aus. Südwestlich des Klostergebäudes befinden sich zwei Gebäude, die als Kindergarten und als Künstlerateliers genutzt werden. Beide Gebäude sind nicht erhaltenswert und sollen im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes abgerissen werden. Der dadurch freiwerdende Bereich soll aufgrund der angrenzenden historischen Klosteranlage als Grünfläche ausgebildet werden.

Das Plangebiet ist derzeit über die nordöstlich gelegene Stichstraße an die Süsterfeldstraße angebunden. Die Stichstraße wird auf Höhe des Betriebshofes von einer Wendeanlage abgeschlossen.

Der Stich dient dem Betriebshof als Nebenerschließung und Rettungsweg, ist jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die teilweise viergeschossige Klosteranlage ‚Guter Hirte‘, die dem Denkmalschutz unterliegt. Für diese Anlage liegt eine Planung vor, die eine zweiseitige Ergänzung und eine Umnutzung zu Wohnzwecken vorsieht. Unmittelbar südöstlich der Klosteranlage ist auf dem Flurstück 166, Flur 4 eine fünfgeschossige Wohnanlage für studentisches Wohnen geplant. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist heute von unterschiedlichen Nutzungen bestimmt. Insbesondere die Süsterfeldstraße ist von einer heterogenen Nutzungs- und Gebäudestruktur mit gewerblichen Nutzungen, Wohnungen und Einzelhandel geprägt. Nordöstlich der Süsterfeldstraße befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen wie u.a. das Betriebsgelände der Firma Lindt. Nordwestlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet Süsterau mit einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung. Der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Teilbereich besteht vorrangig aus einer eingeschossigen relativ homogenen Doppelhausbebauung. Nordwestlich des Wohngebietes schließt sich das Gewerbegebiet ‚Schlottfeld‘ mit überwiegend hochwertigen Bürogebäuden an.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015 stellt für das Plangebiet ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ dar.

Der südliche Bereich der Bahnanlage ist als bestehender ‚Schienenweg unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen/ Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr‘ als Verkehrsinfrastruktur dargestellt.

1.3 Masterplan

Der Masterplan Aachen*2030 zeigt als gesamtstädtisches Zielkonzept mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf.

Gemäß des Masterplanes Aachen*2030 bestehen Aufgaben im Rahmen der Handlungsfelder „Wohnen“, „Wirtschaft“ „Hochschule“ „Lebensumfeld“, „Mobilität“, „Stadtbaukultur“, „Freiraum“, sowie „Natur und Umwelt“ und „Klimaschutz“.

Insbesondere die Zielsetzung des Handlungsfeldes „Wohnen“ sollte im zukünftigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Gemäß diesem Handlungsfeld soll im Bereich Campus-West die Wohnbaulandentwicklung forciert und das urbane Wohnen gefördert werden. Zudem sollen Wohnraumangebote für Studierende entwickelt und erneuert werden.

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Bereich unmittelbar südlich der Siedlung Süsterau als ‚Grünfläche‘ und die daran südlich angrenzenden Flächen als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar. Der südliche Teilbereich wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Beide Grünflächen sind im Beiplan 3 ‚Grün- und Forstflächen/ Spiel und Sportanlagen (Bestand und Planung) zur Detaillierung und Funktion der Grünflächen und der Flächen für die Forstwirtschaft als solche dargestellt.

Südlich grenzt an das Plangebiet eine Ausweisung als ‚Fläche für Bahnanlagen‘, die nachrichtlich übernommen ist.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach BauGB hat 2014 stattgefunden. Das Plangebiet wird im Vorentwurf des Flächennutzungsplans Aachen*2030 als ‚Gemischte Bauflächen‘ dargestellt. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Vorentwurfes.

Da aber der derzeit geltende Flächennutzungsplan 1980 den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegensteht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Landschaftsplan 1988

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988.

1.6 Relevante Planungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 963 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus-West -. Dessen Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2009 gefasst. Ende 2010 / Anfang 2011 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 963 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Campus-West im weiteren Verfahren um die entsprechenden Flächen reduziert.

Nordöstlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960 ‚Süsterfeldstraße / Süsterau‘ an, der hier Wohnbebauung vorsieht. Dieser Bebauungsplan zieht ehemalige nordöstlich vorgelagerte Verkehrsflächen in den Geltungsbereich ein und setzt in die Tiefe des Plangebietes eine 10 m breite Stichstraße fest, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 in gerader Linie fortgesetzt werden soll.

Die Planungen der Klosteranlage und deren bauliche Ergänzungen und die Planungen des studentischen Wohnens auf dem Flurstück 166 erfolgen ohne verbindliche Bauleitplanung gemäß § 34 BauGB.

2. Anlass der Planung

Um die steigenden Flächenbedarfe der RWTH Aachen befriedigen zu können, wurde im Jahr 2005 durch den Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) der Masterplan Campus-West in Auftrag gegeben. Der Stand 2007 / 2010 dieses Masterplanes zeigt für den Bereich zwischen Süsterfeldstraße und den verbleibenden Gleisen der DB die Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Der Bereich soll zukünftig den heutigen Kernbereich der TH-Aachen um den Templergraben mit dem Campus-Melaten verbinden. Dabei soll der Campus-West wie der Campus-Melaten vorrangig der Erweiterung der RWTH Aachen und nationalen und internationalen Technologie-Unternehmen dienen, die sich mit eigenen Forschungs- und Entwicklungskapazitäten in Nähe zur RWTH ansiedeln möchten. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde am 19.03.2009 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Campus-West gefasst.

Um eine monostrukturelle Ausrichtung des Campus-West auf eine hochschulorientierte und gewerbliche Nutzung zu vermeiden, sind im Bereich des ehemaligen Klosters ‚Guter Hirte‘ flankierende Maßnahmen zum Wohnungsbau vorgesehen. Gleichzeitig trägt das zukünftige Wohngebiet auch dazu bei, den durch die Campuserweiterung bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Durch die Entwicklung dieses Wohngebietes soll zudem ein Entwicklungsimpuls für die Campusplanung initiiert werden.

Im Juni 2014 beschloss der Rat der Stadt Aachen, das städtische Flurstück 146 sowie den westlich angrenzenden Bereich bis zum Campusband zu veräußern verbunden mit der Absicht, hier einen nicht offenen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Ausgenommen sind ursprüngliche Bestandteile des Grundstücks wie der unmittelbare Bereich des Klosters und Flächen nordöstlich des Klosters an der Süsterfeldstraße, die bereits verkauft wurden. In Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, mit der Architektenkammer NRW und dem Erwerber des Grundstücks, der Campus Wohnen db GmbH & Co. KG wurde in der 2. Hälfte des Jahres 2014 der Landeswettbewerb 2014 durchgeführt, der am 3. Dezember 2014 entschieden wurde. Ziel des Wettbewerbs war es, für das Grundstück ein städtebauliches Konzept mit innovativen und nachhaltigen Wohnformen mit einem Anteil im öffentlich geförderten Wohnungsbau von ca. 30 % zu entwickeln. Dabei sollte der Landeswettbewerb neue Impulse zur angemessenen Entwicklung dieses Standortes geben und die Vernetzung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Auf der Grundlage des Entwurfes des 1. Preises wurde das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist die Einleitung einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung bisher ungenutzter Flächen im Innenbereich zwischen der Süsterfeldstraße und der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach.

Durch die Realisierung des Plangebietes soll ein Entwicklungsimpuls für die Campusplanung und eine Aufwertung des gesamten heute sehr heterogenen Areals zwischen dem Güterbahnhof Aachen-West und der Süsterfeldstraße entstehen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes dient der Deckung des durch die Campuserweiterung bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarfes. Es werden innovative und nachhaltig vermietbare Wohngebäude mit einem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau von 30 % und einer urbanen Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnungstypen geschaffen. Beabsichtigt ist die Realisierung eines unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten vorbildlichen Wohngebietes. Des Weiteren wird innerhalb des Plangebietes eine ansprechende Lösung für den baulichen Lärmschutz entlang der Bahnlinie entwickelt. Damit wird gewährleistet, dass trotz der hohen Lärmimmissionen eine ausreichende Wohnqualität im Plangebiet entsteht. Neben der Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine 5-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

3.2 Planverfahren

Um die hohe Qualität des Siegerentwurfes des Wettbewerbes entsprechend umzusetzen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die momentan mindergenutzt oder nicht genutzt werden und nahezu allseitig umbaut sind. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass der in § 13a BauGB genannte Grenzwert von maximal 20.000 m² Grundfläche eingehalten wird.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 963 ergeben sich folgende Werte:

WA ₁	5.977 m ²	x	GRZ	0,40	2.391 m ²
WA ₂	1.972 m ²	x	GRZ	0,40	789 m ²
WA ₃	6.971 m ²	x	GRZ	0,40	2.788 m ²
WA ₄	2.026 m ²	x	GRZ	0,40	810 m ²
WA ₅	4.746 m ²	x	GRZ	0,45	2.136 m ²
WA ₆	1.637 m ²	x	GRZ	0,45	737 m ²

WA₁₋₆ Summe der max. Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 9.651 m²

Somit wird die Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten.

Da der Grenzwert nicht überschritten wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht, werden die Bedingungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt. Dieser Schwellenwert wird auch eingehalten, wenn der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 960 aufgrund des räumlichen Zusammenhangs in die Berechnung einbezogen wird. Dagegen steht der Bebauungsplan 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.

Im beschleunigten Verfahren müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Pauschal geht der Gesetzgeber davon aus, dass hier die Eingriffe bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt sind. Somit entfällt die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange untersucht.

Gemäß § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung als formaler Verfahrensschritt verzichtet, zumal die Planung eines Wohngebietes bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Campus-West vorgestellt wurde. Zusätzlich erfolgte im November 2010 eine eigene Informationsveranstaltung für die Anwohner des Bereiches Süsterau / Europadorf. Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen relevanten Stellungnahmen werden in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 963 übernommen. Zur Information über die weiteren Entwicklungen wurde den Anwohnern der Bereiche Süsterau / Europadorf am 15.04.2015 der Wettbewerbsentwurf und die angrenzende Planung im Bereich der Klosteranlage ‚Guter Hirte‘ im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

3.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung der Flächen vor und orientiert sich bezüglich Dichte und Geschossigkeit an den Campus-Planungen und an den Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens. Das städtebauliche Konzept nimmt die orthogonale städtebauliche Struktur auf, die durch die Klosteranlage und deren baulicher Ergänzung und durch die beidseitig an die Klosteranlage angrenzenden parallel verlaufenden Erschließungsstraßen vorgegeben wird. Südwestlich der Klosteranlage schließt sich entsprechend der Vorgabe des Wettbewerbes der nahezu quadratische Klosterpark an. Die Bebauung unmittelbar südöstlich der Siedlung Süsterau wird innerhalb dieses Systems derart platziert, dass die Freibereiche der zukünftigen Grundstücke mit den bestehenden Gärten der Siedlung vernetzt werden. Die geplante Bebauung entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft parallel zum zukünftigen Campusband und übernimmt gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung schallschützende Funktionen. An der Schnittstelle zwischen der Lärmschutzbebauung und der rechteckig ausgerichteten Quartiersbebauung entsteht ein prägnanter baulich gefasster Dreiecksplatz.

Das Quartierszentrum ist durch viergeschossige Wohnungsbauten zuzüglich eines zurückspringenden Geschosses geprägt. Zur angrenzenden Siedlung Süsterau wird die Bebauung auf drei Vollgeschosse mit einer großzügigen Terrasse oberhalb des zweiten Vollgeschosses reduziert. Hier sind insgesamt 6 Hausgruppen mit jeweils 5 Stadthäusern vorgesehen. Südwestlich der Stadthäuser schließt sich eine viergeschossige Winkelbebauung an, die mit ihrer Hauptfassade zum Dreiecksplatz hin ausgerichtet ist.

Die Lärmschutzbebauung ist sowohl zum Campusband als auch zum Dreiecksplatz hin orientiert. Innerhalb der Lärmschutzbebauung wird der hier vorhandene Geländesprung aufgefangen. Daraus resultiert, dass sich die Bebauung Richtung Dreiecksplatz viergeschossig zuzüglich eines zurückspringenden Geschosses, Richtung Campusband viergeschossig präsentiert. Die sechs Baukörper werden über gestaffelte lärmgeschützte Terrassen miteinander verbunden. In den Zwischenräumen entstehen insgesamt fünf schallgeschützte Gartenhöfe. Alle Aufenthaltsräume an der lärmbelasteten Südseite sind mit Schallschutzfenstern zu versehen und weisen jeweils Lüftungsfenster zu den seitlichen Gartenhöfen auf.

Des Weiteren ist südwestlich der vorhandenen Wendeanlage eine zweigeschossige fünfgruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Damit soll ein entsprechendes Betreuungsangebot sowohl für die Beschäftigten und Anwohner im Umfeld als auch für die neuen Bewohner des Quartiers sichergestellt werden. Entlang der Planstraße sind oberhalb der Kindertagesstätte zwei weitere Geschosse zuzüglich eines zurückspringenden Geschosses für Wohnungen geplant. Auch diese Bebauung dient wie die Bebauung entlang des Campusbandes der Minimierung des Lärmeintrages durch die Bahn innerhalb des Plangebietes.

Durch die vorgeschlagene Wohnbebauung werden insgesamt nach aktualisierter Planung 300 Wohneinheiten geschaffen. Mit 104 Wohnungen werden mindestens 30 % aller Wohnungen öffentlich gefördert. Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen vor.

3.4 Freiraumkonzept

Um der Zielsetzung eines familienfreundlichen und kindgerechten Wohnumfeldes nachzukommen, werden die Verkehrsflächen als Wohn- und Spielstraßen mit einem niveaugleichen Ausbau entwickelt. Der ruhende Verkehr der Bewohner wird komplett in dezentralen Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden derart angeordnet, dass lediglich die nordwestliche Seite des Dreiecksplatzes für den Individualverkehr befahrbar sein muss.

Die öffentlichen Grünflächen werden innerhalb des Plangebietes verteilt, so dass alle Teilbereiche des Wohnquartiers bis auf die Stadthäuser an den Freiräumen partizipieren.

Pro Wohneinheit werden 20 m² Spielplatzflächen eingeplant. Dabei bleiben Wohnungen, die für eine ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind, außer Acht. Insgesamt sind 174 Wohneinheiten für Kinder geeignet. Somit sind insgesamt 3.480 m² (174 x 20 m²) entsprechender Flächen herzustellen. Diese Flächen werden innerhalb des Klosterparks und innerhalb des Dreiecksplatzes hinreichend nachgewiesen. Zusätzlich werden im Bereich der Verkehrsflächen Spiel- und Freiflächenangebote geschaffen. Somit weisen die Verkehrsflächen mit Ausnahme derjenigen Verkehrsflächen, die zur Erschließung angrenzender Tiefgaragen dienen, eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen insgesamt 48 Bäume gepflanzt werden.

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sollen die Tiefgaragen mit mindestens 50 cm Erdreich überdeckt werden, um eine Durchgrünung der Freiflächen sicherzustellen. Auf den Grundstücksflächen außerhalb der Tiefgarage sollen insgesamt 60 Bäume gepflanzt werden. Die privaten Gartenflächen sollen entsprechend dem Grünordnungsplan mit Hecken eingefasst werden. So ist südwestlich der Lärmschutzbebauung eine insgesamt 190 m lange Hecke zu pflanzen. Insgesamt sollen 820 laufende Meter Schnitthecken angelegt werden, davon 280 m oberhalb von Tiefgaragen und 540 m nicht auf Tiefgaragen. Diese Maßnahmen sollen über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über zwei Stichstraßen an die Süsterfeldstraße angeschlossen. Die Lage des südlichen Stiches entspricht der Lage der heutigen Stichstraße mit der vorhandenen Wendeanlage. Der nördliche Stich führt in einer Breite von 10,00 m in gerader Linie in die Tiefe des Plangebietes und mündet in den Dreiecksplatz. Der Dreiecksplatz verbindet die beiden Stichstraßen und ermöglicht im Ausnahmefall die

Rundfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge. Eine weitere Verbindung zwischen den beiden Stichstraßen liegt südwestlich des Klosterparks. Diese Verbindung wird im nordwestlichen Teilbereich als Fuß- und Radweg ausgebildet, um eine Durchfahrung auszuschließen. Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg‘ im Südosten des Plangebietes stellt die Verknüpfung des Plangebietes mit dem zukünftigen Campusband her. Weitere Verkehrsflächen sind als private Wege und Straßen vorgesehen, die innerhalb des Plangebietes als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Die Umsetzung der der Erschließungsplanung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden dezentral in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Zufahrten erfolgen vorrangig von den beiden Stichstraßen aus, so dass die übrigen Verkehrsflächen nahezu verkehrsfrei bleiben. Die Besucherparkplätze werden ebenfalls den beiden Stichstraßen zugeordnet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die entsprechenden Leitungstrassen in der Süsterfeldstraße sichergestellt. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ist eine zentrale Nahwärmestation zur Versorgung der Neubebauung vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die über die Süsterfeldstraße verkehrenden Buslinien 7, 24 und 30 sichergestellt. Die Haltestellen Süsterau und Europadorf befinden sich in ca. 200 m Entfernung. Über den in ca. einem Kilometer Entfernung liegenden Schienenhaltepunkt ‚Aachen-West‘ besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

3.6 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist über den Anschluss an den Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße gesichert. Um ein ausreichendes Volumen für die erforderliche Regenrückhaltung von rund 800 m³ zu gewährleisten, sollen ca. 650 m³ mit der Erneuerung des Kanals in der Borchersstraße hergestellt werden. Ein Kanalstauraum von ca. 150 m³ ist unterhalb der nördlichen Stichstraße vorgesehen. Zur Reduzierung des Niederschlagswasseranfalls sind umfangreiche Dachbegrünungen geplant. Nicht überbaute Tiefgaragen sind in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

3.7 Belange der Kinder und Jugendlichen

3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen

Die dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegende Wettbewerbsauslobung orientiert sich bezüglich der Angaben zu den notwendigen Spielplatzflächen an den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau der Stadt Aachen. Demnach sind pro kindgerechter Wohneinheit 20 m² Spielplatzfläche zu erstellen. Da 174 Wohneinheiten kindgerecht sein werden, ergibt sich eine Spielplatzfläche von 3.480 m². Diese Fläche wird innerhalb der beiden Grünflächen hinreichend nachgewiesen. Zusätzlich weisen die Verkehrsflächen eine hohe Aufenthaltsqualität auf, die das Spielen und das soziale Miteinander ermöglicht. Die notwendigen Kleinkinderspielbereiche werden jeweils auf den Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind vielseitige familiengerechte Wohnformen und Wohnungstypen vorgesehen. Für die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind die privaten Freibereiche als Mietergärten konzipiert. Die übrigen Wohneinheiten erhalten so weit möglich Loggien, Balkone und Dachterrassen.

Die Planung einer Kindertagesstätte und der Spielplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie die erhebliche Aufwertung der Verkehrsflächen durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt im besonderen Maße zu einem familiengerechten Umfeld bei.

3.7.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens

Die Grünflächen des Plangebietes sowie die Kindertagesstätte sind von allen Wohngebäuden aus sicher zu Fuß erreichbar. Die Kindertagesstätte ist aufgrund der nördlich angrenzenden Wendeanlage gut anfahrbar und gewährleistet einen sicheren Ausstieg und Zugang zum Gebäude. Aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und der geringen Verkehrsbelastung, ist eine Nutzung der Verkehrsflächen auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche gewährleistet.

Sowohl die zentral gelegenen, unterschiedlich gestalteten Grünflächen als auch die als Mischflächen geplanten, wenig befahrenen Verkehrsflächen, bieten allen Generationen Raum für Kommunikation und für ein soziales Zusammenleben.

3.7.3 Förderung der eigenständigen Mobilität

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Anbindung an die Aachener Innenstadt wird durch die Buslinien 7, 24 und 30 sichergestellt. An der Süsterfeldstraße befinden sich zwei Bushaltestellen in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. Über den in ca. einem Kilometer Entfernung liegenden Schienenhaltepunkt ‚Aachen-West‘ besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

Die beiden vorgesehenen Verbindungen zum zukünftigen Campusband ermöglichen eine gefahrlose Zufahrt mit dem Fahrrad.

3.7.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Aufgrund der großzügigen Freibereiche, der gut einsehbaren und nutzbaren Verkehrsflächen und der unterschiedlichen Wohnformen entstehen vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder. Das Umfeld außerhalb des Plangebietes bietet aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen abwechslungsreiche Erfahrungsmöglichkeiten.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen sollen als ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an den vorhandenen Bedarf orientiert und vorwiegend dem Wohnen dient. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind zulässig.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

4.2 Maß der Baulichen Nutzung

Für die äußeren Wohngebiete WA1 - WA 4 wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt. Für die mittig gelegenen WA5 und WA6 wird eine Grundflächenzahl von 0,45 zugelassen, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß des Wettbewerbes zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept erfordert geschlossene raumbildende Randbebauungen zu den beiden Platzbereichen und eine dementsprechende Dichte. Diese Dichte wird durch die unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Grünflächen kompensiert. Generell gilt, dass die Stadt gemäß § 12 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zwingend an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist und somit auch nicht an die Höchstwerte für die Grundflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO.

Des Weiteren wird für Mittelgrundstücke von Hausgruppen eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis zu 0,5 zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass diese Überschreitung innerhalb der jeweiligen Hausgruppen ausgeglichen wird. Somit darf durch die gesamte Hausgruppe der Maximalwert der GRZ von 0,4 für alle beteiligten Grundstücke nicht überschritten werden. In die gemäß Grundflächenzahl zu ermittelnde Grundfläche sind eventuelle Gemeinschaftsanteile außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes einzubeziehen. Für alle Bereiche wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlage bis zu 50 % zugelassen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 darf die Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8, innerhalb des WA5 und des WA6 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Innerhalb des WA1 gilt diese Regelung jeweils für zwei Hausgruppen und der zwischen diesen Hausgruppen gelegenen Tiefgarage. Hier ist für Mittelgrundstücke eine Überschreitung bis zu 1,0 zulässig. Durch die Überschreitung wird die komplette Unterbringung des ruhenden Verkehrs in

Tiefgaragen ermöglicht. Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen für Terrassen überschritten werden darf. Diese Festsetzung erfolgt, da die Baugrenzen entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt werden und so die städtebauliche Dichte im Plangebiet definieren. Vorgelagerte Terrassen werden dabei nicht erfasst, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte führen könnten. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen 20 m² nicht überschreiten.

Zur Schaffung eines homogenen Gesamtbildes werden innerhalb des Plangebietes Gebäudehöhen normiert. Diese Festsetzungen ermöglichen aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen und bewirken ein in sich homogenes Erscheinungsbild des zukünftigen Quartiers. Die Gebäudehöhen orientieren sich hinsichtlich der Höhen an der künftigen Campuserwicklung und weniger an der Bebauung der Siedlung Süsterau. Negative Auswirkungen auf die Siedlung sind jedoch nicht zu erwarten, weil Grundstücke an der Süsterau deutlich höher als das Plangebiet liegen. Zudem werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, das unmittelbar unterhalb der Siedlung Süsterau liegt, Gebäudehöhen festgesetzt, die zuzüglich des zurückspringenden Geschosses einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen. Die Werte beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN). Der Wert GH1 gilt jeweils für das letzte Geschoss unterhalb des Dachgeschosses, der Wert GH2 für das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss springt mindestens einseitig zurück und erlaubt die Anlage von großzügigen Dachterrassen.

Im Bereich der WA3 und WA4 werden Mindest- und Maximalwerte festgesetzt, um die gemäß Lärmgutachten notwendigen Höhen der Gebäude sicherstellen zu können.

Im Bereich der Stadthäuser des WA1 sind zur Trennung der einzelnen Dachterrassen Abstellmöglichkeiten vorgesehen, die die Höhe des obersten Dachabschlusses erreichen dürfen. Deswegen darf hier die Höhe GH1 auf 35 % der für diese Höhe geltenden Fläche bis zur Gebäudehöhe GH2 überschritten werden.

Weitere Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind ausschließlich für nutzungs- und technikbedingte Anlagen zulässig. Diese Anlagen dürfen die festgesetzten GH2 und GH3 um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken und dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Durch die vorgenannten Einschränkungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung durch die Überschreitungen zu erwarten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA6 wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für Tiefgaragen ein oberirdisches Garagengeschoss errichtet werden kann. Dabei gibt die festgesetzte Höhe die maximale Höhe der Oberkante Decke an. Diese Festsetzung erfolgt, da bedingt durch die Topografie hier in Teilbereichen eine oberirdische Garage entsteht. Die Festsetzung gewährleistet, dass eine einheitliche Höhenentwicklung alle Garagen- bzw. Tiefgaragengeschosse erreicht wird.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhen können das Maß der Nutzung und die zukünftige Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Der Höchstwert der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ist nicht anzuwenden, weil es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der Planung umgesetzt wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich des WA1 werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes insgesamt sechs Hausgruppen normiert. Zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtidee wird im Bereich des WA5 und des WA6 eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier gegenüber den Platz- und Grünflächen deutliche Raumkanten zu schaffen.

Gegenüber dem Campusband bzw. zum Dreiecksplatz wird ebenfalls eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Neben der gewünschten Platzwand wird durch die geschlossene Bauweise gewährleistet, dass die Bebauung

des WA3 die gemäß Lärmgutachten erforderliche Lärmschutzfunktion gegenüber den nördlich gelegenen Flächen erfüllt.

Die Planung des städtebaulichen Konzeptes wird relativ eng vorrangig mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die Baufenster berücksichtigen einen aus baukonstruktiven Gründen erforderlichen Gestaltungsspielraum. Innerhalb des WA1 werden die überbaubaren Flächen mit der Schmalseite in Richtung der Siedlung Süsterau platziert, um Blickbeziehungen auf das tieferliegende Plangebiet aus der Siedlung Süsterau nach wie vor zu ermöglichen.

Terrassen werden nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können. Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass in allen Wohngebieten Terrassen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen 20 m² nicht überschreiten.

Die überbaubaren Flächen des WA3 werden entlang des Campusbandes mit einer Baulinie abgegrenzt, um eine einheitliche, geschlossene Gebäudestellung zum zukünftigen Campusband zu gewährleisten. Zudem wird sichergestellt, dass die Bebauung in gesamter Höhe entlang der Baulinie realisiert wird, um damit die Lärmschutzfunktion des Baukörpers für die nördlich angrenzenden Flächen zu optimieren. Um den Lärmeintrag der Bahn innerhalb der westlich gelegenen Baugebiete zu minimieren, wird die Öffnung zwischen den Baugebieten WA3 und WA4 gemäß Lärmgutachten möglichst eng gestaltet, ohne jedoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage zu stellen. Die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes wird hier höher gewichtet, als die Einhaltung der notwendigen Abstandflächen. Deshalb soll an der Südseite des Baufensters des WA4 (KiTa) ebenfalls eine Baulinie festgesetzt werden. Fenster und Balkone bzw. Loggien sind gemäß Hochbauplanung so ausgerichtet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist.

Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von 2,2 m bis 3,5 m zu den Verkehrsflächen angeordnet. Damit wird ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt. Generell orientiert sich die Lage der überbaubaren Flächen an einer guten Ausrichtung zur Sonne.

4.4 Höchstzahl der Wohnungen

Innerhalb des WA1 wird zur Sicherstellung der hier vorgesehenen Hausgruppen mit Stadthauscharakter die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. Damit wird gleichfalls ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die privaten Zuwegungen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht. Ansonsten wird keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgenommen, so dass innerhalb der WA2 - WA6 Mehrfamilienhäuser realisiert werden können.

4.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche ausgeschlossen und sind somit nur seitlich der Hauptgebäude und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer. Innerhalb des WA3 werden zusätzlich Entlüftungsanlagen für die Tiefgaragen ausgenommen.

4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in Tiefgaragen. Somit sind oberirdische offene Stellplätze, Carports oder einzelne Garagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete generell ausgeschlossen, um damit ruhige Aufenthaltsbereiche auf den Grundstücken sicherzustellen. Innerhalb des WA2 werden entsprechend der Hochbauplanung ausnahmsweise Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht hochwertige Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Straßenraum und vermeidet Garagenhöfe inklusive dafür notwendige Verkehrsflächen.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung einzelner Teilbereiche wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sichergestellt. Im Westen des WA3 wird ein Fahrrecht für die Anlieger festgesetzt werden, um die hier

vorgesehene Tiefgaragenzufahrt anfahren zu können. Gleichzeitig dient die Fläche der Allgemeinheit als Fußweg zum südlich angrenzend geplanten Campusband. Die Fläche wird entsprechend als Gehrecht fortgesetzt. Im Bereich des WA1 sind jeweils Gehrechte für die Anlieger zwecks Anbindung der Stadthausparzellen an die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. In allen GFL-Flächen werden gleichzeitig Leitungsrechte für die Ver- und Versorgungsunternehmen festgesetzt.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Kinderspielplatz / Parkanlage‘ werden im zentralen Bereich des Plangebietes angeordnet. Damit sind die Flächen allseits gut angebunden und werden ihrer Rolle als Kommunikationsfläche und als sozialer Mittelpunkt innerhalb des Baugebietes besonders gerecht. Die Umsetzung der beabsichtigten Planungen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit entsprechender Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.9 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.

4.10 Umweltschützende Belange

4.10.1 Lärmschutz und Erschütterungen

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

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

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

Straßenverkehrslärm

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

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

Gewerbelärm / Tiefgarage Studentenwohnheim

Die relevanten Lärmquellen der beiden maßgeblichen Gewerbebetriebe der Süßwarenindustrie sind durch die eigenen Bürogebäude zum Plangebiet abgeschirmt. Für die beiden Betriebe werden als Grundlage der Berechnungen flächenbezogene Schallleistungspegel LWA jeweils mit 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts zugrunde gelegt. Die übrigen vorhandenen Gewerbebetriebe sind lärmtechnisch als absolut untergeordnet

einzustufen und bei der Berechnung zu vernachlässigen. Das Gelände der RWTH grenzt unmittelbar nach Osten an das Plangebiet an. Hier befinden sich ein Dezernatsgebäude und der Fahrdienst der Hochschule mit einer zentralen Fahrzeughalle. Zudem wurde hier eine Streusalzsilanlage errichtet. Der Winterdienst wurde gemäß Baugenehmigung auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr beschränkt. Für die Mitarbeiter werden ca. 90 Pkw-Stellplätze bereitgestellt, die von Osten aus erschlossen werden. Östlich des Plangebietes wird auf dem Flurstück 166 ein Studentenheim errichtet. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit offenen Rampen vor der Südost- und der Nordostfassade des Gebäudes geplant.

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

Freizeitlärm

Die von Freizeitanlagen ausgehenden Geräusche sind grundsätzlich nach den Vorgaben der TA-Lärm zu beurteilen. Im Hinblick auf das Vorliegen erheblicher Belästigungen sind die Ergebnisse nach dem im Runderlass MUNLV NRW vom 23. Oktober 2006 festgesetzten Immissionswerten zu beurteilen.

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

Sportlärm

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

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

Bahnlärm

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

Die von den Schallquellen ausgehenden Schalleistungen ergeben sich bei Eisenbahnstrecken aus den Zugzahlen, den Zugarten (Traktionsart und Fahrzeugkategorien), den Zuglängen (Anzahl Achsen), den

Zugeschwindigkeiten, der Gleisbauart und weiteren Emissionsparametern, die in dem Berechnungsverfahren nach Schall 03 definiert sind.

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

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

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

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

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

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

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

Hierzu werden an die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung zu Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechende

Anforderungen gestellt. Dabei sollte auch die Grundrissgestaltung in Bezug auf die Anordnung schutzbedürftiger Räume sowie u.U. auch der Verzicht auf Fenster in maßgeblich beaufschlagten Fassaden in die Abwägung einbezogen werden. Fenster zu schutzbedürftigen (Schlaf-) Räumen sollten möglichst zu den zur Schallquelle abgewandten Hausseiten vorgesehen werden. Alternativ bieten sich für Schlafräume Lüftungstechnische Anlagen an, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr liefern und einen störungsfreien Schlaf ermöglichen.

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

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

Fazit Straßen- und Bahnlärm

Gemäß der schallimmissionstechnischen Untersuchung zu den südlich tangierenden Bahnanlagen, Anlage 1, Blatt 19 und des schalltechnischen Gutachtens SI-15/273/11, Anlage C5 ‚Lärmpegelbereiche‘ ist gewährleistet, dass bei Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes eine mit der Gebietsausweisung verbundene Erwartung an die Wohnruhe flächendeckend erreicht werden kann.

Erschütterungen

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

4.10.2 Biologische Vielfalt

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

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

Der Baumbestand wurde vermessungstechnisch detailliert kartiert. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen insgesamt 75 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Die Rotbuche mit

einem Stammumfang von 3,10 m an der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird zusätzlich durch die Festsetzung zur Erhaltung geschützt. Die Zeder innerhalb der nordöstlichen Grünfläche wird in die Grünflächenplanung integriert. Weitere 9 Bäume können am südlichen Plangebietsrand erhalten werden. Somit entfallen insgesamt 64 geschützte Bäume durch die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes entsprechend der Wettbewerbsauszeichnung. Aufgrund von Stammumfängen größer als 1 m und größer als 2 m sind insgesamt 119 Bäume auszugleichen. Um dementsprechenden Ersatz zu schaffen, sollen auf der Grundlage der Grünflächenplanung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den beiden Grünflächen insgesamt 39 Bäume mit einem Stammumfang von 25 cm bis 30 cm gepflanzt werden. Diese Bäume ergeben aufgrund ihres Stammumfanges jeweils zwei Ersatzbäume, somit insgesamt 78. Weitere 9 Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Zusätzlich sollen auf den Privatgrundstücken insgesamt weitere 60 Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich sind insgesamt 820 laufende Meter Schnitthecken auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Des Weiteren sind gemäß des Grünbilanzierungsplanes Heckenpflanzungen zur Begrenzung der privaten Gartenflächen vorgesehen. Die nicht überbauten Tiefgaragen werden gemäß textlicher Festsetzung in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich überdeckt und bis auf Zuwegungen und Terrassen begrünt. Die Umsetzung der Grünflächenplanung und die Pflanzung aller vorgenannten Bäume und Hecken werden innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt.

4.10.3 Artenschutz

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

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

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

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

Aus der Artenschutzprüfung ergibt sich somit, dass es drei Konfliktbereiche gibt: Erstens ist der nachweisliche Brutplatz des Turmfalken zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen, zweitens sind potentielle Quartiere für Fledermäuse im älteren Baumbestand vor der Fällung zu identifizieren und auf überwinterte

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

4.10.4 Bodenschutz

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

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

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

Im Bereich der Fläche AA 9735 überschreiten Blei und Benzoapyren den Prüfwert für Kinderspielflächen und Blei den Prüfwert für Wohngebiete. Somit sind im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung Maßnahmen zu ergreifen. Der Oberboden im Bereich von Spielflächen ist mit unbelastetem Bodenmaterial in mindestens 35 cm Höhe abzudecken. Wenn der belastete Oberboden nicht vollständig abgetragen wird, ist zusätzlich eine Grabesperre einzubauen. Da verschiedene Varianten möglich sind, ist ein Sanierungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Konzept wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Da die Maßnahmen im Bereich der Vorhaben liegen, die aus Lärmschutzgründen zuerst zu realisieren sind, wird auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet. Innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen. Des Weiteren sind Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz bei der späteren Bauausführung zu beachten. Auf diese Maßnahmen wird innerhalb des Durchführungsvertrages hingewiesen.

4.10.5 Wasserschutz

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

Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Einleitung in ein bestehendes Gewässer ist aufgrund der Entfernung wirtschaftlich nicht realisierbar. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden

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

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

4.10.6 Klimaschutz

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

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

Im Bereich der Süsterfeldstraße existieren geruchsemitierende Betriebe, deren Geruchsemissionen deutlich wahrzunehmen sind. Die Geruchsbelastungen liegen jedoch unterhalb der 10 % Grenze der vertretbaren Jahresstunden und sind somit tolerierbar, zumal es sich um positive Gerüche handelt. Eine dezidierte gutachterliche Untersuchung liegt vor.

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

4.10.7 Schutz der Kulturgüter

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

Im Rahmen von zwei Bauanträgen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind archäologische Untersuchungen angeordnet worden, weil im Umfeld des Klosters 1962 eine hölzerne Wasserleitung gefunden wurde, die zu einer älteren Hofanlage gehören könnte. Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist im Plangebiet nur zulässig, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer

Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt werden. Die notwendigen Maßnahmen werden innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt.

5. Gestaltung

Grundsätzliche gestalterische Anforderungen an die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 963 werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschrift zur Dachform wird das Ziel verfolgt, die gestalterischen Anforderungen gemäß der Wettbewerbsauslobung umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass aufgrund der notwendigen Bodenbewegungen und der Höhenvorgaben durch die Verkehrsflächen bei der Berechnung der Abstandflächen die im Plan angegebenen Straßenhöhen vor den jeweiligen Grundstücksflächen zu berücksichtigen sind. Die Geländehöhen können entsprechend realisiert werden. Im Bereich des WA1 und WA3 sind weitergehende Anschüttungen zulässig. Im Bereich der nordöstlichen Grenze des WA1 wird eine maximal 1m hohe Böschung mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 zugelassen, um einen sinnvoll gestalteten Übergang zum angrenzenden Grundstück zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird die Hochbauplanung Bestandteil des Durchführungsvertrages, sodass die Qualität der Gebäudeplanung gesichert wird.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung heute ungenutzter Flächen im Innenbereich zwischen der Süsterfeldstraße und der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch die Realisierung entsteht ein Entwicklungsimpuls für die Campusplanung und eine Aufwertung des gesamten heute sehr heterogenen Areals. Durch die innenstadtnahe Lage des Plangebietes wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und Ressourcen am Standrand geschont. Durch das geplante Vorhaben können insgesamt 300 Wohnungen realisiert werden, von denen mindestens 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung nachfolgender Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Folgende Maßnahmen sind u.a. erforderlich:

- die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- die Einhaltung der Reihenfolge der Realisierungsschritte
- Schaffung eines Rückhaltevolumens zum Schutz vor Hochwasser
- die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen
- die Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf den privaten Grundstücken
- die Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragen
- die Anlage von Gründächern auf ca. 75 % aller Dächer zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen
- die Beachtung der Fäll- und Rodungszeiten zum Schutz der Tierarten
- die Abdeckung der Spielflächen mit 35 cm unbelastetem Bodenmaterial im Bereich der Altlastenverdachtsfläche AA 9735

Die Umsetzung des Vorhabens setzt den Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen voraus. Dem Belang der Wohnraumbeschaffung wird jedoch Vorrang gegenüber dem Belang der Erhaltung vorgenannter Grünstrukturen eingeräumt.

7. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von dem Vorhabenträger übernommen werden. Die Kosten für die Freilegung und die Parzellierung des Plangebietes werden wie die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und für private und öffentliche Erschließungsflächen vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der für den Kanalbau in den neuen Erschließungsstraßen anfallenden Kosten wird über eine gesonderte Kostenregelung zwischen der STAWAG und der Stadt Aachen festgelegt. Es werden für die Stadt Aachen Folgekosten anfallen für den Unterhalt der öffentlichen Grün- und Spielflächen. Darüber hinaus übernimmt die Stadt 10 % der Erschließungskosten, jedoch nur für die Straßenabschnitte, an denen Fremdanlieger angrenzen.

8. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher.

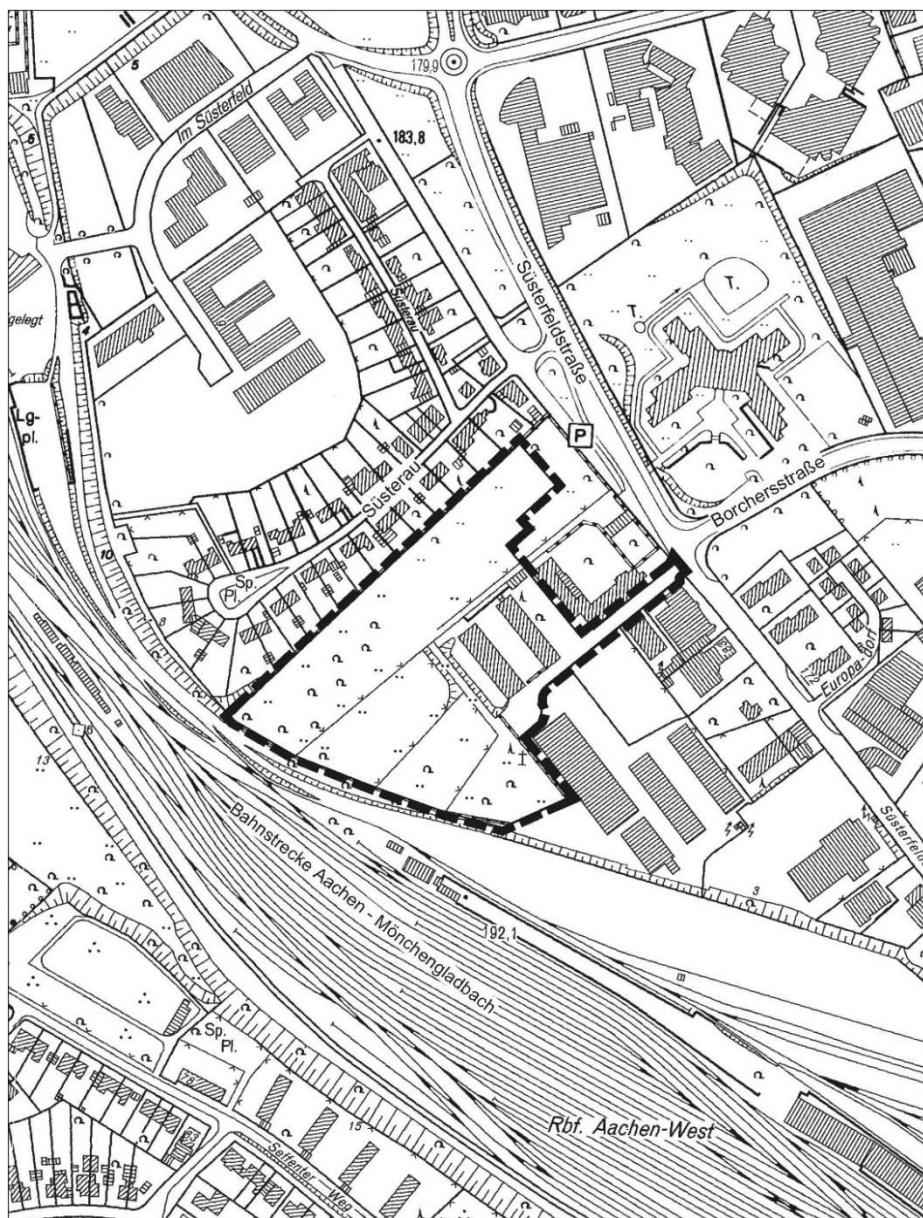
9. Plandaten

Plangebiet	100 %	32.760 m ²
Allgemeine Wohngebiete	71,2 %	23.330 m ²
Öffentliche Grünflächen	12,0 %	3.930 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	16,8 %	5.500 m ²

Es werden insgesamt 300 Wohneinheiten geschaffen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Simmerath	(22.02.2016)
2.	Kronenberg	(10.03.2016)
3.	Seffenter Weg	(11.03.2016)
4.	Süsterau	(14.03.2016)
5.	Vaals	(14.03.2016)
6.	Schloss-Rahe-Straße	(15.03.2016)
7.	Kelmis	(17.03.2016)
8.	Rathausplatz	(18.03.2016)
9.	Rathausplatz	(18.03.2016)
10.	, Süsterau	(20.03.2016)
11.	BLB, Mies-van-der-Rohe-Straße	(21.03.2016)
12.	Süsterau	(21.03.2016)
13.	Süsterau und weitere ...	(21.03.2016)
14.	Süsterau	(21.03.2016)
15.	Süsterau	(21.03.2016)
16.	BUND, An der Schanz	(22.03.2016)
17.	Ökologie-Zentrum Aachen e.V., An der Schanz	(22.03.2016)
18.	DATEC, Süsterfeldstraße	(23.03.2016)
19.	Meerssener Straße	(23.03.2016)
20.		(23.03.2016)
21.		(23.03.2016)
22.		(24.03.2016)
23.	Wilbankstraße	(24.03.2016)
24.	Am Branderhof	(24.03.2016)
25.	und weitere ...	(29.03.2016)

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 963 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.

(22.02.2016)

Aachen, 22.02.16

52152 Stimmgabel

Erst gefallene Mädchen, dann gefallene Bäume

Appell an die letzten Reste ökologischen Gewissens:



Belastbare Gründe für die Anwendung eines beschleunigten und vereinfachten Genehmigungsverfahrens sind nicht erkennbar.

Hier liegt ein klarer Missbrauch dieser Sonderregelung vor, mit dem Ziel Umweltvorschriften außer Kraft zu setzen.

Ein Argument, schnell dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und dabei den Flüchtlingszustrom als Vorwand zu nennen, greift ins Leere. Es sind bereits Flüchtlinge dort untergebracht, was zunächst abgerissen werden muss. Umgekehrt gilt es, diese Unterkünfte solange zu erhalten, bis sich der Zuwanderungsdruck deutlich entspannt hat. Im übrigen sieht die Planung Luxuswohnungen etc. vor.

Es ist unerträglich, wie besonders in Aachen die letzten grünen Oasen Investoreninteressen geopfert werden.

Die Luftqualität ist schon wegen Aquisplaza sehr viel schlechter geworden. Das müssen nun die Nutzer alter Autos ausbaden. Umweltzonen hin oder her, die bringen keinen meßbaren Erfolg und bieten Vögeln auch keinen Rückzugsraum.

Zudem wird eine bebaute Fläche von unter 20.000 qm mit kreativer höherer Mathematik schön gerechnet. Diese Fläche wird tatsächlich deutlich überschritten. Begrünungen, die im Nachhinein fast nie stattfinden sind da noch gar nicht berücksichtigt.

Eine Stadt ohne Wasserflächen braucht umso mehr Grünflächen. Sind die den Investoren bald vollständig geopfert, wird Aachen unattraktiv.

Erst am 20.02.16 hatte ein Firma den Auftrag auf dem gegenüberliegenden Grundstück den Zaun freizuschneiden. Jedoch wurde das komplette Grundstück restlos von jeglichem Grün befreit, einschließlich vieler Bäume. Es bietet sich nun ein häßlicher trostloser Anblick, wie man ihn immer öfter, nicht nur in Aachen, ertragen muss. Anfangs ist man noch wütend über diese asoziale Einstellung. Wer da aber ständig mit konfrontiert wird kriegt irgendwann Depressionen. Nur die Bauchschmerzen, die vielleicht wenige Ratsmitglieder bei der Entscheidung zur Vernichtung dieses wertvollen Biotops bekommen, sind schnell wieder weg.

Was sagt eigentlich der Flächennutzungsplan?
Muss der nicht erst geändert werden?

Und: Handelt es sich hier nicht bereits um eine Ausgleichfläche für eine Naturvernichtung in Laurensberg aus den 90er Jahren?

Mit vorzüglicher Verachtung gegenüber den Verantwortlichen dieses Vorhabens,

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Gemäß § 13a BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig, wenn innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche ergibt sich demnach aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 963 ergeben sich folgende Werte:

WA ₁	5.977 m ²	x	GRZ	0,40	2.391 m ²
WA ₂	1.972 m ²	x	GRZ	0,40	789 m ²
WA ₃	6.971 m ²	x	GRZ	0,40	2.788 m ²
WA ₄	2.026 m ²	x	GRZ	0,40	810 m ²
WA ₅	4.746 m ²	x	GRZ	0,45	2.136 m ²
WA ₆	1.637 m ²	x	GRZ	0,45	737 m ²

WA₁₋₆ Summe der max. Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 9.651 m²

Somit wird die Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten.

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wenn er weniger als 20.000 m² Grundfläche aufweist, ist die Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen irrelevant. Das beschleunigte Verfahren ist lediglich dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Die vorgenannten Ausschlussgründe liegen jedoch im vorliegenden Fall nicht vor.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 963 soll das zukünftige Wohngebiet dazu beitragen, den durch die Campuserweiterung bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Aufgrund der günstigen Lage des Wohngebietes zum zukünftigen Campus werden dadurch kurze Wege ermöglicht, die zu Fuß oder per Rad zurückgelegt werden können. Unabhängig von der Campuserweiterung besteht in Aachen seit Jahren ein erheblicher Mangel an Wohnraum, der in keiner Weise im Zusammenhang mit der augenblicklichen Zuwanderung steht.

Die beabsichtigte hohe Qualität des Wohngebietes bezieht sich einerseits auf das zukünftige Wohnumfeld, andererseits auf die Wohnungstypen und Wohnformen, die sich durch einfache und überzeugende, aber keinesfalls luxuriöse Grundrissanordnungen auszeichnen. Mehr als 30 % dieser Wohnungen werden im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet.

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung der Stadt Aachen liegt eindeutig im Bereich der Innenentwicklung. Damit soll die Inanspruchnahme von Flächen am Stadtrand und im Außenbereich vermieden werden. Jede Nutzung, die im Innenbereich entwickelt werden kann, erhält somit Flächen im Außenbereich. Aufgrund dieses Zieles wird die Bereitstellung von Wohnflächen höher gewichtet als die Erhaltung von brachliegenden grüngeprägten Flächen, die heute mindergenutzt und bezüglich des Artenschutzes realisierbar sind.

Innerhalb des Plangebietes werden 12 % der Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Baugebieten innerhalb der Stadt Aachen hoch und resultiert aus der Absicht, hier ein qualitativvolles Wohngebiet zu realisieren. Zusätzlich werden die Tiefgaragen mit Erdschicht überdeckt und ca. 75 % aller Dächer als begrünte Dächer angelegt. Innerhalb der Verkehrsflächen und in den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß des Grünordnungsplanes mehr Bäume gepflanzt, als nach Baumschutzsatzung notwendig wären. Darüber hinaus werden 820 m laufende Meter Schnitthecken gepflanzt.

Gemäß der Artenschutzuntersuchung (Haese - Büro für Umweltplanung, November 2015) dürfen Rodungsarbeiten nicht innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende Juni stattfinden. Der genannte Termin liegt außerhalb dieser Zeitspanne, so dass die vorgenommenen Rodungen nicht zu beanstanden sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung an die Ziele des Bebauungsplanes ohne eigenes Verfahren anzupassen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Bereich unmittelbar südlich der Siedlung Süsterau als ‚Grünfläche‘ und die daran südlich angrenzenden Flächen als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar. Der südliche Teilbereich wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Im Vorentwurf für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Plangebiet als ‚Gemischte Bauflächen‘ dargestellt.

Da die Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes noch nicht abzusehen ist, wird der Flächennutzungsplan 1980 im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes angepasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 963 liegen keine Ausgleichsflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich anderer Bebauungspläne der Stadt Aachen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

2.

Kronenberg

(10.03.2016)

14.03.2016
010
200

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 10/03/2016
Az. FB 61/620-35006-2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB

- - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Wunderbarer Garten mit altem Baumbestand und so, vor-
wildert, dass sich eine vielfältige Tier- u. Pflanzenwelt angesiedelt
hat. Eine wahrhafte Grünzone, eine religiöse Ruhezone, künst-
liche Nutzung, Hilfe bei Luft- u. Wasserschutz, Imkereistandort!

Was mir nicht gefällt: Alle Baumbestände (z.T. alte Apfelsorten) werden entbirt.
Tierwelt (Raubvögel, Fledermause, Käufchen, seltene Amphibien etc.)
wird umgesiedelt (wohin eigentlich?)

- Gibt es ein differenziertes Umweltverträglichkeitsgutachten?
- Wieviel Fläche (in Summe) wird versiegelt? Bitte m²-Angabe!
- Wird für den Baumbestand Ersatz geschaffen und wo?
- Wo stehen eigentlich die Bienenstöcke?
- Was wird konkret zum Erhalt der Wasser-, Boden- u. Luftquali-
tät getan? Was passiert mit dem zukünftigen zusätzlichen

Meine Verbesserungsvorschläge:

Körkort?

Siedlungsdichte verringern, Pflanzen u. Tieren sowie alten
Gebäuden Rechnung zollen. Menscheninteressen u. Naturfor-
derungen harmonisieren anstatt Konfrontation beider Parteien
heraufbeschwören!

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

Name:
Straße: Kronenberg 35A
Wohnort: 52074 AC

Unterschrift:

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als Grünland dar und umfasst insbesondere im südwestlichen Abschnitt unterschiedliche Strukturen wie zum Beispiel ehemalige Kleingartenflächen und eine Obstbaumwiese. Im Südosten liegt der ehemalige Klosterfriedhof mit dichtem Baumbestand. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes besteht aus einer Wiesenfläche, die insbesondere Richtung Siedlung Süsterau von einem 10 m breiten Gehölzstreifen begleitet wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 404 Bäume, von denen 85 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Insgesamt können davon nach aktualisiertem Stand 11 geschützte Bäume und 42 nicht geschützte Bäume erhalten werden. Zum Ausgleich der überplanten Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden insgesamt 147 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Somit werden zukünftig trotz der Bebauung 200 Bäume innerhalb des Plangebietes stehen, entsprechend ca. 50 % des heutigen Bestandes. Zusätzlich werden 12 % der Plangebietsfläche als Grünfläche angelegt, 75 % der Dachflächen begrünt und insgesamt 820 m einreihige Schnitthecken angelegt.

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung (Haese –Büro für Umweltplanung, November 2015) konnte durch eine Art-für-Art-Betrachtung ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der speziellen Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht. Nach dem vorliegenden Gutachten ist der Aspekt zur Erhaltung des Turmfalkenbrutplatzes jedoch im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln, da der Gebäudekomplex, in dem sich der Brutplatz befindet, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 liegt.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Es verbleibt allerdings der vorgenannte Ausgleich auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

Bei einem Verfahren der Innenentwicklung entfallen neben der Ausgleichsbilanzierung die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eines Umweltberichtes. Dennoch sind im Rahmen der Begründung die einzelnen Umweltbelange detailliert zu erläutern und darzustellen. Diesen Anforderungen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden 74,5 % der Flächen durch Verkehrsflächen (ca. 5.500 m²) und Gebäude (ca. 18.900 m²) versiegelt werden. Allerdings werden 2/3 der Gebäudeflächen begrünt bzw. mit Erdreich in 50 cm Höhe überdeckt, so dass die unvermeidbare und sichtbare Versiegelung lediglich bei einem Wert von ca. 36 % liegen wird.

Aufgrund der Aufgaben zusammenhängender Grünflächen und der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet ist die Umsetzung der Bienenstöcke unvermeidbar. Diese Maßnahme liegt im Aufgabenbereich des zuständigen Imkers.

Die oben genannten Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und zur Dachbegrünung dienen insgesamt der Verbesserung der Umweltsituation, somit auch der Verbesserung der Wasser-, Boden- und Luftqualität. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages entsprechende Maßnahmen zur Bodensanierung im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche durchzuführen und eine zentrale Nahwärmestation vorzusehen. Damit entfallen im gesamten Plangebiet private Heizungsanlagen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die durch den Verkehr verursachten Immissionen gutachterlich untersucht und in der Planung berücksichtigt (SWA, Aachen, 11/2015). Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms liegen Prognosen unter Einbeziehung des Campus-West zugrunde. Dementsprechend ist auf der Süsterfeldstraße mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h zu rechnen. Für die neue Erschließungsstraße im Plangebiet wird, unter Berücksichtigung der im Umfeld geplanten ca. 550 Wohneinheiten und der Verteilung der Verkehre auf die geplanten Erschließungsstiche eine Verkehrsstärke von ca. 2.780 Kfz/24h angenommen. Insbesondere durch den Verkehrslärm der Süsterfeldstraße sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar sind,

werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert wird. Für die betroffenen Gebäude im nordöstlichen Plangebietsbereich werden an den gekennzeichneten Gebäudekanten oder parallel zu diesen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Mit dem bestehenden Straßenquerschnitt der Süsterfeldstraße kann das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne Probleme bewältigt werden.

Insgesamt wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage zum Campus der RWTH der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegeben gegenüber dem Erhalt der Grünflächen und der Grünstrukturen.

Dem Gebäudebestand des ehemaligen Klosters ‚Guter Hirte‘ wird dadurch Rechnung getragen, dass unmittelbar südwestlich dieses Gebäudebestandes eine größere öffentliche Grünfläche angelegt werden wird. Dadurch wird die Stellung des ehemaligen Klosters städtebaulich betont und hervorgehoben und gleichzeitig die Distanz der zukünftigen Neubebauung zum Klostergebäude hinreichend gewahrt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

3.

Seffenter Weg

(11.03.2016)

Aachen, den 11.3.2016



Stadtverwaltung Aachen

Fachbereich Stadtentwicklung

Z.Hd. Frau Hergarten

Lagerhausstr.20

52064 Aachen

Kritik zum Bauvorhaben „Klostergarten“ an der Süsterfeldstraße

Sehr geehrte Frau Hergarten,

Mit Befremden habe ich davon Kenntnis genommen, daß der Klostergarten nun doch in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll. Es handelt sich bei dem verwilderten Garten m.E. um ein ökologisch wertvolles Grundstück, welches vielen Pflanzen und Tieren im stadtnahen Raum Existenzmöglichkeiten bietet. Bei einer Begehung habe ich ca. 30 alte Kirsch- und Apfel-Bäume gezählt, die durch ausgefaulte Astlöcher verschiedenen Tierarten (Käuzchen, Fledermäusen, Siebenschläfern, Eichhörnchen....) Brut- und Nistmöglichkeiten bieten.

Der Lageplan für das neue Wohngebiet weist zwar auch mehrere Bäume auf, aber welche? Vermutlich die üblichen „rauchfesten“ Stadtgehölze ohne wesentlichen ökologischen Nutzen.

Hier stellt sich die Frage nach ortsnahen Ausgleichsmaßnahmen für die offensichtliche Zerstörung eines Biotops.

Ist so etwas geplant?

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

Für das Plangebiet wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage zum Campus der RWTH die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet als der Erhalt von Grünflächen und Grünstrukturen. Diese Gewichtung entspricht dem Ziel der Stadt Aachen, die Innenentwicklung des Stadtkörpers einer Außenentwicklung an den Stadträndern zum Schutz des Landschaftsraumes vorzuziehen. Des Weiteren sollen durch die Innenentwicklung die räumlichen Abstände zwischen Wohnen und Arbeiten so kurz wie möglich gehalten werden, um damit die notwendigen Verkehrsbewegungen eingrenzen zu können.

Mit dem Vorhabenträger soll eine Vereinbarung getroffen werden, um zu prüfen, ob Elemente des Klostergartens in die Außenanlagen der Wohnbebauung oder in die öffentlichen Grünflächen integriert werden können.

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung (Haese – Büro für Umweltplanung, November 2015) konnte durch eine Art-für-Art-Betrachtung ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der speziellen Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht. Nach dem vorliegenden Gutachten ist der Aspekt zur Erhaltung des Turmfalkenbrutplatzes jedoch im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln, da der Gebäudekomplex, in dem sich der Brutplatz befindet, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 liegt.

Zum Ausgleich der überplanten Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegen, werden insgesamt 147 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Bei allen Bäumen handelt es sich gemäß angegebener Pflanzliste um standortgerechte und ortstypische Bäume. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Laubbäume gepflanzt, die bereits einen Stammumfang von 25-30 cm aufweisen.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Es verbleibt allerdings der vorgenannte Ausgleich auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4. Süsterau

(14.03.2016)

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen



Aachen, den 14.03.16

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB
"Süsterfeldstr./Am Guten Hirten"
Bezug: Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung
vom 22.02.2016 - 24.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren des Fachbereiches Stadtentwicklung Aachen,

zur Planung möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

1. Schutz der Kulturgüter: 2 Klostergebäude, Klosterfriedhof, kleine Kapelle,
Römische Straße

Was mir gefällt an der Planung ist, dass 2 Klostergebäude auf dem Klostergelände in die Denkmalliste aufgenommen worden sind und dort bestehen bleiben sollen.

Was mir nicht gefällt an der Planung ist, dass der Klosterfriedhof und die kleine Kapelle in der äußersten Ecke des Klostergartens nicht in die Denkmalliste aufgenommen wurden, obwohl sie mit den Klostergebäuden eine Einheit bilden.

Die Klostergebäude aus dem Jahre 1888 sowie auch der Klosterfriedhof und die kl. Kapelle sind historisch wertvoll und erhaltenswert, nicht nur für die Stadt Aachen, sondern auch für die Anwohner der Siedlung Süsterau, dem Europadorf und den späteren Bewohnern des neuen Wohngebietes "Am Guten Hirten".

Der Erhalt der kleinen Kapelle ist nirgendwo in den Planunterlagen niedergeschrieben und wurde nicht in der Beschreibung des Plangebietes aufgenommen. Nur in einem "Lageplan 2" vom Ingenieurbüro Berg u. Partner, Malmedyer Str. 30, 52066 Aachen, ist die kl. Kapelle im Grundriss eingezeichnet.

Die kleine Kapelle wurde in früheren Jahren während der Fronleichnamsprozessionen nach der hl. Messe in der Klosterkirche von den Klosterschwestern und den Anwohnern der Siedlung Süsterau und dem Europadorf zum Gebet aufgesucht. Nach dem Auszug der Klosterschwestern aus dem Kloster "Zum Guten Hirten" haben sich Anlieger noch lange um den Erhalt der kleinen Kapelle gekümmert und dort Kerzen und Blumen aufgestellt.

Das Besondere an der Kapelle und an dem Klosterfriedhof von 1888 ist, dass die Kapelle als Untergrund "lose, kunstvoll aufgeschichtete" Steine als Sockel hat, und der Klosterfriedhof auch eine "lose aufgeschichtete" Steinmauer von ca. 80 cm Höhe als Begrenzung hat. (Trockensteinmauern gibt es seit Urzeiten)

Mein Verbesserungsvorschlag wäre, die kleine Kapelle in der Ecke des Klostergartens zu belassen für das neue Wohngebiet und dessen Bewohner als besinnlichen Ruheplatz und als Erinnerung für die Anwohner der Siedlung Süsterau und des Europadorfes.

Mein Verbesserungsvorschlag wäre, den Klosterfriedhof in das Wohngebiet zu inte-

- 2 -

grieren, aber nicht als Spielplatz, sondern als historische Ruhestätte. Jeden Kriegsgräberfriedhof erhält und pflegt man auch über Jahrzehnte, warum nicht auch einen historischen Klosterfriedhof von 1888?

Ein Gespräch mit dem Investor wäre bestimmt sinnvoll, da er sicher auch einer Glaubensrichtung angehört.

Was mir nicht gefällt wäre, dass am 04.03.2016 mit Rodungsarbeiten und Fällungen entlang und vor der Klostermauer begonnen wurde, dann soll die Klostermauer entfernt werden und dann will man mit dem 1. Bauabschnitt im Klostergarten und auf der "Alten Süsterfeldstraße" beginnen.

Obwohl der Verlauf der "Alten Süsterfeldstraße" einer alten "Römerstraße" von Aachen nach Hærlen entspricht, wurde die Bauplanung des 1. Bauabschnitts mit auf die "Alte Süsterfeldstraße" vorgesehen.

Somit wird ein altes, kulturhistorisch schützenswertes Bodendenkmal zunichte gemacht.

Die Stadt Köln hätte so ein Bodendenkmal berücksichtigt und mit einer Markierung versehen und eine Beschilderung angebracht, aber niemals überbaut.

Das es sich bei der "Alten Süsterfeldstraße" um eine frühere historische Römerstraße handelt, ist schon daran zu erkennen, u.a., dass 1994 am jetzigen Toledoring (Alte Süsterfeldstr.) die Grundmauern eines römischen Gutshofes bzw. eines Badehauses gefunden wurden, bei dem das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege einen Grabungsbereich festgesetzt hatte und Grabungsschutz auferlegt werden sollte.

Weitere römische oder mittelalterliche Funde werden auch im Klostergarten vermutet, bei dessen Fund unverzüglich das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist.

2. Planverfahren: Bebauungsplan Nr. 963

Was mir nicht gefällt ist:

Im Bebauungsplan Nr. 963 unter Begründung zur Offenlage, zu 3.2 Planverfahren wurde geschrieben:

- a) "Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die momentan mindergenutzt oder nicht genutzt werden und nahezu allseitig umbaut sind."
- b) "Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann."
- c) "Voraussetzung ist, dass der in § 13a BauGB genannte Grenzwert von maximal 20.000 qm Grundfläche eingehalten wird."
- d) "Da der Grenzwert nicht überschritten wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht, werden die Bedingungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt."

Meine Stellungnahme zum Planverfahren:

- zu a) Das ehemalige Klostergelände wird sehr wohl genutzt, es besteht zur Zeit eine Nutzungsvielfalt aus:
Streuobstwiesen, Weideland, Waldfläche, Andachtsort, Imkereistandort, Friedhof, Höhlenbäume für geschützte Vögel usw., Altgemäuer, Kleingartenparzellen, Rückzugs- u. Erholungszonen der Ruhe, Naturbeobachtungsmöglichkeiten, Freiräume für Kinder, Kindergärten, Künstlerateliers usw..
- zu a) Das ehemalige Klostergelände ist auch nicht "allseitig umbaut".
 1. Hinter dem Klostergelände ist das nicht bebaute Bahngelände
 2. Vor dem Klostergelände ist die Straße Süsterfeld.
- zu b) Es handelt sich deshalb nicht um einen Bebauungsplan der "Innenentwicklung", der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, nach meiner Auffassung.

- zu c) Es handelt sich auch nicht um einen Grenzwert von "maximal 20.000 m² Grundfläche", sondern um mehr als 20.000 m² Grundfläche, des Bebauungsplanes Nr.963, Süsterfeldstr./ Am Guten Hirten.

Da das Klostergelände in 2 Teile geteilt wurde, einmal in den

1. Bauabschnitt: Bebauungsplan Nr. 960, das den vorderen Teil zur Süsterfeldstraße mit Klosteranlage ausmacht
2. Bauabschnitt: Bebauungsplan Nr. 963, das den hinteren Teil zu den Bahngleisen u. Siedlung Süsterau ausmacht,

wurde der Grenzwert von weniger als 20.000 Quadratmeter überschritten.

In § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung steht:

- (1) Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung:

- (2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

1. weniger als 20.000 Quadratmeter, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4, Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter bestehen.

§ 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b:

"Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung":

- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere.
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

- zu d) Somit kann es sich also nicht um ein "beschleunigtes Verfahren" handeln, da die Bedingungen nicht erfüllt sind.

Deshalb besteht eine Pflicht zur Durchführung einer "Umweltverträglichkeitsprüfung" sehr wohl.

Somit müsste ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erfolgen und eine Ausgleichsfläche benannt werden.

- 4 -

Laut Dokumentation der Ergebnisse des Landeswettbewerbs von 2014, Aachen - Campus West, Wohnen und Leben in einem Hochschulquartier, 1. Preis, unter Flächenbilanz wurden folgende m² aufgeführt:

Nettoland:	22.437 m ²
Grün- u. Spielflächen:	5.149 "
Öffentliche Erschließung:	4.186 "
<u>Gesamt-Grundstücksfläche:</u>	<u>31.772 "</u>

Laut Grünordnungsplan (2) zum Bebauungsplan Nr. 963, Süsterfeld/ Am Guten Hirten, Planung vom 04.12.2015 ist folgende Flächenbilanz angegeben:

<u>Fläche Plangebiet:</u>	100 %	32.759 m ²
<u>Versiegelte Flächen:</u>	74,5 %	24.394 "
- Straßen		5.498 "
- bebaubare Grundstücksflächen:		18.896 "
davon Gebäude mit Dachbegrünung:	ca.	7.200 "
davon TG mit Dachbegrünung:	ca.	5.450 "
Unversiegelte Flächen:	25.5 %	8.365 "
- unbebaubare Grundstücksflächen:		4.433 "
- Grünflächen:		3.932 "

Laut Grünordnungsplan (2) zum Bebauungsplan Nr. 963, Süsterfeld/Am Guten Hirten, Planung vom 04.12.2015 wurden statt "5 Baukörper" (2014) jetzt "6 Baukörper" entlang des Campusbandes, bzw. auf dem Gelände des Klostergartens geplant, sowie eine Erweiterung des KITA-Baus.

Somit ist auch die bebaute Grundfläche erhöht worden und die geplanten Wohnungen steigen von 275 (2014) auf 294 (2015) Wohnungen.

Frage: Wie kann es sein, dass eine Differenz in der "Gesamt-Grundstücksfläche" von 2014 zwischen 2015 bei dem Bebauungsplan Nr. 963 besteht?

Frage: Wenn pro Wohneinheit 1 Parkplatz/Stellplatz zur Verfügung stehen muß, sind in dem Plangebiet überhaupt so viele Parkplätze/Stellplätze vorhanden?

Die Realität sagt uns aber, dass Mann und Frau heute je 1 Fahrzeug haben um zur Arbeit zu kommen. Wenn die Kinder groß sind, haben diese gewöhnlich auch ein Fahrzeug, dann brauchte man insgesamt schon 882 Parkmöglichkeiten.

Frage: Wo kommen die zusätzlichen Autos unter? Wenn diese Fahrzeuge in der Süsterfeldstr. geparkt werden, wird diese Straße ein Nadelöhr. Die Unfallbrennpunkte in der Süsterfeldstr. werden zunehmen. Die derzeitige Parksituation in der Süsterau/Süsterfeldstr. ist jetzt schon chaotisch.

Für die Anwohner der Siedlung Süsterau wäre es von Wichtigkeit zu erfahren, was mit der vom Verfall bedrohten Klostermauer entlang ihrer Hintergärten geschieht. Es ist seit 59 Jahren die Begrenzung ihrer Hintergärten zum Klostergarten.

Frage: Besteht Bestandschutz nach 59 Jahren?

Wird die Klostermauer vor der Bebauung des Klostergartens erneuert? Zuerst muß die Abgrenzung der Grundstücke gesichert werden, bevor das Gelände durch Erschütterungen abrutschen kann.

Frage: Wurde der Investor darüber informiert?

Auch die neuen Bewohner des geplanten Wohngebietes wollen sicher eine Abgrenzung ihrer Grundstücke gesichert wissen, was im Durchführungsvertrag aufgenommen werden sollte.

- 5 -

3. Planung:

Mir gefällt nicht an der Bauplanung, dass die Bebauung des Klostergartens in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken der Siedlung Süsterau eine 3geschossige Bauweise vorsieht, aber hinter diesen Gebäuden entsteht eine 5geschossige Bauweise, die den Blick in die Ferne einschränkt, dadurch entsteht der Charakter einer riesigen Wand von 13.50 - 15 m.

Mir gefällt nicht, dass die Nähe der Gebäude zu den Grundstücken der Siedlung Süsterau so knapp bemessen wurde, dass die Privatsphäre gestört wird. Außerdem sollen zusätzlich noch Aufschüttungen von ca. 1 m Höhe entlang der Klostermauer erfolgen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Stadt Aachen nicht nur eine gute, überdachte Planung erstellen sollte, sondern auch die anschließende "Umsetzung" eines Planes und seiner "Landschaftlichen Begleitpläne" nach der Bauphase kontrollieren sollte, damit später nicht die entsprechenden Anwohner oder Natur- und Denkmalschützer auf den Plan gerufen werden und zu Handlungen veranlaßt werden.

Zum Beispiel das angrenzende "Gewerbegebiet Schlottfeld" an der Siedlung Süsterau ist so ein Fall.

Es bestand zum Bebauungsplan Nr. 795, "Gewerbegebiet Schlottfeld" ein "Landschaftlicher Begleitplan", indem vorgesehen war, dass auf einem 15 Meter breiten Ackerstreifen hinter den Hintergärten der Siedlung Süsterau, eine vorgegebene Anpflanzung erfolgen sollte, die bis heute nicht erfolgt ist.

Am 04.03.2016 wurden umfangreiche Rodungsarbeiten auf dem vorderen Teil des Klostergeländes und entlang der alten Süsterfeldstraße, wegen des 1. Bauabschnittes vorgenommen. Dadurch wurde die Bushaltestelle auf die linke Seite der neuen Süsterfeldstraße verlegt.

Durch die parkenden Autos auf der Süsterfeldstraße war das Linksabbiegen aus der Siedlung Süsterau bereits mit Gefahren verbunden. Nachdem die neue Bushaltestelle errichtet wurde, nehmen die davorstehenden Busse die Sicht zum Linksabbiegen und der Gefahrenpunkt ist noch mehr verschlechtert worden.

Der Gefahrenpunkt an der Süsterfeldstraße wird durch die Zufahrt der Stichstraßen für das neue Wohngebiet noch verschlechtert.

4. Lärmbelästigungen:

Was mir nicht gefällt ist, dass jetzt bereits eine hohe Lärmbelästigung im Wohngebiet Süsterau durch Bahnlärm, Flugzeuglärm, Hubschrauberlärm, Autoverkehr, Baulärm und Parkhauslärm vom Gewerbegebiet Schlottfeld vorhanden ist. Dazu kommt der zeitweilige Lärm durch die Kirmes auf dem Bendplatz und die Schießsportanlage, sowie Gewerbelärm.

Alles zusammen gesehen berücksichtigt nicht die Anforderungen an ein "Gesundes Wohnen" im Wohngebiet.

Durch das neu geplante, dicht besiedelte Wohngebiet wird noch mehr Lärm entstehen.

Außerdem verschlechtert der Baulärm aus dem Bebauungsgebiet Campus Melaten und zukünftig auch aus dem Baugebiet Campus West die Situation noch zusätzlich.

Im geplanten Wohngebiet "Guten Hirten" soll ein Blockheizkraftwerk vorgesehen werden.

Frage: 1. An welcher Stelle soll das Blockheizkraftwerk vorgesehen werden?

2. Welche Immissionen gehen von einem Blockheizkraftwerk aus?
(Lärm/Geräusche?)

Bei einem Blockheizkraftwerk sollte eine Schallsperre eingebaut werden, damit der Schall nicht weitergeleitet wird.

- 6 -

5. Erschütterungen: Bahngelände, Erdbeben, Rammbohrgeräte

Erschütterungen sind aufgrund der Nähe zum Bahngelände ständig vorhanden.

Allerdings muß die geplante Bebauung in diesem Gebiet auch erdbebensicher gebaut werden, da hier Aktivitäten nicht auszuschließen sind und aufgrund von Verwerfungen, die im letzten Jahr nochmals von der RWTH seismographisch festgestellt wurden, ist eine Bebauung in diesem Gebiet nicht sinnvoll, genau wie auf dem Königshügel, wo es auch noch aktive Verwerfungen gibt.

Die im Jahr 2015 wiederholt festgestellten aktiven Verwerfungen haben sich mit den Jahren etwas nach Norden verschoben.

Als die Siedlung Süsterau im Jahre 1957 gebaut wurde, machte man die Eigentümer darauf aufmerksam, dass keine Wände aus den Gebäuden entfernt werden sollten, da erdbebensicher gebaut wurde und es sich allseits um tragende Wände handelt.

Siehe unter "Verwerfung (Geologie) Wikipedia":

"Sofern sich aktive Verwerfungen unterhalb von relativ dicht besiedeltem Gebiet mit sensibler Infrastruktur erstrecken, ist es im Rahmen des Katastrophenschutzes sinnvoll, diese Störungen mit Methoden der Geotechnik und der Geodäsie zu überwachen."

Außerdem muß auch mit Bombenfunden in diesem Gebiet aus dem 2. Weltkrieg gerechnet werden, da im 2. Weltkrieg sich am Westbahnhof ein Güterbahnhof befand, der Ziel der Alliierten Luftwaffe war, da er als Nachschubweg für die Wehrmacht diente.

Erschütterungen kann es auch durch Rammbohrgeräte innerhalb des Klostergeländes geben, beim Bau des geplanten Wohngebietes, Diese Erschütterungen setzen sich über Schwingungen im Erdreich fort und sorgen dafür, dass Risse in Häusern mit älterer Bausubstanz entstehen können, die in der unmittelbaren Nachbarschaft, wie der Süsterau und dem Europadorf vorkommen könnten.

Bereits beim Bau des jetzigen "RWTH Gebäude: Facility Management" Süsterfeldstraße 65, wurden Rammbohrgeräte eingesetzt, dessen "Schwingungen im Erdreich" bis in die Siedlung Süsterau zu spüren waren.

2011 wurde bereits von uns, bei der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan nr. 923 Campus West, darauf hingewiesen, dass die Erschütterungen über den Boden auf die Fundamente der Häuser und von hier auf die Mauern und die Wohnräume übertragen wurden.

Da das Bebauungsgebiet bzw. Klostergelände näher an die Siedlung Süsterau herangebaut wird, sollte man vorsorglich keine Rammbohrgeräte einsetzen.

- 7 -

6. Artenschutz:

Was mir nicht gefällt ist, dass am 04.03.2016 bereits Rodungsarbeiten entlang der vorderen Klostermauer und vor der Klostermauer stattgefunden haben, für die Bebauung des 1. Bauabschnitts, obwohl "Vogelschutzzeit" besteht.

In der Begründung zur Offenlage, Fassung vom 03.02.2016 auf Seite 16, zu 4.10.3 Artenschutz wurde geschrieben:

"Der Beginn der Rodungsarbeiten darf nicht während der Brut- u. Aufzuchtzeit des Turmfalken erfolgen." ("Anfang März bis Ende Juni")

Obwohl "Vogelschutzzeit" ist wurden die Rodungs- u. Fällarbeiten genehmigt.

Hält sich denn niemand an Vorgaben der Stadt Aachen?

Nachdem der bisherige Eigentümer des Klostergeländes eine Brachlage und Verwilderung des Geländes in verschiedenen Bereichen zuließ, hat sich nicht nur eine Artenvielfalt an Vögeln, Fledermäusen und Kleintieren gebildet, die anscheinend nicht alle in den Untersuchungen gefunden wurden, wie z. B. der Waldkauz.

In der Begründung zur Offenlage, Fassung vom 03.02.2016, Seite 16 unter Artenschutz wurde der Nachweis von 2 jagenden Fledermausarten dokumentiert:

1. Zwergfledermäuse und
2. Breitflügelfledermäuse.

Bedrohung und Schutz:

Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust der Lebensräume sowie in geringerem Ausmaß die Bejagung durch den Menschen. Insbesondere die auf kleinen Inseln endemischen Arten sind dabei gefährdet. Die IUCN listet vier Arten als ausgestorben, rund 20 gelten als stark bedroht, zahlreiche weitere als bedroht oder gefährdet. 17 der deutschen Arten werden in den Gefährdungskategorien der Roten Liste Deutschlands geführt.

Nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. 13 ausgewählte Fledermausarten sind auch im Anhang II der FFH-Richtlinie geführt. Für diese Arten müssen EU-weit spezielle Schutzgebiete ausgewiesen werden.

Die Europäische Fledermausnacht ist ein jährlich stattfindendes Ereignis, bei dem auf die Bedrohung dieser Tiere aufmerksam gemacht werden soll. Das bisher einzige Fledermaus-Museum Deutschlands informiert Besucher über den Schutz der Fledermäuse und ihrer Umwelt. Es dokumentiert das Leben der Tiere und zeigt die Entwicklung ihrer Erforschung. Das Museum arbeitet eng mit Wissenschaftlern und Fledermausforschern zusammen.

Zerstörung der Lebensräume:

Ihre Gefährdung geht vor allem durch Zerstörung ihrer Lebensräume aus, etwa durch die Sanierung von Altbauten und die Versiegelung von potentiellen Schlafplätzen, durch die Vernichtung von Insekten-Lebensräumen, durch die Zerstörung von Totholzbeständen und die Vergiftung mit Insektenschutzmittel und Holzschutzfarben. Nicht mehr ganz so selten sind "Großes Mausohr", "Zwergfledermaus", "Großer Abendsegler" und "Wasserfledermaus". Mausohrfledermaus-Weibchen bilden im Sommer große Wochenstuben auf Dachböden, wo sie gemeinsam ihre Kinder gebären und aufziehen. Diese Wochenstuben und auch andere Fledermaus-Quartiere (Bäume mit Höhlungen, Spaltenquartiere, Höhlen und Stollen und Fledermauskästen) gilt es wie auch die anderen Lebensräume zu erhalten. Da sich gebäudebewohnende Fledermausarten sowohl Siedlungen als auch Städte erschlossen haben, sind sie wesentliche Elemente der Stadtnatur. Jedoch sind sie durch Sanierungen oder moderne Bauweisen gefährdet. Daher müssen sie bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Der Landesbund für Vogelschutz in München setzt sich mit seinem Projekt "Artenschutz an Gebäuden" für den Erhalt gebäudebewohnender Fledermaus- sowie Wildvogelarten ein.

- 8 -

6. Artenschutz.

Weiterhin sind in der Begründung zur Offenlage, Fassung vom 03.02.2016, Seite 16, das Vorhandensein von Turmfalke beschrieben worden, dessen Brutstörungen zu vermeiden sind, indem im "Durchführungsvertrag" darauf hingewiesen wird, dass keine Rodungsarbeiten in der Brut- und Aufzuchtzeit von Jungvögeln erfolgen dürfen. (Anfang März bis Ende Juni)

Daran wurde sich aber nicht gehalten, da am 04.03.2016 bereits erste Rodungsarbeiten bzw. Baumfällungen durchgeführt bzw. genehmigt wurden.

Man nimmt also billigend in Kauf, dass der Turmfalke und andere geschützte Lebewesen, die derzeit noch im Klostergelände ihre bisherigen Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten nutzen und ihre Nahrung im Umfeld finden, zugrunde gehen, da Ausgleichsflächen nicht mehr vorhanden sind.

Man hat vergessen, dass der Turmfalke, sowie der Waldkauz uns vor zu hohen Populationen an Mäusen, Insekten usw. schützen, und das die Fledermäuse uns auch schützen vor zu hohen Insektenschwärmen usw..

Bei der Bürgerbeteiligung zum "Bebauungsplan Schlottfeld" wurde im Gespräch darauf hingewiesen, dass die "Ausgleichsfläche "Am Guten Hirten" noch bestände.

Anscheinend interessiert das heute niemanden mehr!

Die Lebensräume von Turmfalke sind neben dem Vorhandensein von Nistgelegenheiten vor allem das Vorhandensein von Beutetieren. Sofern Beutetiere ausreichend vorhanden sind, zeigt er eine sehr große Anpassung an unterschiedliche Höhen. So besteht im Harz und im Erzgebirge ein Zusammenhang zwischen dem Auftreten seines dortigen Hauptbeutetiers, der Feldmaus, und den Höhenlagen, bis zu denen Turmfalke zu beobachten sind.

Generell meiden Turmfalke sowohl dichte, geschlossene Waldbestände als auch völlig baumlose Steppen. In Mitteleuropa ist er ein häufiger Vogel der Kulturlandschaft, der überall dort leben kann, wo Feldgehölze oder Waldränder vorhanden sind. Grundsätzlich benötigt er zum Jagen freie Flächen mit niedrigem Bewuchs.

Als Nistplätze dienen dem Turmfalke als Kulturfolger auch alle Arten von Gebäudenischen oder Mauerlöchern, häufig nisten sie in Kirchtürmen oder an Hochhäusern. Er nutzt dabei die oberste Region der Vertikalstruktur von Bauwerken, wo er Gefahren am wenigsten ausgesetzt ist. In felsarmen Regionen nutzt der Turmfalke die Nester anderer Vogelarten wie beispielsweise von Krähen. Die größten Rückgänge und die niedrigste Brutdichte waren dabei in sehr intensiv bewirtschafteten und ausgeräumten Kulturlandschaften zu verzeichnen.

Nicht nur andere schützenswerte Singvögel leben im Klostergarten "Zum Guten Hirten" seit Jahrzehnten, auch große Mengen an Krähen, die ihre Krähenwiese am "Gerwerbegebiet Schlottfeld" verloren haben, haben im Klostergarten ihr Brut- u. Aufzuchtrevier gefunden.

Obwohl diese Tiere als erste dieses Revier eroberten und Jahrzehnte teilweise dort leben, will man ihnen jetzt wieder den angestammten Lebensraum nehmen.

Was anscheinend bei der Artenschutzprüfung von 2015 übersehen wurde u.a., dass im Klostergarten auch das Brut- u. Aufzuchtrevier eines Waldkauzes ist.

Der Lebensraum von Waldkäuzen sind Laub- und Mischwälder. Waldkäuze sind ausgeprägte Standvögel, die ihr Revier auch im Winter nicht verlassen. Obwohl der Waldkauz alte Laub- u. Mischwälder bevorzugt, ist er auch häufig in Nadelwäldern und in Kulturlandschaft anzutreffen. Waldkäuze brüten auch in Parkanlagen, auf Friedhöfen und in Alleen sowie Gärten mit altem Baumbestand. Bleibt er ungestört, brütet er auch in direkter Nähe zum Menschen.

Der Waldkauz ist vorwiegend nachtaktiv zum Zeitpunkt der Dämmerung. Den Tag verbringt er meist in schützender Deckung, die er nur bei Störung oder extremer Kälte verlässt. Ein Waldkauz nutzt ein einmal erobertes Revier gewöhnlich für den Rest seines Lebens. Die Vertrautheit mit dem Revier ist eine wesent-

- 9 -

liche Voraussetzung, um auch bei Bestandsschwankungen der jeweils wichtigsten Beutetiere zu überleben.

Die Jagd erfolgt meist im nahezu lautlosen Suchflug entlang von Waldrändern oder Wegen sowie walddnahen Wiesen und Feldern.

Der Waldkauz ernährt sich hauptsächlich von Mäusen, aber auch Kaninchen, Eichhörnchen, Kleinvögel, Frösche, Fische, Käfer und Regenwürmer gehören zu seinem Speiseplan.

Die erste Balzphase im Oktober und November dient der Zusammenfindung der Waldkäuse. Der Beginn dieser Balzphase ist an den zunehmenden Rufen erkennbar. Im Dezember lassen die Rufe nach und nehmen ab Januar wieder zu. Im März erreicht die Balz ihren zweiten Höhepunkt, bei dem das Singen der Waldkäuse fast allabendlich zu hören ist.

Beim Nistplatz handelt es sich meist um Baumhöhlen, bisweilen auch Felsnischen sowie alte Krähen- und Greifvogelnester.

In Mitteleuropa brüten sie gewöhnlich ab März. Im Stadtbereich brüten Waldkäuse oft bis zu einem Monat früher, auch vereinzelte "Winterbruten" zwischen November und Januar sind belegt.

Die Altvögel verteidigen Nisthöhle und Ästlinge rigoros. Sie attackieren dabei auch Menschen, die den Jungen zu nahe kommen.

Ich bezweifle, dass in den 3 Monaten im Jahr 2015 während der Artenschutzprüfungen alle Tierarten gesichtet worden sind, denn die Tiere verstecken sich wenn ein Mensch das Gelände betritt.

Es kommt auch heute noch vor, dass Wissenschaftler Lebewesen entdecken, die man bisher nicht kannte.

7. Biologische Vielfalt:

Was mir an der Planung nicht gefällt ist, daß von 89 Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, nur 2 Bäume im Klostergarten weiterwachsen können und die restlichen Bäume abgeholzt werden sollen zum Bau des geplanten Wohngebietes.

Bei den alten Obstbäumen im Klostergarten handelt es sich um sehr alte, unwiederbringliche Obstsorten. Diese alten Obstsorten sollten den neuen Bewohnern des Wohngebietes zugute kommen und nicht durch neue Bäume ersetzt werden.

Man sollte diese alten Obstbaumsorten von Fachleuten bestimmen lassen und neu aufpfropfen lassen, um diese wertvollen, resistenteren und gesünderen Sorten für die Nachwelt zu erhalten, die oft in alten Klostergärten zu finden sind.

Leider wurde schon ein Teil der alten Obstbäume, entlang der vorderen Klostermauer zur Süsterfeldstr. am 04.03.2016 für den Bau des 1. Bauabschnittes gerodet und sofort abtransportiert.

Mein Verbesserungsvorschlag wäre, diese alten Obstbäume und die großkronigen alten anderen Baumarten zur Kühlung und damit zur Verbesserung der Luftqualität in diesem dicht bebauten Wohngebiet zu nutzen und zu erhalten.

Leider wurden am 04.03.2016 auch großkronige alte Bäume von der Firma Hilden auf dem vorderen Klostergelände gefällt.

Während der Fällarbeiten konnte ich mir einige der gefällten, dicken Baumschnittstellen ansehen, die keinerlei Spuren von Baumkrankheiten erkennen ließen, und trotzdem gefällt wurden und sofort abtransportiert wurden.

Obwohl "Vogelschutzzeit" war, hat man die Fällungen und Rodungen genehmigt.

- 10 -

8. Klimaschutz:

Was mir an der Planung nicht gefällt ist, dass eine sehr dichte Wohnbebauung geplant wurde, ohne eine wirklich gute Durchlüftung zu gewährleisten.

Die Luftqualität war bisher im Klostergelände durch die Artenvielfalt der Flora eine Kaltluftentstehungsfläche.

Durch eine zu dichte und zu hohe Wohnbebauung, Abgasabsonderung aus den Tiefgaragen, durch den Zulieferverkehr und damit eine Steigerung der Temperatur besonders im Sommer, u.a., würde die Gesundheit der Menschen im Umfeld beeinträchtigt.

Dazu kommt der Klimawandel, der während eines Vortrages im Rathaus angesprochen wurde, der nicht zur Verbesserung des Klimas beitragen wird.

Die geplanten Dachbegrünungen zum Klimaschutz sind nicht empfehlenswert, da sie erstens Undichtigkeiten am Dach verursachen und bei mangelnder Pflege durch die Bewohner zum Wildwuchs führen und Samenflug in die umliegenden Gärten bedeuten.

Mein Verbesserungsvorschlag wäre, vor dem Bau des neuen Wohngebietes für Studierende, eine bessere Belüftungsmöglichkeit zu suchen, da es sich nicht um ein Gewerbegebiet handelt, sondern um ein Wohngebiet handelt.

Durch die intensive Bebauung des Campus Melaten, die geplante Bebauung des Campusbandes, des Templergrabens, des Gewerbegebiet Schlottfeld und des gesamten Stadtgebietes ist die Fläche des Klostergartens "Guten Hirten" eine wichtige "Ausgleichsfläche" um die Immissionen CO₂, NO₂ und NO_x in der Luft zu absorbieren.

CO₂ wird von den Pflanzen der Grünfläche über die Photosynthese in Sauerstoff umgewandelt, die Luftqualität wird dadurch verbessert.

Wir verbrauchen nur Sauerstoff in unserer modernen und künstlichen Welt und schädigen sogar unsere Gesundheit. Diese Schäden sind durch unsere moderne Medizin nicht mehr zu reparieren.

Deshalb ist diese "Ausgleichsfläche" so wichtig für uns bzw. für unsere Gesundheit.

Die Ausgleichsfläche ist eigentlich zu klein, sie müsste noch größer sein, wenn man die zukünftige Bautätigkeit und die Entwicklung der Stadt Aachen betrachtet.

Wieviel Kosten und welcher Aufwand müsste betrieben werden um den Sauerstoff technisch zu erzeugen, damit die Menschen und andere Lebewesen in der Stadt Aachen überleben können.

Ich halte die Erhaltung der Pflanzen und Bäume für die billigere Variante zur Sauerstoffherzeugung.

CO₂ wird aus der Luft in den Pflanzen gebunden und somit wird die Erderwärmung verringert.

Ich halte die Vernichtung dieser Grünfläche für genau so schlimm, wie das Abbrennen des südamerikanischen Regenwaldes.

Nur wer mit der Natur lebt, achtet die Natur und weis das Naturjuwel zu schätzen.

- 11 -

9. Bodenschutz: Altlasten

In der Begründung zur Offenlage, Fassung vom 03.02.2016 wird unter 4.10.4 Bodenschutz darauf hingewiesen, dass 2010 Bodenuntersuchungen auf dem "Flurstück 146" durchgeführt wurden, bei denen man Altablagerungen auf den Flächen AA 9750 und AA 9735 gefunden hat.

Es wurde festgestellt, dass auf der Fläche AA 9735 Blei und Benzoapyren den Prüfwert für Kinderspielflächen und bei Blei den Prüfwert für Wohngebiete überschreiten.

Man will im Durchführungsvertrag für den Investor festlegen, dass der Oberboden im Bereich von Spielflächen mit unbelastetem Bodenmaterial in 35 cm Höhe abgedeckt wird und zusätzlich eine Grabesperre eingebaut wird.

Man will keine Kennzeichnung im Altlastengebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durchführen.

Da das Flurstück 146 aber an der Straße Süsterfeld liegt und als 1. Bauabschnitt bebaut werden soll, sollte eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB erfolgen.

§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB lautet: "Inhalt des Bebauungsplans"
"(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:
"Nr.3: Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind."

2010 war also durch Bodenuntersuchungen bereits bekannt, dass auf dem Flurstück 146 Altlasten wie Blei und Benzopyren im Boden bestanden.

Da dort viele Jahre ein Kindergarten betrieben wurde und Kinder gespielt haben auf diesem Gelände, hätte man 2010 bereits Maßnahmen zur Sanierung dort durchführen müssen.

Frage: Warum muß das der jetzige neue Investor durchführen?

Blei hat eine hohe Toxizität und kann vor allem in Form von Staub über die Lunge aufgenommen werden. Besonders toxisch sind organobleiverbindungen, z.B. Tetraethylblei, die rasch über die Haut aufgenommen werden können. Seit 2006 werden einatembare Fraktionen von Blei und anorganische Bleiverbindungen von der MAK-Kommission der Deutschen Forschungsgemeinschaft als "krebserzeugend" eingestuft.

"Bleivergiftungen" sind besonders für Kinder und Schwangere gefährlich. Blei reichert sich im Körper an, wird in die Knochen eingelagert und kann sich u.a. in Kopfschmerzen, Müdigkeit, Abmagerung und Defekte der Blutbildung, des Nervensystems und der Muskeln zeigen. Im Extremfall kann eine Bleivergiftung zum Tod führen.

Blei wurde und wird in verschiedenen Bereichen eingesetzt, z.B. zum Einfassen von Bleiglasfenstern bei Kirchen oder zum Eindecken von Bleidächern.

Die Römer verwendeten das Metall als Material für Gefäße, als Schleudergeschoss, für Plomben und Wasserleitungen.

Die für unterschiedliche Fundstellen typische Zusammensetzung der Isotope zeigt, dass das Blei für die Herstellung römischer Bleisärge, die im Rheinland gefunden wurden, aus der nördlichen Eifel stammt. Die römische Bleiverarbeitung hat zu einer bis heute nachweisbaren "Umweltverschmutzung" geführt.

Da die Altlasten wie "Blei" auf dem Flurstück 146 gefunden wurden, das an einer "römischen Straße" bzw. der "alten Süsterfeldstraße" entlang liegt, könnte auch ein Zusammenhang mit den Römern bestehen, was untersucht werden sollte.

"Benzo(a)pyren" ist ein gesundheitsschädlicher Stoff, umweltgefährlicher Stoff, krebserregender Stoff, erbgutverändernder Stoff, Stoff mit reproduktionstoxischer Wirkung, sensibilisierender Stoff und polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoff.

Benzo(a)pyren hat eine EU-Gefahrenstoffkennzeichnung aus EU-Verordnung (EG) 1272/2008 (CLP) : "Giftig" und "Umweltgefährlich".

- 12 -

9. Bodenschutz:

Auch wenn man die Altlasten auf dem Flurstück 146 mit 35 cm neuem Boden überdeckt, geht die größte Gefahr von Altlasten trotzdem noch von den Auswaschungen des belasteten Bodens durch den Regen, für das Grundwasser aus.

Bezüglich des übrigen Klostergartens haben die Schwestern des Klosters seit 1888 dafür gesorgt, dass dieser Klostergarten fruchtbar ist, um die Eigenversorgung mit Gemüse, Kartoffeln und Obst sicherzustellen.

Es ist unverantwortlich dieses wertvolle Gelände nicht weiter für die Erzeugung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zu nutzen.

In Zeiten, wo die Menschen mehr landwirtschaftliche Bioprodukte für eine gesunde Ernährung direkt vom Erzeuger kaufen, hält man an einer Logistik zur Heranschaffung von natürlichen Lebensmitteln über weite Entfernung fest, die den CO₂ - Ausstoß durch Nutzfahrzeuge vervielfacht und somit die Temperaturen der Erderwärmung ansteigen lässt.

Besser wäre es Obst und Gemüse im Klostergarten anzubauen.

Als Beispiel erwähne ich den Obst- und Gemüseanbau an der Stadtmauer in Neuenahr - Ahrweiler, wo sich jeder Gemüse und Obst holen kann.

Durch die Bebauung des Klostergartens verlieren die Bürger der Stadt Aachen eine wichtige Kulturlandschaft.

Man hat eine schöne große Wohnung und ernährt sich mit ungesunden Lebensmitteln, die irgendwann die Gesundheit schädigen und die Gesundheitskosten in die Höhe treiben.

Die Erde ist deshalb fruchtbar, weil Millionen von Kleinlebewesen und der Regenwurm die pflanzlichen Reste zersetzen und den Boden lockern.

10. Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung:

Es wurde zum Bebauungsplan Nr. 923, Campus West, im Jahre 2011 zwar auch eine Bürgerbeteiligung zur Bauleitplanung veranlaßt, jedoch die Beantwortung der Stellungnahmen erfolgte erst 5 Jahre später am 07.12.2015 im Internet unter "Öffentlichkeitsbeteiligung Fassung vom 07.12.2015".

Zu den 4 im Internet veröffentlichten Stellungnahmen der Bürger wurde damals jeweils der Satz vermerkt:

"Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen".

Die Stellungnahmen der Bürger sollten der Stadtplanung eigentlich einige Informationen und Ideen anhand geben, die für beide Seiten zufriedenstellend in die Stadtplanung mit einfließen könnten, wäre da nicht ein "Finanzdenken" verschiedener Individuen, die der "kostbaren Natur" kein Augenmerk schenken wollen.

Wenn das Säckel aber schon geschnürt ist, wozu macht man dann noch eine "Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung" nach § 3 ?

Ich würde mich freuen, wenn Sie einige meiner Anmerkungen und das fachliche Wissen in Ihre Planungen mit einbeziehen würden, da dies für die Nachwelt auch interessant wäre.

Ich möchte Sie bitten, mir die Antwort auf mein Schreiben schriftlich zukommen zu lassen, da ich kein Internet habe, aber nicht erst in 5 Jahren.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4:

1. Schutz der Kulturgüter

Der Erhalt des Klosterfriedhofes ist nicht möglich, weil entlang der südwestlichen und der südöstlichen Grenze des ehemaligen Friedhofes Lärmschutzbebauungen notwendig sind. Diese Bauungen dienen der Pegelminde- rung des Lärms, der durch die DB verursacht wird und das Plangebiet ohne die Schallschutzbebauung erheblich beeinträchtigen würde. Innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Schallschutzbebauung zeitlich zuerst realisiert werden muss, damit für die nördlich gelegenen geplanten Gebäude eine Gebietsverträglichkeit besteht. Diese Schallschutzbebauung entfaltet ihre Wirkung jedoch nur, wenn sie möglichst nah an die Schall- quelle heranrückt.

Aufgrund des prämierten städtebaulichen Entwurfes kann der Standort der kleinen Kapelle nicht erhalten werden. Im Rahmen der Realisierungsphase soll geprüft werden, ob die Kapelle eventuell in die nordöstliche Grünfläche umgesetzt werden kann. Eine entsprechende Prüfung wurde von dem Vorhabenträger zugesagt.

Gemäß der Artenschutzuntersuchung (Haese - Büro für Umweltplanung, November 2015) dürfen Rodungsarbei- ten nicht innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende Juni stattfinden. Der genannte Termin (04. März 2016) entspricht den Tatsachen, wegen den seinerzeitigen Witterungsverhältnissen konnte diese Maßnahme jedoch nicht bis Ende Februar durchgeführt werden. Im Rahmen einer Vor-Ort-Kontrolle durch zwei Mitarbeiter der Unte- ren Landschaftsbehörde der Stadt Aachen am 04. März 2016 konnten keinerlei artenschutzrechtliche Verstöße festgestellt werden, so dass die vorgenommenen Rodungen nicht zu beanstanden sind.

Die alte Süsterfeldstraße wurde teilweise in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 960 ‚Süsterfeldstraße / Süs- terau‘ einbezogen und betrifft somit nicht den Bebauungsplan Nr. 963. Innerhalb des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass im Falle eines Fundes von Bodendenkmälern unmittelbar die Untere Denkmalpflege zu verständigen ist.

2. Planverfahren

Die Beurteilung einer Mindernutzung oder Nichtnutzung bezieht sich auf die Kategorien der Baunutzungsverord- nung, die Arten der Nutzungen vorgibt. Auf die möglichen baulichen Nutzungen bezogen ist die Fläche heute nicht genutzt bzw. wird mindergenutzt, weil eine bauliche Nutzung nicht vorliegt, an dieser Stelle aber sinnvoll und realistisch ist.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a BauGB, dass es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnah- men der Innenentwicklung handelt. Der Begriff ‚Nachverdichtung‘ beschreibt einen klaren Sachverhalt, nämlich die Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nut- zungsart. Die Wiedernutzbarmachung setzt die Aufgabe einer bisherigen Nutzung wie z.B. Bahnflächen, Kaser- nen oder Betriebsstandorte von Gewerbebetrieben voraus. Die beiden vorgenannten Fälle treffen für den Bebau- ungsplan Nr. 963 nicht zu.

Der Begriff ‚andere Maßnahmen der Innenentwicklung‘ wird vom Gesetzgeber als Auffangtatbestand verstanden und betrifft nahezu alle Entwicklungen innerhalb des bebauten Stadtkörpers, soweit die weiteren Voraussetzun- gen des § 13a BauGB eingehalten werden. Im Rahmen der Vorbereitung zur Einführung des § 13a BauGB be- stand beim Gesetzgeber Einigkeit darin, dass die Anwendung ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dabei sind Arrondierungen zum Landschaftsraum sehr wohl möglich, lediglich Ausweitungen in den Landschafts- raum sind ausgeschlossen. Eine durch Siedlungsbestand gefangene unbebaute Fläche ist somit eindeutig dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB zuzurechnen. Dabei ist es unerheblich, ob die Fläche in direkter Nachbar- schaft allseitig, dreiseitig oder lediglich zweiseitig bebaut ist. Relevant ist vielmehr, ob die Fläche dem Siedlungs- körper zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Ausweitung in den Landschaftsraum handelt. Zum Siedlungskör- per gehören selbstverständlich Verkehrs- und Bahnflächen, so dass eine Begrenzung durch derartige Nutzungen nicht die Insellage einer zu beurteilenden Fläche aufhebt, sondern vielmehr dazu dient, die Fläche deutlich ab- grenzen zu können. Das in der Begründung unter 3.2 ‚Planverfahren‘ genannte Kriterium der allseitigen Bebau- ung bezieht die Verkehrs- und Bahnflächen ein und führt ausdrücklich eine ‚nahezu‘ allseitige Bebauung an.

Gemäß § 13a BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig, wenn innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche ergibt sich demnach aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 963 ergeben sich folgende Werte:

WA ₁	5.977 m ²	x	GRZ	0,40	2.391 m ²
WA ₂	1.972 m ²	x	GRZ	0,40	789 m ²
WA ₃	6.971 m ²	x	GRZ	0,40	2.788 m ²
WA ₄	2.026 m ²	x	GRZ	0,40	810 m ²
WA ₅	4.746 m ²	x	GRZ	0,45	2.136 m ²
WA ₆	1.637 m ²	x	GRZ	0,45	737 m ²

WA₁₋₆ Summe der max. Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 9.651 m²

Unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 960 ‚Süsterfeldstraße / Süsterau‘, der in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht, ergeben sich folgende Grundflächen:

Bebauungsplan Nr. 963	9.651 m ²
Bebauungsplan Nr. 960	600 m ²

Summe der maximalen Grundfläche beider Bebauungspläne 10.251 m²

Der Gesetzgeber hat unter § 13a BauGB aufgeführt, dass Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu addieren sind. Da ein derartiger Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Campus-West aufgrund der unterschiedlichen Lagen, der unterschiedlichen Nutzungen und der abzusehenden unterschiedlichen Zeitpunkte des Satzungsbeschlusses nicht herzustellen ist, bleibt dieser Bebauungsplan unberücksichtigt. Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, werden ebenso bei der Addition der Grundflächen nicht herangezogen und sind von dem Kumulierungsverbot nicht betroffen.

Gemäß Dokumentation des Landeswettbewerb 2014 beträgt die Größe des Plangebietes 31.772 m². Gemäß Begründung zum Bebauungsplan weist das Plangebiet eine Größe von 32.760 m² auf. In der Zwischenzeit wurde der Umring exakt vermessen. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich Richtung Südwesten geringfügig vergrößert. Die daraus resultierenden Flächenverschiebungen entsprechen der Differenz der oben genannten Gesamtflächenwerte.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 300 Wohnungen vorgesehen. Für diese Wohnungen stehen insgesamt 320 Stellplätze in Tiefgaragen zur Verfügung. Für Besucher sind ca. 55 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an das Stadtzentrum werden diese Werte für ausreichend gehalten. Die Süsterfeldstraße kann aufgrund ihres bestehenden Straßenquerschnittes das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne Probleme aufnehmen.

Die Art der Sicherung der Hangsituation Richtung Siedlung Süsterau ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und kann planungsrechtlich nicht geregelt werden. Eine Regelung des Umgangs mit der Stützmauer wird im Durchführungsvertrag verankert. Wie in der Bürgerinformation zugesagt, werden die anfallenden Kosten zur Stabilisierung und Sicherung der Mauer vom Vorhabenträger übernommen.

3. Planung

Die maximalen Gebäudehöhen der Gebäude des WA₅ liegen ca. 13,5 m über dem Gelände der Siedlung Süsterau. Aufgrund der Entfernung von mindestens ca. 67 m zwischen der Bestandsbebauung der Siedlung Süsterau und den nordwestlichen Gebäuden des WA₅ kann nicht von einem erdrückenden Charakter der Bebauung ge-

sprochen werden, zumal das oberste Geschoss der Neubebauung gemäß Baugrenzen des Rechtsplanes als zurückspringendes Geschoss realisiert werden muss.

Die geplante Bebauung des WA₁ weist mit ihrer Schmalseite jeweils einen Abstand von ca. 4 m bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze auf. Die maximale Gebäudehöhe, die sich auf den Dachabschluss des obersten zurückspringenden Geschosses bezieht, liegt ca. 9 m über dem Gelände der Siedlung Süsterau. Die Aufenthaltsräume der Bebauung sind jeweils Richtung Nordosten bzw. Richtung Südwesten orientiert, jedoch nicht in Richtung Siedlung Süsterau. Im Bereich der Dachterrassen werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Nordwestseite Richtung Siedlung Süsterau jeweils Abstellräume angeordnet, so dass von hier aus keine unmittelbare Einsehbarkeit in die benachbarten Gärten der Siedlung Süsterau besteht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrages, die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu realisieren. Für bestimmte Maßnahmen sind bis zur Realisierung Bürgschaften zu hinterlegen. Insofern ist davon auszugehen, dass der Vorhabenträger die zu erbringenden Maßnahmen im eigenen Interesse umsetzen wird.

Innerhalb der Süsterfeldstraße wird zukünftig mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h gerechnet. Dieses Verkehrsaufkommen kann mit dem heutigen Straßenquerschnitt ohne Probleme bewältigt werden. Seitens der örtlichen Polizei und den zuständigen Abteilungen innerhalb der Stadtverwaltung wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung zu eventuellen Unfallschwerpunkten keine Bedenken erhoben.

4. Lärmbelästigung

Die Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wurden durch zwei Lärmgutachten hinreichend geprüft. Die schallimmissionstechnische Untersuchung des Büros IBK, Dipl. Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, Oktober 2015 beurteilt die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen aus den südlich tangierenden Bahnanlagen. Das schalltechnische Gutachten der Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, SWA, Aachen, November 2015 ermittelte die schalltechnischen Emissionsdaten der Schallquellen Straßenverkehr, RWTH-Gelände Süsterfeldstraße 65, Lambertz, Lindt & Sprüngli, Studentenwohnheim Süsterfeldstraße 83 A, Bendplatz und Schießsportanlage.

Aufgrund der ermittelten Lärmimmissionen durch die angrenzenden Bahnanlagen ist am südlichen Plangebietsrand ein geschlossener Gebäude-Schallschutzriegel mit den im Bebauungsplan festgesetzten Mindesthöhen vorzusehen. Dadurch können nördlich dieser Bebauung die notwendigen Orientierungswerte hinreichend eingehalten werden. Für die Außenbauteile des Schallschutzriegels selbst werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume zu vermeiden bzw. zu verringern.

Im Bereich der sonstigen Schallquellen sind lediglich durch den Verkehrslärm der Süsterfeldstraße Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Richtwerte zu erwarten. Hier werden im nördlichen Teil des Plangebietes ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Der durch das Wohngebiet initiierte Verkehrslärm wurde in dem entsprechenden Lärmgutachten berücksichtigt. Gemäß Gutachten können bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Die gewerblichen Bauflächen des Campus können aufgrund des Veranlasserprinzips nur unter Einhaltung der zulässigen Immissionswerte bis an das Wohngebiet heranrücken. Um die Einhaltung der Werte zu gewährleisten, werden die Nutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen entsprechend eingeschränkt.

Während der Bauphasen des Wohngebietes und des Campus ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Hier ist es Aufgabe der Bauleitung bzw. der Bauunternehmen, entsprechende Schutzmaßnahmen zur Minimierung der Lärmbeeinträchtigungen zu treffen.

Die Nahwärmestation der STAWAG wird im Bereich der Kindertagesstätte untergebracht. Eine Realisierung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes wäre nicht möglich, wenn die entsprechenden Richtwerte nicht eingehalten würden.

5. Erschütterung

Weder innerhalb des geotechnischen Berichtes der Kramm Ingenieure GmbH, Aachen, Oktober 2015 noch im Rahmen der Trägerbeteiligung ist auf relevante Verwerfungen speziell im Bereich des Plangebietes hingewiesen worden. Innerhalb des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger auf die Erdbebengefahr aufmerksam gemacht, die generell für den Aachener Raum besteht und besondere Maßnahmen der Gebäudestatik erfordert. Die entsprechende Prüfung der Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Innerhalb des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei Bombenfunden unmittelbar der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Begehung durchgeführt, wenn entsprechende Verdachtsmomente vorliegen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist durch entsprechende Baumaschinen dafür Sorge zu tragen, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Generell ist die konkrete Realisierung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darlegungs- und Beweispflicht jeweils dem geschädigten Hausbesitzer obliegt. Sobald eine Beschädigung befürchtet wird, sollte vorbeugend der Gebäudezustand dokumentiert und begutachtet werden. Nach Abschluss der Rohbauarbeiten ist eine erneute Dokumentation durchzuführen.

6. Artenschutz

Gemäß der Artenschutzuntersuchung (Haese - Büro für Umweltplanung, November 2015) dürfen Rodungsarbeiten nicht innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende Juni stattfinden. Der genannte Termin (04. März 2016) entspricht den Tatsachen, wegen den seinerzeitigen Witterungsverhältnissen konnte diese Maßnahme jedoch nicht bis Ende Februar durchgeführt werden. Im Rahmen einer Vor-Ort-Kontrolle durch zwei Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Aachen am 04. März 2016 konnten keinerlei artenschutzrechtliche Verstöße festgestellt werden, so dass die vorgenommenen Rodungen nicht zu beanstanden sind.

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes wurden Turmfalken beobachtet. Deren Revierverhalten ließ darauf schließen, dass keine anderen Greifvögel anwesend waren. Turmfalken jagen üblicherweise nicht im Bereich von Gehölzen oder langgrasigen Wiesen. Somit kommt das Plangebiet selbst als Nahrungsraum nur zeitweise nach Mahdterminen für diese Art in Frage.

Nach dem vorliegenden Gutachten ist das Plangebiet für den Waldkauz nur bedingt geeignet. Bei den Begehungen ergaben sich trotz Verwendung einer Klangattrappe keinerlei Hinweise darauf, dass die Art im Untersuchungsraum vorkommt.

Die vorgenommenen Untersuchungen entsprechen in ihrer Untersuchungstiefe und im Ablauf dem Erlass ‚Artenschutz in der Bauleitplanung‘ und geben keinerlei Anlass zur Beanstandung.

7. Biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 404 Bäume, von denen 85 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Insgesamt können davon nach aktualisiertem Stand 11 geschützte Bäume und 42 nicht geschützte Bäume erhalten werden. Zum Ausgleich der überplanten Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden insgesamt 147 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Somit werden zukünftig trotz der Bebauung 200 Bäume innerhalb des Plangebietes stehen, entsprechend ca. 50 % des heutigen Bestandes. Zusätzlich werden 12 % der Plangebietsfläche als Grünfläche angelegt, 75 % der Dachflächen begrünt und insgesamt 820 m einreihige Schnitthecken angelegt.

Die angesprochenen Obstbäume können aufgrund ihres Standortes nicht erhalten werden. Alle Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegen, wurden einer Vitalitätsprüfung durch entsprechendes Fachpersonal unterzogen, um den Ausgleichsbedarf exakt ermitteln zu können. Vereinzelt Bäume wurden dabei als abgängig beurteilt.

8. Klimaschutz

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

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

Gemäß des gesamtstädtischen Klimagutachtens der Stadt Aachen ist das Plangebiet dem Klimatop ‚Gewerbe- und Industrieklima‘ zuzuordnen. Die heutigen Freiflächen können als Kaltluftentstehungsflächen gewertet werden. Im Ergebnis soll die Fläche innerhalb der Neuaufstellung des FNP komplett als ‚Gemischte Baufläche‘ dargestellt werden.

Dachbegrünungen tragen aufgrund ihrer Vegetation, der Speicherung des Niederschlagswassers und der möglichen Verdunstung erwiesenermaßen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

9. Bodenschutz

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde befindet sich die Ablagerung AA 9735 im Bereich der Senke zwischen der Bestandsbebauung und der südwestlichen Plangebietsgrenze und somit nicht im Bereich des heutigen Kindergartens. Die Untere Bodenschutzbehörde schließt eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser definitiv aus.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch wird innerhalb des Durchführungsvertrages ein Sanierungskonzept vertraglich vereinbart. Damit wird sichergestellt, dass der Oberboden im Bereich von Spielflächen mit unbelastetem Bodenmaterial in mindestens 35 cm Höhe abgedeckt wird. Da die Maßnahmen im Bereich der Vorhaben liegen, die aus Lärmschutzgründen zuerst zu realisieren sind, ist gewährleistet, dass das Sanierungskonzept in einem ersten Schritt umgesetzt wird.

Generell gilt, dass die Stadt gemäß § 12 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zwingend an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Eventuelle Abweichungen finden ihre Grenzen in den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB. Diese Grundsätze wie z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Regelungen des Durchführungsvertrages gewährleistet. Hier wird über eine Kennzeichnung der Fläche als Altlastenverdachtsfläche hinaus detailliert geklärt, wie die Sanierung vorzunehmen ist.

Für den Bereich des Plangebietes wird aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs und der guten innerstädtischen Lage die Entwicklung eines Wohngebietes höher gewichtet als der Erhalt von Freiflächen, die u.a. der Erzeugung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen dienen können.

10. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 13a BauGB hätte auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung als formaler Verfahrensschritt verzichtet werden können, zumal die Planung eines Wohngebietes bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Campus-West vorgestellt wurde. Zusätzlich erfolgte im November 2010 eine eigene Informationsveranstaltung für die Anwohner des Bereiches Süsterau / Europadorf. Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen relevanten Stellungnahmen wurden in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 963 übernommen. Zur Information über die weiteren Entwicklungen wurde den Anwohnern der Bereiche Süsterau / Europadorf am 15.04.2015 der Wettbewerbsentwurf und die angrenzende Planung im Bereich der Klosteranlage ‚Guter Hirte‘ im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Somit wurde die Öffentlichkeit umfassend und über das gesetzlich notwendige Maß hinaus über die bisherige Planung informiert.

Die Veröffentlichung der Abwägung der Stellungnahmen erfolgt jeweils nach Beschluss der Abwägungen durch den Ausschuss. Dieser Beschluss ist jeweils an den Offenlage- oder an den Satzungsbeschluss gekoppelt. Aus dieser Kopplung resultieren die genannten Zeitspannen. Die Bürgerinnen und Bürger, die Stellungnahmen abgegeben haben, werden über die Abwägung somit nach Satzungsbeschluss informiert.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Des Weiteren sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dieser Pflicht wird insbesondere durch die vorliegende Abwägung nachgekommen. Dabei kann das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes, nämlich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, nicht generell in Frage gestellt werden.

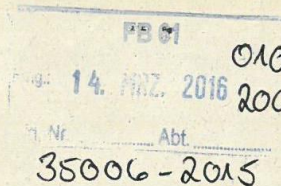
Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

5.

Vaals

(14.03.2016)

Bebauungsplan 963 (Klostergarten Zum guten Hirten).



Beschwerdeschrift .

Ich wohne in Vaals, Niederlande und schätze Aachen als wichtiges Euregiozentrum.

Als Nutzer der Wald- und Grünfläche und Genießer der Natur in Aachen und Umgebung mache ich ein Beschwerdeschrift zu Bebauungsplan 963. Ich bin der Meinung:

1. Bei Bebauungsplan 963 ist von direkte Umwelzerstörung die Rede.
Es stimmt nicht, dass vor Ort keine wertvolle Natur anwesend ist.
Es gibt richtig wertvolle ökologische Grundstrukturen und Artenvielfalt da. Es gibt z.B. Turmfalke; es gibt meines Erachtens Zwergflügelvedermausbestände; es gibt vor allem wertvolle alte Bäume und Gebusch, wo viele Vogelarten und andere Tieren leben. Es ist auch Imkereistandort.
Richtige ökologische Untersuchungen sind sowieso notwendig, bevor dieses Grundstück eventuell der Wohnungsbau zum Opfer fallen kann. *Bitte, mache diese Untersuchungen.*
2. Die viel zu geringe Kompensation mit (jungen) Bäumen in der Bauplanvorschlägen kann man wirklich nicht ernst nehmen. *Warum versorgt die Stadt keine richtige Kompensation?*
3. Es kommt noch dazu, dass dieses Klostergelände meines Erachtens damals angewiesen ist als Ausgleichsgelände für die Verlust an Grünflächen bei der Bau des Hauptzollamtes in Süsterau. *Warum will die Stadt so leicht Grünflächen austauschen für Wohnungbau?*
4. Konklusion: der Klostergarten soll Grünfläche bleiben, so wie auch damals in Flächennutzungsplan angegeben. Er soll auch als Rückzugs- und Erholungsgelände der Ruhe weiter entwickelt werden, um die damals versprochene Ausgleich (nach der Bau des Hauptzollamtes) auch tatsächlich zu realisieren, bzw. zu kontinuierieren.

6291 KH Vaals
Die Niederlande.

Email: |

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:

1. Umweltzerstörung

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 963 wird nicht in Frage gestellt, dass sich innerhalb des Plangebietes eine wertvolle Natur entwickelt hat. So wird unter Punkt 4.10.2 ‚Biologische Vielfalt‘ beschrieben, dass das Plangebiet heute ökologisch wertvolle Grünstrukturen wie z.B. eine alte Obstwiese, einen alten Pappelbestand, einen Gehölzsaum zum Wohngebiet Süsterau und den ehemaligen Klosterfriedhof im Südosten des Plangebietes mit zum Teil älterem Baumbestand umfasst. Der Bestand wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgenommen und nach fachlicher Begutachtung im Bestandsplan zum Grünordnungsplan dargestellt. Zur Artenschutzuntersuchung wurden zwei Gutachten erstellt. Somit wurde eine hinreichende Bestandsaufnahme der bisherigen Situation vorgenommen.

2. Kompensation

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 963 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Bei derartigen Bebauungsplänen gelten Eingriffe in den Naturhaushalt bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Es verbleibt allerdings der Ausgleich auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

3. Ausgleichsflächen

Der angesprochene Bebauungsplan Nr. 795 ‚Hauptzollamt‘ trifft keine Festsetzungen oder Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 963 liegen.

Für den Bereich des Plangebietes wird aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs und der guten innerstädtischen Lage die Entwicklung eines Wohngebietes höher gewichtet als der Erhalt der Frei- und Grünflächen.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen 1980 stellt bereits Teilflächen des Plangebietes als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht eine Darstellung der gesamten Fläche als ‚Gemischte Bauflächen‘ vor.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

6. Schloss-Rahe-Straße

(15.03.2016)



An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 15.03.2016
Az. FB 61/620-35006-2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB

- - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: SO wie es JETZT ist finde ich es sehr schön, es ist
eine der letzten Ruderalflächen in der Umgebung
Insgesamt werden diese in der Stadt immer
weniger.

Was mir nicht gefällt: Die enorme Flächenversiegelung bei diesem Bauvorhaben
Die Zerstörung gewachsener Strukturen - wie die Bäume,
welche unter die Baumschutzsetzung fallen, die kleine
Kapelle und der Friedhof der ehem. Klosterbewohnerinnen.
Die Wegnahme der Brut, Nist und Unterschlupfmöglichkeiten
für Vögel, Insekten und Nageltiere z.B. Turmfalke, Mauer, Biene
Den Wegfall von Rückzugsmöglichkeiten für freilebende
Abdachlose. Wegfall der Picknickmöglichkeit für Anwohner
+ Besucher der Umgebung.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Den alten Klostergarten erhalten und
unter besonderen Naturschutz stellen.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

Name: _____
Straße: _____

bebauungsplan@mail.aachen.de

Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 404 Bäume, von denen 85 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Insgesamt können davon nach aktualisiertem Stand 11 geschützte Bäume und 42 nicht geschützte Bäume erhalten werden. Zum Ausgleich der überplanten Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden insgesamt 147 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Somit werden zukünftig trotz der Bebauung 200 Bäume innerhalb des Plangebietes stehen, entsprechend ca. 50 % des heutigen Bestandes. Zusätzlich werden 12 % der Plangebietsfläche als Grünfläche angelegt, 75 % der Dachflächen begrünt und insgesamt 820 m einreihige Schnitthecken angelegt.

Trotz dieser vorgenannten Maßnahmen gehen gewachsene Grünstrukturen verloren. Dieser Verlust wird in Kauf genommen, weil mit dem Plangebiet der enorme Wohnflächenbedarf innerhalb der Stadt Aachen gemindert werden kann. Im Rahmen der Realisierung soll geprüft werden, ob die kleine Kapelle in die nordöstliche Grünfläche transloziert werden kann.

Der Grad der Flächenversiegelung bewegt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im Bereich der Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Lediglich die im Bereich des WA₆ festgesetzten Werte von 0,45 überschreiten den Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete um 0,05. Diese Überschreitung wird aber u.a. durch unmittelbar angrenzende öffentliche Grünflächen ausgeglichen.

Gemäß der im Artenschutzgutachten durchgeführten Art-für-Art Betrachtung kann ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich der bisherigen Grünflächen im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht. Nach dem vorliegenden Gutachten ist der Aspekt zur Erhaltung des Turmfalkenbrutplatzes jedoch im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln, da der Gebäudekomplex, in dem sich der Brutplatz befindet, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 liegt.

Mit den geplanten öffentlichen Grünflächen werden neben Kinderspielflächen parkartige Anlagen angeboten, die dem Aufenthalt und dem sozialen Miteinander dienen sollen. Eine Erhaltung des Klostergartens wird ausgeschlossen, weil damit die Möglichkeit vergeben wird, in günstiger Stadtlage und in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Campus Wohnflächen zu entwickeln.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

7.

Kelmis

(17.03.2016)

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 17.03.2016
Az. FB 61/620-35006-2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB

- - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Das Gelände einschließlich Wiesen, Klostergarten, Wald, Hecken und Klosterfriedhof, so wie es jetzt ist bzw. so wie es bis zum 2.3.2016 war, bevor die ersten Rodungsarbeiten durchgeführt wurden.

Was mir nicht gefällt: Die Zerstörung der vorhandenen Grünstrukturen, die als Lebensraum zahlreicher Tierarten wie z.B. Rotmilan, Schwarzspecht, Turmfalke und Fledermausarten dienen.

Der Wegfall dieser Naturfläche ist sowohl aus klimatischer Sicht, als auch bezügl. der Artenschutzbelange und der Erholungsfunktion nicht zu verantworten.

Eine Bebauung mit der vorgesehenen Flächenversiegelung und Wohnraum-Dichte (75% Versiegelung)

Meine Verbesserungsvorschläge: Verzicht auf das Bauprojekt in dieser Form, Durchführung einer ordentlichen Umweltprüfung einschließlich der Veröffentlichung der ökologischen Gutachten zum Artenschutz. Anhängen einheitlicher Pläne zum Bauvorhaben.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: 4728 Kelmis

Unterschrift:

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7:

Der Verlust der Freiraum- und Grünstrukturen wird in Kauf genommen, weil mit dem Plangebiet der enorme Wohnflächenbedarf innerhalb der Stadt Aachen gemindert werden kann.

Gemäß der im Artenschutzgutachten durchgeführten Art-für-Art Betrachtung kann ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich der bisherigen Grünflächen im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht. Nach dem vorliegenden Gutachten ist der Aspekt zur Erhaltung des Turmfalkenbrutplatzes jedoch im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln, da der Gebäudekomplex, in dem sich der Brutplatz befindet, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 liegt.

Die heutigen Freiflächen können als Kaltluftentstehungsflächen gewertet werden. Diese Funktion wird aufgrund der zukünftigen Bebauung aufgegeben. Zum Ausgleich werden ca. 75 % der Flachdächer extensiv begrünt und die Tiefgaragen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich überdeckt. Die hohe Anzahl zu pflanzender Bäume wird zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Des Weiteren ist im Bereich der Kindertagesstätte eine zentrale Nahwärmestation vorgesehen, so dass im gesamten Plangebiet weitere private Heizungsanlagen entfallen werden. Die Durchlüftung wird zwar durch die gradlinige Straßenführung unterstützt, durch die geplante Lärmschutzbebauung aber eingeschränkt. Hier wird die Optimierung der Lärmschutzmaßnahmen höher gewichtet als die Verbesserung der Durchlüftung.

Mit den geplanten öffentlichen Grünflächen werden neben Kinderspielflächen parkartige Anlagen angeboten, die dem Aufenthalt und dem sozialen Miteinander dienen sollen.

Der Grad der Flächenversiegelung bewegt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im Bereich der Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Lediglich die im Bereich des WA₆ festgesetzten Werte von 0,45 überschreiten den Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete um 0,05. Diese Überschreitung wird aber u.a. durch unmittelbar angrenzende öffentliche Grünflächen ausgeglichen.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren wurde vom Gesetzgeber eingeführt, um die Innenentwicklung im Gegensatz zur Außenentwicklung zu erleichtern. Dafür wurde u.a. auf die detaillierte Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Das bedeutet, dass die Belange einer umfassenden Umweltprüfung, die u.a. auch eine Prüfung möglicher Alternativen beinhaltet, geringer gewichtet werden als eine mögliche Innenentwicklung. Im Bebauungsplanverfahren sind allerdings weiterhin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, wobei der Gesetzgeber pauschal davon ausgeht, dass bei einem Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² zu berücksichtigender Grundfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Die einzelnen Umweltbelange sind im Rahmen der Begründung dennoch zu erläutern und darzustellen. Dieser Anforderung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

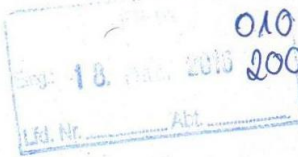
Alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten waren im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar. Alle relevanten Pläne, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, machen entsprechend des jeweiligen Planinhalts identische Aussagen zu den Planungsabsichten und konkreten Planungen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

8. Rathausplatz

(18.03.2016)

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den _____
Az. FB 61/620-35006-2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB
- - **Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten** - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- Der Bebauungsplan sieht zu wenig Grünflächen vor
- Es werden zu viele Bäume zerstört (nur 2 der ursprüngliche Bäume dürfen stehen bleiben)
- Wichtiger Lebensraum von Tieren (auch Vögel) und Pflanzen wird zerstört
- Das zunehmende Verkehr verpestet die Luft und verursacht Lärm
- Zonen der Ruhe und Freizeite für Kinder sind nicht mehr gegeben

Meine Verbesserungsvorschläge:

Ich bin für den Erhalt dieser wichtigen ökologischen Freizeitalle

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: 52072 Aachen

Unterschrift:

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 404 Bäume, von denen 85 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Insgesamt können davon nach aktualisiertem Stand 11 geschützte Bäume und 42 nicht geschützte Bäume erhalten werden. Zum Ausgleich der überplanten Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden insgesamt 147 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Somit werden zukünftig trotz der Bebauung 200 Bäume innerhalb des Plangebietes stehen, entsprechend ca. 50 % des heutigen Bestandes. Zusätzlich werden 12 % der Plangebietsfläche als Grünfläche angelegt, 75 % der Dachflächen begrünt und insgesamt 820 m einreihige Schnitthecken angelegt.

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung konnte durch eine Art-für-Art-Betrachtung ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der speziellen Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht. Nach dem vorliegenden Gutachten ist der Aspekt zur Erhaltung des Turmfalkenbrutplatzes jedoch im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln, da der Gebäudekomplex, in dem sich der Brutplatz befindet, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 liegt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich heute mit Ausnahme der Siedlung Süsterau sehr wenige Wohnbauflächen. Die Siedlung Süsterau zeichnet sich vorrangig durch große Gartenflächen aus, so dass aus diesem Wohngebiet heraus kein zusätzlicher Freiflächenbedarf begründet werden kann. Der Verlust des Freiraums und der Grünstrukturen werden in Kauf genommen, weil mit dem Plangebiet der enorme Wohnflächenbedarf innerhalb der Stadt Aachen gemindert werden kann.

Mit der Verlagerung von Wohnflächen in zentrale Lagen ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbewegungen insbesondere zwischen Arbeitsplatz und Wohnort gesamtstädtisch reduziert werden, weil viele Wege aufgrund der Nachbarschaft von Arbeiten und Wohnen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. In der konkreten Situation ist davon auszugehen, dass unter Einbeziehung des Campus-West auf der Süsterfeldstraße mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h zu rechnen ist. Insbesondere durch den daraus resultierenden Verkehrslärm sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Teil des Plangebietes zu erwarten. Deswegen werden hier entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine absoluten Grenzwerte. Insbesondere in vorbelasteten Gemengelagen wie im vorliegenden Fall kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

9.

Rathausplatz

(18.03.2016)

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den _____
Az. FB 61/620-35006-2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB
- - **Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten** - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

Die Zerstörung des Klosterparks mit seiner Artenvielfalt; die geplante Entfernung der alten Bäume, dadurch bedingte Zerstörung des Lebensraums der Tiere, einschl. der Bienen
das Fehlen größerer Grünflächen.
Durch die geplante Bebauung wird der Verkehr zunehmen, der Lärmpegel steigen, der jetzt schon durch Züge und Schnellstraße sehr hoch ist.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Ich wünsche mir, dass der Park erhalten bleibt und saniert wird!

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: _____

Unterschrift:

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 404 Bäume, von denen 85 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Insgesamt können davon nach aktualisiertem Stand 11 geschützte Bäume und 42 nicht geschützte Bäume erhalten werden. Zum Ausgleich der überplanten Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden insgesamt 147 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Somit werden zukünftig trotz der Bebauung 200 Bäume innerhalb des Plangebietes stehen, entsprechend ca. 50 % des heutigen Bestandes. Zusätzlich werden 12 % der Plangebietsfläche als Grünfläche angelegt, 75 % der Dachflächen begrünt und insgesamt 820 m einreihige Schnitthecken angelegt.

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung konnte durch eine Art-für-Art-Betrachtung ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der speziellen Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht. Nach dem vorliegenden Gutachten ist der Aspekt zur Erhaltung des Turmfalkenbrutplatzes jedoch im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln, da der Gebäudekomplex, in dem sich der Brutplatz befindet, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 liegt.

Der Verlust des Freiraumes und der Grünstrukturen werden in Kauf genommen, weil mit dem Plangebiet der enorme Wohnflächenbedarf innerhalb der Stadt Aachen gemindert werden kann.

Innerhalb des Plangebietes werden 12 % der Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Baugebieten innerhalb der Stadt Aachen hoch und resultiert aus der Absicht, hier ein qualitativvolles Wohngebiet zu realisieren. Diese Grünflächen werden als Kinderspielplatz bzw. Parkanlage festgesetzt und dienen damit dem Aufenthalt und dem sozialen Miteinander.

Mit der Verlagerung von Wohnflächen in zentrale Lagen ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbewegungen insbesondere zwischen Arbeitsplatz und Wohnort gesamtstädtisch reduziert werden, weil viele Wege aufgrund der Nachbarschaft von Arbeiten und Wohnen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. In der konkreten Situation ist davon auszugehen, dass unter Einbeziehung des Campus-West auf der Süsterfeldstraße mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h zu rechnen ist. Insbesondere durch den daraus resultierenden Verkehrslärm sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Teil des Plangebietes zu erwarten. Deswegen werden hier entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine absoluten Grenzwerte. Insbesondere in vorbelasteten Gemengelage wie im vorliegenden Fall kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.

Aufgrund der am Südrand des Plangebietes vorgesehenen Schallschutzbebauung ist davon auszugehen, dass die Lärmimmissionen, die aus dem Bahnverkehr resultieren, nördlich der Schallschutzbebauung abnehmen werden. Dies wirkt sich gemäß der Isophonenlärnkarte der schallimmissionstechnischen Untersuchung auch für die Siedlung Süsterau positiv aus.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

10.

Süsterau

(20.03.2016)

Süsterau 37

Stadt Aachen

Fachbereich Stadtentwicklung – z.Hd. Frau Hergarten

52064 Aachen

52072 Sachen, 20.3.2016



Bebauungsplan Süsterfeldstrasse/ Am guten Hirten Nr. 963

Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit machen wir gegen obigen Bebauungsplan folgende Einwendungen bzw. Fragen geltend:

Keine Erläuterung zur Gestaltung der Begrenzung des Plangebietes zu den Grundstücken der Siedlung Süsterau

Obwohl die Siedlung Süsterau einen Großteil des Plangebietes in gerader Linie begrenzt, findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan 963 kein Hinweis, wie die Schnittstelle zwischen Plangebiet und Siedlung Süsterau gestaltet werden soll. Zur Zeit trennt und gestaltet eine Betonmauer - die sog. Klostermauer - Plangebiet und Siedlungsgebiet. Die Mauer ist einerseits Einfriedung, andererseits aber auch gestalterisches Element, um die Höhenunterschiede zur Süsterau aufzufangen.

Der Bebauungsplan geht insofern wohl davon aus, dass der Eigentümer/Investor nach eigenem Belieben den Übergang zum alten Siedlungsgebiet gestalten kann. Dies erstaunt umso mehr, als sich an dieser Schnittstelle mit den großen Höhenunterschieden geradezu exemplarisch ablesen lässt, mit welchen planerischen Herausforderungen das gesamte Plangebiet umgehen muss. Nur zur „Außengrenze“ – zumindest in Richtung Siedlung Süsterau wird kein Wort verloren, obwohl diese nicht nur aus dem Blickwinkel der Siedlung Süsterau elementar ist.

Dieses Schweigen des Bebauungsplanes wird der Problematik nicht gerecht. **Wir erwarten, dass der Bebauungsplan bzw. der Durchführungsvertrag verpflichtende Festlegungen enthält, wie die Grenzproblematik zu lösen ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die jetzige Betonmauer ein elementares Element des Siedlungscharakters der Süsterau in Richtung zum ehemaligen Klostergelände und jetzigen Plangebiet darstellt. Die Mauer ist strukturbildend für die Süsterau und damit Teil des Siedlungs- Selbstverständnisses. Mit einem Wegfall der Mauer ohne Schaffung**

eines adäquaten Ersatzes verlöre die Siedlung Süsterau ihren inhaltlichen Kern, ein in sich abgeschlossenes Gebiet zu sein und könnte so belanglos in das angrenzende Plangebiet übergehen.

Durch eine gänzlich andere Gestaltung würde der Bebauungsplan auch in unser Eigentumsrecht eingreifen, da grundsätzliche Veränderungen der Grenze auch zu Einschränkungen bei der Nutzung meines Grundstückes führen würden.

Fehlende Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

In der Begründung zum Bebauungsplan 963 wird die Durchführung des beschleunigten Verfahrens damit gerechtfertigt, dass der in § 13a BauGB festgeschriebene Schwellenwert von 20.000 qm überbaubarer Fläche qm nicht überschritten wird und es sich um eine Planung im Innenbereich handelt. Dies sei auch dann noch der Fall, wenn man die Flächen des benachbarten Bebauungsplanes 960 einbezieht. Mit dem Bebauungsplan 923 soll kein Zusammenhang, der dem beschleunigten Verfahren widerspricht, bestehen.

Dieser Einschätzung können wir nicht folgen. Der Bebauungsplan 963 ist aus dem Bebauungsplan 923 herausgezogen worden, was dafür spricht, dass anfänglich von einem Gesamtvorhaben ausgegangen wurde. Dass dieser Gesamtkomplex aufgeteilt wurde, zerstört nicht den inneren Zusammenhang. Auf diesen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wird auch immer wieder in der Begründung zum Bebauungsplan 963 Bezug genommen. So spricht die Begründung ausdrücklich davon, dass die Wohnbebauung dazu dienen soll, den durch die Campusentwicklung (Bebauungsplan 923) hervorgerufenen zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Ebenso ist von einem Entwicklungsimpuls für die Campusplanung die Rede. Des Weiteren werden Strukturelemente des Bebauungsplanes 963 gezielt auf die Gebäudehöhen der Campusentwicklung bezogen – und was uns als unmittelbar Betroffene überrascht, nicht auf die Bebauung des seit ca 60 Jahren bestehenden Siedlungsgebietes Süsterau. Die Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen damit nicht vor, mit der Folge, dass die normalen Verfahrensschritte mit Bürgerbeteiligung und unterschiedlichen Prüfungen zum Zuge kommen.

Selbst wenn man die Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren annehmen würde, wäre der Grenzwert von 20.000 qm überschritten. Die Begründung des Bebauungsplanes stellt nur lapidar fest, dass der genannte Grenzwert von 20.000 qm eingehalten wird. Ein aussagekräftiger Gesamtwert zu der insgesamt überbauten Gesamtfläche bzw. eine detaillierte Aufstellung bezogen auf Gruppen von Bauwerken etc. der eine Überprüfung möglich machen würde, fehlt. Die Begründung des Planes verweist nur auf einen mehr verwirrenden als erhellenden Umgang mit Grundflächenzahlen, Überschreitungen etc.. So bleibt insbesondere auch unklar, ob die Terrassen der allgemeinen Wohnbebauung mit jeweils 20 qm erfasst wurden, da sie an anderer Stelle bei der Ermittlung der Grundflächenzahl herausgenommen wurden.

Eine Gesamtgröße bzw. eine detailreichere Aufstellung wird Ihnen aber sicherlich bei unterstelltem planerischen Vorgehen vorliegen, da ja letztlich der Grenzwert des § 13a BauGB eingehalten werden muss. Warum wird eine solche Zahl oder Aufstellung nicht kommuniziert?

Legt man alle aus Begründung und Zeichnungen ersichtlichen Größen zugrunde, wird zumindest nach einer Berechnung aus der Laiensphäre heraus der Grenzwert von 20.000 qm überschritten. Damit wäre auch hier in einer isolierten Betrachtung kein Ansatz für ein beschleunigtes Verfahren.

Abweichungen bei der Winkelbebauung WA3 gegenüber Aussagen bei zurückliegender Bürgerinformation

Der Bebauungsplan 963 geht von einer 4-geschossigen Winkelbebauung aus. Dazu sollen auch noch Abweichungen bis zu 1,5 m für den Aufbau nutzungs- und technikbedingter Aufbauten zulässig sein. Außerdem ist eine umlaufende Dachterrasse für die Winkelbebauung vorgesehen. In einer vorgelagerten Bürgerinformation war hiervon zu keiner Zeit die Rede.

Laut Begründung des Bebauungsplanes führt diese 4-geschossige Bebauung aufgrund der Höherlage der Süsterau zu keinen negativen Auswirkungen auf das angrenzende Siedlungsgebiet.

Dieser Einschätzung können wir nicht folgen. Schon bei der vorgesehenen 3-geschössigen Bebauung lagen Beeinträchtigungen auf das jetzige Wohnumfeld vor. Als Siedlungsgebiet war die gesamte Fläche der Grundstücke der Süsterau in einen umfassenden Wohn-, Garten- und Nutztierhaltungsbereich einbezogen. Durch das Heranrücken der Bebauung - dazu noch mit Dachterrasse und rundumlaufenden Balkons bis auf den Grenzabstand von 3 m wird in das bisherige Lebensumfeld nicht nur ästhetisch, sondern auch sachlich eingegriffen. Der Bebauungsabstand in Verbindung mit der Geschosshöhe führt zu einer teilweisen betonmäßigen Verschattung des Nutzgeländes. Dies gilt umso mehr, wenn sich die Geschoszahl auf 4 erhöht zuzüglich Dachaufbauten. Wir sehen uns daher durch die vorgesehene Bebauung in unserem Eigentumsrecht verletzt.

Durch die Erhöhung der Geschoszahlen nicht nur im Bereich der Winkelbebauung WA3 entsteht natürlich ein größerer Bedarf an Stellplätzen für KFZ, die vornehmlich in Tiefgaragen anzulegen sind. Vorausgesetzt, dass sich die Zahl der Plätze in den geplanten Tiefgaragenplätze nicht erhöhen lässt, andererseits aber rechtlich eine bestimmte Anzahl von Parkplätzen ausgewiesen sein muss, ist es fraglich, wie die geforderte Anzahl an Plätzen zustande kommen soll. Im Bereich WA2 sollen ausnahmsweise Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Das ist schon eine gravierende Abweichung von einem Kernstück der Planung, den ruhenden Verkehr auf Tiefgaragen zu verteilen.

Wie wollen Sie den größeren Bedarf an Stellplätzen realisieren, ohne die Planungsziele zu gefährden?

Schon jetzt machen wir die Erfahrung, dass der Parkdruck in der Süsterau und den sie umgebenden Straßen zunimmt, u.a. geschuldet den gewachsenen Gewerbegebieten ringsum. Dieser Parkdruck wird sich in der Zukunft durch das Plangebiet verstärken (Zweit-, Drittauto, Besucher), durch die Erhöhung der Geschoszahl auf 4 umso mehr.

Wie wollen Sie diesen ruhenden, aber auch fließenden Verkehr lenken?

Übermäßige Ausdehnung des Grades der baulichen Nutzung

In der Begründung zum Bebauungsplan 963 soll für die Wohngebiete WA1 –WA4 eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4, für WA, für WA5-WA6 ein Wert von 0,45. Dies ist eine Größe, die einen Ausgleich schafft zwischen Bebauungsdichte und Freiflächen. Insofern ist diese Größe ein Qualitätsstandard für die Bebauung. Je niedriger die Bebauungsdichte, desto höherwertiger das Umfeld. Der Bebauungsplan macht aus diesem vernünftigen Ansatz, vielleicht geschuldet vielen anderen Interessen, etwas ganz anderes, nämlich einen hochgradig verdichteten Bereich. **Gestützt auf § 19 BauNVO werden die Grundflächenzahlen in Teilbereichen bis zu 0,9 ausgedehnt. Dies ist eigentlich eine Umkehrung der Grundintention der Grundflächenzahl. Wieso reizt der Bebauungsplan alle rechtlichen Möglichkeiten aus?**

Dies wird noch dadurch gesteigert, dass in allen allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen für Terrassen bis zu 20 qm überschritten werden darf. Zur Begründung für die Begrenzung auf 20 qm bezieht der Plan sich dabei fast ironischerweise auf den Erhalt eines möglichst hohen Grünflächenanteils. Diese Grünflächenanteile werden auch noch dadurch hochgerechnet, dass unterirdische Bauteile bis zu 50 cm mit Erdreich bedeckt werden sollen; so wird aus eigentlich überbauter Fläche wieder Grünfläche. In Wirklichkeit handelt es sich hierbei um eine versiegelte Fläche, was dadurch augenscheinlich wird, dass alle Tiefgaragen über bauliche, sichtbare technische Anlagen auch entlüftet werden müssen.

Ist dies Intensivstbebauung noch mit dem allgemeinen Baurecht vereinbar? Gehen Investoreninteressen dem allgemeinen Interesse der zukünftigen Wohnbevölkerung an preiswertem und qualitativem und damit auch naturbezogenem, nachhaltigem Wohnraum vor?

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 10:

1. Trennende Mauer

Die Art der Sicherung der Hangsituation Richtung Siedlung Süsterau ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und kann planungsrechtlich nicht geregelt werden. Eine Regelung des Umgangs mit der Stützmauer wird in den Durchführungsvertrag übernommen. Wie in der Bürgerinformation zugesagt, werden die anfallenden Kosten zur Stabilisierung und Sicherung der Mauer vom Vorhabenträger übernommen.

2. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13a BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig, wenn innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche ergibt sich demnach aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 963 ergeben sich folgende Werte:

WA ₁	5.977 m ²	x	GRZ	0,40	2.391 m ²
WA ₂	1.972 m ²	x	GRZ	0,40	789 m ²
WA ₃	6.971 m ²	x	GRZ	0,40	2.788 m ²
WA ₄	2.026 m ²	x	GRZ	0,40	810 m ²
WA ₅	4.746 m ²	x	GRZ	0,45	2.136 m ²
WA ₆	1.637 m ²	x	GRZ	0,45	737 m ²

WA₁₋₆ Summe der max. Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 9.651 m²

Unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 960 ‚Süsterfeldstraße / Süsterau‘, der in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht, ergeben sich folgende Grundflächen:

Bebauungsplan Nr. 963	9.651 m ²
Bebauungsplan Nr. 960	600 m ²

Summe der maximalen Grundfläche beider Bebauungspläne 10.251 m²

Der Gesetzgeber hat unter § 13a BauGB aufgeführt, dass Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu addieren sind. Da ein derartiger Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Campus-West aufgrund der unterschiedlichen Lagen, der unterschiedlichen Nutzungen und der abzusehenden unterschiedlichen Zeitpunkte des Satzungsbeschlusses nicht herzustellen ist, bleibt dieser Bebauungsplan unberücksichtigt. Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, werden ebenso bei der Addition der Grundflächen nicht herangezogen und sind von dem Kumulierungsverbot nicht betroffen.

3. Bebauung WA₃

Es wird davon ausgegangen, dass der Einwender mit der Winkelbebauung die Schallschutzbebauung des WA₃ meint. Die Schallschutzbebauung des WA₃ weist für das oberste Vollgeschoss unter Berücksichtigung der Topografie Gebäudehöhen zwischen 197,5 m und 200,7 m ü. NHN auf. Die Höhen des Dachgeschosses liegen zwischen 200,4 m und 204,6 m ü. NHN. Die daraus resultierende Gebädekubatur stellt sich zum Dreiecksplatz als viergeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss, zum höhergelegenen Campusband als viergeschossige Bebauung dar. Somit beträgt die tatsächliche Höhe der Schallschutzbebauung über dem Gelände des Flurstückes 200 ca. 10,60 m, gegenüber der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 200 ca. 9,10 m. Aufgrund des Abstandes von ca. 37 m zwischen Bestandsbebauung und nördlicher Lärmschutzbebauung ist eine erhebliche Verschattung der Bestandsbebauung ausgeschlossen.

Die Dachterrassen des WA₃ (Schallschutzbebauung) sind vorrangig Richtung Nordosten orientiert und weniger in direkter Ausrichtung zur Siedlung Süsterau. Die Gestaltung und Anordnung dieser Dachterrassen entspricht einem durchgängigen Gestaltungsthema innerhalb dieses Bebauungsplanes. Gleichzeitig soll ein homogener Gestaltungsrahmen für die sechs Bauabschnitte des WA₃ sichergestellt werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Gebäudeabstände zu den angrenzenden Grundstücken werden generell eingehalten. Die sich aus diesen Abständen ergebenden Abstandsflächen dienen sowohl dem Brandschutz als auch einer sozial verträglichen Nachbarschaft.

Für die nach aktualisiertem Stand 300 Wohnungen stehen insgesamt 320 Stellplätze in Tiefgaragen zur Verfügung. Für Besucher sind ca. 55 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Stadt, der guten Lage zum Campus und der guten Anbindung an das Stadtzentrum werden diese Werte für ausreichend gehalten. Die Süsterfeldstraße kann aufgrund ihres bestehenden Straßenquerschnittes das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne Probleme aufnehmen. Von einer Zunahme des Parkdrucks ist nicht auszugehen. Vielmehr wird das unmittelbare Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen dazu führen, dass das Kfz stehen bleibt und die Wegstrecke zwischen Wohnung und Arbeitsplatz zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt wird.

Innerhalb des WA₂ werden in den überbaubaren Flächen Einzelgaragen zugelassen. Gemäß Grundriss zum Teilbereich Winkelbebauung sieht der Vorhabenträger hier zwei Garagen vor, die unmittelbar dem Hauseingang zugeordnet sind. Damit wird das generelle Prinzip, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen, keinesfalls in Frage gestellt. Vielmehr wird mit den beiden Garagen eine sinnvolle Nutzung von Flächen, die aufgrund der Topographie nicht belichtet werden können, angeboten.

4. Grad der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baunutzungsverordnung werden in § 17 die Obergrenzen der Grundflächenzahlen für die einzelnen Baugebietsarten innerhalb eines Regelbebauungsplanes aufgeführt. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht generell eine Überschreitung um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, für Nebenanlagen und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Überschreitung kann in begründeten Fällen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und in geringfügigem Ausmaß darüber hinaus ausgedehnt werden.

Für die Wohngebiete WA₁-WA₄ wird entsprechend § 17 BauNVO die Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die mittig gelegenen WA₅ und WA₆ wird eine Grundflächenzahl von 0,45 zugelassen, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept erfordert geschlossene raumbildende Randbebauungen zu den beiden Platzbereichen und eine dementsprechende Dichte. Diese Dichte wird durch die unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Grünflächen hinreichend kompensiert. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,9 ist durch den oben genannten § 19 Abs. 4 BauNVO gedeckt. Als Ausgleich für diese Überschreitung wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen sind.

Generell gilt, dass die Stadt gemäß § 12 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zwingend an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Somit sind Abweichungen von den oben genannten Obergrenzen der BauNVO zulässig, wenn dies zur Umsetzung eines gewünschten Vorhabens erforderlich ist. Diese Abweichungen finden ihre Grenzen in den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB. So sind z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

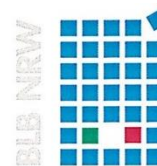
Weiterhin wird festgesetzt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen für Terrassen überschritten werden darf. Damit wird einem Gerichtsurteil entsprochen, das Terrassen von der Hauptgrundflächenzahl abgedeckt sein müssen und nicht erst im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen sind. Eine Nichtanrechnung in der Grundflächenzahl ist jedoch möglich, wenn eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen wird. Damit entspricht die Vorgehensweise dem bisherigen Stand der Rechtsprechung. Parallel wird festgesetzt, dass Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden können. Würde man die Terrassenflächen in die

überbaubaren Flächen einbeziehen, bestünde die Gefahr, dass die Baukörper entsprechend ausgedehnt werden könnten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

11. BLB, Mies-van-der-Rohe-Straße

(21.03.2016)



BLB NRW Aachen · Mies-van-der-Rohe-Str. 10 · 52074 Aachen

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Aachen

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen
Frau Hergarten
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Auskunft Herr	Datum
FB 61/620-35006-2015	005/AM/MAIR	Remco Maijer Telefon: +49 241 43510-358 · Mobil: +49 173 5487 953 Remco.Maijer@BLB.NRW.DE	21.03.2016

**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2
BauGB an vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten**

Sehr geehrte Frau Hergarten,

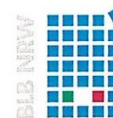
nach Prüfung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanentwurf bitte ich Sie um Berücksichtigung folgende Anmerkungen:

- In der Begründung zur Offenlage 3.7.3. *Förderung der eigenständigen Mobilität* sind Verbindungen zum zukünftigen Campusband vorgesehen, die eine gefahrlose Zufahrt mit dem Fahrrad ermöglichen.
 - Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen (Fuß- und Radweg) angeordnet im Lageplan, die die Verknüpfung des Plangebietes mit dem zukünftigen Campusband herstellt.
Um die Verknüpfung mit dem Campusband zu ermöglichen, muss der geplante Fuß- und Radweg über das Grundstück Süsterfeldstraße 65 (Gemarkung: Aachen, Flur: 004, Flurstück: 172, Gemeinde: Aachen) führen. Dem BLB NRW ist keine Grundlage bekannt die für den BLB NRW zur Anbindungspflicht an das Campus-band resultieren könnte. Trägt die Stad Aachen somit die Kosten für die Herrichtung, Verkehrssicherung, Winterdienst, Instandhaltung, Dienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechtes für den geplanten Fuß- und Radweg über das Grundstück Süsterfeldstraße 65?
 - Im Lageplan ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit geplant, die auch die Verknüpfung des Plangebietes mit dem zukünftigen Campusband herstellt.



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Aachen · Mies-van-der-Rohe-Straße 10 · 52074 Aachen
Telefon: +49 241 43510-0 · Telefax: +49 241 43510-198 · E-Mail: ac.poststelle@blb.nrw.de
Zentrale Rechnungsanschrift: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW · 47526 Kleve

Geschäftsführung: Dr. Martin Chaumet · Gabriele Willems
Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) · IBAN: DE47 3005 0000 0004 0089 18 · BIC: WELADED3333
www.blb.nrw.de



Zitat aus der Begründung zur Offenlage 3.7.3. *Förderung der eigenständigen Mobilität:*
„Die beiden vorgesehenen Verbindungen zum zukünftigen Campusband ermöglichen eine gefahrlose Zufahrt mit dem Fahrrad“.

Ist mit dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Lageplan die zweite Verbindung gemeint in die Begründung zur Offenlage? Dem BLB NRW ist keine Grundlage bekannt die für den BLB NRW zur Anbindungspflicht an das Campus-band resultieren könnte. Trägt die Stad Aachen somit die Kosten für die Herrichtung, Verkehrssicherung, Winterdienst, Instandhaltung, Dienstbarkeit für den geplanten Fußweg und die Verbindung zum zukünftigen Campus Band?

- In der Begründung 4.10 *Umweltschützende Belange, Gewerbelärm* ist keine Aussage in Zusammenhang mit der Planung des Campus West bzw. der Campuserwicklung zu finden.
- Im vorhabenbezogenem Bebauungsplan – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten, ist ein Gebiet, in der bisherigen Planung des Entwurfs B-Plans Campus West als *Sondergebiet „Hochschule und Institute für Forschung und Entwicklung“* angedeutet, umgewandelt worden in *allgemeines Wohngebiet*. Unbekannt sind die Auswirkungen auf Immissionskontingente für den B-Plan Campus West.

Mit freundlichen Grüßen,

Ute Willems

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 11:

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 963 sind im Bereich des ehemaligen Klosters ‚Guter Hirte‘ flankierende Maßnahmen zum Wohnungsbau vorgesehen, um eine monostrukturelle Ausrichtung des Campus-West auf eine hochschulorientierte und gewerbliche Nutzung zu vermeiden. Bereits der Masterplan Campus-West sieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 963 Wohnbauflächen vor. Im Masterplan ist die Erschließung des Wohngebietes zudem über zwei Wege mit dem Campusband verknüpft. Über diese Wege werden unmittelbare Verbindungen zwischen dem Wohngebiet und dem Campus-West hergestellt, die zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt werden können. Diese Verbindungen, insbesondere die Anbindung an die künftige Kita, sind auch im Sinne des BLB NRW, weil dadurch der Standort der zukünftigen Betriebe an Attraktivität zunimmt. Die Kosten der Wegeverbindungen sowie die Weiterführung der Wege außerhalb des Plangebietes sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens bzw. des Durchführungsvertrages.

Die zukünftige Wohnbebauung im Bereich des Klosters ‚Guter Hirte‘ wurde im Rahmen der bisherigen gutachterlichen Untersuchungen zum Campus-West bereits bei der Kontingentierung der Immissionen berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

12.

Süsterau

(21.03.2016)

Aachen, 21.3.2016

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
z.H. Frau Hergarten
Lagerhausstr.
Aachen



Betr. Bebauungsplan Süsterfeldstr. /Am guten Hirten Nr.963

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir ein Einspruch gegen den Bebauungsplan Süsterfeldstr. / Am guten Hirten Nr.963

Leider müssen wir mit großer Sorge und Verwunderung feststellen, dass sich im jetzigen Bebauungsplan entscheidende Änderungen zum Ergebnis des Landeswettbewerbes darstellen. Damit ergeben sich erhebliche Abweichungen von dem in der Bürgerbeteiligung im letzten Jahr vorgestellten Bauprojektes.

Die für uns – als Anwohner der Süsterau 41 – nicht hinnehmbare Änderungen beziehen sich auf folgende Punkte:

1. In der Bürgerbeteiligung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in direkter Ausrichtung zur Süsterau keine Balkone sein werden. Dies ist im jetzigen Bebauungsplan nicht mehr gegeben, da eine umlaufende Dachterrasse für das zum Campusband gelegene Gebäude WA3 vorgesehen ist. Darüber hinaus sind für die Winkelbebauung WA2 Balkone in Richtung der Siedlung Süsterau geplant.

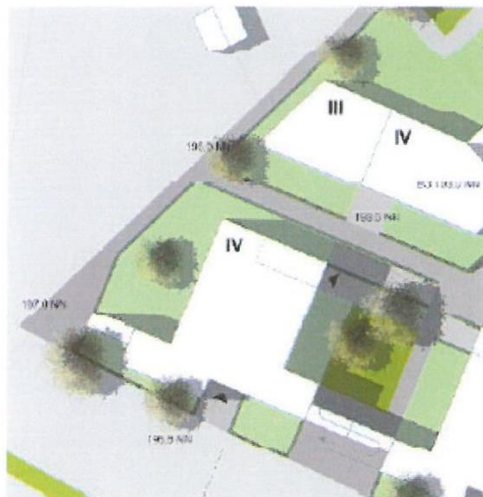
Warum wurde hier der versprochene Verzicht auf Balkone nicht umgesetzt?

2. In der Bürgerbeteiligung im letzten Jahr wurde uns eine dreigeschossige Bebauung des ersten Gebäudeabschnitts der Winkelbebauung WA2 Komplexes in Richtung Süsterau versprochen, die auch im Ergebnis des Landeswettbewerbes so vorgeschlagen wurde. Diese Geschosshöhe ist nun auf 4 erhöht worden.

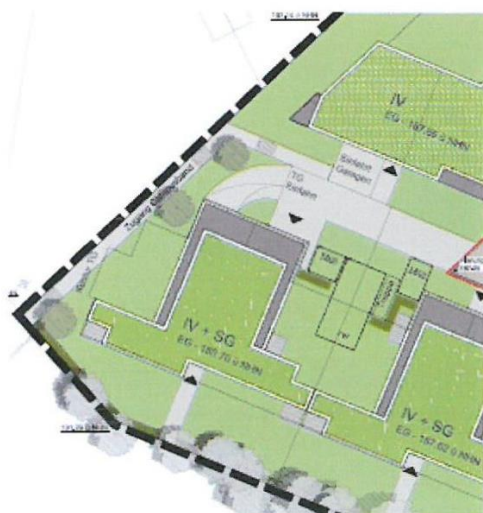
Warum hat man nicht die prämierten Vorschläge umgesetzt?

3. Von der ursprünglichen Planung im Rahmen der Bürgerbeteiligung, die Geschosshöhe der Bebauung parallel zum Campusband auf 4 Etagen zu begrenzen, wird nun im Bebauungsplan eine viergeschossige Bebauung (GH1 200,7 Meter) plus SG (= GH2 204,6 Meter) vorgeschlagen. Darüber hinaus ist ein weiterer Aufbau für technisch bedingte Maßnahmen vorgesehen, der dann die tatsächliche Gebäudehöhe auf 206,1 Meter erlauben wird. Schon die ursprüngliche Planung mit 4 Geschossen stellte für uns eine deutliche Einschränkung der Lebensqualität und Nutzung unseres Grundstücks dar. Durch die Aufstockung eines Dachgeschosses plus technische Aufbauten erhöht sich dieses Maß auf 18,30 Meter (Quelle: Rechtsplan). Dadurch erleiden wir eine erhebliche Einschränkung bezüglich der Sonneneinstrahlung und damit verbunden eine deutliche Vergrößerung des Schattenbereichs:

Planung bisher:



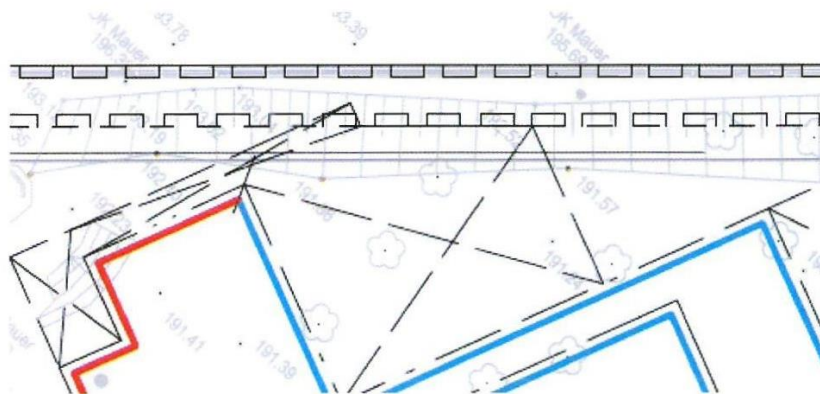
Planung neu:



In der Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 vom 7.12.2015 wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Höhe des Gebäudes über Gelände des Grundstücks 200 10,60 Meter beträgt. Das ist nicht korrekt, denn unser Grundstück endet erstens nicht auf der Höhe der Betonmauer, sondern am Sockel dieser Mauer, und zweitens ist der technische Aufbau von 1,5 Meter Höhe nicht berücksichtigt. Dadurch erhöht sich die tatsächliche Höhe über das Grundstück 200 auf 14,80 Meter.

Darüber hinaus ergibt sich durch die Aufstockung der Schallschutzbebauung ein gravierender Nachteil bezüglich der Funktionalität der Kaltluftschneise. Im Landeswettbewerb wurde eine Bebauung vorgestellt, die eine gute Abwägung zwischen der Funktionalität des notwendigen Luftaustausches und den Anforderungen des Schallschutzes berücksichtigte. Diese Aufstockung führt dazu, dass die Funktionalität des Luftaustausches nicht mehr so gegeben ist. Wir finden auch leider kein veröffentlichtes Gutachten, dass diese Aufstockung als tolerabel bestätigt.

4. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, die bei der Bürgerbeteiligung vorgestellt wurde, sind die Gebäudeabstände zwischen der Schallschutzbebauung und der Grenze zur Wohnsiedlung Süsterau deutlich verringert worden. Die geplante Tiefgarage reicht bis auf 1-2 Meter an unser Grundstück heran. Wir möchten hiermit darauf aufmerksam machen, dass es schon technisch nahezu unmöglich sein wird, so nah an der Begrenzungsmauer die Baustelle ordnungsgemäß einzurichten und abzusichern, ohne dass es zur Beschädigung der Grenzmauer kommen wird:



Wie soll der Bauherr eine Planung umsetzen, die schon vorhersehbar Schäden an der Bestandsbebauung in Kauf nimmt?

5. In der Veröffentlichung der Einsprüche zur Campubebauung 2010, die in den jetzigen Anhängen zu sehen sind, wurde die Wahrung der Anonymität nicht eingehalten. Das stellt ein Verstoß gegen das geltende Recht des Datenschutzes dar, da personenbezogene Daten mit veröffentlicht wurden. Wir bitten darum - unabhängig einer rechtlichen Prüfung - , die Stellungnahmen ohne Verletzung der Datenschutzrichtlinien zu veröffentlichen.

Warum wurden die Einsprüche nicht ordnungsgemäß geschwärzt?

Unser Grundstück liegt am Ende der Süsterau und ist somit das letzte Grundstück, das direkt an das Gelände zum Guten Hirten angrenzt. Daher kommen wir nicht in den "Genuss" der dreigeschossigen Wohngebäude, sondern laut Planung erstreckt sich der nun viergeschossige Gebäudekomplex (plus Dachgeschoss) entlang eines Großteils unseres Grundstückes. Unser ganzer Garten wird somit demnächst komplett im Schatten dieses Gebäudekomplexes liegen und wir werden auch von unserem Haus her nur noch auf eine riesige Gebäudewand blicken. Bei dieser Vorstellung wird uns mehr als nur mulmig, da unsere ganze Wohn- und Lebensqualität damit verloren geht, denn gerade von dieser Seite erhalten wir den größten Sonnen- und Lichteinfall. Außerdem befürchten wir erhebliche Einbußen bezüglich unserer Privatsphäre: Durch den Wegfall des Grünstreifens entlang der Grenze zu unserem Grundstück wird unser Grundstück aus zwei Gebäuden mit jeweils 4 Etagen zuzüglich eines Dachgeschosses frei einsichtig, zumal wir an dieser Stelle nicht die Möglichkeit haben, einen Sichtschutz über 14,80 Meter zu errichten. Mit der Realisierung dieses Planes wird sowohl uns als auch den zukünftigen Nachbarn eine große Akzeptanz bei der Nutzung unserer Außensauna zugemutet.

In der dem Bebauungsplan beiliegenden Begründung heißt es:

Zudem sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, das unmittelbar unterhalb der Siedlung Süsterau liegt, Gebäudehöhen festgesetzt werden, die zuzüglich des zurückspringenden Geschosses einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen

Uns ist nicht klar, warum eine Begründung, die für das allgemeine Wohngebiet gelten soll, nicht gleichermaßen für alle der Wohnsiedlung Süsterau angrenzenden Gebäude angewendet wird.

Wir möchten Sie freundlichst darum bitten, die Bebauungshöhe dieser beiden Gebäude und den Bebauungsabstände zwischen dem Grundstück Süsterau 41 und der Schallschutzbebauung nochmals zu überdenken und bitten darum, die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagenen Geschosshöhen in Richtung Wohnsiedlung Süsterau zu berücksichtigen. Dabei wäre es doch durchaus machbar, zumindest für den an die Wohnsiedlung Süsterau angrenzenden Gebäudeteil die Geschosshöhe um eine Etage zu verringern.

Zitat aus dem Ergebnisbericht der pbs Architekten:

Auf die angrenzende Siedlung Süsterau reagiert das Quartier mit einer zurückhaltenden Geste: Die zur Grundstücksgrenze dreigeschossige Bebauung weist lediglich mit ihren Giebeln zur Süsterau und erzeugt so eine durchlässige räumliche Verzahnung zur Nachbarschaft

Genau diese zurückhaltende Geste wird leider nicht mehr im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Wir akzeptieren generell diese Bebauung erwarten allerdings, dass die Belange und Sorgen der Anwohner berücksichtigt werden und man eine Lösung findet, mit der beide Parteien leben können. Durch diese Bebauung erfahren wir gravierende Einschnitte in unsere Lebensqualität und bitten höflichst darum, dass unsere Einwände berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 12:

1. Ausrichtung Balkone

Die Dachterrassen des WA₃ (Schallschutzbebauung) sind vorrangig Richtung Nordosten orientiert und weniger in direkter Ausrichtung zur Siedlung Süsterau. Die Gestaltung und Anordnung dieser Dachterrassen entspricht einem durchgängigen Gestaltungsthema innerhalb dieses Bebauungsplanes. Gleichzeitig soll ein homogener Gestaltungsrahmen für die sechs Bauabschnitte des WA₃ sichergestellt werden.

Innerhalb des WA₂ sind die Eckbalkone des südwestlichen Gebäudeflügels Richtung Süsterau ausgerichtet. Aufgrund der topographischen Situation besteht lediglich vom Balkon des obersten Geschosses eine Blickmöglichkeit in Richtung der benachbarten Gärten.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Gebäudeabstände zu den angrenzenden Grundstücken werden generell eingehalten. Die sich aus diesen Abständen ergebenden Abstandsflächen dienen sowohl dem Brandschutz als auch einer sozial verträglichen Nachbarschaft. Der Abstand des Eckbalkons des WA₂ bis zur Bestandsbebauung beträgt ca. 31 m. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Bestandsgebäude nicht beeinträchtigt und ein hinreichender Sozialabstand eingehalten.

Durch Freibereiche wie Dachterrassen, Terrassen, Balkone und Loggien soll eine hohe Wohnqualität für das gesamte Wohngebiet gewährleistet werden. Gemäß Auslobungstext für den vorausgegangenen Landeswettbewerb war für jede Wohnung ein Freibereich vorzusehen.

2. Höhe der Bebauung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 wird keine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll über die maximalen Gebäudehöhen geregelt werden. Für die angesprochene Winkelbebauung des WA₂ wird eine maximale Gebäudehöhe von 200,9 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht zum Dreiecksplatz einer viergeschossigen Bebauung, zur nordwestlich gelegenen Plangebietsgrenze einer dreigeschossigen Bebauung. Das betroffene Grundstück (Flurstück 200) weist zum Plangebiet eine Höhe von 194 m ü. NHN, zur Straße Süsterau eine Höhe von ca. 195,5 m ü. NHN auf. Somit ist davon auszugehen, dass die Gebäudehöhe der Winkelbebauung ca. 5,40 m oberhalb der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 200 liegt. Der oberste Balkon der Winkelbebauung befindet sich ca. 2 m oberhalb der vorgenannten Oberkante des Fußbodens in einer Entfernung von ca. 31 m.

3. Höhe Schallschutzbebauung

Die Schallschutzbebauung des WA₃ weist für das oberste Vollgeschoss unter Berücksichtigung der Topografie Gebäudehöhen zwischen 197,5 m und 200,7 m ü. NHN auf. Die Höhen des Dachgeschosses liegen zwischen 200,4 m und 204,6 m ü. NHN. Die daraus resultierende Gebäudekubatur stellt sich zum Dreiecksplatz als viergeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss, zum höhergelegenen Campusband als viergeschossige Bebauung dar.

Die Isophonenlärnkarten 10-17 der schallimmissionstechnischen Untersuchung, IBK Ingenieurbüro Dipl. Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf 10/2015 zeigt deutlich, dass mit zunehmender Höhe der Schallschutzbebauung der Lärmschutz für die nordöstlich angrenzenden Flächen erheblich verbessert wird. Bei einer Berechnungshöhe von 12 m entsprechend einer viergeschossigen Bebauung kann für den überwiegenden Teil des Plangebietes auch für die Aufenthaltsbereiche im Freien von einem Immissionsbeurteilungspegel < 55 dB (A) zur Tagzeit ausgegangen werden. Um diesen Pegelwert sicherzustellen, wurde innerhalb des WA₃ eine entsprechende Bebauung festgesetzt, die zeitlich vor den übrigen WA-Gebieten zu realisieren ist. Innerhalb des Landeswettbewerbes wurde bereits von einer fiktiven Abschirmeinrichtung in 11 m Höhe ausgegangen. Die in der schalltechnischen Erstbewertung zum Wettbewerb gewählte Abschirmkante wurde jedoch um einige Meter weiter südwestlich auf topographisch höher gelegenen Gelände in Ansatz gebracht, so dass ursprünglich von einer geringeren Gebäudehöhe ausgegangen wurde. Die aufgrund der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes notwendige Standortverschiebung machte eine höhere Bebauung notwendig.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² überschritten werden. Diese Aufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Daches abrücken.

Gemäß des vermessenen Lageplans des öffentlich bestellten Vermessers beträgt die Geländehöhe des Flurstückes 200 ca. 194 m ü. NHN. Diese Höhe nimmt Richtung Bestandsgebäude um ca. 1,50 m zu.

Die südöstlich angrenzende Schallschutzbebauung darf in einer maximalen Gebäudehöhe von 204,6 m ü. NHN realisiert werden. Die tatsächliche Höhe oberhalb der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Bestandsbebauung beträgt somit ca. 9,10 m. Eventuelle Dachaufbauten technischer Art sind dabei allerdings nicht berücksichtigt. Aufgrund der Entfernung von ca. 37 m zwischen geplantem und bestehendem Gebäude werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Bestandsgebäudes nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Verschattung der Bestandsbebauung ist aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

Die Optimierung der Lärmschutzmaßnahmen wird insgesamt höher gewichtet als die Verbesserung der Durchlüftung. Um die Inanspruchnahme von Kaltluftentstehungsflächen in Teilen auszugleichen, werden ca. 75 % der Flachdächer extensiv begrünt und die Tiefgaragen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich überdeckt werden.

4. Abstand zur Plangebietsgrenze

In der Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrages wurde der Abstand der Schallschutzbebauung zu den seitlichen Plangebietsgrenzen reduziert, um damit die Lärmschutzfunktion zu optimieren. Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze wurde der Abstand von der Gebäudeecke bis zur nächstgelegenen Grenze von 9 m auf 5 m verringert. Die geplante Tiefgarage reicht bis auf 2 m an die Plangebietsgrenze heran. Im Rahmen der Hochbauplanung und deren Realisierung ist zu gewährleisten, dass die Grenzmauer nicht beschädigt wird.

5. Datenschutz und Verschattung

Die Verwaltung bittet das Versehen, den Namen des Einwenders nicht geschwärzt zu haben, zu entschuldigen. Allerdings ist aufgrund der Inhalte der Stellungnahme ohnehin deutlich zu identifizieren, auf welches Grundstück sich die Stellungnahme bezieht.

Dem Gebäuderiegel des WA₃ kommt die Funktion eines Schallschutzriegels zu. Voraussetzung für die nördlich gelegene Bebauung ist die primäre Realisierung dieser Schallschutzbebauung. Eine sinnvolle Funktion der Lärmschutzbebauung erfordert die im Bebauungsplan festgesetzten Mindesthöhen. Eine erhebliche Verschattung des Grundstücks des Einwenders ist ausgeschlossen, weil das zukünftige Endgebäude der Schallschutzbebauung unmittelbar südlich des Wohnhauses des Einwenders liegt. Bei Sonnenhöchststand im Süden ist jedoch der Schattenwurf am kürzesten. Bei tieferstehender Sonne am Nachmittag ist das Flurstück 200 kaum noch betroffen.

Innerhalb des gesamten Bebauungsplanes wird die Höhenentwicklung der Gebäude nicht über die maximale Zahl der Vollgeschosse, sondern über maximale Gebäudehöhen geregelt. Diese Gebäudehöhen variieren in Abhängigkeit von der Topographie und der beabsichtigten Geschossigkeit. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen im nordwestlichen Bereich der Schallschutzbebauung ist nicht möglich, weil dadurch die Lärmschutzfunktion des Gebäuderiegels gemindert werden würde.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

13. Süsterau und weitere ...

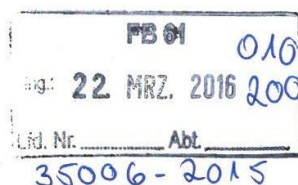
(21.03.2016)

1

Aachen, 21.3.2016

Süsterau 41
52072 Aachen

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
z.H. Frau Hergarten
Lagerhausstr.
Aachen



Betr. Bebauungsplan Süsterfeldstr. /Am guten Hirten Nr.963 / Änderungen im jetzigen Bebauungsplan

Einspruch (7 Seiten)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir ein Einspruch gegen den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan Süsterfeldstr. / Am guten Hirten Nr.963 in vor allem folgenden Punkten (da alle Auswirkungen der Inhalte noch nicht bekannt sein können, muss die Ergänzung vorbehalten bleiben!):

- I. **Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan** überrascht uns mit der Art seines Zustandekommens schon aus folgenden Gründen:

1. **Planverfahren / vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Gewiss kann gemäß § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben so bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich mit einem Durchführungsvertrag zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet.

Davon ist hier bis jetzt nichts bekannt und wir bitten höflich, sowohl das konkrete Vorhaben als auch den Vorhabenträger bekanntzugeben.

2. **Planverfahren / Beschleunigtes Verfahren Voraussetzung 1**

Im Begründungsbericht werden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren aufgezählt. Danach wird behauptet, dass der Grenzwert von 20.000 qm Grundfläche eingehalten wird. Das ist nicht der Fall, denn schon in der Einleitung wird beschrieben, dass

das Plangebiet 3,27 Ha umfasst. Selbst wenn man die mittlere Grundflächenzahl von 0,7 ins Verhältnis setzt, kommt man auf einen Wert von 21255. Damit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht gegeben.

Warum wird dem im Begründungsbericht nicht Rechnung getragen?

§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ordnet im Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die ortsübliche Bekanntmachung an, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Nur in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 fordert der Gesetzgeber die Bekanntmachung der wesentlichen Gründe für die Wahl dieses Verfahrens - wieso hat man sich dem entzogen? Zwar dürfte die gesetzliche Regelung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl EG Nr. L 197 vom 21. Juli 2001 S. 30 - Plan-UP-RL -) genügen (BVerwG, Beschluss vom 31. Juli 2014 – 4 BN 12/14 –, Rn. 8, BauR 2014, 1898-1900), weil es denkbar ist, dass eine besondere Art von Plan, die bestimmte qualitative Voraussetzungen erfüllt, a priori voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, da die Voraussetzungen zu gewährleisten vermögen, dass ein solcher Plan den einschlägigen Kriterien des Anhangs II der Richtlinie entspricht (EuGH, Urteil vom 18. April 2013 - Rs. C-463/11 - BauR 2013, 1097 Rn. 39). (BVerwG, aaO. Rn. 10, juris). Vorliegend a priori keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen, dürfte allerdings mindestens (!) gewagt sein aus unter 4. aufgeführten Belangen des Umweltschutzes.

3. Planverfahren / Beschleunigtes Verfahren Voraussetzung 2

Eine weitere Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ist die Tatsache, dass das Plangebiet allseitig umbaut ist. Auch das ist nicht der Fall. Lediglich im Norden befindet sich die Siedlung Süsterau. Eine Bebauung Richtung Süsterfeldstraße und eine Bebauung zu den Gleisanlagen ist nicht vorhanden. Somit handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Warum wurde das im Begründungsbericht falsch dargestellt?

4. Nach § 2 IV S. 1 HS 1 BauGB ist für die **Belange des Umweltschutzes** nach § 1 VI Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und ein Umweltbericht (s. hierzu § 2a BauGB) beschrieben und bewertet wird. Dieser Vorgang ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

War vielleicht Motiv für die Beschleunigung, dass nach §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 iVm. 13 Abs. 3 BauGB von Umweltprüfung und -bericht, von der Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden kann?

Seinerzeit war im Zuge der Bebauung des Süsterfeldes die Frage der Geschosshöhe deswegen ein so wesentliches Thema, da diese Umgebung als eine "Belüftungsschneise" der Stadt Aachen galt. Haben sich da inzwischen andere Erkenntnisse eingestellt?

Warum konnte man nicht die Aufstellung eines passenden Flächennutzungsplans abwarten? Wenn der bisherige Flächennutzungsplan gemäß Ziffer 1.4 Ihrer Begründung wesentliche angrenzende Teilbereiche als Grünflächen bzw. Flächen für Bahnanlagen ausweist, ist doch schon danach das Plangebiet nicht „allseitig umbaut“, was Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren wäre (mit dem gemäß §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ein zu Grunde liegender Flächennutzungsplan zunächst entbehrlich ist...).

5. Man kann sich nur schwerlich des Eindrucks erwehren, dass die Wahl des beschleunigten Verfahrens allein mit den erleichterten Bedingungen zu tun hat, und damit missbräuchlich erfolgte - zumal ohne Begründung.

Aber die Plan-UP-Richtlinie fordert, dass der Öffentlichkeit die maßgeblichen Schlussfolgerungen einschließlich ihrer Gründe mindestens "zugänglich" gemacht werden - was vielleicht schon im Wege der öffentlichen Auslegung erreicht werden kann, hier aber offenbar nicht erfolgt ist.

Danach ergeben sich aber erhebliche Zweifel, ob ein Hinweis nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 dem Art. 3 Abs. 7 Plan-UP-RL selbst dann genügt, wenn sich auch aus den ausgelegten Unterlagen nicht die Umstände ergeben, die im konkreten Fall zur Wahl des beschleunigten Verfahrens und damit zum Unterlassen der Umweltprüfung geführt haben. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 31. Juli 2014 – 4 BN 12/14 –, Rn. 13, aaO.) Konsequenz allerdings wäre, dass der Bebauungsplan unwirksam wäre (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 03. April 2013 – 8 S 1974/10 –, NVwZ-RR 2013, 833-836)

6. Bürgerbeteiligung/Informationsveranstaltung

Wie kann es sein, dass eine Bürgerbeteiligung organisiert wird, ein Plan vorgestellt wird und dieser – nachdem die Bürgerbeteiligung abgeschlossen ist - wieder zu Lasten der Anwohner gravierend verändert wird?

Nach § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig (Beurteilungsspielraum der Gemeinde) über die Planung zu unterrichten; nach § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB ist das natürlich etwas eingeschränkt, was vielleicht vorteilhaft erschien...

7. Das beabsichtigte Vorgehen mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren dürfte nach alledem dem Gebot zur ordnungsgemäßen Ermittlung und zutreffenden Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB), zum anderen die inhaltlichen Vorgaben des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB zum angemessenen Ausgleich der gegenläufigen Belange (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. April 2008, BauR 2008, 1268; Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. Oktober 2015 – 8 C 10342/15 –, Rn. 36, juris) widersprechen. Es wurde eine Informationsveranstaltung unter anderen Vorgaben durchgeführt und die Bürgerbeteiligung in keiner Weise auf die geänderten Rahmenbedingungen ausgedehnt.

Dementsprechend können die weiteren Einwendungen und Belange der Bewohner und Anlieger nicht berücksichtigt und schon gar nicht abgewogen sein.

II. Inhaltlich ist folgendes zu bemängeln:

1. Winkelbebauung WA2 Balkone , WA3 Dachterrasse

In der Bürgerbeteiligung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen und zugesichert, dass in direkter Ausrichtung zur Süsterau keine Balkone sein werden. Dies ist im jetzigen Bebauungsplan nicht mehr gegeben, da eine umlaufende Dachterrasse für das Gebäude WA3 und seitliche Balkone für den Komplex WA2 vorgesehen sind.

Warum wurde hier der versprochene Verzicht auf Balkone nicht umgesetzt?

2. Winkelbebauung WA3 Geschosshöhe

In der Bürgerbeteiligung im letzten Jahr wurde eine dreigeschossige Bebauung der sog. Winkelbebauung (Gebäudeabschnitts des WA2 Komplexes in Richtung Süsterau) vorgestellt. Diese Geschosshöhe hat sich nun auf 4 erhöht.

Warum hat man nicht die prämierten Vorschläge umgesetzt?

3. Schallschutzbebauung Geschosshöhe

In der Bürgerbeteiligung wurde eine viergeschossige Bebauung der sog. Schallschutzbebauung die parallel zum Campusband errichtet werden soll, vorgestellt. In der jetzigen Planung hat man diese viergeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss ausgestattet. Bei der Vorstellung der Ergebnisse aus dem Landeswettbewerb hat man großen Wert darauf gelegt, dass mit der viergeschossigen Bebauung der Tatsache Sorge getragen wird, dass dieser Bereich als Kaltluftschneise weit möglichst erhalten bleiben soll. Anhand von diversen Gutachten und Analysen wurde bestätigt, dass mit der viergeschossigen Bauweise sowohl dem Schallschutz in Hinblick auf die allgemeine Bebauung als auch dem notwendigen Kaltluftaustausch Rechnung getragen wird. Mit der Aufstockung um ein weiteres Dachgeschoss wird die Gesamthöhe von GH1 (200,7) auf GH2 (204,6) erhöht. So kann nicht mehr sichergestellt werden, dass die Funktionalität der Kaltluftschneise weiterhin gewährleistet ist. Daher bitten wir sie darum, die Geschosshöhe der Schallschutzbebauung auf die ursprüngliche 4geschossig festzulegen.

Können Sie zweifelsfrei ausschließen, dass die Funktionalität des Kaltluftaustausches damit nicht beeinträchtigt wird?

Warum wurden in der Bürgerbeteiligung andere Pläne vorgestellt?

4. Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan sind die privaten Belange der Bewohner und Anlieger, von einer zusätzlichen (u.a. Lärm-)Immissionsbelastung ihrer Anwesen durch u.a. noch weiter erhöhtes Verkehrsaufkommen verschont zu bleiben, nicht abwägungsfehlerfrei berücksichtigt. Jetzt erhöhte Geschosshöhe bedeutet offensichtlich auch eine erhöhte Anzahl von Bewohnern des Quartiers mit entsprechend höheren Verkehrsaufkommen und sonstiger Infrastruktur. Deren Berücksichtigung ist nicht zu erkennen.

5. Grenzproblematik

In der Bürgerbeteiligung wurde versprochen, eine Planung und eine Lösung der Grenzproblematik zur Süsterau zu erarbeiten. Die jetzige Begrenzung in Form einer Betonelementwand auf städtischer Seite ist an einigen Stellen marode, einsturzgefährdet und zum Teil schon umgestürzt. Im jetzigen Bebauungsplan und auch in den Erläuterungen wird kein Bezug auf diese Problematik genommen und kein Lösungsansatz vorgestellt. Im Vorhaben und Erschließungsplan kann man erkennen, dass die Bebauung der Tiefgarage bis auf ca. 1-2 Meter an den Betonzaun in Höhe des Grundstücks geplant ist. Allein die Aushubarbeiten werden dazu führen, dass die Fundamente des Zauns so stark beschädigt werden, dass das zu einem Einsturz der Mauer führen wird. Da die Mauer nicht nur eine Einfriedung bietet, sondern auch dafür sorgt, dass die höher gelegenen Gebiete nicht abrutschen, erwarten wir von Ihnen eine Stellungnahme zu diesem Thema und ein Lösungsvorschlag, wie die Grenze zum Wohngebiet Süsterau in Zukunft gestaltet werden wird.

Es reicht dabei nicht aus, darauf hinzuweisen, dass der Investor das zu prüfen hat, sondern wir erwarten, dass die Mauer Gegenstand des Durchführungsvertrages wird und damit dem zukünftigen Investor klare Vorgaben gemacht werden, wie der Übergang zu den Nachbargrundstücken zu gestalten ist.

Außerdem erwarten wir Klarheit bezüglich eventuell anfallender Kosten. Werden u.U. die Anwohner mit Erschließungskosten oder ähnliches belastet werden?

6. Grundflächenzahl

Uns ist nicht klar, mit welcher Begründung die Grundflächenzahl beliebig nach oben verändert werden kann (bis zu 1,0 Überschreitung) und im Begründungsbericht dies als zulässig definiert wird. Wenn man die verschiedenen GRZ Angaben in Relation mit allen Gebäudekomplexen setzt, kommt man auf eine mittlere Grundflächenzahl von 0,7. Dies ist unserer Meinung nach nicht zulässig und verstößt gegen geltendes Recht.

Wir bitten um Stellungnahme, warum die Grundflächenzahl von 0,4 im Durchschnitt nicht eingehalten wird

7. Städtebauliches Konzept

Im Begründungsbericht wird immer wieder darauf hingewiesen, dass man sich an den Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens orientiert. In der jetzigen Planung hat man in vielen Punkten davon Abstand genommen.

Warum wurden so viele gute architektonische Aspekte der prämierten Variante zu Lasten der Anwohner verändert?

Wir bitten um Stellungnahme, warum bei der Bürgerbeteiligung nicht die endgültigen Pläne vorgestellt wurden.

8. Biologische Vielfalt

Im Begründungsbericht wird das Plangebiet als ökologisch wertvoll beschrieben. Warum werden trotz dieser Feststellung keine Ausgleichsmaßnahmen geplant? Selbst wenn recht bemüht und wohl unzutreffend die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren festgelegt werden, schließt das grundsätzlich nicht aus, dass man sich um Ausgleichsmaßnahmen kümmern kann.

9. Ausgleichsgebiet.

Bei der Bürgeranhörung zum Neubau des Hauptzollamtes wurde zugesichert, dass das Gelände „Am guten Hirten“ als ökologische Ausgleichsmaßnahme zur Versiegelung des Geländes Hauptzollamt dienen wird. Jetzt liest man von dieser Regelung im Begründungsbericht nichts mehr.

Uns ist jetzt nicht klar, ob die damalige Vereinbarung - entgegen der Zusage - nicht umgesetzt worden ist oder ob man diese Abhängigkeit im Flächennutzungsplan / Bebauungsplan Nr. 963 schlichtweg vergessen hat.

Wir bitten um Stellungnahme.

10. Artenschutz 1

Im Begründungsbericht wurde nicht erwähnt, dass im Planungsgebiet Guter Hirte ein Waldkauz Brut- und Aufzuchtrevier ist. Wie kann es sein, dass das beauftragte Büro pro terra dies nicht wahrgenommen hat, obwohl wir als Anwohner die Anwesenheit des Waldkauzes bestätigen können? Ist es nicht sinnvoll, alle relevanten Maßnahmen zum Schutz dieser Vögel einzuhalten?

Warum wurde kein ornithologisches Gutachten in Auftrag gegeben?

11. Artenschutz 2

Darüber hinaus können wir bestätigen, dass es in regelmäßigen Abständen immer wieder vorkommt, dass die in der Siedlung Süsterau gehaltenen Hühner von Habichten und Bussarden geschlagen werden. Das steht im Gegensatz zu der Behauptung, dass keine weiteren Greifvögel im Plangebiet anwesend sind.

Wie erklären sie sich diese Differenzen zwischen Gutachten und Realität?

12. Grünbilanz Planung

In den Grünbilanzplänen ist ersichtlich, dass im nördlichen Bereich der Schallschutzbebauung zur Grenze Süsterau Baumpflanzungen (Scharlachkirsche) auf der Tiefgarage geplant sind.

Wir bewundern ihr Planungsgeschick, aber wie können Sie garantieren, dass bei einer Bodenbedeckung von 50 cm diese Bäume ihr Wurzelwerk voll entfalten können?

Oder werden aus geplanten Bäumen später Kübelpflanzungen?

Abschließend dürfen wir Sie vergewissern, dass der Bebauung bzw. Baugenehmigung gründend auf derartiger Bebauungsplanung ohne Klarstellung im Hinblick auf unsere Bedenken von uns widersprochen werden wird.

Mit freundlichen Grüßen

Süsterau 41	52072 Aachen
Süsterau 37	52072 Aachen
Süsterau 39	52072 Aachen
Süsterau 33	52072 Aachen
Süsterau 29	52072 Aachen
Süsterau 38	52072 Aachen
Süsterau 36	52072 Aachen
Süsterau 32	52072 Aachen

Name	Anschrift	Unterschrift

Name	Anschrift	Unterschrift

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 13:

I. 1. Planverfahren

Mit Beginn der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 963 war beabsichtigt, hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen. Um den städtischen Anteil an der Finanzierung des Campus-West refinanzieren zu können, beschloss der Rat der Stadt Aachen im Juni 2014, das städtische Flurstück 146 zu veräußern verbunden mit der Absicht, hier einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. In Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, mit der Architektenkammer NRW und dem Erwerber des Grundstücks wurde der Landeswettbewerb in der 2. Hälfte des Jahres 2014 durchgeführt. Auf der Grundlage des Entwurfes des 1. Preises und dessen Konkretisierung wurde das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.

Das geplante Vorhaben wird innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wurde wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan insgesamt öffentlich ausgelegt. Der Vorhabenträger wird sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrages verpflichten, die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu realisieren. Der Vorhabenträger wurde in der Begründung unter 2. ‚Anlass der Planung‘ namentlich benannt. Es handelt sich um die Campus Wohnen dB GmbH & Co. KG mit Sitz in Aachen.

I. 2. Anwendung des § 13 a BauGB Voraussetzung 1

Gemäß § 13a BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig, wenn innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche ergibt sich demnach aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 963 ergeben sich folgende Werte:

WA ₁	5.977 m ²	x	GRZ	0,40	2.391 m ²
WA ₂	1.972 m ²	x	GRZ	0,40	789 m ²
WA ₃	6.971 m ²	x	GRZ	0,40	2.788 m ²
WA ₄	2.026 m ²	x	GRZ	0,40	810 m ²
WA ₅	4.746 m ²	x	GRZ	0,45	2.136 m ²
WA ₆	1.637 m ²	x	GRZ	0,45	737 m ²

WA₁₋₆ Summe der max. Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 9.651 m²

Unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 960 ‚Süsterfeldstraße / Süsterau‘, der in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht, ergeben sich folgende Grundflächen:

Bebauungsplan Nr. 963	9.651 m ²
Bebauungsplan Nr. 960	600 m ²

Summe der maximalen Grundfläche beider Bebauungspläne 10.251 m²

Der Gesetzgeber hat unter § 13a BauGB aufgeführt, dass Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu addieren sind. Da ein derartiger Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Campus-West aufgrund der unterschiedlichen Lagen, der unterschiedlichen Nutzungen und der abzusehenden unterschiedlichen Zeitpunkte des Satzungsbeschlusses nicht herzustellen ist, bleibt dieser Bebauungsplan unberücksichtigt. Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, werden ebenso bei der Addition der Grundflächen nicht herangezogen und sind von dem Kumulierungsverbot nicht betroffen.

Wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer Grundfläche unter 20.000 m² durchgeführt, so ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Es besteht keine Pflicht, in diesem Fall die wesentli-

chen Gründe für die Wahl dieses Verfahrens bekannt zu machen. Die entsprechende Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.02.2016.

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wenn er weniger als 20.000 m² Grundfläche aufweist, ist die Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen irrelevant. Das beschleunigte Verfahren ist lediglich dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Die vorgenannten Ausschlussgründe liegen jedoch im vorliegenden Fall nicht vor.

I. 3 Anwendung des § 13 a BauGB Voraussetzung 2

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a BauGB, dass es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Der Begriff ‚Nachverdichtung‘ beschreibt einen klaren Sachverhalt, nämlich die Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart. Die Wiedernutzbarmachung setzt die Aufgabe einer bisherigen Nutzung wie z.B. Bahnflächen, Kasernen oder Betriebsstandorte von Gewerbebetrieben voraus. Die beiden vorgenannten Fälle treffen für den Bebauungsplan Nr. 963 nicht zu.

Der Begriff ‚andere Maßnahmen der Innenentwicklung‘ wird vom Gesetzgeber als Auffangtatbestand verstanden und betrifft nahezu alle Entwicklungen innerhalb des bebauten Stadtkörpers, soweit die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB eingehalten werden. Im Rahmen der Vorbereitung zur Einführung des § 13a BauGB bestand beim Gesetzgeber Einigkeit darin, dass die Anwendung ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dabei sind Arrondierungen zum Landschaftsraum sehr wohl möglich, lediglich Ausweitungen in den Landschaftsraum sind ausgeschlossen. Eine durch Siedlungsbestand gefangene unbebaute Fläche ist somit eindeutig dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB zuzurechnen. Dabei ist es unerheblich, ob die Fläche in direkter Nachbarschaft allseitig, dreiseitig oder lediglich zweiseitig bebaut ist. Relevant ist vielmehr, ob die Fläche dem Siedlungskörper zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Ausweitung in den Landschaftsraum handelt. Zum Siedlungskörper gehören selbstverständlich Verkehrs- und Bahnflächen, so dass eine Begrenzung durch derartige Nutzungen nicht die Insellage einer zu beurteilenden Fläche aufhebt, sondern vielmehr dazu dient, die Fläche deutlich abgrenzen zu können. Das in der Begründung unter 3.2 ‚Planverfahren‘ genannte Kriterium der allseitigen Bebauung bezieht die Verkehrs- und Bahnflächen ein und führt ausdrücklich eine ‚nahezu‘ allseitige Bebauung an. Somit handelt es sich nicht um eine falsche Darstellung.

I. 4 Belange des Umweltschutzes

Der Gesetzgeber hat mit dem ‚Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte‘ und dem darauf basierenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erheblich in die bisherige Gesetzgebung des BauGB eingegriffen. Diese Neuerung diente der Verminderung der Flächeninanspruchnahme am Ortsrand und der Beschleunigung von Planungsvorhaben insbesondere im Bereich Wohnbedarf. Die Siedlungsentwicklung sollte auf die bestehenden Stadträume konzentriert und funktionsfähige urbane Stadtzentren entwickelt werden. Dafür wurde die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bewusst im Planungsverfahren erleichtert, in dem u.a. auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wurde. Das bedeutet, dass die Belange einer umfassenden Umweltprüfung, die u.a. auch eine Prüfung möglicher Alternativen beinhaltet, geringer gewichtet werden als eine mögliche Innenentwicklung. Im Bebauungsplanverfahren sind allerdings weiterhin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, wobei der Gesetzgeber pauschal davon ausgeht, dass bei einem Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² zu berücksichtigender Grundfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Die einzelnen Umweltbelange sind im Rahmen der Begründung dennoch zu erläutern und darzustellen. Dieser Anforderung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

Dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eine vom Gesetzgeber beabsichtigte geringere Gewichtung der Umweltbelange bedeutet, ist u.a. daraus zu erkennen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den

Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und somit Ausgleichsmaßnahmen entfallen können.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung an die Ziele des Bebauungsplanes ohne eigenes Verfahren anzupassen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Bereich unmittelbar südlich der Siedlung Süsterau als ‚Grünfläche‘ und die daran südlich angrenzenden Flächen als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar. Der südliche Teilbereich wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Im Vorentwurf für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Plangebiet als ‚Gemischte Bauflächen‘ dargestellt.

Da die Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes noch nicht abzusehen ist, wird der Flächennutzungsplan 1980 im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes angepasst.

I. 5 Missbrauch der Anwendung des § 13 a BauGB

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ergibt sich aus der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und der Größe der zu berücksichtigenden Grundfläche von weniger als 20.000 m². Diese Aspekte sind für die Begründung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ausreichend und bedürfen keiner vertiefenden Darstellung. Das beschleunigte Verfahren ist gleichbedeutend mit einer geringeren Gewichtung der Umweltbelange. Von einer missbräuchlichen Nutzung der damit verbundenen und vom Gesetzgeber beabsichtigten Verfahrensvereinfachung kann keine Rede sein.

I. 6 Bürgerbeteiligung

Gemäß § 13a BauGB hätte auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung als formaler Verfahrensschritt verzichtet werden können, zumal die Planung eines Wohngebietes bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Campus-West vorgestellt wurde. Zusätzlich erfolgte im November 2010 eine eigene Informationsveranstaltung für die Anwohner des Bereiches Süsterau / Europadorf. Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen relevanten Stellungnahmen wurden in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 963 übernommen. Zur Information über die weiteren Entwicklungen wurde den Anwohnern der Bereiche Süsterau / Europadorf am 15.04.2015 der Wettbewerbsentwurf und die angrenzende Planung im Bereich der Klosteranlage ‚Guter Hirte‘ im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Somit wurde die Öffentlichkeit umfassend und über das gesetzlich notwendige Maß hinaus über die bisherige Planung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Diese Information erfolgte anhand des vorgestellten Vorentwurfes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der im Rahmen der Offenlage ausgelegen hat, weicht nur unerheblich von dem Wettbewerbsentwurf ab. Vielmehr handelt es sich um eine Konkretisierung und Detaillierung des bisherigen Entwurfes unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahmen.

I. 7 Abwägung

Aufgrund der vorangegangenen Darstellungen ist kein Widerspruch zu der Pflicht, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung und in der Informationsveranstaltung wurde darauf hingewiesen, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Eine Abweichung von den Zielen der Planung, die im Rahmen der Informationsveranstaltung genannt wurden, liegt mit dem jetzigen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dem darauf basierenden Rechtsplan nicht vor.

II. 1 Winkelbebauung, Dachterrasse

Die Dachterrassen des WA₃ (Schallschutzbebauung) sind vorrangig Richtung Nordosten orientiert und weniger in direkter Ausrichtung zur Siedlung Süsterau. Die Gestaltung und Anordnung dieser Dachterrassen entspricht einem durchgängigen Gestaltungsthema innerhalb dieses Bebauungsplanes. Gleichzeitig soll ein homogener Gestaltungsrahmen für die sechs Bauabschnitte des WA₃ sichergestellt werden.

Innerhalb des WA₂ sind die Eckbalkone des südwestlichen Gebäudeflügels Richtung Süsterau ausgerichtet. Aufgrund der topographischen Situation besteht lediglich vom Balkon des obersten Geschosses eine Blickmöglichkeit in Richtung der benachbarten Gärten.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Gebäudeabstände zu den angrenzenden Grundstücken werden generell eingehalten. Die sich aus diesen Abständen ergebenden Abstandsflächen dienen sowohl dem Brandschutz als auch einer sozial verträglichen Nachbarschaft. Der Abstand des Eckbalkons des WA₂ bis zur Bestandsbebauung beträgt ca. 31 m. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Bestandsgebäude nicht beeinträchtigt und ein hinreichender Sozialabstand eingehalten.

Durch Freibereiche wie Dachterrassen, Terrassen, Balkone und Loggien soll eine hohe Wohnqualität für das gesamte Wohngebiet gewährleistet werden. Gemäß Auslobungstext für den vorausgegangenen Landeswettbewerb war für jede Wohnung ein Freibereich vorzusehen.

II. 2 Winkelbebauung, Geschosshöhe

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 wird keine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll über die maximalen Gebäudehöhen geregelt werden. Für die angesprochene Winkelbebauung des WA₂ wird eine maximale Gebäudehöhe von 200,9 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht zum Dreiecksplatz einer viergeschossigen Bebauung, zur nordwestlich gelegenen Plangebietsgrenze einer dreigeschossigen Bebauung. Das Grundstück der Eingabestellerin (Flurstück 200) weist zum Plangebiet eine Höhe von 194 m ü. NHN, zur Straße Süsterau eine Höhe von ca. 195,5 m ü. NHN auf. Somit ist davon auszugehen, dass die Gebäudehöhe der Winkelbebauung ca. 5,40 m oberhalb der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 200 liegt. Der oberste Balkon der Winkelbebauung befindet sich ca. 2 m oberhalb der vorgenannten Oberkante des Fußbodens in einer Entfernung von ca. 31 m.

II. 3 Höhe Schallschutzbebauung

Die Schallschutzbebauung des WA₃ weist für das oberste Vollgeschoss unter Berücksichtigung der Topografie Gebäudehöhen zwischen 197,5 m und 200,7 m ü. NHN auf. Die Höhen des Dachgeschosses liegen zwischen 200,4 m und 204,6 m ü. NHN. Die daraus resultierende Gebäudekubatur stellt sich zum Dreiecksplatz als viergeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss, zum höhergelegenen Campusband als viergeschossige Bebauung dar.

Die Isophonenlärnkarten 10-17 der schallimmissionstechnischen Untersuchung, IBK Ingenieurbüro Dipl. Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf 10/2015 zeigt deutlich, dass mit zunehmender Höhe der Schallschutzbebauung der Lärmschutz für die nordöstlich angrenzenden Flächen erheblich verbessert wird. Bei einer Berechnungshöhe von 12 m entsprechend einer viergeschossigen Bebauung kann für den überwiegenden Teil des Plangebietes auch für die Aufenthaltsbereiche im Freien von einem Immissionsbeurteilungspegel < 55 dB (A) zur Tagzeit ausgegangen werden. Um diesen Pegelwert sicherzustellen, wurde innerhalb des WA₃ eine entsprechende Bebauung festgesetzt, die zeitlich vor den übrigen WA-Gebieten zu realisieren ist. Innerhalb des Landeswettbewerbes wurde bereits von einer fiktiven Abschirmeinrichtung in 11 m Höhe ausgegangen. Die in der schalltechnischen Erstbewertung zum Wettbewerb gewählte Abschirmkante wurde jedoch um einige Meter weiter südwestlich auf topographisch höher gelegenen Gelände in Ansatz gebracht, so dass ursprünglich von einer geringeren Gebäudehöhe ausgegangen wurde. Die aufgrund der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes notwendige Standortverschiebung machte eine höhere Bebauung notwendig.

Die Optimierung der Lärmschutzmaßnahmen wird insgesamt höher gewichtet als die Verbesserung der Durchlüftung. Um die Inanspruchnahme von Kaltluftentstehungsflächen in Teilen auszugleichen, werden ca. 75 % der Flachdächer extensiv begrünt und die Tiefgaragen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich überdeckt werden.

II. 4. Lärmbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die durch den Verkehr verursachten Immissionen gutachterlich untersucht und in der Planung berücksichtigt (SWA, Aachen, 11/2015). Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms liegen Prognosen unter Einbeziehung des Campus-West zugrunde. Dementsprechend ist auf der Süsterfeldstraße mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h zu rechnen. Für die neue Erschließungsstraße im

Plangebiet wird, unter Berücksichtigung der im Umfeld geplanten ca. 550 Wohneinheiten und der Verteilung der Verkehre auf die geplanten Erschließungsstiche eine Verkehrsstärke von ca. 2.780 Kfz/24h angenommen. Insbesondere durch den Verkehrslärm der Süsterfeldstraße sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert wird. Für die betroffenen Gebäude im nordöstlichen Plangebietsbereich werden an den gekennzeichneten Gebäudekanten oder parallel zu diesen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 300 Wohnungen realisiert. Gemäß dem Auslobungstext zum Landeswettbewerb und dem prämierten Entwurf waren ursprünglich mindestens 275 Wohnungen verlangt bzw. vorgesehen. Diese Steigerung der Wohnungsanzahl um ca. 9 % wurde in den vorgenannten Verkehrsmengen bereits berücksichtigt.

Generell ist gemäß der Isophonenkarten des Lärmgutachtens davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation im Bereich der Siedlung Süsterau durch die Lärmschutzbebauung innerhalb des Plangebietes verbessern wird.

II. 5. Grenzproblematik

Die Art der Sicherung der Hangsituation Richtung Siedlung Süsterau ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und kann planungsrechtlich nicht geregelt werden. Eine Regelung des Umgangs mit der Stützmauer wird in den Durchführungsvertrag übernommen. Wie in der Bürgerinformation zugesagt, werden die anfallenden Kosten zur Stabilisierung und Sicherung der Mauer vom Vorhabenträger übernommen.

II. 6. Grundflächenzahl

Innerhalb der Baunutzungsverordnung werden in § 17 die Obergrenzen der Grundflächenzahlen für die einzelnen Baugebietsarten innerhalb eines Regelbebauungsplanes aufgeführt. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht generell eine Überschreitung um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, für Nebenanlagen und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Überschreitung kann in begründeten Fällen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und in geringfügigem Ausmaß darüber hinaus ausgedehnt werden.

Für die Wohngebiete WA₁-WA₄ wird entsprechend § 17 BauNVO die Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die mittig gelegenen WA₅ und WA₆ wird eine Grundflächenzahl von 0,45 zugelassen, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept erfordert geschlossene raumbildende Randbebauungen zu den beiden Platzbereichen und eine dementsprechende Dichte. Diese Dichte wird durch die unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Grünflächen hinreichend kompensiert. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,9 ist durch den oben genannten § 19 Abs. 4 BauNVO gedeckt. Als Ausgleich für diese Überschreitung wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen sind.

Generell gilt, dass die Stadt gemäß § 12 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zwingend an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Somit sind Abweichungen von den oben genannten Obergrenzen der BauNVO zulässig, wenn dies zur Umsetzung eines gewünschten Vorhabens erforderlich ist. Diese Abweichungen finden ihre Grenzen in den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB. So sind z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

II. 7. Städtebauliches Konzept

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Diese Information erfolgte anhand des vorgestellten Vorentwurfes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der im Rahmen der Offenlage ausgelegen hat, weicht nur unerheblich von dem Wettbewerbsentwurf ab. Vielmehr handelt es sich um eine Konkretisierung und Detaillierung des bisherigen Entwurfes unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahmen.

Der vorgestellte Vorentwurf war Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes, bei dem vorrangig die städtebauliche Grundidee im Vordergrund stand. Im weiteren Verfahren war zu prüfen, wie diese städtebauliche Grundidee durch entsprechende Hochbauten unter Beachtung der gutachterlichen Stellungnahmen und der Baugesetzgebung umzusetzen war. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag im Bereich des Hochbaus sehr gut entwickelt wurde, so dass keine Änderungen notwendig wurden, die zu einer erheblichen Abweichung führten.

II. 8. Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird innerhalb der Begründung unter 4.10.2 ‚Biologische Vielfalt‘ nicht als ökologisch wertvoll beschrieben. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet heute ökologisch wertvolle Grünstrukturen wie z.B. eine alte Obstwiese, einen alten Pappelbestand, einen Gehölzsaum zum Wohngebiet Süsterau und den ehemaligen Klosterfriedhof mit älterem Baumbestand umfasst. Folge der Planung ist, dass diese vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet beseitigt werden. Im Ergebnis wird aber der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegeben gegenüber dem Erhalt der Grünfläche.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich und auch nicht begründbar. Unabhängig davon verbleibt jedoch der Ausgleichsbedarf auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Gemäß einer vermessungstechnisch detaillierten Baumkartierung entfallen insgesamt 64 geschützte Bäume durch die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes.

Aufgrund von Stammumfängen größer als 1 m und größer als 2 m sind insgesamt 119 Bäume auszugleichen. Um dementsprechenden Ersatz zu schaffen, sollen auf der Grundlage der Grünflächenplanung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den beiden Grünflächen insgesamt 39 Bäume mit einem Stammumfang von 25 cm bis 30 cm gepflanzt werden. Weitere 9 Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Zusätzlich sollen auf den Privatgrundstücken insgesamt weitere 60 Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich sind insgesamt 820 laufende Meter Schnithecken auf den Privatgrundstücken anzulegen.

II. 9. Ausgleichsflächen

Der angesprochene Bebauungsplan Nr. 795 ‚Hauptzollamt‘ trifft keine Festsetzungen oder Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 963 liegen.

II. 10./11. Artenschutz

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

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

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

14.

Süsterau

(21.03.2016)

Süsterau 39
52072 Aachen

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
2. Holm Fr. Hergarten
Lagerhausstr.
Aachen



21.03.2016

Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten -

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Planungs-/Bauabsichten (Bebauungsplan 963 -Süsterfeldstraße / Guter Hirte) unlängst der Öffentlichkeit in einer Infoveranstaltung vorgestellt. Hierbei wurden viele Fragen beantwortet, einige blieben unbeantwortet bzw. waren unbefriedigend.

Am 03.12.2015 wurde der Landeswettbewerb Wohnen 2014 entschieden. Als Sieger wurde das Büro pbs Architekten Gerlach Wolf Böhning Planungsgesellschaft mbH aus Aachen in Kooperation mit Fritzen Architekten und Stadtplaner BDA, Köln, ausgezeichnet. Um das Wettbewerbsergebnis umzusetzen, wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - aufgestellt.

Anhand der vom Sieger des Wettbewerbes vorgestellten Pläne wurde u.a. eine akzeptable Bebauungsanbindung im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 963 (Süsterau) vorgestellt. Die favorisierten Pläne wurden aber inzwischen offensichtlich durch das Planungsamt der Stadt Aachen ohne erneute Vorlage bzw. Einbindung der Öffentlichkeit in diesem Planungsbereich erheblich geändert. Die jetzt vorliegenden Pläne sind vollkommen inakzeptabel, da weder die Ausrichtung der Häuser (Winkelbebauung) noch die Geschößzahl den ursprünglichen Plänen, welche der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, entspricht. Sie stellen eine gravierende Planungsänderung dar, welche für mich nicht akzeptabel ist.

Ich fordere Sie daher auf, die vorgenommenen Planungsänderung wieder rückgängig zu machen.

Da der Bebauungsplan auf Grundlage des §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, weisen Sie darauf hin, dass auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff. Dennoch seien alle relevanten Umweltbelange untersucht worden.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Peter Meiwald, Matthias Gastel, weitere Abgeordnete und der Fraktion BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN – Drucksache 18/1932 – an den Deutschen Bundestag. Die Antwort auf die zum Teil leichfertige Inanspruchnahme der Regelung des §13 a BauGB dürfte m.E. auf den Bebauungsplan 963, Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten zutreffen. Ich bitte Sie, sich der Drucksache 18/2111 vom 15.07.2014 des Deutschen Bundestag anzunehmen und hieraus die richtigen Schlüsse zu ziehen. Die Konsequenz ist nach meiner Einschätzung, dass eine umfassende UVP sehr wohl durchzuführen ist.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 14:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Diese Information erfolgte anhand des vorgestellten Vorentwurfes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der im Rahmen der Offenlage ausgelegen hat, weicht nur unerheblich von dem Wettbewerbsentwurf ab. Vielmehr handelt es sich um eine Konkretisierung und Detailierung des bisherigen Entwurfes unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahmen. Der vorgestellte Vorentwurf war Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes, bei dem vorrangig die städtebauliche Grundidee im Vordergrund stand. Im weiteren Verfahren war zu prüfen, wie diese städtebauliche Grundidee durch entsprechende Hochbauten unter Beachtung der gutachterlichen Stellungnahmen und der Baugesetzgebung umzusetzen war. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag im Bereich des Hochbaus sehr gut entwickelt wurde, so dass keine Änderungen notwendig wurden, die zu einer erheblichen Abweichung führten.

Der Gesetzgeber hat mit dem ‚Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte‘ und dem darauf basierenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erheblich in die bisherige Gesetzgebung des BauGB eingegriffen. Diese Neuerung diente der Verminderung der Flächeninanspruchnahme am Ortsrand und der Beschleunigung von Planungsvorhaben insbesondere im Bereich Wohnbedarf. Die Siedlungsentwicklung sollte auf die bestehenden Stadträume konzentriert und funktionsfähige urbane Stadtzentren entwickelt werden. Dafür wurde die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bewusst im Planungsverfahren erleichtert, in dem u.a. auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wurde. Das bedeutet, dass die Belange einer umfassenden Umweltprüfung, die u.a. auch eine Prüfung möglicher Alternativen beinhaltet, geringer gewichtet werden als eine mögliche Innenentwicklung. Im Bebauungsplanverfahren sind allerdings weiterhin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, wobei der Gesetzgeber pauschal davon ausgeht, dass bei einem Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² zu berücksichtigender Grundfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Die einzelnen Umweltbelange sind im Rahmen der Begründung dennoch zu erläutern und darzustellen. Dieser Anforderung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

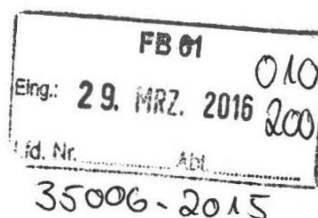
15.

Süsterau

(21.03.2016)

Süsterau 22
52072 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



Aachen, 21.03.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963/960 nach§13a BauGB Süsterfeldstr./
Am guten Hirten

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 22.02.2016 bis
24.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Planung möchte ich folgende Stellungnahme abgeben und nachfolgende Fragen stellen.

Sie werden sicher überrascht sein, wie ich mit meinem Schreiben beginne, aber ich möchte einmal deutlich machen, wie lebensfeindlich es außerhalb der Erde ist und wie wichtig es ist einen Klostergarten zu erhalten. Denn dieser Garten ist im derzeitigen Zustand nicht nutzlos, sondern der Garten übernimmt seit einigen Jahren eine wichtige Funktion zur Erhaltung der Luftqualität in diesem Stadtteil, obwohl das Verkehrsaufkommen in den letzten Jahren gestiegen ist und ist ein wertvoller Lebensraum für viele Lebewesen.

Das Universum, hier findet man alle Materie, Energie und die elementaren Teilchen. Das Weltall besteht aus 4 % Materie und Energie, 25% Dunkle Materie und 7% Dunkle Energie, die die Expansion des Weltalls beeinflusst. Zu beobachten sind Galaxienhaufen, Galaxien, Sterne, Planeten, Monde, Astroiden, Kometen und viele andere Strukturen. Nach der Theorie des Urknalls soll das Universum entstanden

sein. Das Universum dehnt sich immer weiter aus, es expandiert und hat ein Alter von 13,8 Milliarden Jahre. Viele Galaxien sind Lichtjahre voneinander entfernt und haben eine Größe, die in Lichtjahren gemessen wird. Im Universum herrscht ein Vakuum und die Temperatur der Hintergrundstrahlung beträgt 0 Kelvin, dies entspricht einer Temperatur von -273,15 Grad Celsius. Der Kosmos ist kalt und **lebensfeindlich**, vor allem ist es ungemütlich durch elektrische Felder und die Strahlung. Hier herrschen die Gesetzmäßigkeiten der Physik.

Der intergalaktische Raum ist der Raum, der sich zwischen 2 Galaxien befindet, z.B.: Unsere Galaxie und dem Andromeda Nebel. In diesem Raum befindet ein Ionisiertes Wasserstoff-Gas, bestehend aus Protonen und Elektronen. Hier werden Elektronen von dem Wasserstoffkern getrennt. Elektronen sind negativ geladene Teilchen und ein Proton ist positiv geladen, auch Röntgenstrahlung wird freigesetzt. Hier herrschen teilweise hohe Temperaturen von 10^5 bis 10^9 Kelvin. Auch hier ist die Umgebung **lebensfeindlich**.

Der Raum innerhalb einer Galaxie wird als interstellarer Raum bezeichnet. Hier gibt es Sternenwinde/Supernovae, Wasserstoff und Molekülwolken aus molekularen Wasserstoff (H_2). Hier entstehen neue Sternensysteme. Hier ist es auch **lebensfeindlich**.

In einem Spiralarm außerhalb des Zentrums unserer Galaxie finden wir unsere Sonne und unser Planetensystem mit der Erde.

Am 12.10.2013 erklärte die NASA, das die Raumsonde Voyager 1 am 26.08.2012 die Heliosphäre verlassen hat. Diese Raumsonde war 1977 zur Erforschung unseres Planetensystems gestartet. Diese Raumsonde war 35 Jahre im Interplanetaren Raum unterwegs. Hier gibt es den Sonnenwind, dieser schützt das Sonnensystem und die Planeten vor energiereichen Teilchen der kosmischen Strahlung. Dieser Raum ist **lebensfeindlich**.

Der Mond hat kein eigenes Magnetfeld und ist dem Sonnenwind schutzlos ausgesetzt. Gibt es hier einfache Lebensformen? Diese Frage können nur die Wissenschaftler beantworten, wenn diese weiter den Mond erforschen. Ohne Raumanzug und ohne eine Versorgung mit Sauerstoff ist der **Mond lebensfeindlich**.

Die Erde hat ein Magnetfeld. Dieses **Magnetfeld schützt das Leben** auf unserer Erde vor dem Sonnenwind. An den Polen gelangt ein kleiner Teil des Teilchenstromes in die Atmosphäre, hier entstehen die Polarlichter. Man nennt den Bereich, wo das Erdmagnetfeld wirkt, auch Magnetosphäre. Ohne diesen Schutzschild würde das Leben auf der Erde ausgelöscht. Der Weltraum beginnt bei einer Höhe von 100 km über dem Meeresspiegel, der sogenannten **Karman-Linie**. Dies bedeutet, dass wir gar nicht so weit von einem **Lebensfeindlichen Raum** entfernt sind. Das Leben auf unserer Erde, das wir kennen, entstand in der Throposphäre (Höhe 7-22km). Die anderen Schichten in der Atmosphäre haben eine **Schutzfunktion** für das Leben z. B.: Meteore, Astroiden verglühen in der Atmosphäre als Sternschnuppen, bevor sie die Erdoberfläche erreichen. Manchmal

erreichen kleine Gesteinsbrocken die Erdoberfläche ohne größere Schäden zu verursachen. Es gab auch größere Einschläge, die riesige Krater in der Erdoberfläche hinterließen, z.B.: der **Chicxulub Krater** nahe der Halbinsel Yucatan vor 66 Millionen Jahren in der Karibik, in Sibirien Nördliches Ries usw. Wissenschaftler haben festgestellt, dass eine solche Katastrophe die **Dinosaurier vernichtet** hat, außerdem gab es ein **großes Artensterben** in der Vergangenheit, hierfür hat man Beweise gefunden.

Die **Erde** hat einen Durchmesser von 12.700 km, ihr Alter beträgt 4,6 Milliarden Jahre, sie sieht wie eine Kartoffel aus und torkelt einmal im Jahr um die Sonne. Auf dieser Kartoffel gleiten wir durch den Weltraum, wie in einem Raumschiff. Die Erde ist Heimat aller bekannten Lebewesen. Die Wissenschaftler suchen zurzeit das Universum nach Exoplaneten ab mit dem Ziel eine 2. Erde zu finden und Sie gehen der Frage nach, wie das Leben auf unserer Erde entstanden ist. Aber es gibt noch viele Fragen zur Entstehung von Leben. Hat man eine Antwort gefunden, kommt schon die nächste Frage. Wir Menschen haben ein hohes Wissen angesammelt, aber wir wissen noch zu wenig. Eine 2. Erde wurde noch nicht gefunden. Selbst wenn es einen Planeten wie die Erde gäbe, dann hätten wir ein Problem mit der Entfernung in Lichtjahren und unserer begrenzten Lebenszeit. Auch die Technik hat bisher keine Raketenantriebe, die es uns ermöglichen, solche Entfernungen im Universum zu überwinden, ohne bei der Ankunft verstorben zu sein. Zurzeit läuft das Projekt Erforschung des Mars durch die bemannte Raumfahrt an.

Also müssen wir weiter auf dieser einen **Erde leben** und uns mit den anderen Lebensformen den Lebensraum (Biosphäre) auf der Erde teilen. Wasser gibt es genug, 72 % der Gesamtfläche Erde ist Wasserfläche und der Rest ist schwimmende Landfläche (Plattentektonik). Die einzelnen **Kontinente** sind in ständiger Bewegung. Die Kontinente werden aus einander gerissen(z.B.: das Horn von Afrika trennt sich vom Afrikanischen Kontinent) und stoßen wieder zusammen, es entstehen neue Kontinente, neue Inseln. Beim Zusammenstoß der Kontinente entstehen Gebirge, wie die Alpen, die Mittelgebirgslandschaft, die Eifel und das **Variszische Gebirge**. Das Variszische Gebirge verläuft in 2 Strängen durch große Teile Mitteleuropas, der nördliche Strang erstreckt sich von Westpolen/Böhmen über Österreich/Deutschland über das südliche Belgien/Bretagne/Südengland bis nach Südirland über den Atlantik zur Ostamerikanischen Küste/Kanada. Auch die Ardennen und das **Rheinische Schiefergebirge** gehören dazu. Heute trennen gewaltige **Störungszonen** die Regionen der Variziden. In dieser Zeit sind auch die Steinkohlenflöze im Ruhrgebiet entstanden. Vielleicht auch die Steinkohlenflöze im Aachener Raum?

Im Wasser und auf dem Land müssen **alle Lebensformen** ihren artgerechten Lebensbereich haben, um zu überleben, um sich in ihrer Population fortzupflanzen, zum Überleben der Art. Das **gesamte Leben** gliedert sich in Organisationsebenen. Die Ebenen der Biologischen Organisation sind: die Erde als **Biosphäre**, das **Ökosystem**, die **Lebensgemeinschaft**, die **Population**, das **Individuum**, **Organe** und **Organsysteme**, das **Gewebe**, die **Zellen**, die **Organellen** und die **Moleküle**¹.

Die Population Mensch(Homo sapiens) besteht aus **7,5** Milliarden Individuen nach dem der Neandertaler vor 24.000 Jahren und der Homo floresiensis vor 18.000 Jahren ausgestorben ist. Die **Population Mensch** wurde vor 75.000 Jahren **dezimiert** auf Ca.1000 bis 10.000 Menschen, der Grund war der Ausbruch eines **Supervulkans** Toba in der Tobasee auf Sumatra(Theorie des Genetischen Flaschenhalses). Solche Supervulkane gibt es überall auf der Erde (Ätna, Vesuv, Stromboli, der Nationalpark **Yellowstone** usw.). Diese **7,5** Milliarden Menschen leben auf einer Landfläche von **Ca 30 %** der Gesamtfläche der Erde. Für die Privatsphäre wird's schon langsam eng, wenn man bedenkt, dass die Weltbevölkerung weiter steigt. Der **Druck** auf die **anderen Lebewesen** und ihre Lebensräume (**Habitate**) wächst stetig an. Der Kampf um Nahrungsmittel und Ressourcen ist im vollen Gange, aber er geht **leise** immer weiter. Andere Lebensformen können nicht mit uns reden. Wir verstehen ihre Kommunikationsart nicht. Zuerst ziehen sich diese Lebensformen in **andere Habitate** zurück, gibt es dort **keine Nahrung**, verhungern diese Lebensformen oder Individuen ganz leise. Ein **Artensterben** setzt ein, plötzlich sind sie nicht mehr da. Die **rote Liste** wird immer länger und irgendwann steht der Mensch auf dieser Liste.

Das kann aber nicht das Ziel des Lebens sein. Unsere Aufgabe als Mensch muss es sein **vernünftig und Tolerant** mit den anderen Lebensformen und deren **Habitate** umzugehen, denn wir Menschen sind von anderen Lebensformen abhängig. Wir sind ein Teil des Lebens, ein Teil der Biosphäre Erde, solange die Erde existiert, denn wenn der Sonne der Brennstoff Wasserstoff ausgeht, wird die Sonne sich zu einem roten Riesen aufblähen, dann wird es schön warm auf der Erde. Aus diesem Grund sollten wir unsere Intelligenz für die Weiterentwicklung der Technik verwenden und unser Wissen über die Entstehung des Planetensystem, des Lebens auf der Erde und der Naturgesetzmäßigkeiten auf der Erde und im Universum erweitern. Vor allem sollten wir unsere Intelligenz für die **Erhaltung der Fauna, Flora und deren Habitate** einsetzen. Die Zeit ist knapp.

Der Wohnraummangel in den Städten ist ein alter Bekannter aus dem 19. Jahrhundert und dem 20. Jahrhundert. Als die **Industrielle Revolution** in Deutschland gegen 1815 begann, strömten die Menschen vom Land in die Städte. Napoleon war besiegt und auf die Insel St. Helena verbannt worden. Die französischen Truppen Napoleons brachten Kriege und hatten ganz Europa in Angst und Schrecken versetzt, nun saßen alle Staaten Europas im Wiener Kongress und haben Europas Landkarte neu geordnet. Es kam zu einer Krise im Handwerk und in den traditionellen Gewerbebezweigen. Die Knechte und Mägde arbeiteten unter schlechten Arbeitsbedingungen und für niedrigen Lohn. Da die Bevölkerung stark wuchs, waren mehr Arbeitskräfte vorhanden, wie benötigt wurden. Die ersten Fabriken entstanden. Dampfmaschinen wurden im Bergbau, bei der Herstellung von Metallwaren, in der Textilherstellung eingesetzt. Das Eisenbahnnetz wurde ausgebaut, Lokomotiven wurden das Transportmittel für Güter und landwirtschaftliche Erzeugnisse. Die **Montanindustrie** war das Zugpferd für die Industrielle Revolution. Es wurde Steinkohle und Stahl in großen Mengen benötigt.

Das war der Beginn des Untergangs einer **alten Kulturlandschaft**, bestehend aus Ackerbau und Viehzucht, die die Menschen Jahrhunderte gesund ernährt hatten. Die Städte wuchsen, die Ernährung der Bevölkerung war nicht sicher gestellt. Auch die **Luftqualität** in der Stadt wurde schlechter. Die Gesundheit der Bevölkerung litt unter den Arbeitsbedingungen und der schlechten Luftqualität. Die sozialen Missstände wurden unerträglich, viele Menschen starben sehr früh. Später erhielt dieser Missstand den Begriff „**Soziale Frage**“ In den Städten kam es zu einer **Verelendung**(Frauen-und Kinderarbeit, 12-Studentag, kein oder zu wenig Geld für die Medikamente bei Krankheit usw.). Viele Einzelschicksale erzählen von dieser Not. Es gab Auswanderungswellen in Richtung Amerika. Ganze Dörfer in der Eifel waren menschenleer. Die schnellwachsende Bevölkerung, die Arbeiterschicht entstand, die Bauernbefreiung, dem Niedergang des alten Gewerbes, das Handwerkerburschenelend und die **Landflucht führten zur Verstädterung**. Eine Frauenbewegung und eine Jugendbewegung „**Hinwendung aus grauer Städte Mauern zur Natur**“².

Auch nach dem 2. Weltkrieg gab es wieder eine Wohnungsnot, weil die meisten Städte zerstört waren. Der Aufbau der Städte ging schnell voran und der Wohlstand zog wieder ein. Die meisten Stadtbewohner haben sehr schnell vergessen, dass man im Krieg gehungert hat und dass die Lebensmittel von den damaligen Bauernhöfen erwirtschaftet wurden, um die Städte mit **Nahrung** zu versorgen. Heute denkt niemand daran, dass die Agrarprodukte auf dem **Feld, an Bäumen und Sträuchern wachsen**. Es kostet dem Landwirt viel Arbeit und Mühe eine gute Ernte einzufahren, obwohl es für die Vorbereitung des Bodens, die Aussaat, die Anpflanzung und die Ernte jede Menge Maschinen gibt. Beeren müssen noch immer mit der Hand gepflückt werden.

Der Expansionsgedanke der Stadt Aachen kam zum ersten Mal im Jahre 1922 auf. Es ging um die Eingemeindung Laurensberg, die aber erst 1972 vollzogen wurde. Der Grund war: die **Stadt Aachen** brauchte **Land** für neue Wohnungen und für die Industrie. Der Ankauf von Land fiel wegen leerer Stadtkasse aus. Anscheinend gab es schon damals das Problem Wohnungsnot. Das Problem Wohnungsnot scheint bis heute zu existieren. Viele Bauernhöfe/Gutshöfe haben in den letzten Jahren ihre Ländereien aufgegeben. Heute sind diese **Ländereien zu gebaut**.

Aber was soll mit dem Rest der alten **Kulturlandschaft** geschehen?

Woher kommen unsere **heimischen Nahrungsmittel** in Zukunft?

Wo soll die breite Vielfalt an heimischem gesunden Obst, Gemüse, Getreide, Beeren wachsen?

Wollen wir die Erzeugung der heimischen Nahrungsmittel anderen Ländern überlassen?

Wollen wir jeden Preis dafür zahlen?

Wollen wir die **biologische Vielfalt** der **Fauna, Flora und die Habitats** der anderen Lebensformen durch die **Verstädterung** komplett auslöschen?

Wenn ich mir den Masterplan 2030, den LEP usw. ansehe, bedauere ich jetzt schon die zukünftigen Generationen, die **Verstädterung** geht wohl weiter.

Wir brauchen Wald, Felder und Wiesen für den Schutz anderer Lebewesen und deren Habitats und um die Landwirtschaft zu unterstützen, damit eine Stadt autark bleibt.

Ich finde es nicht gut....,

dass das Klostergelände „Guter Hirte“ in dieser Art und Weise zu gebaut wird. Hier wird ein wichtiges Habitat für Fauna, Flora und für die Luftqualität in diesem Stadtteil verloren gehen. Die Stadtverwaltung trifft hier wieder eine falsche Entscheidung, wie im 19. Jahrhundert, ohne deren Folgen in der Zukunft zu beachten. Eine Verstädterung bringt neue Probleme, wie die Luftqualität, Lenkung des Verkehrs usw.

Das Problem Wohnungsnot ist ein schlechter Ratgeber, es geht um die **Gesundheit** der Stadtbewohner und um **Lebensqualität** in einer Stadt.

Der Campus West bestehend aus dem Campusband und dem Klostergelände soll in den nächsten Jahren bebaut werden. Das Campusband ist in Cluster eingeteilt, hier werden **große Hallen und Gebäude** auf einem hohen Geländeniveau stehen. Die Erschließung des Campusbandes erfolgt über eine Brücke und eine Straße. Der Verkehr wird von und in Richtung Toledoring abgeleitet. Die **Verkehrsdichte** wird also in Zukunft stark ansteigen. Somit werden auch die **Immissionen**, wie Lärm und die Abgase von den Verbrennungsmotoren in diesem Bereich zunehmen. **Wie groß** die Gebäude im Campusband werden, kann man sich im Campus Melaten ansehen. Es werden keine großen **Grünflächen** übrig bleiben. Die Gesundheit der Beschäftigten und die Lebensqualität sinken hier auf ein Minimum. Hier entsteht eine Lernfabrik. Es wäre besser gewesen, man hätte die **Natur mit größeren Flächen** dauerhaft in den Campus **integriert**. Früher war angedacht nur 3-Stöckige Gebäude zu bauen. Ein Zitat lautet: „Nur in einem gesunden Körper ist ein gesunder Geist“. Wenn dieser Campus Melaten und Campus West eine Vorbildfunktion für die europäischen Universitäten hat, dann hoffe ich nur, dass die anderen Länder **andere Ideen** haben und **andere Wege** gehen.

Wie soll das zukünftige Problem Lärm und die steigenden Abgase gelöst werden, um die Gesundheit der Bevölkerung sicher zu stellen?

Wie sollen die Massen von Fahrzeugen in der jetzigen Infrastruktur(Straßen) gelenkt werden, ohne lange Staus in den Spitzenzeiten zu verursachen?

Zu beachten ist das Fahrzeuge, die im Stau stehen mehr Schadstoffe abgeben. An der derzeitigen Verkehrslage in der Kohlscheider Str. und auf der A 4 zwischen Aachener Kreuz und der Abfahrt Laurensberg/Aachen- Mitte/Würselen kommt jetzt schon der Verkehrsfluss zum **Stillstand**. Mit Fertigstellung des Aachener Kreuzes wird sich die Situation nicht verbessern, wenn der Verkehr schneller durch das Autobahnkreuz gelangt, wird es an den Engstellen im Stadtgebiet in der Verkehrsführung zu längeren Staus kommen. Auch die Zentralisierung der Fakultäten der RWTH löst ein Verkehrschaos aus, weil der Verkehr sich nicht auf dem gesamten Stadtgebiet verteilt. Im Laufe des Jahres werden zusätzlich Workshops/Konferenzen im Campus stattfinden. Dadurch wird die Schadstoffbelastung (NO_x, NO₂, Feinstaub usw.) weiter ansteigen.

Wie will man diese Schadstoffbelastung in den Griff bekommen?

Mir gefällt nicht...,

das die neue Bushaltestelle mit Unterstellhäuschen die Sicht nach links erheblich einschränken wird, so das man den Autoverkehr nicht einschätzen kann, um ein sicheres Herausfahren mit dem Auto aus der Süsterau zu gewährleisten. Diese Verkehrssituation wird durch einen parkenden Bus nochmals verschlimmert. Dieses Problem gab es bereits in der Vergangenheit, wenn auf dem Parkstreifen ein LKW oder ein Anhänger stand. In der neuen Süsterfeldstr. ist in Höhe Ford eine Kuppe in der Fahrbahn, deshalb sieht man den herannahenden Verkehr erst sehr spät, dieses Problem wird durch eine höhere Geschwindigkeit nochmals verstärkt. Durch den haltenden Bus wird eine Verengung der Fahrbahn erzeugt. Dies ist ein neuer **Unfallbrennpunkt**. Radfahrer mit hoher Geschwindigkeit und Fußgänger werden die Situation unterschätzen. Die Anzahl von Radfahrern und Fußgängern wird in der Zukunft zunehmen.

Mir gefällt nicht..,

dass **eine 2. Einmündung** durch die 2.Straße aus dem Klostergarten parallel zur Süsterau in Richtung Süsterfeldstraße entsteht. Eine bessere Idee wäre es gewesen, die alte Süsterfeldstraße als Zugang zum Klostergelände zu nutzen und dann aus der Süsterau in Richtung Süsterfeldstr herauszufahren. Durch die zusätzliche Straßeneinmündung wird der Verkehrsfluss auf der Süsterfeldstr. ein weiteres Mal durch links und rechts herausfahrende Fahrzeuge gestoppt. In der Hauptverkehrszeit führt dies zu Staus und unnötigen Immissionen durch die Verbrennungsmotoren. Ein weiteres Problem ist die besondere Aufmerksamkeit der Autofahrer auf die neue Einmündung zum Einfädeln in den Hauptverkehr. Dies führt zu langen Stehzeiten bis der richtige Moment gekommen ist. **Unfälle** und Konflikte sind vorprogrammiert. Die Schadstoffbelastungen werden weiter ansteigen und die Gesundheit der Bevölkerung wird in Frage gestellt?

Wie möchte man dieses Problem mit dem Luftreinhalteplan vereinbaren?

Mir gefällt nicht..,

wenn die neuen Anwohner ihre Fahrzeuge nicht in den Tiefgaragen und auf den Stellplätzen im Klostergelände parken. Die Anwohner sollten verpflichtet werden die Fahrzeuge in der Tiefgarage/Stellplätze abzustellen, um die Straßen für andere Fahrzeuge freizuhalten (z.B.: Besucher der Anwohner). Es kann nicht sein, dass die Anwohner ihre Fahrzeuge alle auf die Straße stellen, um die Gebühren für die Tiefgarage/Stellplätze zu sparen. Diese Problematik sieht man in vielen Städten und Gemeinden, dass die Fahrbahnen in Parkplätze umgewandelt werden. Danach folgt die Einrichtung einer 30iger-Zone, damit die Kinder sicher über die Straße gelangen, dies ist Unsinn. Die parkenden Fahrzeuge der Anwohner gefährden das Leben der Kinder. Sie schaffen damit Unfallgefahrenstellen. Das Ganze fällt unter den Begriff Verkehrsberuhigung. Tatsache ist, dass kein Autofahrer die Gefahren rechtzeitig erkennen kann, wenn ihm die Sicht durch parkende Fahrzeuge versperrt wird, Dies ist selbst bei niedriger Geschwindigkeit und ständiger Bremsbereitschaft nicht immer gewährleistet(Reaktionszeit des Fahrers). Eine Gefahr lässt sich bei freiem Sichtfeld und Weitblick auf der Straße besser berücksichtigen und einschätzen. Denn in der Stadt laufen die Fußgänger an den unmöglichsten Stellen über die Straßen. Dazu gesellen sich die Radfahrer, die keine Verkehrsregeln kennen, Hauptsache schnell vorwärts, ohne Regeln zu beachten. Fußgänger sind außerdem lästige Hindernisse, die dem Radfahrer die sportliche Höchstleistung des Tages zunichte machen. Auf die Reaktionszeit des Fußgängers kann keine Rücksicht genommen werden.

Mir gefällt nicht..,

wenn an den Häusern eine Fassadenbeleuchtung vorhanden ist, die die ganze Nacht leuchtet, wegen der Lichtverschmutzung auf der Erde und der Energieverschwendung. Außerdem gibt es nachtaktive Lebewesen, die von der **Beleuchtung irritiert** werden, weil sie auf der Jagd nach Nahrung sind(z. B.: **Fledermäuse, Eulen** usw.)

Mir gefällt nicht..,

das viele Straßenbeleuchtungen den Nachthimmel ausleuchten. Besser wäre es Straßenlaternen zu nutzen, die den **Weg oder die Straße beleuchten**, damit man nicht stolpert oder die Hindernisse rechtzeitig sieht. Die Straßenbeleuchtung im Campus Melaten ist so ein Beispiel.

Mir gefällt nicht..,

dass der **Grünstreifen** zwischen alter Süsterfeldstr. und neuer Süsterfeldstr. für einen großen Gebäudekomplex weichen muss. Sogar die alte Süsterfeldstr. wird für diesen Bau geopfert, anstatt diese Straße in den Bauplan zu integrieren. Die alte Süsterfeldstr, früher hieß sie „Marienweg“ und war eine Römerstrasse, die von Aachen nach Heerlen verlief. Ein solches historisches Kulturgut ist schützenswert. Eine Infotafel wäre für Bevölkerung und für die Durchreisenden eine Bereicherung.

Mir gefällt nicht..,

dass der neue große Gebäudekomplex, der Beginn einer schluchtenartigen Bebauung ist. Man macht die gleichen Fehler in der Bebauung, wie in Aachen-Mitte, wo die Luftqualität schlecht ist, weil die Belüftung im Talkessel schlechter ist.

Mir gefällt nicht..,

die Höhe der geplanten Gebäude, man versucht in ein kleines Grundstück möglichst ein Maximum an Wohnungen zu bauen, ohne daran zu denken, das hier einmal Menschen wohnen sollen, die sich vom täglichen Stress in unser Gesellschaft erholen wollen, um neue Kraft zu schöpfen für den nächsten Tag. Bei einer dichten Bebauung entwickeln sich soziale Konflikte durch die Umgebung. Ich hoffe, dass alle Anwohner genügend Toleranz haben, die Konflikte(z. B.: Babys und Kinder schreien, laute moderne Musik, der Hund bellt, die Katze kratzt im Blumenbeet usw.) zu entschärfen.

Mir gefällt nicht..,

große Gebäude werfen Schatten, im Sommer kann der Schatten an warmen Tagen angenehm sein, aber während der Wintermonate fehlt das wenige Licht, das man zum Leben braucht.

Mir gefällt nicht..,

wenn man von der Süsterau in Richtung Stadt schaut, wird man auf eine **riesige Wand** schauen, die sich vor einem aufbaut. Die Gebäude sind 9m hoch und die anderen Gebäude sind 12m bis 15m hoch, obwohl die Gebäude tiefer als die Süsterau liegen. Das Gleiche geschieht, wenn man in Richtung Westbahnhof zur Hörn blickt, dort steht der Riegel in einer Höhe von 13,50m, bestehend aus 6 Baukörpern(im Landeswettbewerb waren es 5 Baukörper). Auch das Europadorf wird man nicht mehr sehen.

Wie erhält der bebaute Klostergarten frische Luft?

Bedenken sollte man, dass das **Campusband** auch noch **zugebaut** wird. Der **Frischluftaustausch** wird in den warmen Sommertagen besonders wichtig sein(Hitzestress). Außerdem gibt es im Winter Tage, an denen kein Wind unter einer Hochnebeldecke vorhanden ist.

Mir gefällt nicht..,

das die **kleine Kapelle** als Andachtsort für alle Bewohner nicht in der Denkmalliste steht, schließlich war sie Teil des Klostergeländes und könnte in die neue Bebauung integriert werden. Auch der kleine **Friedhof** könnte erhalten bleiben und als Ruheplatz integriert werden. Dadurch würde man eine Brücke zwischen der neuen Nutzung und der alten Nutzung schlagen. Die neuen Bewohner würden sich mit dem Klostergarten besser identifizieren.

Mir gefällt nicht..,

bei den Bauarbeiten soll kein Rammgerät eingesetzt werden. Beim Einschlagen der Doppel T Träger entstehen Erschütterungen, die sich wellenartig in alle Richtungen ausbreiten. Da die Süsterau in den 50-ziger Jahren errichtet wurde, handelt es sich um eine alte Bausubstanz, die durch die **Erschütterungen** beschädigt würde. Kein Mensch kennt die geologische Beschaffenheit unter den Häusern der Süsterau. Durch die Erschütterungen könnten sich die Sedimente setzen und Risse wären die Folge, ähnlich wie im Bergbau. Bei Erdwärmebohrungen sind Häuser in Deutschland unbewohnbar geworden, weil man die geologische Beschaffenheit des Untergrundes nicht richtig eingeschätzt hat. Die Erschütterungen die durch das Rammgerät ausgelöst werden, sind genauso gefährlich wie ein leichtes Erdbeben. Besser ist, die neuen Häuser im Klostergarten durch Beton zu gießen oder mit Steinen zu mauern oder Fertigbauteile zu benutzen, dies ist eine sanfte Bauweise und gefährdet nicht die bestehende Bausubstanz der Süsterau. Auch beim letzten Bau der RWTH Facility Management wurde mit einem Rammgerät gearbeitet. Dabei wurde der Schall im Boden bis zu den Häusern der Süsterau getragen. Der **Schall** war so laut im Keller, dass ich dachte, das Baugerät hätte die T- Träger vor der Haustür in den Boden gerammt.

Mir gefallen...

die **Gartenflächen, die Hecken, die Bäume und die Obstbäume**, dies ist auch eine Brücke zur alten Nutzung des Klostergartens.

Warum ist Ökologie in der Stadt so wichtig!

Ökologie ist die Wissenschaft von den Wechselwirkungen der Organismen untereinander und Ihrer abiotischen(nichtlebenden) Umwelt. Diese Beziehungen werden von Ökologen wissenschaftlich untersucht. Diese Beziehungen spielen sich auf verschiedenen **Hierarchieebenen** ab. Die Hierarchieebenen sind: das **Individuum, die Population, das Ökosystem, die Landschaftsebene, die Großlebensräume, die Biosphäre**, dem gesamten von Organismen **belebten** Bereich unserer Erde.¹

Schon der Naturforscher **Aristoteles**(384-322 v. Chr.)beschäftigte sich mit der Natur(Ökologie). **Charles Darwin** (1809-1882) fand nach seinen Reisen in der Welt und den Beobachtungen in der Tier- und Pflanzenwelt die moderne Evolutionstheorie.

In den vielen Millionen Jahren, wo das Leben auf der Erde vorhanden ist, hat sich das Leben durch die Evolution an die veränderten Umweltbedingungen angepasst. Durch **Mutation und Selektion** hat die Pflanzen- und Tierwelt veränderte Lebensformen hervorgebracht, die sich immer wieder an die geänderte

Umweltbedingungen angepasst haben. Die **Evolution** ließ den Pflanzen und Tieren die notwendige Zeit die Anpassung durchzuführen.

Unser menschliches Streben, die Umwelt nach unserem Sinn zu gestalten, **zerstört** den **Lebensraum anderer Lebewesen**. Wir haben uns eine künstliche Welt erschaffen mit allen Vor- und Nachteilen und Fehlern, in der **nur** die Population **Mensch** sich zurechtfindet. Durch das menschliche Schaffen wird der **Druck** auf die **Habitats** in denen die Lebewesen noch leben **stark erhöht**. Die schnellen Veränderungen, wie z. B.: die Bäume fällen, um Platz für die Landwirtschaft zu schaffen oder neuen Wohnraum zu schaffen, Pellets herzustellen, die Flurbereinigungen der Vergangenheit, das derzeitige Fällen der Bäume um ein Autobahnkreuz zu vergrößern, das Abholzen der Böschungen an den Verkehrswegen usw., das alles dient nur der Population Mensch. **Rücksicht** auf die anderen Lebewesen zu nehmen gibt es nicht. Die **anderen Lebewesen** brauchen auch **Wohnraum**, um sich gegen die abiotischen Faktoren (z. B.: Temperatur, Wasser, Sonne, Regen, Schnee) zu **schützen**, um den **Nachwuchs** aufzuziehen. Wir nehmen den Lebewesen die **Nahrung weg**, weil wir die **Kulturlandschaft** von einst **zerstören**, die auch uns die Nahrung sichert.

Wissenschaftler von der ganzen Welt suchen im Universum nach Leben und gehen der Frage nach, wie entstand das Leben auf der Erde. Aber die bestehende **Vielfalt des Lebens auf unserer Erde** zu schützen, das scheint niemanden zu interessieren, sonst würde man an unseren Universitäten in Deutschland mehr für den Erhalt des Lebens auf unserer Erde machen.

Wir haben nur deshalb ein gemäßigtes Klima in Europa, weil der Golfstrom warmes Wasser in den Atlantik befördert. Der Golfstrom ist Teil eines Großen Ozean-Förderbandes. Dieses Klima setzen wir mit der Erderwärmung aufs Spiel, denn der Golfstrom könnte seinen Weg ändern.

Fällt der **Klostergarten** mit seiner Biomasse(Pflanzen) weg, wird sich das Lokale Klima verändern. Wer soll dann den **steigenden CO₂ Gehalt** in unserem Stadtteil verarbeiten und neuen Sauerstoff erzeugen. Die Luftqualität wird abnehmen. Nur die **großen Bäume** sind leistungsstark um den **Kohlendioxid(CO₂)** zu speichern und genügend **Sauerstoff(O₂)** durch **Photosynthese** herzustellen. Die kleinen Bäume haben die gleiche Möglichkeit, aber sie sind noch nicht so leistungsstark. Die Menge von kleinen Bäumen entscheidend.

Beispiel: Rotbuche, 70 Jahre alt, 20m hoch, Durchmesser Baumkrone 14m, Standfläche ca.155m², Rauminhalt 2682m² mit 700.000 Blätter erzeugt in **1 Stunde 1,710 kg O₂**, 1,6 kg Traubenzucker, verbraucht **2,351 kg CO₂** und 0,86kg Wasser dies macht einen **Baum** für uns **wertvoll**.¹

Alle Bäume, Sträucher, Gräser, Wildkräuter und Pflanzen usw., die die Photosynthese benutzen, **speichern CO₂** und **erzeugen O₂**, den wir Menschen atmen und verbrauchen. Das Grün (Biomasse)im Klostergarten ist sehr wertvoll und

ein **Erhalt** würde uns **mehr Nutzen** für die Zukunft bringen. Das Problem ist, man sieht diesen Wert nicht in Münzen und Scheinen.

Wenn man das **Kohlendioxid** technisch speichert und den **Sauerstoff technisch** erzeugt, **wieviel Geld** müsste man in eine technische Anlage investieren, um mit solch einer Anlage einen **Baum zu ersetzen**, der auch noch die Photosynthese beherrscht. Dazu käme die dauerhafte Wartung, um die Anlage betriebsbereit zu halten. Ein Vergleich würde uns den **Wert eines lebenden Baumes** in Euro darstellen. Der Baum macht alles **umsonst**, er braucht nur einen Standort, wo er wachsen und gedeihen kann. Dieser Vergleich gilt für alle Bäume und Pflanzen usw. Eigentlich gilt dieser **Vergleich** für **alle Lebewesen** auf der Erde.

Das Problem mit dem hohen Anteil CO₂ in der Atmosphäre lässt sich lösen. Einfach Bäume pflanzen und wachsen lassen und warten. Die Qualität der Stadtluft im Aachener Kessel lässt sich durch mehr Grün in der Stadt lösen. Ein schönes Beispiel ist die Stadt Wien, hier hat man in einem Stadtteil „Bepflanzte Häuser“.

Seit 800.000 Jahren lag der Kohlendioxidanteil in der Atmosphäre **unterhalb 300 ppm**. Seit der **Industriellen Revolution** stieg der CO₂-Anteil bis heute auf ca. **400 ppm**, dies führt zu einer Versauerung der Ozeane und zur Erderwärmung.

In einem Vortrag im Rathaus wurde erwähnt: „In den letzten 150 Jahren hat sich die Temperatur der Erde um 1° C erwärmt“. Jetzt müssen wir Maßnahmen ergreifen, nicht erst später.

Auf der Erde ist das **Leben zu schützen**, denn dort leben alle Lebewesen. Ab der Karman-Grenze ist der **Weltraum** und das Universum **lebensfeindlich**. Ohne Hilfsmittel z. B.: Raumanzug, Sauerstoffversorgung usw., kann kein Lebewesen dieser Erde lange überleben. Wir müssen die Sauerstoffversorgung auf der Erde sichern und die **anderen Lebewesen integrieren** und ihnen **genügend Lebensraum** überlassen.

Viele Kreisläufe auf der Erde haben den Nachteil, dass wir am Ende dieser Kreisläufe sind. Alle vergangenen **Umweltsünden** bekommen wir früher oder später ab, z. B.: die giftigen Stoffe im Oberflächen- und Grundwasser, der Plastikmüll in der Nahrungskette, CO₂(Erderwärmung), FCKW in der Atmosphäre(Ozonloch) usw.

Wir können nicht mal um die Ecke fliegen, um auf einer 2. Erde weiterzuleben.

Deshalb ist es wichtig, den Klostergarten zu erhalten und einiges in der Stadt für mehr grüne Pflanzen und Bäume zu machen, damit unsere Kinder in einer gesünderen Welt weiterleben.

Was geschieht mit den Turmfalken und Fledermäusen nach der Bebauung?

Was veranlasst die Stadt und der Eigentümer, um die Turmfalken und Fledermäuse im Klostergarten weiterleben zulassen?

Ich bin der Meinung, dass die Bebauung des Klostergartens ein erheblicher Eingriff in die Umwelt ist und somit eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** notwendig ist.

Welche Maßnahmen werden getroffen, um die Luftqualität in der Süsterfeldstr., Süsterau nach dem jetzigen Stand aufrecht zu erhalten (nicht mehr CO₂ durch den zusätzlichen Verkehr zu der RWTH gute Belüftung um Hitzestress zu vermeiden usw.)?

Eigentlich gibt es schon ein Menge Vorschriften Fauna Flora Habitate und Leben zu schützen

Bundesnaturschutzgesetz
Bundesartenschutzverordnung
Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der EU
Fledermausabkommen zur Erhaltung europäischer Fledermauspopulationen
Washingtoner Artenschutzabkommen
Vogelschutzrichtlinie
Biodiversitätskonvention
Globale Strategie zum Schutz der Pflanzen
Berner Konvention Erhaltung wild lebender Pflanzen und Tierarten
Fledermäuse EUROBATS

4-5 Seiten von Abkommen zum Schutz von Fauna und Flora Habitate

Wie will die Stadt den Flächenverbrauch (ha pro Tag) von Freiland vermeiden?

Wie will die Stadt den Artenreichtum an Lebewesen erhalten?

Warum sind so viele Vögel an den Autobahnrändern und Landstraßen?

Wenn man über die Landstraße fährt, sieht man in den Bäumen am Rand der Straße viele Nester in den Bäumen und Vögel fliegen durch den Luftraum. Warum sind so viele Vögel an einer lauten Straße, die auch noch gefährlich ist? Weil die Landwirtschaft und die Siedlungsräume sich das ganze Land aufteilen? Man sieht in den Feldern keine Hecken, keine Baum- und Gebüschreihen als Lebensraum für die Tiere. Dieser Raum an den Straßen wird noch abgeholzt, um Pellets herzustellen.

Warum ist der Klostergarten nicht als Natura 2000 Gebiet eingetragen?

¹ Fachliteratur

² aus dem Internet

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 15:

Die Ausführungen zum Weltall, Kosmos und Lebensbedingungen auf der Erde sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Klima

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

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

Gemäß des gesamtstädtischen Klimagutachtens der Stadt Aachen ist das Plangebiet dem Klimatop ‚Gewerbe- und Industrieklima‘ zuzuordnen. Die heutigen Freiflächen können als Kaltluftentstehungsflächen gewertet werden.

Gemäß des gesamtstädtischen Klimagutachtens der Stadt Aachen ist das Plangebiet dem Klimatop ‚Gewerbe- und Industrieklima‘ zuzuordnen. Die heutigen Freiflächen können als Kaltluftentstehungsflächen gewertet werden.

Da es sich bei dem Plangebiet nicht um einen Teil eines Frischluftzufuhrgebietes handelt, werden negative Auswirkungen auf die gesamtstädtische Luftqualität ausgeschlossen.

Grünflächen / Artenschutz

Für das Plangebiet wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage zum Campus der RWTH die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet als der Erhalt von Grünflächen und Grünstrukturen. Diese Gewichtung entspricht dem Ziel der Stadt Aachen, die Innenentwicklung des Stadtkörpers einer Außenentwicklung an den Stadträndern zum Schutz des Landschaftsraumes vorzuziehen. Des Weiteren sollen durch die Innenentwicklung die räumlichen Abstände zwischen Wohnen und Arbeiten so kurz wie möglich gehalten werden, um damit die notwendigen Verkehrsbewegungen eingrenzen zu können.

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung (Haese – Büro für Umweltplanung, November 2015) konnte durch eine Art-für-Art-Betrachtung ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten unter dem Vorbehalt der speziellen Situation des Turmfalken mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht. Nach dem vorliegenden Gutachten ist der Aspekt zur Erhaltung des Turmfalkenbrutplatzes jedoch im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln, da der Gebäudekomplex, in dem sich der Brutplatz befindet, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 963 liegt. Somit gehen durch die Inanspruchnahme der Flächen keine unwiederbringlichen Habitate verloren.

Die Landflucht des 19. Jahrhunderts, die daraus resultierende Wohnungsnot und schlechte Luftqualität sind keinesfalls mit der heutigen Situation vergleichbar. Zwar besteht auch heute ein hoher Wohnraumbedarf in vielen Großstädten der Republik, aber generell wird diesem Bedarf mit einer Innenentwicklung der Städte entgegengesteuert, um das Ausufernd der Städte auf Kosten der Natur zu vermeiden und um die Funktionen Wohnen und Arbeiten zusammenzubringen, um damit das Verkehrsaufkommen zu minimieren. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 963 die Bereitstellung von Wohnflächen höher gewichtet als die Erhaltung der heutigen Situation.

Verkehr

Das durch das Campusband entstehende Verkehrsaufkommen, die aus dem Campusband resultierende Lärmproblematik und die Flächenverteilung innerhalb des Campus sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 923 – Campus-West – zu betrachten.

Innerhalb der Süsterfeldstraße wird zukünftig mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h gerechnet. Dieses Verkehrsaufkommen kann mit dem heutigen Straßenquerschnitt ohne Probleme bewältigt werden. Seitens der örtlichen Polizei und den zuständigen Abteilungen innerhalb der Stadtverwaltung wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung zu eventuellen Unfallschwerpunkten keine Bedenken erhoben.

Für die Verpflichtung, sein Fahrzeug in die dafür errichtete Garage oder Tiefgarage oder auf seinem Privatgrundstück abzustellen, besteht keine Gesetzesgrundlage. Ziel ist es, durch bequeme Zu- und Abfahrten der einzelnen Tiefgaragen und durch optimierte Zugänge den Benutzer dazu zu animieren, die Tiefgaragen zu nutzen. Aufgrund der begrenzten Anzahl von Besucherparkplätzen ist davon auszugehen, dass die Stellplätze in den Tiefgaragen zur Genüge in Anspruch genommen werden.

Die Regelung der Fassaden- und Straßenbeleuchtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist durchaus denkbar, die Fassade des erhaltenen Klosters ‚Guter Hirte‘ dezent anzustrahlen, um damit auch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen aufzuwerten. Die Straßenbeleuchtung wird mit umweltfreundlichen und insektengerechten Leuchtmitteln bestückt werden.

Gebäudehöhen / Gebäudeabstände

Der angesprochene Grünstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 963. Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes werden je nach Standort differenziert festgesetzt. So werden unterhalb der Siedlung Süsterau insgesamt 6 Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudehöhe normiert, die einer zweigeschossigen Bebauung mit zurückspringendem Dachgeschoss als Vollgeschoss ermöglicht. Die angrenzende Winkelbebauung ermöglicht aufgrund der Topographie in Teilen eine viergeschossige, in Teilen eine dreigeschossige Bebauung. Die festgesetzten Gebäudehöhen aller übrigen Gebäude entsprechen einer viergeschossigen Bebauung zuzüglich zurückspringendem Dachgeschoss. Im Rahmen der Baugenehmigung ist für alle Wohnungen eine ausreichende natürliche Belichtung nachzuweisen.

Die geplanten Hausgruppen liegen mit dem obersten zurückspringendem Geschoss ca. 9 m über dem Gelände der Siedlung Süsterau. Da diese Hausgruppen jeweils mit der Schmalseite zur Bestandsbebauung liegen, kann nicht von einer riesigen Wand gesprochen werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Gebäudeabstände untereinander werden generell eingehalten. Die sich aus diesen Abständen ergebenden Abstandflächen dienen sowohl dem Brandschutz als auch einer sozial verträglichen Nachbarschaft.

Durchlüftung

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

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

Kapelle

Aufgrund der Absicht, den prämierten Entwurf des Landeswettbewerbes umzusetzen, kann die angesprochene Kapelle an ihrem heutigen Standort nicht erhalten werden. Im Rahmen der Realisierung soll geprüft werden, ob die kleine Kapelle in die nordöstliche Grünfläche transloziert werden kann.

Baustellenlärm

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist durch entsprechende Baumaschinen dafür Sorge zu tragen, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Generell ist die konkrete Realisierung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darlegungs- und Beweispflicht jeweils dem geschädigten Hausbesitzer obliegt. Sobald eine Beschädigung befürchtet wird, sollte vorbeugend der Gebäudezustand dokumentiert und begutachtet werden. Nach Abschluss der Rohbauarbeiten ist eine erneute Dokumentation durchzuführen.

Prüfung des Artenschutzes

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes wurden Turmfalken beobachtet. Deren Revierverhalten ließ darauf schließen, dass keine anderen Greifvögel anwesend waren. Turmfalken jagen üblicherweise nicht im Bereich von Gehölzen oder langrasigen Wiesen. Somit kommt das Plangebiet selbst als Nahrungsraum nur zeitweise nach Mahdterminen in Frage.

Gemäß der Prüfung der Artenschutzbelange ist der Bebauungsplan Nr. 963 nicht von der Thematik der Erhaltung des Brutplatzes des Turmfalken und der Berücksichtigung von möglichen Fledermausquartieren im Fassadenbereich des Gebäudebestandes betroffen, weil das Klostergebäude nicht in seinem Geltungsbereich liegt. Somit sind diese Aspekte im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln. Beim Turmfalken kann durch die im Plangebiet ausgelöste Bautätigkeit ein Vergrämungseffekt ausgelöst werden. Daher wird festgelegt, dass der Baubeginn der Baustellenschließung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen darf. Im Fall einer Vergrämung kann der Turmfalke dann ausweichen und anderweitig brüten. Um festzustellen, ob er standorttreu geblieben ist, soll spätestens ab Mitte des Realisierungszeitraumes durch ein geeignetes Monitoring festgestellt werden, ob im Hinblick auf den Turmfalken eine kompensierende Maßnahme bezüglich des Brutplatzes erforderlich wird.

Ausgleichsbedarf

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologi-

·
schen Eingriffs nicht erforderlich. Es verbleibt allerdings der vorgenannte Ausgleich auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

Bei einem Verfahren der Innenentwicklung entfallen neben der Ausgleichsbilanzierung die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eines Umweltberichtes. Dennoch sind im Rahmen der Begründung die einzelnen Umweltbelange detailliert zu erläutern und darzustellen. Diesen Anforderungen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

Dem Flächenverbrauch von Freiland soll durch die Forcierung der Innenentwicklung begegnet werden. Dadurch können einerseits Verkehrsbewegungen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz reduziert, andererseits können bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Der Artenreichtum wird generell dadurch erhalten, indem bei jeder Planungs- oder Baumaßnahme eine Vorprüfung der Artenschutzbelange vorgenommen wird. Sollte die Gefahr bestehen, dass eine zu schützende Art in ihrer Existenz bedroht ist, werden entsprechende kompensierende Maßnahmen vorgeschrieben oder die Planungs- oder Baumaßnahme muss aus artenschutzrechtlichen Gründen unterbleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nicht als Natura-2000-Gebiet eingetragen, weil die notwendigen Voraussetzungen nicht vorliegen und die dafür notwendige ökologische Wertigkeit nicht vorliegt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

16. BUND, An der Schanz

(22.03.2016)

GESCHÄFTSSTELLE	AACHEN
Welthaus:	2. Etage, Raum 21
Telefon:	(02 41) 99 78 79 24
Telefax:	(02 41) 99 78 79 25
Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anruferzeichnung	bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de

BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Hergarten (FB 61 – Zimmer 456)
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

FB 61 010
23. MRZ. 2016 200
Zeichen:
Abt. Datum:
35006-2015



FREUNDE DER ERDE

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

KGAC/DF-2016
LABÜ AC
22. März 2016

- Süsterfeldstraße/Am Guten Hirten (Aachen-Mitte) - Bebauungsplan (Nr. 963, Auslegung)

Öffentliche Auslegungsphase vom 22. 2. bis 24. 3. 2016

Stellungnahme aufgrund der Berührung umweltbezogener Belange

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Frau Hergarten,

der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz beriet in seiner Sitzung am 12. 1. 2016 die „Stellungnahme zu den Umweltbelangen“, welche sich thematisch in der „Begründung zur Offenlage“ vom 3. 2. 2016 an Punkt 4.10.2 auf Seite 15 wiederfinden.

Der diesbezüglich unter Punkt 5 gefasste erweiterte Beschluss wurde in der darauffolgenden Sitzung des Planungsausschusses im Rahmen der Auslegungsberatung bestätigt und betrifft die Baumbilanz.

Mit der Beschlussergänzung wurde der Verwaltung im dritten Absatz des Beschlusses gemäß Niederschrift vom 19. 1. 2016 aufgegeben, eine erneute Prüfung mit dem Ziel vorzunehmen, Stellen auf öffentlichen und privaten Flächen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln, an denen noch weitere (als in den oben genannten Unterlagen) Bestandbäume erhalten werden können.

Vorschlag zur Erreichung der Beschlussziele des Umweltausschusses

Selbst wenn die Betrachtung der landschaftlichen bzw. ökologischen Wertigkeit des Plangebietes auf den Baumbestand beschränkt wird, sollte die Baumbilanz dringend verbessert werden, da selbst nach Baumschutzsatzung erhaltensfähige Bestände in der vorliegenden Planung entfernt werden sollen.

Südöstlicher Bereich „Klosterfriedhof“ bzw. geplante Kita

Die künftige Kindertagesstätte soll aus den Gebäuden und einem Außengelände bestehen, wobei dafür der ehemalige Klosterfriedhof überplant wurde. Die sowohl geschichtlich-ethische als auch die ökologisch-artenspezifische Wertigkeit dieser südöstlichen Ecke ist im Vergleich zu den zentralen Weidebereichen als vergleichsweise hoch zu bezeichnen und von daher erhaltenswürdig.

- 2 -

Bankverbindung des BUNDAachen:

Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

egio iT: 3 Seite(n) empfangen von +49 (241) 99787925 am 22.03.2016 um 18:04 Uhr

GESCHÄFTSSTELLE AACHEN
Welthaus: 2. Etage, Raum 21
Telefon: (02 41) 99 78 79 24
Telefax: (02 41) 99 78 79 25
Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung bund.aachen-stadt@bund.net
www.bund-aachen.de



FREUNDE DER ERDE

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-2016
LABÜ AC
Datum: 22. März 2016

BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Hergarten (FB 61 – Zimmer 456)
Lagerhausstraße 20
- 2 -

- Süsterfeldstraße/Am Guten Hirten (Aachen-Mitte) - Bebauungsplan (Nr. 963, Auslegung)

Unter diesem Gesichtspunkt, aber auch aufgrund der geringeren Eingriffsgröße und der ähnlichen Grundflächenstruktur, bietet sich die westliche zentrale Spielfläche für die Errichtung der Kindertagesstätte geradezu an. Diese Umplanung entspräche also einem Grundstückstausch, der die Kindertagesstätte in den Siedlungsmittelpunkt befördern würde. Ggf. wären dafür punktuell Fluchten, zum Beispiel östlich der besagten Spielfläche, an dem - bisher streng geometrischen - Muster anzupassen. Im Gegenzug befände sich die Spielfläche in der naturräumlich gewachsenen und natürlichen, kleinen Waldnische (ehem. Friedhof), was dem Wohnquartier mit der Referenz an die früheren Nutzungen einen qualitativen und nicht zuletzt auch umweltpädagogisch höheren Wert verschaffen würde, als es die Planung derzeit ermöglicht. Sozusagen „Naturschutz und Geschichte vor der Haustüre“. Vor diesem Hintergrund können hier die Spielgeräte u. U. entfallen, zumal es ja noch eine weitere „künstliche“ Spielfläche im Plangebiet gibt. Die Kinder und Jugendlichen werden die Spielgeräte an diesem Naturort wohl kaum vermissen.

Bäume, die erhalten werden können bei einer Beibehaltung der Planung und Verzicht auf obigen Vorschlag:

Baumschutzsatzung Nr. 58 (Erhalt statt Neupflanzung an derselben Stelle, da keine Konkurrenz mit einem Baukörper besteht (Außengrenzflucht!) Im Kronenbereich keine Neupflanzung erforderlich)

Etwa 2 bis 3 Bestandslaubebäume in dem Bereich zwischen Nr. 41 bis Nr. 55 an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs (örtlicher Erhalt aus vorgenannten Gründen statt Neupflanzung)

Südliche Grenze des Geltungsbereichs (Grenzschräge von Südwest nach Südost)

Baumschutzsatzung Nr. 11 bis 17, 20 (vermutlich auch 22), Baumgruppe südlich Nr. 24 und Nr. 32 bis 39 (Erhalt statt Neupflanzung, da keine Konkurrenz mit einem Baukörper besteht (Außengrenzflucht!); Verzicht auf Neupflanzungen im Kronenbereich der Bestandsbäume.

Südliche Grenze des Geltungsbereichs (Grenzschräge von Nord nach Südwest)

Baumschutzsatzung Nr. 1, 3 (4 Obstbäume) und 8 (Erhalt aufgrund vorgenannter Begründung möglich)

- 3 -

Bankverbindung des BUNDAachen:

Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Spendenkonto des BUND NRW sind steuerlich absetzbar, die bei der Bundesbank und den Filialen des BUND NRW e.V. zu finden sind.

GESCHÄFTSSTELLE	AACHEN
Welthaus:	2. Etage, Raum 21
Telefon:	(02 41) 99 78 79 24
Telefax:	(02 41) 99 78 79 25
Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung	bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de



FREUNDE DER ERDE

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-2016
LABÜ AC
Datum: 22. März 2016

BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Hergarten (FB 61 – Zimmer 456)
Lagerhausstraße 20
- 3 -

- **Süsterfeldstraße/Am Guten Hirten (Aachen-Mitte) - Bebauungsplan (Nr. 963, Auslegung)**

Anmerkung

Aus Gründen der höheren Artenvielfalt der Bestandsbäume, die meisten im Übrigen über Satzung geschützt, ist von Neupflanzungen - die auffallend teils an derselben Stelle erfolgen sollen - nach offensichtlich rein geometrischen Parzellen-Kriterien, unbedingt abzusehen.

Die Planung würde grundsätzlich mehr ökologische Nachhaltigkeit aufweisen, wenn statt eines geometrischen, ein mehr gebietsorientierter Entwurf umgesetzt würde (ist zumindest bei der Kindertagesstätte noch erreichbar - siehe oben).

Im Grünordnungsplan sollten die geänderten Festsetzungen angepasst werden. Die neuen Obstbäume sollten dort ferner als unveränderbares Siedlungselement festgesetzt werden.

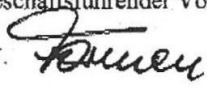
Für die restlichen noch erforderlichen Ersatzpflanzungen bietet sich der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Güter- und Stückgutbahnhof Aachen-West an.

Fazit: 25 bis 30 Bäume können je nach Berücksichtigung der Vorschläge erhalten werden!

Bitte halten Sie uns über die weiteren Planungsschritte auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-STADTGRUPPE AACHEN
im Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.
- geschäftsführender Vorstand -

i. V. 
(Dieter Formen)

Bankverbindung des BUNDAachen:

Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Sparkasse des BUND NRW und des zugehörigen Kreisverbandes sind Vereinsteilnehmer des Bundesverbandes BUND.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 16:

Dem Prüfauftrag des Ausschusses mit dem Ziel, Stellen auf öffentlichen und privaten Flächen zu ermitteln, an denen noch weitere Bestandsbäume erhalten werden können, wurde nachgekommen. Demnach können weitere 47 Bäume erhalten werden. Von diesen Bäumen fallen 9 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Des Weiteren werden selbstverständlich sämtliche Bäume, die außerhalb der südlichen Grenze des Plangebietes stehen und in das Plangebiet hineinragen, erhalten. Hier handelt es sich insgesamt um 10 Laubbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

Der Nadelbaum Nr. 58 (Nummerierung s. Grünordnungsplan) kann aufgrund der Nähe zur zukünftigen Baugrube der Tiefgarage innerhalb des WA₄ nicht erhalten werden. Die Bäume 41-54 können ebenfalls aus Gründen der hier vorgesehenen Tiefgarage nicht erhalten werden. Die Bäume 11-20, 32-36, 38 und 39 und südlich von 24 können aufgrund der erneuten Prüfung gesichert werden. Allerdings waren 8 dieser vorgenannten Bäume ohnehin zu erhalten, weil sie außerhalb des Plangebietes stehen und lediglich in das Plangebiet hineinragen. Bei der Erhaltung ist zu berücksichtigen, dass das Gelände insgesamt zwischen Gebäudekörper des WA₃ und der südwestlich gelegenen Gebäudekante angeschüttet werden soll. Die Bäume 1, 3, 4 und 8 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze können aufgrund der notwendigen Baugruben insbesondere für die Tiefgaragen nicht geschützt werden.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen befinden sich bis auf die Zeder (Nr. 85) keine Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Bei den Bestandsbäumen innerhalb der nordöstlichen Grünfläche handelt es sich durchgehend um Nadelbäume, die nicht standorttypisch sind und deswegen auch nicht dem Baumschutz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegen.

Das im Rahmen des Landeswettbewerbes prämierte städtebauliche Konzept zeichnet sich insbesondere durch eine optimale Verteilung der Freiflächen bzw. der öffentlichen Grünflächen aus. Dieser Schwerpunkt des Konzeptes würde aufgegeben, wenn im Bereich der südlichen dreieckigen Grünfläche die Kindertagesstätte vorgesehen werden würde. Des Weiteren übernimmt das Gebäude des WA₄ oberhalb der geplanten Kindertagesstätte Schallschutzfunktionen für die nordwestlich angrenzenden Wohngebiete.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in Teilen zu folgen.

17. **Ökologie-Zentrum Aachen e.V., An der Schanz**

(22.03.2016)

Ökologie-Zentrum Aachen e.V.



Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstraße 20
D-52064 Aachen



Aachen,
22.03.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Unsere Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich ist das Ökologie-Zentrum Aachen e.V. nicht gegen eine Bebauung des betrachteten Geländes. Auch ist die geplante hohe Baudichte im Hinblick auf eine größtmögliche Ausnutzung der knappen Ressourcen Flächen & Boden eher positiv zu bewerten.

Wir kritisieren jedoch, dass nicht einmal im Ansatz eine Ausrichtung der Planung an der vorhandenen Biotopausstattung des Geländes besteht. Oberster Grundsatz hätte eine Anpassung der Bebauungsplanung an die vorhandenen Biotopstrukturen sein müssen. Leider spielen solche Aspekte in der Bauplanung in Aachen nach wie vor keine Rolle und es wurde im Wettbewerb der Planung den Vorzug gegeben, die die größtmögliche Überformung der Fläche vorsieht.

Der Planung zufolge werden die vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen vollständig beseitigt und hinterher kleine Quartiersgrünflächen angelegt, die aufgrund ihrer Größe (besser: Kleinheit), Form und Ausstattung keinerlei ökologischen Funktionen wahrnehmen können. Sie entsprechen nach eigener Aussage noch nicht einmal dem im Wettbewerb geforderten Grünanteil! Verkehrsberuhigte, befestigte Weg kurzerhand als Grünfläche zu behandeln halten wir für sehr fragwürdig.

Auch wenn keine seltenen oder gar gefährdeten Tier- und Pflanzenarten auf dem Plangrundstück zu erwarten sind (was nicht bewiesen ist), ist das alte Gartenbiotop allein aufgrund seiner vielfältigen Struktur, seines Alters, des verwilderten Charakters und dem alten Baumbestand als ökologisch wertvoll einzustufen. Gerade weil es in Richtung Innenstadt kaum weitere Grünflächen gibt, stellt die verwilderte Gartenbrache ein Rückzugsgebiet und Trittsteinbiotop für Tiere dar und damit ein bedeutsames Glied in der Biotopvernetzung. Ihre Bedeutung würde mit der zunehmenden Bebauung sowie dem Wegfall der Brachen auf dem alten Bahngelände noch steigen.

Ökologie-Zentrum
Aachen e.V.
An der Schanz 1
52064 Aachen

Tel.: 0241 - 88914-25/26
info@oekologie-zentrum-aachen.de
www.oekologie-zentrum-aachen.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Kto. 23025638

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Kto. 5266503

Ökologie-Zentrum Aachen e.V.



Ähnlich wie mit dem Schwedenpark und Bürgerpark Moltkebahnhof im Frankenberger Viertel braucht es auch in diesem und anderen Stadtvierteln "Stadtbiotope", die nicht einer geordneten, überzogenen Grünflächenpflege unterliegen. Auch für die Menschen, insbesondere die Kinder des neuen Wohngebietes würde so ein Biotop eine Möglichkeit darstellen (genauer: die einzige im weiteren Umfeld), Natur unmittelbar zu erfahren. Dazu zählen eben auch Brennnesseln, Brombeer-Dickichte und krummgewachsene Bäume. Hinzu kommt, dass es für die späteren Bewohner in fußläufiger Entfernung keinerlei anderweitige Grünfläche gibt, selbst mit dem Fahrrad müssen immer erst größere, verkehrsreiche Straße gequert werden.

Wirklich gut anstehen würde es der einstigen 'Ökologischen Stadt der Zukunft', die Teilfläche mit größerem altem Baumbestand und dem Friedhof nicht nur von der Bebauung auszunehmen, sondern auch weitgehend als Wildnis und Stadtbiotop zu erhalten.

Wir bezweifeln die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplan-Abwicklung im beschleunigten Verfahren. Der Grenzwert für die maximale Grundfläche wird offensichtlich schön gerechnet, da die Allgemeine Wohnbaufläche nach eigenen Angaben bei 23.330 m² und damit über Grenzwert liegt. Damit wird nicht nur eine Umweltverträglichkeitsstudie erforderlich, sondern vor allem ein ökologischer Ausgleich. Bei der vorgelegten Planung, bei der gerade mal 6 von 445 Bäumen erhalten bleiben, ist dies umso vordringlicher!

Ingesamt stellt die Planung ein trauriges Beispiel dar, wie eine öffentliche Verwaltung, von der man Vorbildfunktion erwartet, selbst Minimums-Anforderung an ökologischer Qualität umgeht - mit verheerender Signalwirkung für zukünftige Projekte und private Investoren.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. monika nelißen

Ökologie-Zentrum
Aachen e.V.
An der Schanz 1
52064 Aachen

Tel.: 0241 - 88914-25/26
info@oekologie-zentrum-aachen.de
www.oekologie-zentrum-aachen.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Kto. 23025638

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Kto. 5266503

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 17:

Die Ausrichtung des Planungskonzeptes an den Biotopstrukturen hätte zur Folge, dass südwestlich des Klostergebäudes ‚Guter Hirte‘ nur eine wesentlich kleinere Grünfläche realisiert werden könnte und das an der südwestlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze keine geschlossene Schallschutzbebauung möglich wäre. Damit würden jedoch wesentliche Zielvorgaben des Landeswettbewerbes nicht umgesetzt werden können. Diese Zielvorgaben waren Bestandteil der Wettbewerbsauslobung, die vom Planungsausschuss der Stadt Aachen beschlossen wurde. Somit wird eine Planung, die dem Denkmalschutz und dem Lärmschutz gerecht wird, höher gewichtet als der Erhalt der Grünstrukturen.

Planungsrechtlich werden innerhalb des Bebauungsplanes insgesamt 3.930 m² öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Realisierung werden jedoch insbesondere die festgesetzten Verkehrsflächen südlich und nördlich des Dreiecksplatzes und südwestlich der nordöstlichen Grünfläche in das gestalterische Erscheinungsbild der Grünflächen einbezogen werden, wobei diese einbezogenen Flächen im Ausnahmefall zu befahren sein müssen. Aufgrund dieser Gesamtplanung erscheint es legitim, diese Flächen in die Summe der erwünschten Aufenthalts- und Grünflächen einzubeziehen.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 963 wird nicht in Frage gestellt, dass sich innerhalb des Plangebietes eine wertvolle Natur entwickelt hat. So wird unter Punkt 4.10.2 ‚Biologische Vielfalt‘ beschrieben, dass das Plangebiet heute ökologisch wertvolle Grünstrukturen wie z.B. eine alte Obstwiese, einen alten Pappelbestand, einen Gehölzsaum zum Wohngebiet Süsterau und den ehemaligen Klosterfriedhof im Südosten des Plangebietes mit zum Teil älterem Baumbestand umfasst. Der Bestand wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgenommen und nach fachlicher Begutachtung im Bestandsplan zum Grünordnungsplan dargestellt. Zur Artenschutzuntersuchung wurden zwei Gutachten erstellt. Somit wurde eine hinreichende Bestandsaufnahme der bisherigen Situation vorgenommen.

Insgesamt wird jedoch für den Bereich des Plangebietes aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs und der guten innerstädtischen Lage die Entwicklung des Wohngebietes höher gewichtet als der Erhalt der Grün- und Freiflächen. Ein Erhalt von Teilflächen wie z.B. im Bereich Schwedenpark ist nicht möglich, weil dieser Erhalt partiellen Zielvorgaben wie dem Denkmalschutz und dem Lärmschutz widersprechen würde.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Es verbleibt allerdings der vorgenannte Ausgleich auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

Bei einem Verfahren der Innenentwicklung entfallen neben der Ausgleichsbilanzierung die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eines Umweltberichtes. Dennoch sind im Rahmen der Begründung die einzelnen Umweltbelange detailliert zu erläutern und darzustellen. Diesen Anforderungen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

18. Süsterfeldstraße

(23.03.2016)



"Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planverf

Von: onlineservices@regioit-aachen.de

Gesendet: 23.03.2016 21:12:00

An: "Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de>

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Süsterfeldstr./Am guten Hirten (nr. 963)

Kritik: Die geplanten PKW-Stellplätze Nr. 56-59 befinden sich direkt gegenüber unserer "Haupteinfahrt" (siehe Straßenplanung). Diese Einfahrt ist eine LKW-Einfahrt und wird mehrmals täglich von LKW zur Belieferung der Fa. DATEC AG, Süsterfeldstr. 85 genutzt. Dort direkt gegenüber in sehr kurzem Abstand zur Grundstückseinfahrt öffentliche Parkplätze zu realisieren stellt eine erhebliche Behinderung für diesen Lieferverkehr (z.B. LKW 12t) und für unsere eigenen Fahrzeuge (zB Mercedes Sprinter 3,5t mit Überlänge (>7m)) dar. Dies würde zu erheblichen Behinderungen im öffentlichen Verkehrsraum führen wenn die LKW dann auf der Straße entladen weil sie nicht mehr rückwärts in unsere Einfahrt fahren können. Außerdem wird es mit Sicherheit nach und nach zu zahlreichen Streifschäden an parkenden Fahrzeugen führen.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

Anschrift:

Süsterfeldstr. 85
52072 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 23.03.2016 - 20:12:00

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 18:

Die angesprochenen Besucherparkplätze 56-59, die in der Erschließungsplanung dargestellt wurden, werden an dieser Stelle aufgehoben, um die Zufahrt zum Grundstück Süsterfeldstraße 85 nicht zu behindern.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

19. **Meerssener Straße**

(23.03.2016)

**Einwendungen zum Bauvorhaben Klostergarten „Guter Hirte“, Süsterfeldstr. 99
(Bebauungsplan 963) im Namen des Aachener Baumschutzbündnisses, vertreten durch
Meerssener Str. 11, 52074 Aachen**

Aachen, den 23.3.2016

29. MRZ. 2016

Lfd. Nr. Abt.

1) Zunächst einmal ist zu beanstanden, daß das Klostergelände in wenigstens 5 Teilflächen parzellierte wurde, sodaß man sich damit erste Voraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Bauleitplanverfahrens geschaffen hat. Teile des Klostergartens, wo sich Streuobstwiesen befanden, sind schon von RWTH-Gebäuden überbaut worden, ein altes Parkplatzgelände unmittelbar daneben wurde kürzlich komplett gerodet, für einen großen Studentenappartementblock und eine weitere Parzelle (Bauvorhaben 960) im Eingangsbereich des Klostergartens wird aktuell mit einem Gebäudeblock zugebaut.

Als eigenständiges Wohnbaugebiet wurde auch der Zusammenhang zum Campus-West-Areal gelöst. Selbst das abgesplitterte Kerngebiet (963) läßt die folgende Frage offen:

Das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach §13, bzw. 13a BauGB wurde vorgesehen, um auf unkritischen Geländen, bei denen keine größeren Umweltbelange auftreten, Bauvorhaben zügiger umsetzen zu können (Beispiel: Ersatz von Altbebauungen durch Neubebauung).

Wie es im vorliegenden Fall zu einer Bewertung geringer Umweltrelevanz kam, um dieses administrative Werkzeug zu benutzen, obwohl offenkundig und auch mehrfach in Vorlagen, der hohe ökologische Wert des Areals erwähnt wird, ist eine der Zentralfragen, die sich hier stellen.

Da drängt sich dem Außenstehenden der Verdacht auf, daß hierbei ökologische Umweltbelange ganz bewußt ausgetrickst und befürchtet aufwendige Ausgleichsmaßnahmen, die bei ordnungsgemäßer Umweltprüfung erforderlich gewesen wären, billig als freiwillige Leistungen umgangen werden sollen. Auch hinsichtlich der Anwendung von §13a ist festzustellen, daß diese sich auf Baugebiete nicht größer als 20.000 m² beziehen.

In Anhang 6 der Begründung, Seite 19, ist das Plangebiet mit 32.760 m² ausgewiesen, davon das reine Wohngebiet mit 23.330 m². Beide Werte größer als die zulässigen 20.000 m².

Demgemäß dürfte §13a keine Anwendung finden.

Das wurde von der Verwaltung mit einem GRZ-Multiplikator von 0,4 – 0,45 begründet, so einfach kann man sich das passend rechnen und damit Bürger, die kein Baurecht studiert haben, erst einmal hinhalten. Leider blieb aber nicht unbemerkt, daß in den Beschlußvorlagen die angegebene GRZ stark nach oben schwankt und zwar stellenweise auf bis zu 0,8 und 0,9 !

Doch dieser Unterschlagung nicht genug. Im zitierten §13a (1) steht auch:

... wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. ...

Damit wären wir wieder bei der Frage nach der Berechtigung für ein beschleunigtes Bauverfahren !

2) Nach den bisherigen Erfahrungen bin ich mir sicher, daß für Position 1) wieder ein neues, passendes Schlupfloch gefunden wurde, das dem Investor dienlich ist.

Gar nicht bedient wird dagegen die Allgemeinheit, deren Anspruch auf eine der Gesundheit zuträglichen Luftreinhaltezone auch kommunalpolitisch prinzipiell anerkannt ist; wozu die Stadt mit Einführung einer Umweltzone allerdings erst noch verdonnert werden mußte.

Ganz im Widersinn zu einer Luftverbesserung verschwinden ökologisch wichtige Innenstadtdflächen wieder und wieder und werden sogar noch als „nicht umweltrelevant“ abgestempelt, um deren Zerstörungen weiter beschleunigen zu können.

Selbstverständlich ist der Klostergarten höchst umweltrelevant und aufgrund seiner Ausdehnung, als auch seiner ökologischen Vielfalt sogar noch wertvoller als die umstrittene Bebauung der Ausgleichsfläche an der Vaalser Straße durch die Evangelische Gemeinde.

Trotz anerkannter Beurteilung durch die Stadtverwaltung, „das Plangebiet umfasst heute ökologisch wertvolle Grünstrukturen“, sowie der Feststellung, daß diese in weiterem Umkreis die einzig verbliebene sei (Vorlage Umweltausschuss, S 3), kommt man verblüffenderweise unter 8.

Umweltbelange (der Vorlage Bez. Vertretung AC-Mitte und dem Planungsausschuss) zu dem Schluß:

Da der Bebauungsplan auf Grundlage des §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung aufgestellt wird, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff. ...

Heißt also, man verordnet sich schlankweg ein beschleunigtes Bauverfahren, um daraus zu folgern, daß wohl keine Umweltschäden vorliegen und deshalb keine angemessenen Ausgleichsmaßnahmen zu tätigen sind. Das kann man getrost „ein Pferd von hinten aufzäumen“ nennen, so verquer ist diese Logik.

Sollte man die Feststellung (s.o.), daß es sich beim Klostergarten um eine ökologisch wertvolle Fläche handelt, nicht **vorstellen**, um **dann** zu beurteilen, ob ein beschleunigtes Bauverfahren überhaupt in Frage kommt?

Dann wäre die Frage mit einem entschiedenen Nein beantwortet worden, weil selbstverständlich eine erhebliche Umweltschaden vorliegt.

Wie kommt man also zu einer solch verdrehten Kausalkette, bei der erst der Wunsch festgelegt wird und dann der passende Rahmen bestimmt wird?

3) Dummerweise existieren trotz oberflächlicher Begutachtung dann doch noch schutzwürdige Falken und Fledermäuse, (wenigstens gibt es noch Bundesnaturschutzgesetze, sonst wären auch diese Arten für die Baubetreiber „nicht relevant“) aber Falken und Fledermäuse sollen nur nicht in ihrer Brut gestört werden, weshalb man künstliche Nisthilfen während der Bauphase in Erwägung zieht.

Wenn allerdings jeglicher Lebensraum, insbesondere die Nahrungsgrundlagen zerstört sind, macht ein Brutschutz überhaupt keinen Sinn.

Was stellen sich Gutachter und Genehmigungsbehörden da eigentlich vor?

Wahrscheinlich einen „freiwilligen“ Exodus der „planungsrelevanten Arten“.

Hebelt man so also lästige Naturschutzgesetze aus?

Obwohl es in den Bestimmungen eindeutig heißt, die schutzwürdigen Arten dürften nicht vergrämt werden, zielt man faktisch genau daraufhin ab.

4) Das flache Gutachten bestimmt nur, daß nach Gesetzeslage Baumhöhlen auf Brut- oder Schlafquartiere geschützter Arten vor Fällmaßnahmen zu prüfen sind, ohne derartiges untersucht zu haben. Wie ernst kann man die Vorstellung nehmen, Fällkommandos würden jeden Baum bis in die Wipfel gründlich prüfen, Akkordhelfer ohne zoologische Kenntnisse, die Fledermäuse kaum von Vögeln zu unterscheiden wissen und von Bilchen nie gehört haben?

5) Von mehreren Anwohnern und Spaziergängern wurden Käuzchen auf dem Gelände wahrgenommen, ein Umstand, der gutachterlich ignoriert blieb.

Ist da nicht eine Nachprüfung geboten?

Ebenso wurde lediglich nach Flugtieren gefahndet, schutzwürdige Kleintiere wie Hamster, Bilche, Schleichen oder Nattern o.ä. wurden nicht betrachtet und besondere Insekten schon gar nicht, wieso? Alles eine Frage der vorher festgelegten „nicht relevanten Umweltbelange“?

6) Alles was nicht „planungsrelevante Arten“ sind, können bedenkenlos vernichtet werden, wenn sie nicht freiwillig abwandern – bloß wohin?

(Vorlage Umweltausschuss, S 2: ...“Verlust von nicht planungsrelevanten, aber geschützter Vogelarten, der ... tolerierbar erscheint.“)

Woanders gibt es keine leeren Reviere, die auf Neuzugänge vertriebener Arten warten.

So bringt man damit auch Allerweltsarten an den Rand der Ausrottung, bis sie gesetzlich geschützt werden müssen, also dann, wenn es zu spät ist (AZ vom 2.3.2016: 50 % Artenschwund in NRW - da fehlt nur der Zusatz: Stadt Aachen trägt bedenkenlos zu weiterem Schwund bei, dank beschleunigter Bauverfahren).

Was stellen sich die Planer und Genehmigungsorgane da vor, oder anders gefragt, stellen sich die Planer und Genehmigungsorgane dabei überhaupt etwas vor?

7) Für die Anwohner in näherer und weiterer Umgebung geht eine wichtige „grüne Lunge“ verloren, für Kinder ein Naturspielgelände, für Hundebesitzer eine letzte Auslaufläche für ihre Haustiere, für Erholungssuchende ein stiller, friedlicher Ort und für Naturbeobachter ein Erkundungsgelände. Alles also Dinge, die kein gepflegter aufenthaltsoptimierter Stadtpark bieten kann.

Einem Ausgleich dafür gibt es nicht, stattdessen mehr Lärm, mehr Gedränge, mehr Beton, mehr Schadstoffemissionen, also Kontraproduktives zum Innenstadtklima.
(In der Vorlage für den Umweltausschuss, auf S 3 wird bestimmt, daß der Verlust an Kaltluftentstehungsflächen durch stellenweise Dachbegrünung kompensiert werden soll. Das ist eine Aussage, die in ihrer verblödenden Billigkeit kaum zu übertreffen ist.
Würden Sie, wenn man Ihnen 100 Euro stehlen würde und dafür 30 Cents in die Tasche steckte, von einem gelungenen Kompensationsgeschäft sprechen?

8) in der Beschlussempfehlung (der oben zitierten Vorlage) kommt auch klar zum Ausdruck: ... Der Verlust von wertvollem Grünbestand wird im Ergebnis der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum untergeordnet.

Das kann man also so verstehen, daß Umweltzone, Luftreinhaltung, der ganze Komplex Stadtökologie von relativ geringer Bedeutung sind?

9) in Bezug zu 8) wird bezweifelt, daß eine solche Dringlichkeit von Wohnraum vorliegt.
Wenn es einen Wohnraumbedarf gibt, dann in erster Linie für Geringverdiener, doch genau daran mangelt es auch bei diesem Vorhaben.

Es gibt innerstädtisch zahlreiche Ausbaumöglichkeiten, ohne neue Grünflächenzerstörungen verursachen zu müssen: etwa durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder Einliegerwohnungen. Viele Hauseigentümer wären auch bereit dazu, aber dazu müßte man auf die Baubehörde einwirken und nicht auf Kosten von Grünflächen sondern angesichts überzogener Bauvorschriften vereinfachte Bauverfahren ermöglichen.

Daß im Zusammenhang mit den Flüchtlingen Wohnungsbaupolitik gemacht wird, ist ein unerträglicher Mißbrauch von in Not geratenen Menschen, denn in Wahrheit haben wir es hier viel eher mit Kapitalanlageformen in Immobilien zu tun, bei der die Rendite stimmen muß, weshalb hochpreisige Premiumwohnungen bevorzugt werden („Wohnen in neugotischem Stil“, Werbebeilage für das Bauprojekt „Guter Hirte“ im Klenkes, 11/2015). Hier liegt eine moralische Verlogenheit vor, die Spekulantentum bemänteln soll.

Und das ganze wird dann noch mit der Genehmigung eines ökologischen Ausgleichsverzichts überzuckert zu einem Freibrief, mit dem der Profit für den Investor noch optimiert wird, auf Kosten der gesamten Biodiversität.

Auf dem Grundstück nebenan wird im Werbebürocontainer um Investoren für die geplanten Studentenappartements gebuhlt. Mit Wellnessbereich sollen die komfortablen Appartements Renditen von 4,8% abwerfen.

Woher resultieren die Zahlen angeblicher Dringlichkeit und wird dabei die Nachfrage getrennt nach echtem Wohnraumbedarf und sicherer Kapitalanlage?

10) Obwohl von Ihnen gerne gesetzliche Vorgaben zitiert werden, um sich dahinter zu verschanzen, wenn Widersinn und Rücksichtslosigkeit zu arge Blüten treiben, um Normalverständigen begreiflich zu sein, es werden auch explizite Bauvorschriften verbogen, wie man sie gerade braucht.

Festgesetzte Verhältniszahlen von Wohnflächen zu Kinderspiel- und öffentlichen Grünflächen werden trickreich durch Doppel- oder Dreifachbelegung passend gemacht. Auf S 4 der Vorlage für den Umweltausschuss heißt es: „Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Defizit aber hinnehmbar,...“
Werden hier nicht sogar Bauvorschriften zu einer Farce gemacht?

11) Die Stadtkasse übernimmt die Pflegekosten für die öffentlichen Flächen i.H.v. 14.500,- p.a.
Wäre da der Erhalt der ökologischen Fläche, der praktisch keine Kosten verursacht, nicht rentabler?

12) Von den 283 zu fällenden Bäumen unterliegen nur 132 der Baumschutzsatzung, weniger als die Hälfte. (dazu passt genau die oben genannte Zeitungsaussage über 50 % Artenschwund) und von denen sind nur 93 als Ersatz geplant. Wo kommen die fehlenden 39 unter?

13) In der Vorlage der Bez. Vertretung AC-Mitte, S 4 heißt es, wegen des KiTa- Abholservices müßten besonders viele Besucherparkplätze vorgehalten werden – natürlich auf Kosten von möglicher

Grünfläche. Aber auch das hält die Verwaltung für vertretbar, so wie sie eigentlich alles für vertretbar und tolerabel hält, was die Benachteiligung ökologischer Belange betrifft, solange damit eine Bevorzugung von Bauvorhaben einhergeht.

Jedenfalls habe ich noch kein Beispiel gefunden, wo ein Bauvorhaben als unvertretbar oder intolerabel abgelehnt worden wäre. Selbst die Bebauung von Ausgleichsflächen gilt als „vertretbar“, wie erst kürzlich durch vorgezogenes Handeln demonstriert wurde (Kirchenneubau Vaalser Str.).

Und auch die Fällungen zur Vorbereitung der Bebauung von Süsterfeld (Bauplan 960) waren trotz Durchführung in der Vogelschutzzeit „tolerierbar“. Bei Bauvorhaben geht eben nahezu alles, bei ökologischen Belangen geht fast nichts. Ökologie ist das was übrig bleibt, wenn alle Baubegehrlichkeiten realisiert sind.

Wie kann man ernsthaft Parkplatzflächen für Elterntaxidienste für 2 kurze werktägliche Stoßzeiten 24 Stunden ganzjährig verbauen ohne ein schlechtes Gewissen über unmäßige Vergeudung zu bekommen? Abgesehen davon fördert man so in ökologischer Unsinnigkeit nur unnötige Pkw-Shuttle-Dienste.

14) In der Begründung (Anhang der Vorlage der Bez. Vertretung AC-Mitte), S 5 heißt es, Ziel der Planung sei die Entwicklung bisher ungenutzter Flächen im Innenbereich.

Geht man hier also von Flächen aus, die außer einer sehr einseitigen und einschränkenden Nutzungsentwicklung keinen sonst vorstellbaren Nutzen oder keinen Nutzen in sich selbst tragen, somit also nutzlos in Erwartung einer sinnstiftenden Bebauung und Versiegelung dahindämmern ? Und sei es auch nur die Sinnhaftigkeit von in 13) erwähnter Parkraumbevorratung für eine Maximalzahl kurzparkender Bring- und Abholservices?

15) Ebenfalls auf S 5 wird definiert, daß §13a auch schon deswegen als Möglichkeit in Betracht kommt, weil das Gelände „nahezu allseitig umbaut“ ist und damit als „Innenentwicklung“ zählt.

Zur Straße hin ist das Gebiet praktisch offen, nach hinten wird es von einer Gartenmauer begrenzt, also einer Einfriedung und keiner Bebauung, und eine Seite ist nur teilweise bebaut.

Aber ich gehe mal davon aus, daß auch hier wieder die üblichen „vertretbaren“ Großzügigkeiten die Dinge so biegen werden, wie benötigt, liege ich da richtig und wenn ja wie lautet diesmal die Begründung?

16) Ist Ihnen bekannt, daß im Klostergarten besondere Obstsorten angebaut sind?


U.a. ist der Korbiniansapfel (Apfel KZ 3) dort zu finden gewesen, ein Apfel, der vom in Dachau wegen Regimekritik inhaftierten Pfarrer Korbinian Aigner gezüchtet worden war und offenbar in den Klostergarten „Guter Hirte“ gefunden hat.

Welche Sorten dort noch vorhanden sein mögen kann nur ein Experte bestimmen, aber all diese Dinge unterliegen vermutlich den „nicht relevanten Umweltbelangen“, sodaß entsprechende Untersuchungen wohl gar nicht näher getätigt werden sollen ?

Zum Schluß:

Trotz dieses desaströsen stadtökologischen Armutszeugnisses, solchen Vorhaben Vorrang zu geben, möchte ich als Vertreter des Aachener Baumschutzbündnisses zum Abschluß eine verträgliche Alternative ganz alternativlos vorschlagen: als Ausgleichsfläche bietet sich das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Campus-West-Gelände an.

Es könnte als langgezogene Sukzessionsfläche einen Grünfinger ins Stadtzentrum bilden (welcher es zu Zeiten des Güterbahnbetriebs auch teilweise war) und damit einen wesentlichen stadtökologischen Beitrag liefern. Bepflanzt mit den geforderten 10.000 zusätzlichen Bäumen gemäß dem Masterplan 2030 und den anders nicht unterzubringenden 39 Ersatzbäumen (s. 12)), sowie weiterer Suchfelder für Ausgleichsbäume, trüge eine solche naturbelassene Fläche vielmehr als die in vager Zukunft betonverkleisterten Gebäudecluster nicht nur einem gesünderen Klima Rechnung und damit auch der Vermeidung einer Umweltzone, sondern dank Artenvielfalt auch einem gesteigerten Wohlbefinden für die Allgemeinheit.

Mit vielem Dank im voraus für die Beantwortung der Fragen, bzw. für Ihre Stellungnahmen und mit freundlichen Grüßen 

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 19:

1. Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig, wenn innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche ergibt sich demnach aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 963 ergeben sich folgende Werte:

WA ₁	5.977 m ²	x	GRZ	0,40	2.391 m ²
WA ₂	1.972 m ²	x	GRZ	0,40	789 m ²
WA ₃	6.971 m ²	x	GRZ	0,40	2.788 m ²
WA ₄	2.026 m ²	x	GRZ	0,40	810 m ²
WA ₅	4.746 m ²	x	GRZ	0,45	2.136 m ²
WA ₆	1.637 m ²	x	GRZ	0,45	737 m ²

WA₁₋₆ Summe der max. Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 9.651 m²

Unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 960 ‚Süsterfeldstraße / Süsterau‘, der in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht, ergeben sich folgende Grundflächen:

Bebauungsplan Nr. 963	9.651 m ²
Bebauungsplan Nr. 960	600 m ²

Summe der maximalen Grundfläche beider Bebauungspläne 10.251 m²

Der Gesetzgeber hat unter § 13a BauGB aufgeführt, dass Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu addieren sind. Da ein derartiger Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Campus-West aufgrund der unterschiedlichen Lagen, der unterschiedlichen Nutzungen und der abzusehenden unterschiedlichen Zeitpunkte des Satzungsbeschlusses nicht herzustellen ist, bleibt dieser Bebauungsplan unberücksichtigt. Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, werden ebenso bei der Addition der Grundflächen nicht herangezogen und sind von dem Kumulierungsverbot nicht betroffen.

2. Umweltprüfung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wenn er weniger als 20.000 m² Grundfläche aufweist, ist die Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen irrelevant. Das beschleunigte Verfahren ist lediglich dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Die vorgenannten Ausschlussgründe liegen jedoch im vorliegenden Fall nicht vor.

3.-6. Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, November 2015 eine Artenschutzprüfung der Stufen I und II vorgenommen. Zur Beurteilung der Belange der Fledermäuse wurde ein gesondertes Gutachten des Büros pro terra, Aachen, herangezogen (Erhebung Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 963 Süsterfeldstraße – Am Guten Hirten, pro terra, Aachen, August 2015). Gemäß des Erlasses ‚Artenschutz in der Bauleitplanung‘, Stand 22.12.2010, ist zunächst die Stufe I der Artenschutzprüfung durchzuführen. Dabei wird zunächst das potentiell betroffene Spektrum planungsrelevanter Tierarten zusammengestellt und bewertet. Aus dieser Vorprüfung ergeben sich Hinweise auf Arten, bei denen ein Kon-

flikt überhaupt erwartet werden kann. Für diese sind innerhalb der Stufe II artenspezifische Prüfungen der Verbotstatbestände erforderlich. Zur Sachaufklärung sind dabei Begehungstermine sowohl tags als auch nachts durchzuführen.

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

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

Innerhalb des Plangebietes wurden Turmfalken beobachtet. Deren Revierverhalten ließ darauf schließen, dass keine anderen Greifvögel anwesend waren. Turmfalken jagen üblicherweise nicht im Bereich von Gehölzen oder langrasigen Wiesen. Somit kommt das Plangebiet selbst als Nahrungsraum nur zeitweise nach Mahdterminen in Frage.

Gemäß der Prüfung der Artenschutzbelange ist der Bebauungsplan Nr. 963 nicht von der Thematik der Erhaltung des Brutplatzes des Turmfalken und der Berücksichtigung von möglichen Fledermausquartieren im Fassadenbereich des Gebäudebestandes betroffen, weil das Klostergebäude nicht in seinem Geltungsbereich liegt. Somit sind diese Aspekte im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln. Beim Turmfalken kann durch die im Plangebiet ausgelöste Bautätigkeit ein Vergrämungseffekt ausgelöst werden. Daher wird festgelegt, dass der Baubeginn der Baustellenschließung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen darf. Im Fall einer Vergrämung kann der Turmfalke dann ausweichen und anderweitig brüten. Um festzustellen, ob er standorttreu geblieben ist, soll spätestens ab Mitte des Realisierungszeitraumes durch ein geeignetes Monitoring festgestellt werden, ob im Hinblick auf den Turmfalken eine kompensierende Maßnahme bezüglich des Brutplatzes erforderlich wird.

Bei dem angewandten Prüfverfahren handelt es sich um ein wissenschaftlich anerkanntes Verfahren, das an etlichen Standorten verifiziert worden ist.

7./8. Abwägung

Die Stadt Aachen unterliegt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Als Ergebnis dieser Abwägung wird der Verlust des Grünbestandes der Schaffung von dringendem Wohnraum untergeordnet. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Umweltbelange von geringer Bedeutung sind. Vielmehr zeigen der Entscheidungsprozess und die vielfältigen umweltbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass eine gleichberechtigte Abwägung der unterschiedlichen Belange stattgefunden hat.

9. Wohnraumbedarf

Der erhebliche Wohnraumbedarf ergibt sich allein aus der Tatsache, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet das Campusband entwickelt werden soll. Des Weiteren ist der Wohnraumbedarf aus verschiedenen Untersuchungen belegt und zeigt sich tagtäglich in der hohen Anzahl der Wohnungssuchenden, die im Wohnungsmarkt vorstellig werden. Die Stadt Aachen geht momentan von einem zusätzlichen Bedarf von 6.000 bis 7.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 aus (Quaestio Gutachten, September 2014) Aufgrund der aktuellen Entwicklung (Zuwanderung) ist mit einem noch höheren Bedarf zu rechnen.

10. Größe der Grünflächen

Die angesprochene Verhältniszahl von Wohnflächen zu Kinderspiel- und öffentlichen Grünflächen beruht auf der Auslobung zum Landeswettbewerb.

Planungsrechtlich werden innerhalb des Bebauungsplanes insgesamt 3.930 m² öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Realisierung werden jedoch insbesondere die festgesetzten Verkehrsflächen südlich und nördlich des Dreiecksplatzes und südwestlich der nordöstlichen Grünfläche in das gestalterische Erscheinungsbild der Grünflächen einbezogen werden, wobei diese einbezogenen Flächen im Ausnahmefall zu befahren sein müssen. Aufgrund dieser Gesamtplanung erscheint es legitim, diese Flächen in die Summe der erwünschten Aufenthalts- und Grünflächen einzubeziehen.

11. Pflegekosten

Die Stadt übernimmt zwar die Pflegekosten für die öffentlichen Flächen in angesprochener Höhe, veräußert aber das gesamte Gebiet entsprechend des Beschlusses des Rates der Stadt Aachen vom Juni 2014 mit der Absicht, damit den städtischen Anteil an der Finanzierung des Campus-West refinanzieren zu können.

12. Erhalt / Anpflanzung von Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 404 Bäume, von denen 85 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Insgesamt können davon nach aktualisiertem Stand 11 geschützte Bäume und 42 nicht geschützte Bäume erhalten werden. Zum Ausgleich der überplanten Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden insgesamt 147 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Somit werden zukünftig trotz der Bebauung 200 Bäume innerhalb des Plangebietes stehen, entsprechend ca. 50 % des heutigen Bestandes. Zusätzlich werden 12 % der Plangebietsfläche als Grünfläche angelegt, 75 % der Dachflächen begrünt und insgesamt 820 m einreihige Schnitthecken angelegt.

13. Parkplatzbedarf

Da die beiden Erschließungsstraßen als Stichstraßen ausgebaut werden, muss nordöstlich der Kindertagesstätte eine ausreichende Wendeanlage vorgesehen werden, zumal im Bereich der KITA eine Nahwärmestation realisiert werden soll. Auch dafür ist eine ausreichende Abstellfläche für Versorgungsfahrzeuge vorzusehen. Um Konflikte zwischen Kfz und Fußgängerverkehr im Bereich der Kindertagesstätte zu vermeiden, sollen ausreichende Parkplätze für die Abholung vorgesehen werden. Diese Parkplätze werden so angelegt, dass ein Rückwärtsstoßen in den Straßenraum nicht notwendig ist.

14. Mindernutzung

Die Beurteilung einer Mindernutzung oder Nichtnutzung bezieht sich auf die Kategorien der Baunutzungsverordnung, die Arten der Nutzungen vorgibt. Auf die möglichen baulichen Nutzungen bezogen ist die Fläche heute nicht genutzt bzw. wird mindergenutzt, weil eine bauliche Nutzung nicht vorliegt, an dieser Stelle aber sinnvoll und realistisch ist.

15. Innenentwicklung

Im Rahmen der Vorbereitung zur Einführung des § 13a BauGB bestand beim Gesetzgeber Einigkeit darin, dass die Anwendung ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dabei sind Arrondierungen zum Landschaftsraum sehr wohl möglich, lediglich Ausweitungen in den Landschaftsraum sind ausgeschlossen. Eine durch Siedlungsbestand gefangene unbebaute Fläche ist somit eindeutig dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB zuzurechnen. Dabei ist es unerheblich, ob die Fläche in direkter Nachbarschaft allseitig, dreiseitig oder lediglich zweiseitig bebaut ist. Relevant ist vielmehr, ob die Fläche dem Siedlungskörper zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Ausweitung in den Landschaftsraum handelt. Zum Siedlungskörper gehören selbstverständlich Verkehrs- und Bahnflächen, so dass eine Begrenzung durch derartige Nutzungen nicht die Insellage einer zu beurteilenden Fläche aufhebt, sondern vielmehr dazu dient, die Fläche deutlich abgrenzen zu können. Das in der Begründung unter 3.2 ‚Planverfahren‘ genannte Kriterium der allseitigen Bebauung bezieht die Verkehrs- und Bahnflächen ein und führt ausdrücklich eine ‚nahezu‘ allseitige Bebauung an.

16. Baumarten

Das Vorhandensein besonderer Obstsorten war bisher nicht bekannt. Daraus resultiert allerdings keine Änderung der Bewertung und Abwägung der unterschiedlichen Belange. Im Rahmen der Realisierung sollte geprüft werden, ob in Anlehnung an die genannte Apfelbaumsorte im westlichen Teilbereich des Plangebietes identische Obstbäume gepflanzt werden.

Fazit

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens ist kein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt notwendig. Unabhängig davon verbleibt jedoch der Ausgleichsbedarf auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Gemäß einer vermessungstechnisch detaillierten Baumkartierung entfallen insgesamt 64 geschützte Bäume durch die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes.

Aufgrund von Stammumfängen größer als 1 m und größer als 2 m sind insgesamt 119 Bäume auszugleichen. Um dementsprechenden Ersatz zu schaffen, sollen auf der Grundlage der Grünflächenplanung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den beiden Grünflächen insgesamt 39 Bäume mit einem Stammumfang von 25 cm bis 30 cm gepflanzt werden. Weitere 9 Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Zusätzlich sollen auf den Privatgrundstücken insgesamt weitere 60 Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich sind insgesamt 820 laufende Meter Schnitthecken auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

20.

(23.03.2016)

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 23.3.16
Az. FB 61/620-35006-2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB
- - **Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten** - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

• WOHNBUNGSBAU AUF DIESEM AREAL

Was mir nicht gefällt:

• ANTEIL DER SOZIALWOHNQUARTIEREN ZU GERING (S. SPALTUNG D. GESELLSCHAFT)

• DIE MASSIVE NATURZERSTÖRUNG (73 GESCHÜTZTE + 132 WEITERE BÄUME)
• DIE VERWÄCHLÄSSIGUNG DER ARTENSCHUTZ-BELANGE

DAS IST "ÖKOLOGISCHER TERROR"

• EIN FÄHIGER ARCHITEKT HÄTTE DEN BAUMBESTAND BERÜCKSICHTIGT

Meine Verbesserungsvorschläge:

BEI SEINER PLANUNG ?

• ES IST UNBEDINGT EINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS - PRÜFUNG
DURCHFÜHREN !!!

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

Name: _____
Straße: MARIENPLATZ 10
Wohnort: 52064 AACHEN

bebauungsplan@mail.aachen.de

Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben au

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 20:

Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau liegt bei mehr als 30 %. Somit werden von den insgesamt 300 Wohnungen 104 Wohnungen öffentlich gefördert. Der 30 %-Anteil entspricht dem Wert, der generell seitens der Stadt bei Vorhaben privater Vorhabenträger gefordert wird, die auf der Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden.

Für das Plangebiet wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage zum Campus der RWTH die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet als der Erhalt von Grünflächen und Grünstrukturen. Diese Gewichtung entspricht dem Ziel der Stadt Aachen, die Innenentwicklung des Stadtkörpers einer Außenentwicklung an den Stadträndern zum Schutz des Landschaftsraumes vorzuziehen. Des Weiteren sollen durch die Innenentwicklung die räumlichen Abstände zwischen Wohnen und Arbeiten so kurz wie möglich gehalten werden, um damit die notwendigen Verkehrsbewegungen eingrenzen zu können.

Die Ausrichtung des Planungskonzeptes an den Biotopstrukturen hätte zur Folge, dass südwestlich des Klostergebäudes ‚Guter Hirte‘ nur eine wesentlich kleinere Grünfläche realisiert werden könnte und das an der südwestlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze keine geschlossene Schallschutzbebauung möglich wäre. Damit würden jedoch wesentliche Zielvorgaben des Landeswettbewerbes nicht umgesetzt werden können. Diese Zielvorgaben waren Bestandteil der Wettbewerbsauslobung, die vom Planungsausschuss der Stadt Aachen beschlossen wurde. Somit wird eine Planung, die dem Denkmalschutz und dem Lärmschutz gerecht wird, höher gewichtet als der Erhalt der Grünstrukturen.

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes wurden Turmfalken beobachtet. Deren Revierverhalten ließ darauf schließen, dass keine anderen Greifvögel anwesend waren. Turmfalken jagen üblicherweise nicht im Bereich von Gehölzen oder langgrasigen Wiesen. Somit kommt das Plangebiet selbst als Nahrungsraum nur zeitweise nach Mahdterminen in Frage.

Die vorgenommenen Untersuchungen entsprechen in ihrer Untersuchungstiefe und im Ablauf dem Erlass ‚Artenschutz in der Bauleitplanung‘ und geben keinerlei Anlass zur Beanstandung.

Der Gesetzgeber hat mit dem ‚Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte‘ und dem darauf basierenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erheblich in die bisherige Gesetzgebung des BauGB eingegriffen. Diese Neuerung diente der Verminderung der Flächeninanspruchnahme

am Ortsrand und der Beschleunigung von Planungsvorhaben insbesondere im Bereich Wohnbedarf. Die Siedlungsentwicklung sollte auf die bestehenden Stadträume konzentriert und funktionsfähige urbane Stadtzentren entwickelt werden. Dafür wurde die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bewusst im Planungsverfahren erleichtert, in dem u.a. auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wurde. Das bedeutet, dass die Belange einer umfassenden Umweltprüfung, die u.a. auch eine Prüfung möglicher Alternativen beinhaltet, geringer gewichtet werden als eine mögliche Innenentwicklung. Im Bebauungsplanverfahren sind allerdings weiterhin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, wobei der Gesetzgeber pauschal davon ausgeht, dass bei einem Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² zu berücksichtigender Grundfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Die einzelnen Umweltbelange sind im Rahmen der Begründung dennoch zu erläutern und darzustellen. Dieser Anforderung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

21.

(23.03.2016)

Süsterau 17

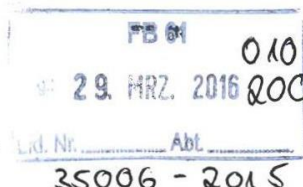
Süsterau 15

52072 Aachen

52072 Aachen

Aachen, 23.03.2016

An den
Oberbürgermeister
-Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen-
Postfach
52058



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB
-Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten-**

**hier: Einwendung gegen den geplanten Bebauungsplan auf der Grundlage
nicht ausreichend gewürdigter nachbarlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der o.g. Grundstücke erheben wir hiermit Einwendungen gegen die Festsetzung der geplanten Gebäudehöhe der zukünftig möglichen Bebauung in dem Bereich, der an unser Grundstücke grenzt.

Begründung:

Geplant ist in Übereinstimmung mit den Ausführungen im 3. Absatz zu Ziffer 4.2 der Begründung eine Höhe der geplanten Bebauung in den zeichnerisch ausgewiesenen Baugrenzen, welche sich an den Höhen der künftigen Campusbebauung orientiert.

Für unsere Gebäude bedeutet dies, dass in ca. 4 Meter Entfernung eine ca. 11 Meter hohe Bebauung entstehen würde. Der räumlich nahe Bezug in Verbindung mit der vorgesehenen Gebäudehöhe führt zu einer rücksichtslosen Verschattung unserer Immobilien bzw. der hier vorhandenen Wohnräume.

Die Ausführungen zu Ziffer 4.2 der Begründung sehen vor, dass eine solche Höhenausprägung zulässig sein soll, weil die „Grundstücke an der Süsterau deutlich höher“ liegen sollen, als die Bauten im eigentlichen Plangebiet. Wie Sie vor Ort bzw. anhand von Vermessunterlagen unschwer feststellen können, ist diese Aussage falsch.

Höhenmäßig ist unsere vorhandene Bebauung praktisch so ausgeprägt, wie es die geplante Bebauung auch ist. Der Höhenversprung ist nicht annähernd so ausgeprägt wie bei den Grundstücken ab Hausnummer 19, bei denen die Ausführungen der Begründung nachvollziehbar sind. Es gibt also keine Höhenlage, welche die Verschattung und den Effekt des Eingemauertseins wie in der Begründung geschildert mildern würde, der hier entstehen soll.

Die Begründung selbst zeigt, dass sie bei den diesbezüglichen Überlegungen von objektiv falschen Voraussetzungen ausgeht und daher auch zu keinem vertretbaren Ergebnis kommen kann. Die geplante Bebauung ist in der Wirkung unserer Immobilien gegenüber rücksichtslos und von den Folgen mit der Bestandsbebauung bei fairer und verständiger Würdigung unvereinbar.

Wir bitten, die geplante Bebauung den Umständen gerecht zu reduzieren oder weiter Abzurücken. Diesbezüglich machen wir ausdrücklich schon jetzt unsere geschützten Abwehrrechte geltend.

Für Rückfragen oder eine Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 21:

Die südöstlich der Flurstücke 388 und 389 gelegene Hausgruppe darf gemäß des Rechtsplanes eine maximale Gebäudehöhe von 193,60 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Bestandsbebauung der beiden Flurstücke liegt mit der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf einer Höhe von ca. 185,70 m ü. NHN. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 7,90 m. Der Abstand zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung beläuft sich auf ca. 27 m, wobei die Neubebauung bis auf 4 m mit ihrer Schmalseiten an die Plangebietsgrenze heranrücken kann.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Gebäudeabstände zu den angrenzenden Grundstücken werden generell eingehalten. Die sich aus diesen Abständen ergebenden Abstandsflächen dienen sowohl dem Brandschutz als auch einer sozial verträglichen Nachbarschaft.

Die Aufenthaltsräume der Neubebauung sind jeweils Richtung Nordosten bzw. Richtung Südwesten orientiert, jedoch nicht in Richtung der Siedlung Süsterau. Im Bereich der Dachterrassen werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Nordwestseite Richtung Siedlung Süsterau jeweils Abstellräume angeordnet, so dass von hier aus keine unmittelbare Einsehbarkeit in die benachbarten Gärten der Siedlung Süsterau besteht.

Die Eingabe zitiert die Begründung nicht korrekt. Gemäß Begründung unter Ziffer 4.2 sind ‚negative Auswirkungen auf die Siedlung nicht zu erwarten, weil Grundstücke an der Süsterau deutlich höher als das Plangebiet liegen. Zudem sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, das unmittelbar unterhalb der Siedlung Süsterau liegt, Gebäudehöhen festgesetzt werden, die zuzüglich des zurückspringenden Geschosses einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen‘. Die Begründung behauptet somit nicht, dass alle Grundstücke an der Süsterau deutlich höher als das Plangebiet liegen. Um denjenigen Grundstücken entgegen zu kommen, die einen geringeren Höhenversprung aufweisen, sollen hier lediglich Höhen zugelassen werden, die einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

22.

(24.03.2016)

"Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planverl

Von: onlineservices@regioit-aachen.de

Gesendet: 24.03.2016 21:41:25

An: "Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de>

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten (Nr. 963)

Kritik: Der NABU Aachen sieht die Bebauungsplanung dahingehend kritisch, dass durch die Realisierung wertvolle kleinstrukturierte Biotopstrukturen beinahe vollständig beseitigt werden. Hier sind vor allem der alte Baumbestand, die Obstbaumwiese und die Gartenbrache zu nennen. Beides sind wertvolle Rückzugsgebiete und Trittsteinbiotop für Tiere. Dies zeigen auch die bisherigen - offenbar nicht ausreichenden - artenschutzrechtlichen Untersuchungen, die das Vorkommen mehrerer Vogelarten, u. a. Turmfalke, sowie von Fledermäusen zeigen. Sowohl Turmfalke als auch Fledermäuse gehören zu den planungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen. Zumindest eine genaue Untersuchung des z. T. alten Baumbestandes auf potentielle Fledermausquartiere muss unbedingt noch erfolgen, um bestehende artenschutzrechtliche Bedenken auszuräumen.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

52074 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 24.03.2016 - 20:41:25

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 22:

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes wurden Turmfalken beobachtet. Deren Revierverhalten ließ darauf schließen, dass keine anderen Greifvögel anwesend waren. Turmfalken jagen üblicherweise nicht im Bereich von Gehölzen oder langrasigen Wiesen. Somit kommt das Plangebiet selbst als Nahrungsraum nur zeitweise nach Mahdterminen in Frage.

Gemäß der Prüfung der Artenschutzbelange ist der Bebauungsplan Nr. 963 nicht von der Thematik der Erhaltung des Brutplatzes des Turmfalken und der Berücksichtigung von möglichen Fledermausquartieren im Fassadenbereich des Gebäudebestandes betroffen, weil das Klostergebäude nicht in seinem Geltungsbereich liegt. Somit sind diese Aspekte im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu regeln. Beim Turmfalken kann durch die im Plangebiet ausgelöste Bautätigkeit ein Vergrämungseffekt ausgelöst werden. Daher wird festgelegt, dass der Baubeginn der Baustellenerschließung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen darf. Im Fall einer Vergrämung kann der Turmfalke dann ausweichen und anderweitig brüten. Um festzustellen, ob er standorttreu geblieben ist, soll spätestens ab Mitte des Realisierungszeitraumes durch ein geeignetes Monitoring festgestellt werden, ob im Hinblick auf den Turmfalken eine kompensierende Maßnahme bezüglich des Brutplatzes erforderlich wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

23.

Wilbankstraße

(24.03.2016)

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 24.3.2016
Az. FB 61/620-35006-2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 nach § 13a BauGB

- - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

(Was mir gefällt:) Sozial geförderte Wohnungen bauen, ist grundsätzlich richtig aber 30% ist zu wenig. Das Prinzip billige Wohnungen als Schallschutz für die die sich Häuser leisten können ist ungerecht und programmiert soziale Viertelskonflikte vor.

(Was mir nicht gefällt:)

Im übrigen ist das gesamte Gebiet ökologisch wertvoll um es für eine Bebauung zu opfern. Ein Umbau des Klosters zu einem Studentenwohnheim, unter Erhalt der Fledermaus quartiere (oder mit Schaffung neuer Nisträume für sie) und ein zusätzliches Wohngebäude auf der jetzigen großen Wiese von etwa 4 Geschossen, dann bleiben die Bäume und die Nahrungsquartiere für die Tiere erhalten. Außerdem eine Entmüllung des gesamten Geländes. Vor jeglicher Baumaßnahme Meine Verbesserungsvorschläge: muß eine UVP gemacht werden. Es kann doch nicht einerseits erkannt werden daß das Gelände ökologisch und klimatisch wertvoll ist und andererseits auf genauere Untersuchung verzichtet werden unter dem Vorwand von Spekulationen welche Tiere wann wo was fressen! X

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: _____

Unterschrift: _____

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben:

X Zur Ergänzung werde ich Ihnen meine Vorschläge zum Landschaftsplan machen, die z.T. auch hier inhaltlich passen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 23:

Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau liegt bei mehr als 30 %. Somit werden von den insgesamt 300 Wohnungen 104 Wohnungen öffentlich gefördert. Der 30 %-Anteil entspricht dem Wert, der generell seitens der Stadt bei Vorhaben privater Vorhabenträger gefordert wird, die auf der Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden.

Die Schallschutzbebauung weist aufgrund ihrer Strukturierung hochwertige Wohnungen mit Balkonen und Dachterrassen auf, die teilweise eine bessere Belichtung bieten als die Wohnungen innerhalb der WA2 und WA4-5. Insofern sind keinesfalls soziale Konflikte vorprogrammiert. Vielmehr werden diese Konflikte durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungsformen innerhalb des Plangebietes vermieden.

Insgesamt wird der Schaffung von Wohnraum aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage zum Campus der RWTH Aachen Vorrang gegeben gegenüber dem Erhalt der Grünflächen und der Grünstrukturen. Eine Reduzierung auf lediglich ein viergeschossiges Gebäude würde einen erheblichen Erschließungsaufwand bedeuten und würde dem Ziel, in dieser Lage Wohnraum zu schaffen, nicht entsprechen.

Der Gesetzgeber hat mit dem ‚Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte‘ und dem darauf basierenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erheblich in die bisherige Gesetzgebung des BauGB eingegriffen. Diese Neuerung diente der Verminderung der Flächeninanspruchnahme am Ortsrand und der Beschleunigung von Planungsvorhaben insbesondere im Bereich Wohnbedarf. Die Siedlungsentwicklung sollte auf die bestehenden Stadträume konzentriert und funktionsfähige urbane Stadtzentren entwickelt werden. Dafür wurde die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bewusst im Planungsverfahren erleichtert, in dem u.a. auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wurde. Das bedeutet, dass die Belange einer umfassenden Umweltprüfung, die u.a. auch eine Prüfung möglicher Alternativen beinhaltet, geringer gewichtet werden als eine mögliche Innenentwicklung. Im Bebauungsplanverfahren sind allerdings weiterhin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, wobei der Gesetzgeber pauschal davon ausgeht, dass bei einem Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² zu berücksichtigender Grundfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Die einzelnen Umweltbelange sind im Rahmen der Begründung dennoch zu erläutern und darzustellen. Dieser Anforderung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgekommen, indem die relevanten Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

24.

Am Branderhof

(24.03.2016)



"Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planverf

Von: onlineservices@regioit-aachen.de

Gesendet: 24.03.2016 12:57:15

An: "Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de>

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten

Kritik: hier: Einwendung gegen den geplanten Bebauungsplan auf der Grundlage nicht ausreichend gewürdiger nachbarlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des Grundstücks, Gemarkung Laurensberg, Flur 22, Flurstück 179 erhebe ich hiermit Einwendungen gegen die Festsetzung der geplanten Gebäudehöhe der zukünftig möglichen Bebauung in dem Bereich, der an mein Grundstück grenzt.

Begründung:

Die geplanten Stadthäuser, angrenzend an die Siedlung Süsterau, berücksichtigen nur unzureichend den gebietstypischen Baucharakter der vorhandenen Siedlung von 1957. Hier handelt es sich um eine Bebauung in 1-geschossiger Bauweise.

Ich bitte, die geplante 3-geschossige Bebauung den Umständen gerecht zu reduzieren (z. B. Verzicht auf Hochparterre) oder weiter Abzurücken von der Grenze.

Gerne stehe ich Ihnen bei Rückfragen bzw. für einen Termin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Zustimmung: Grundsätzlich begrüße ich die Erweiterung dieser Stadtrandlage um weitere Wohnfläche.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

52066 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 24.03.2016 - 11:57:15

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 24:

Zur Schaffung eines homogenen Gesamtbildes werden innerhalb des Plangebietes aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen festgesetzt. Diese Gebäudehöhen orientieren sich hinsichtlich der Höhen an der künftigen Campusentwicklung und weniger an der Bebauung der Siedlung Süsterau. Negative Auswirkungen auf die Siedlung sind nicht zu erwarten, weil insbesondere die südlichen Grundstücke an der Süsterau deutlich höher als das Plangebiet liegen.

Die südöstlich der Flurstücke 388 und 389 gelegene Hausgruppe darf gemäß des Rechtsplanes eine maximale Gebäudehöhe von 193,60 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Bestandsbebauung der beiden Flurstücke liegt mit der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf einer Höhe von ca. 185,70 m ü. NHN. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 7,90 m. Der Abstand zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung beläuft sich auf ca. 27 m, wobei die Neubebauung bis auf 4 m mit ihrer Schmalseiten an die Plangebietsgrenze heranrücken kann.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Gebäudeabstände zu den angrenzenden Grundstücken werden generell eingehalten. Die sich aus diesen Abständen ergebenden Abstandsflächen dienen sowohl dem Brandschutz als auch einer sozial verträglichen Nachbarschaft.

Die Aufenthaltsräume der Neubebauung sind jeweils Richtung Nordosten bzw. Richtung Südwesten orientiert, jedoch nicht in Richtung der Siedlung Süsterau. Im Bereich der Dachterrassen werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Nordwestseite Richtung Siedlung Süsterau jeweils Abstellräume angeordnet, so dass von hier aus keine unmittelbare Einsehbarkeit in die benachbarten Gärten der Siedlung Süsterau besteht.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

25. und weitere ...

(29.03.2016)

1

Der Klostergarten „Zum guten Hirten“ hat sich zu einem hochwertigen Biotop entwickelt. Das wird auch von Politik und Verwaltung der Stadt Aachen anerkannt. Genauso wie die Tatsache, daß es die letzte größere freie Grünfläche zwischen Innenstadt, Toledoring und der Bahnlinie bis Roermonder Str. ist. Ein Erhalt ist für Natur und Mensch gleichermaßen wichtig. Deshalb lautet die Forderung:

**KEINE ZERSTÖRUNG DIESER ÖKOLOGISCH
WERTVOLLEN FLÄCHE !**

29. MRZ. 2016
35006-2015

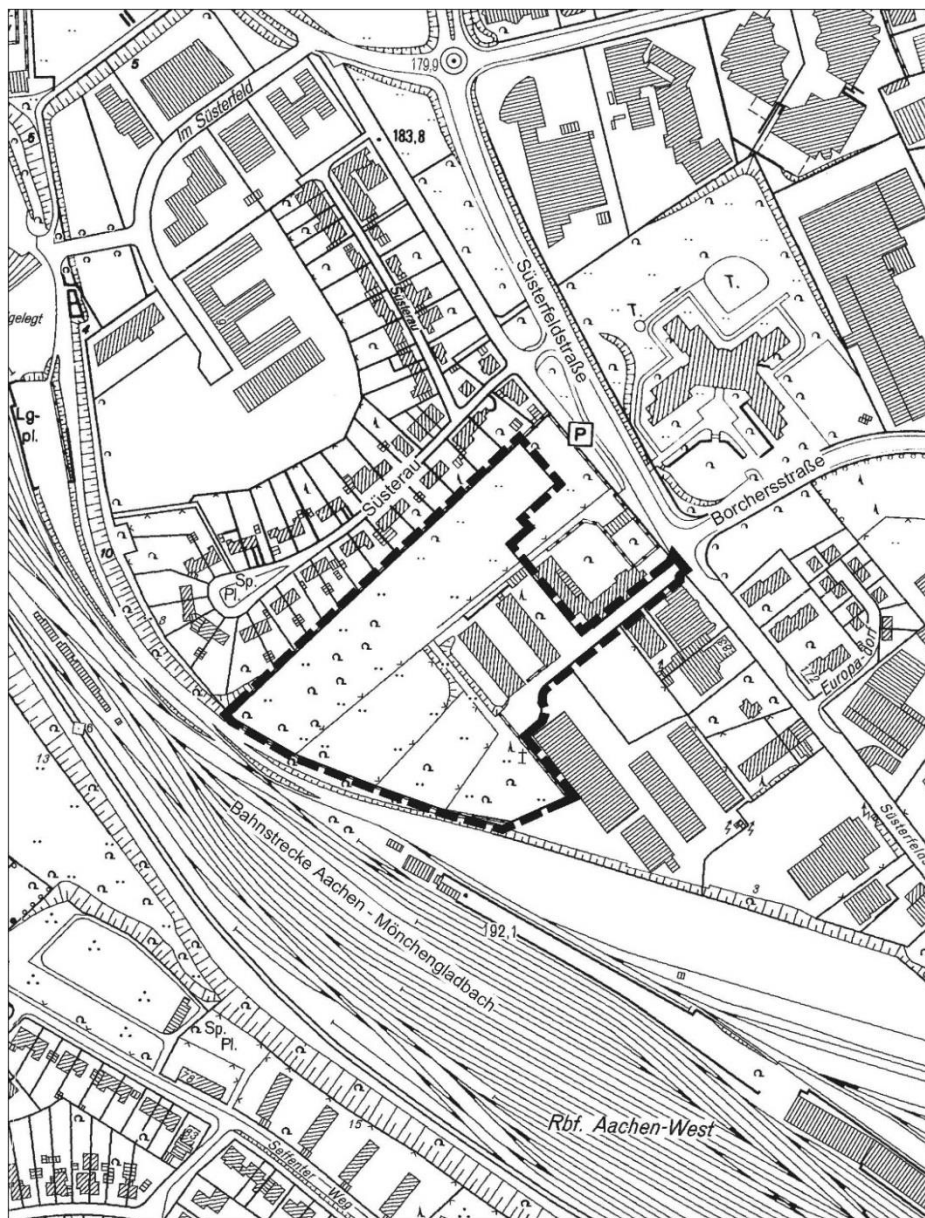
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 25:

Für das Plangebiet wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage zum Campus der RWTH die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet als der Erhalt von Grünflächen und Grünstrukturen. Diese Gewichtung entspricht dem Ziel der Stadt Aachen, die Innenentwicklung des Stadtkörpers einer Außenentwicklung an den Stadträndern zum Schutz des Landschaftsraumes vorzuziehen. Des Weiteren sollen durch die Innenentwicklung die räumlichen Abstände zwischen Wohnen und Arbeiten so kurz wie möglich gehalten werden, um damit die notwendigen Verkehrsbewegungen eingrenzen zu können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn (24.02.2016)
2. Deutsche Bahn AG, Köln (18.03.2016)
3. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund (21.03.2016)
4. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Pulheim (29.03.2016)

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 963 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn (24.02.2016)

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland



LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Aachen
FB 61/201
z.H. Frau Hergarten
Lagerhausstr. 20
52058 Aachen



Datum und Zeichen bitte stets angeben

24.02.2016
333.45-1.1a/16-001

Dr. Ursula Francke
Tel 0228 9834-134
Fax 0221 8284-0362
Ursula.Francke@lvr.de

VBB Nr. 963 nach § 13a BauGB – Aachen-Mitte, Süsterfeldstraße/Am Guten Hirten

Beteiligung TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

hier: Belange der Bodendenkmalpflege

Ihr Schreiben vom 17.2.2016, Ihr Zeichen FB 61/620-35006-2015

Sehr geehrte Frau Hergarten,

vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Klosters „Zum guten Hirten“. 1962 wurde hier bei Bauarbeiten eine hölzerne Wasserleitung geborgen, deren Alter zwar nicht bekannt ist, die aber sicherlich älter ist als die 1848 errichtete Klosteranlage. Sie wird dher sicherlich zu einer älteren Hofanlage gehören. Im 19. Jahrhundert wurden in der Regel tönernerne Steinrohre verwendet.

In der Begründung des Bebauungsplanes über Schutz der Kulturgüter (Pkt. 4.10.7) verweisen Sie dagegen nur auf die §§ 15,16 DschG NRW.

Ich möchte darauf hinweisen, dass 2014 und 2016 aufgrund der archäologischen Erkenntnisse durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen im Rahmen von zwei Bauanträgen (Umbau eines ehem. Klosters Guter Hirte, AZ Bauaufsicht 00018-14) und 2016 (Errichtung eines Studentenwohnhauses, Flur 4, Fl. St. 146 und 380, AZ Bauaufsicht 05300-15) archäologische Untersuchungen gem. § 29 DSchG NRW (Kostentragungspflicht) angeordnet wurden.

Dies steht im Widerspruch zu den Hinweisen zu den o.a. §§ 15,16 DSchG NRW in der Begründung des VBB.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBKDEFF370

Seite 2

Um diesen Bestimmungen in der Baugenehmigung gerecht zu werden, sollte daher in den Bebauungsplan/Durchführungsvertrag folgende Formulierungen aufgenommen werden:

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.

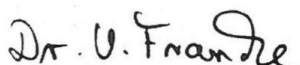
Die bauliche Nutzungen im Plangebiet ist nur zulässig, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt wird.

Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Bauträger zu übernehmen (§ 29 DSchG NW).

Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen abzustimmen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Ursula Francke

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.10.7 ‚Schutz der Kulturgüter‘ wird um den Hinweis ergänzt, dass im Rahmen von zwei Bauanträgen (Umbau des ehemaligen Klosters, Studentenwohnhaus) archäologische Untersuchungen angeordnet wurden. Die entsprechenden Bauvorhaben grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Im Umfeld des Klosters wurde 1962 eine hölzerne Wasserleitung geborgen, die zu einer älteren Hofanlage gehören könnte.

Des Weiteren wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass eine bauliche Nutzung im Plangebiet nur zulässig ist, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt werden.

In den Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus übernommen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2. Deutsche Bahn AG, Köln (18.03.2016)



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer Straße 22-24 •
50679 Köln

Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
FB 61
Frau Hergarten
52058 Aachen

010
23. FEB. 2016 200
Lfd. Nr. 35006-2015

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 0221 141-3797
Telefax 0221 141-2244
karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen FRI-W-L(A) TÖB-KÖL-16-10530 (Sa 17897)

18.03.2016

Ihr Zeichen: FB 61/620-35006-2015

Ihre Nachricht vom 17.02.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 "Süsterfeldstraße Am Guten Hirten" im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Süsterfeldstraße und Bahnlinie

Sehr geehrte Frau Hergarten,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Die geplante Neubaumaßnahme hat keinen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms. Voraussetzung für Maßnahmen zur Lärmsanierung ist in der Regel, dass das Gebäude vor dem Inkrafttreten des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 01.04.1974 (alte Bundesländer), 3.10.1990 (neue Bundesländer) errichtet oder der Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich das Gebäude errichtet wurde, vor diesen Stichtagen rechtsverbindlich wurde. Bei Ihrer geplanten Neubaumaßnahme, also nach den v. g. Stichtagen, wird in Kenntnis der bestehenden Schienenstrecke gebaut. Insoweit werden Lärmsanierungsmaßnahmen nicht gefördert. Auch die anderen Ziele des Lärmsanierungsprogramms sind nicht erfüllt. Daher muss der Bauherr, dem die Schienenstrecke bereits bekannt war, selbst für ausreichenden Lärmschutz sorgen.

Wir weisen darauf hin, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber



2/2

(Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S.P.' with a flourish at the end.

Strauß

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S.K.' with a flourish at the end.

Sandkühler

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Aufgrund des Heranrückens der Wohnbebauung an die bestehenden Bahnanlagen sind die gemäß Lärmgutachten notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Realisierung der Wohnbebauung vorzunehmen. Die Kosten obliegen dem Vorhabenträger.

Weitere eventuelle Immissionen wie z.B. Erschütterungen sind entschädigungslos hinzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

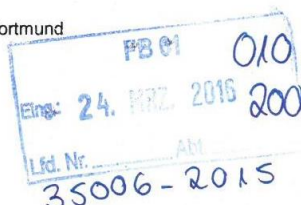
3. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund (21.03.2016)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Aachen
A 61 20
52 058 Aachen



Datum: 21.03.2016
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2016 - 92
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-45122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 963, „Süsterfeldstraße“
Ihr Schreiben vom 17.02.2016

Sehr geehrte Frau Hergarten,

das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH zu 51 % sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH 49 %.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



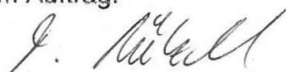
Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Seite 2 von 2

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:



(Thomas Rützel)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

Da sich aus dem Erlaubnisfeld ‚Rheinland‘ mit dem befristeten Recht, Kohlenwasserstoffe aufzusuchen, keine konkreten Maßnahmen ergeben, die Umweltauswirkungen hervorrufen können, wird auf einen Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Pulheim (29.03.2016)

Von: "Kampshoff, Maria" <Maria.Kampshoff@lvr.de>
An: "'Gabi.Hergarten@mail.aachen.de'" <Gabi.Hergarten@mail.aachen.de>
CC: 'Claudia Ellenbeck' <Claudia.Ellenbeck@mail.aachen.de>
Datum: 29.03.2016 13:56
Betreff: WG: Aachen, Bebauungsplan Nr. 963 (§ 13a BauGB) - Süsterfeld / Am Guten Hirten -
im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Süsterfeldstraße und Bahnlinie
Anlagen: 160321_campuswohnen-schemaschnitte.pdf



35006-2015

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Schreiben vom 17.02.2016

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Hergarten,

gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken. Da laut beiliegenden Schemaschnitt A-A die Höhe der Neubauten unmittelbar am "Klosterplatz" der Höhe der Bebauung westlich des Klosters entspricht, ist wahrscheinlich eine angemessene städtebauliche Einbindung des Baudenkmals "Kloster Guter Hirte" gegeben. Höhe von Traufe und Dachfirst des Klosters sollten auf jeden Fall bei der Neubebauung Berücksichtigung finden. Die Gestaltung der Neubebauung selbst ist im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens hinsichtlich Material, Farbigkeit, etc. abzustimmen. Dies bezieht sich auch auf die Gestaltung der dem Kloster unmittelbar vorgelagerten Erschließungsstraßen / Wege.

In diesem Zusammenhang möchte ich noch auf das kleine halb offene Kapellenhäuschen in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes hinweisen. Vielleicht besteht die Möglichkeit, es - zusammen mit ein paar Grabplatten des ehemaligen Klosterfriedhofs - in die Freiraumplanung einzubeziehen. Eine Dokumentation des ehemaligen Klostergeländes, auch wenn nicht zum Baudenkmal gehörend, wäre, soweit noch erkennbar, auch aus ortsgeschichtlichen Gründen wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Maria Kampshoff

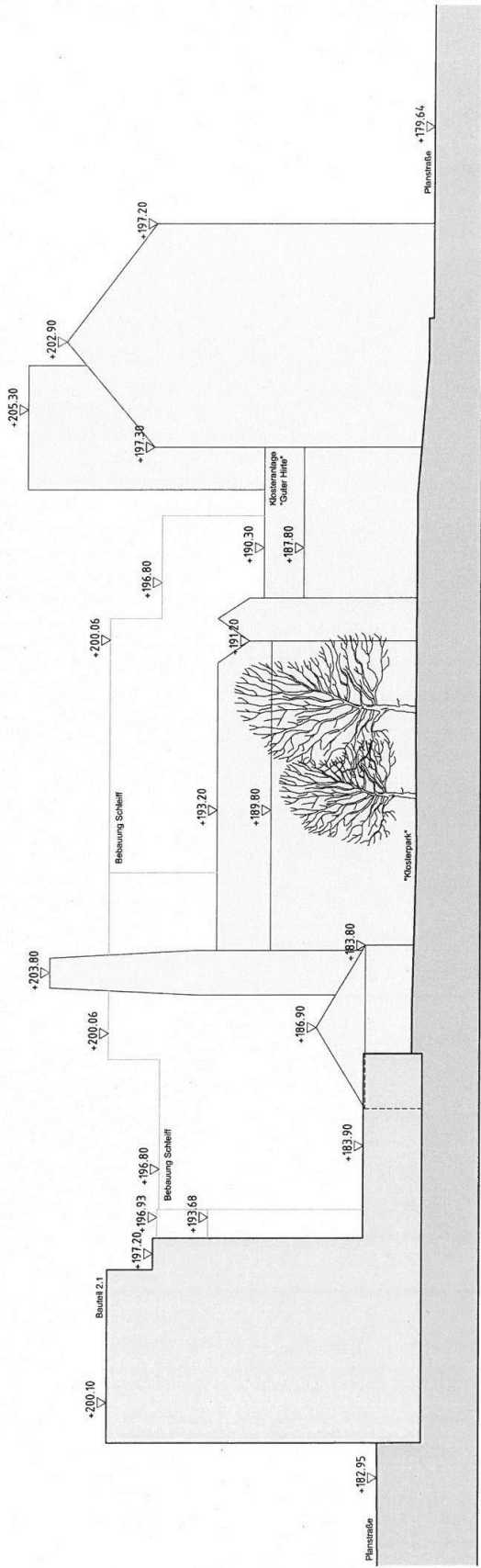
Dipl.-Ing. Maria Kampshoff
wiss. Referentin
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Ehrenfriedstraße 19
50259 Pulheim
Fon +49 (0)2234 9854-541
Fax +49 (0)221 8284-1991
Mail maria.kampshoff@lvr.de

Web <http://www.lvr.de>

<http://www.denkmalpflege.lvr.de>

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und



pbs architekten Projektgesellschaft Campus Wohnen db
Gerlach Wolf Böhmig GmbH & Co. KG, Aachen

Schemaschnitt A-A
M 1:250

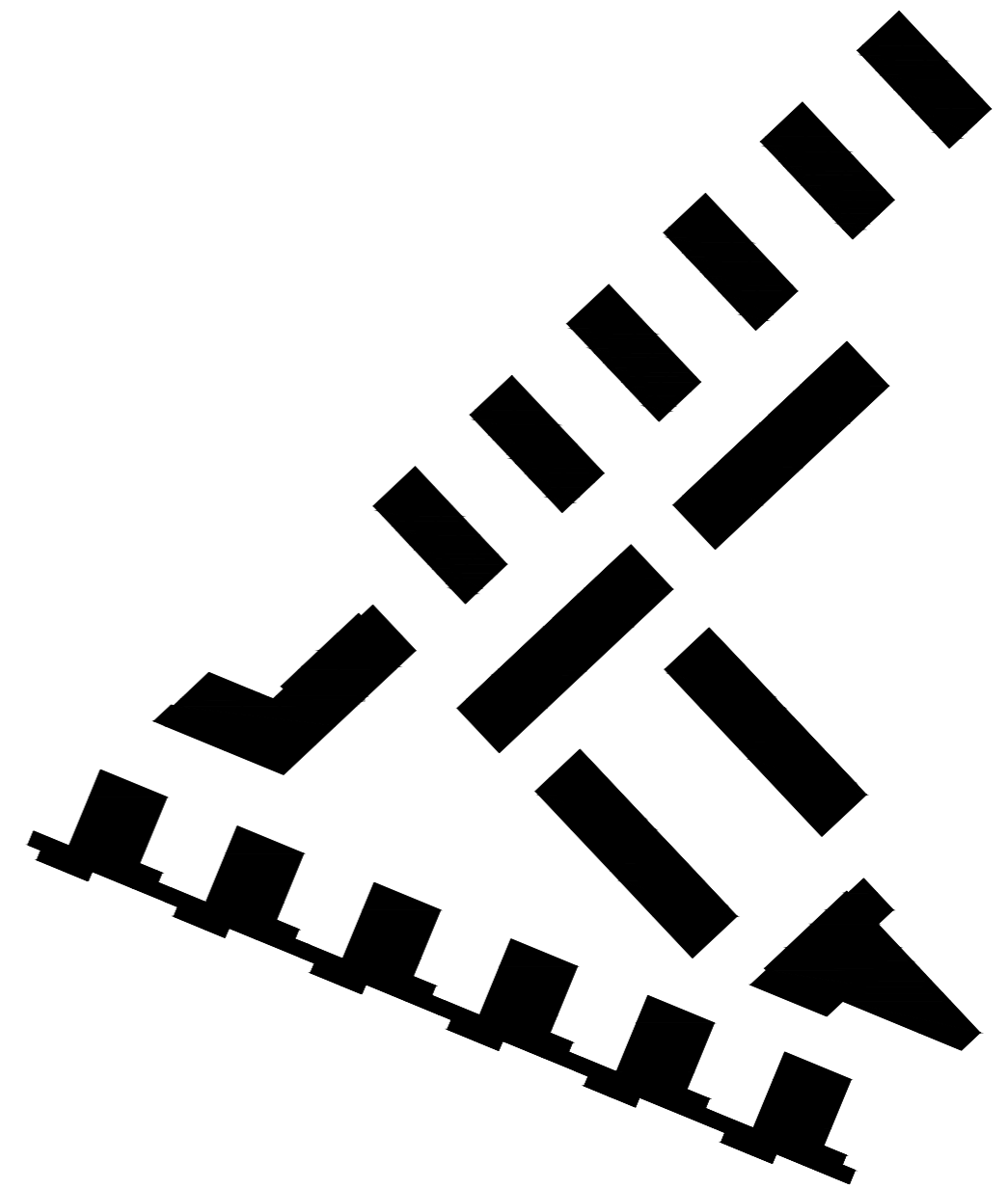
Campus Wohnen „Guter Hirte“ - Aachen
21.03.2016

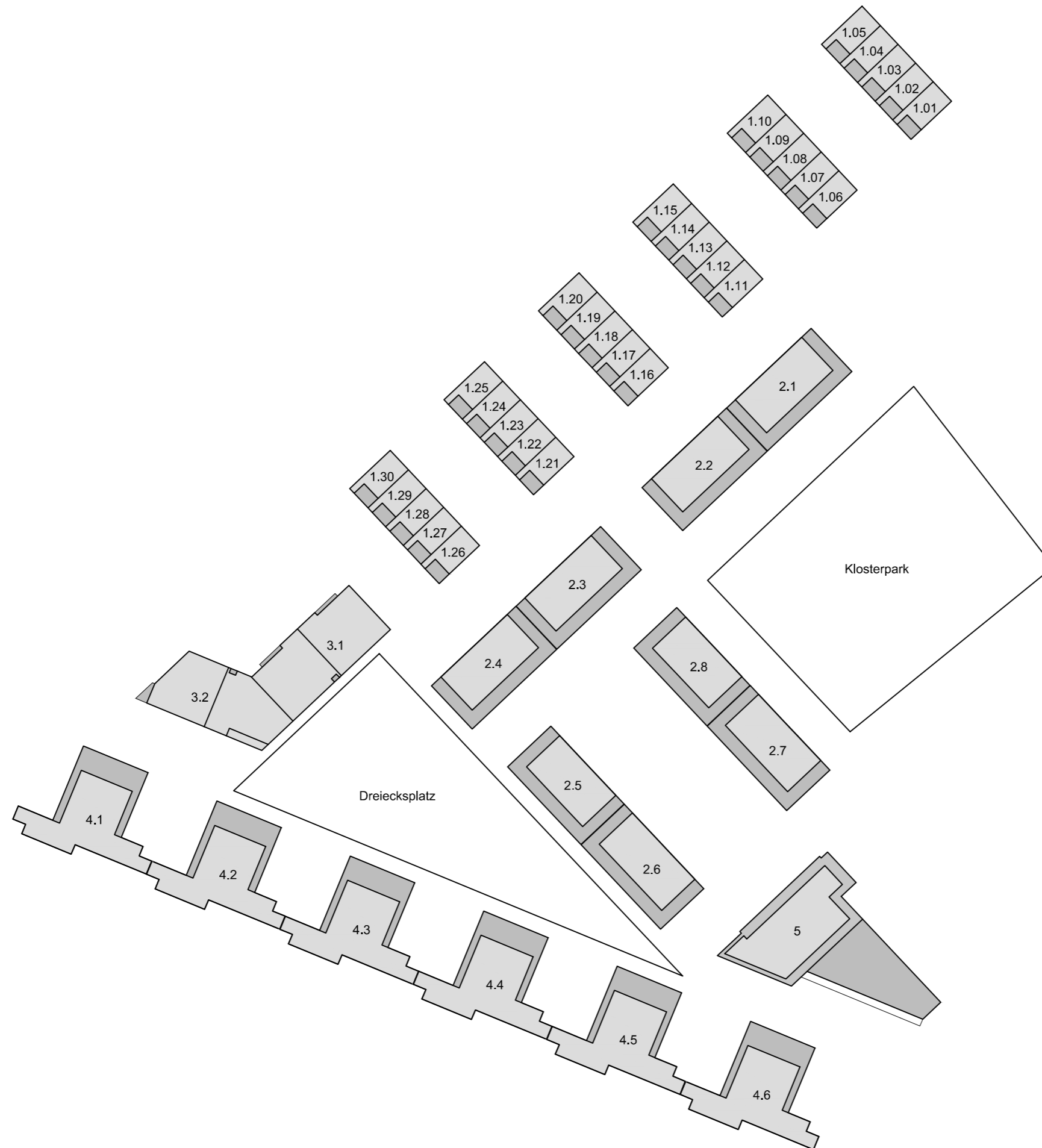
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4:

Die gemäß des Bebauungsplanes Nr. 963 im Umfeld des Klosters ‚Guter Hirte‘ mögliche Bebauung wird die Kubatur, Trauf- und Firsthöhe des Klosters berücksichtigen. Die Denkmalpflege wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird geprüft, ob eventuell Grabplatten und das Kapellenhäuschen in die Flächen integriert werden können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

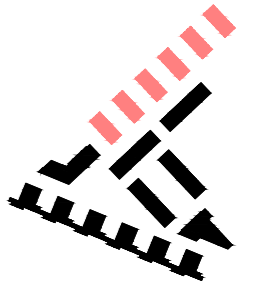




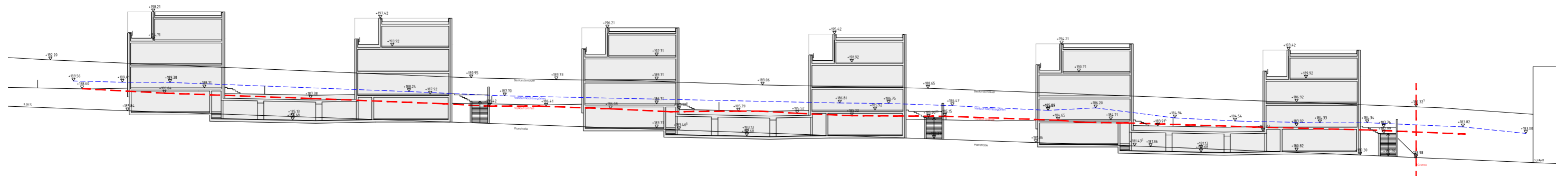
Teilgebiete:

1. Stadthäuser
2. Geschosswohnungsbau Mitte
3. Winkelbebauung
4. Schallschutzbebauung
5. KiTa + Studentisches Wohnen

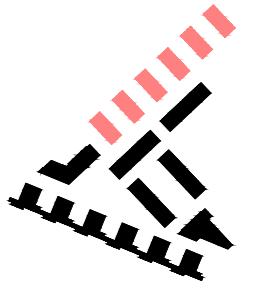
Lageplan 1:1000



Ansicht Planstraße 1:500



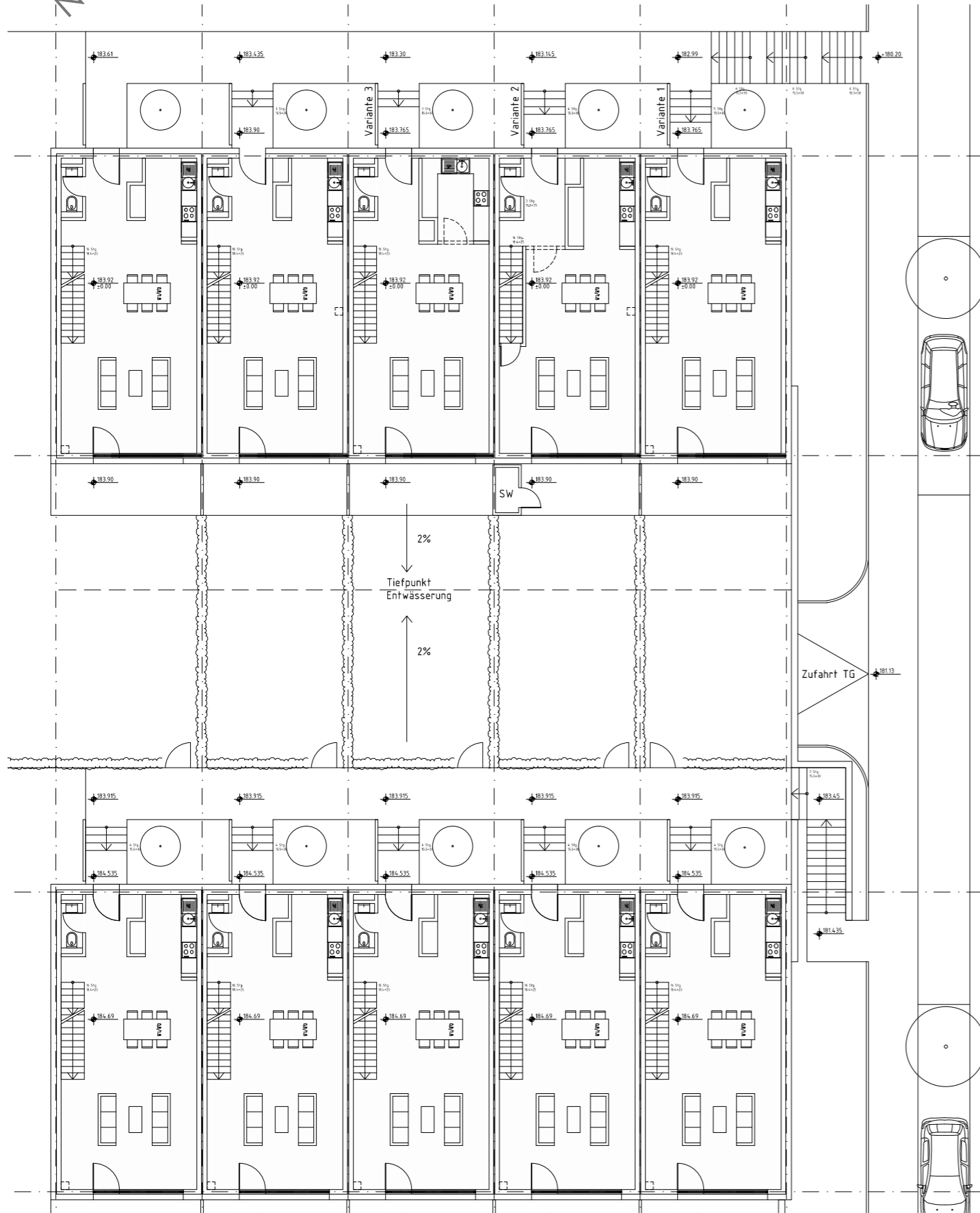
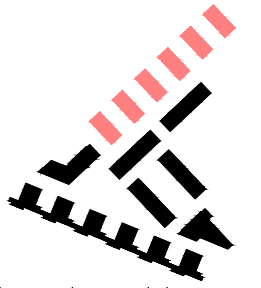
Schemaschnitt entlang Planstraße 1:500



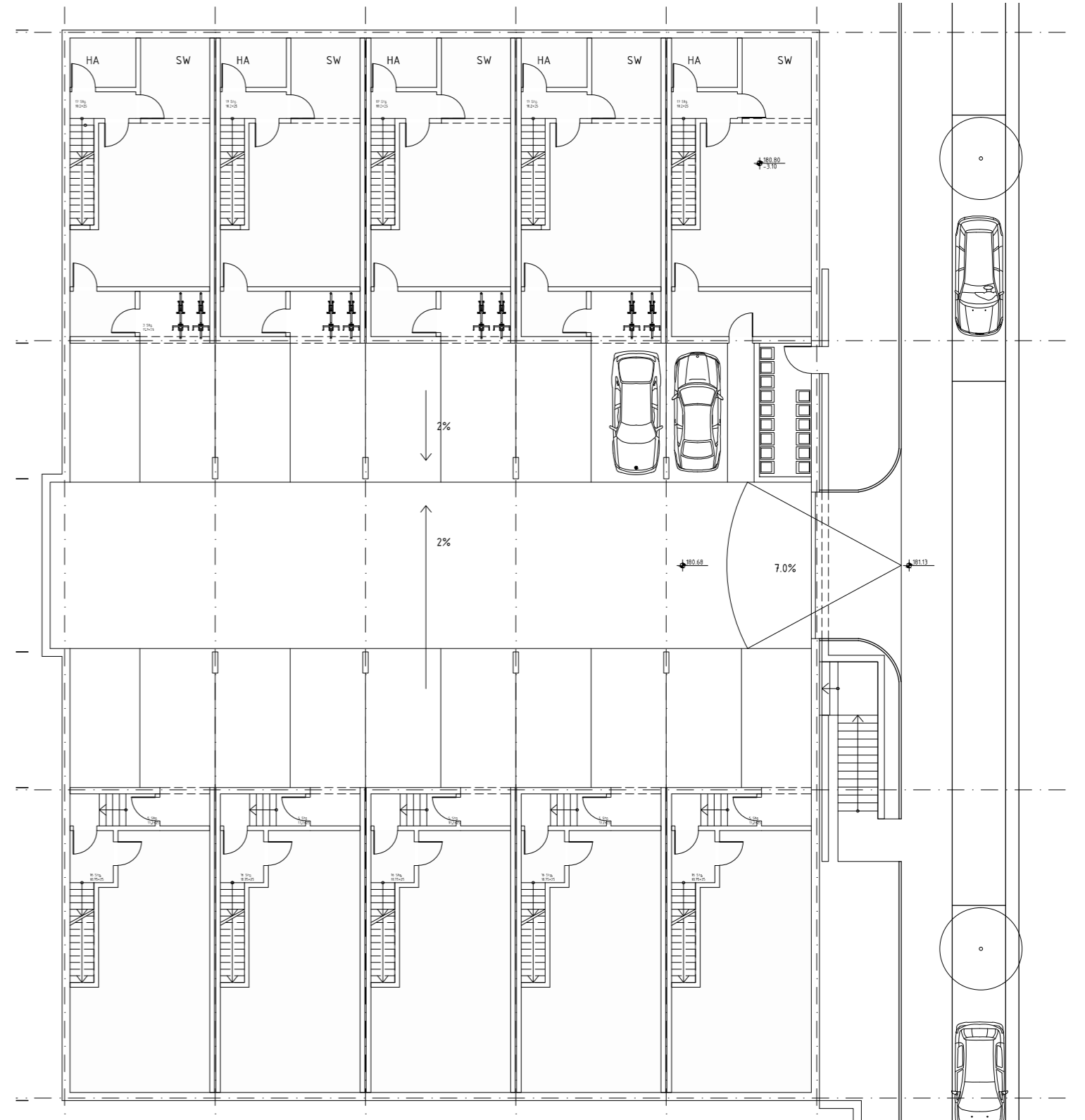
Ansicht Eingang 1:200



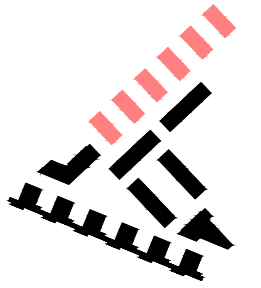
Ansicht Garten 1:200



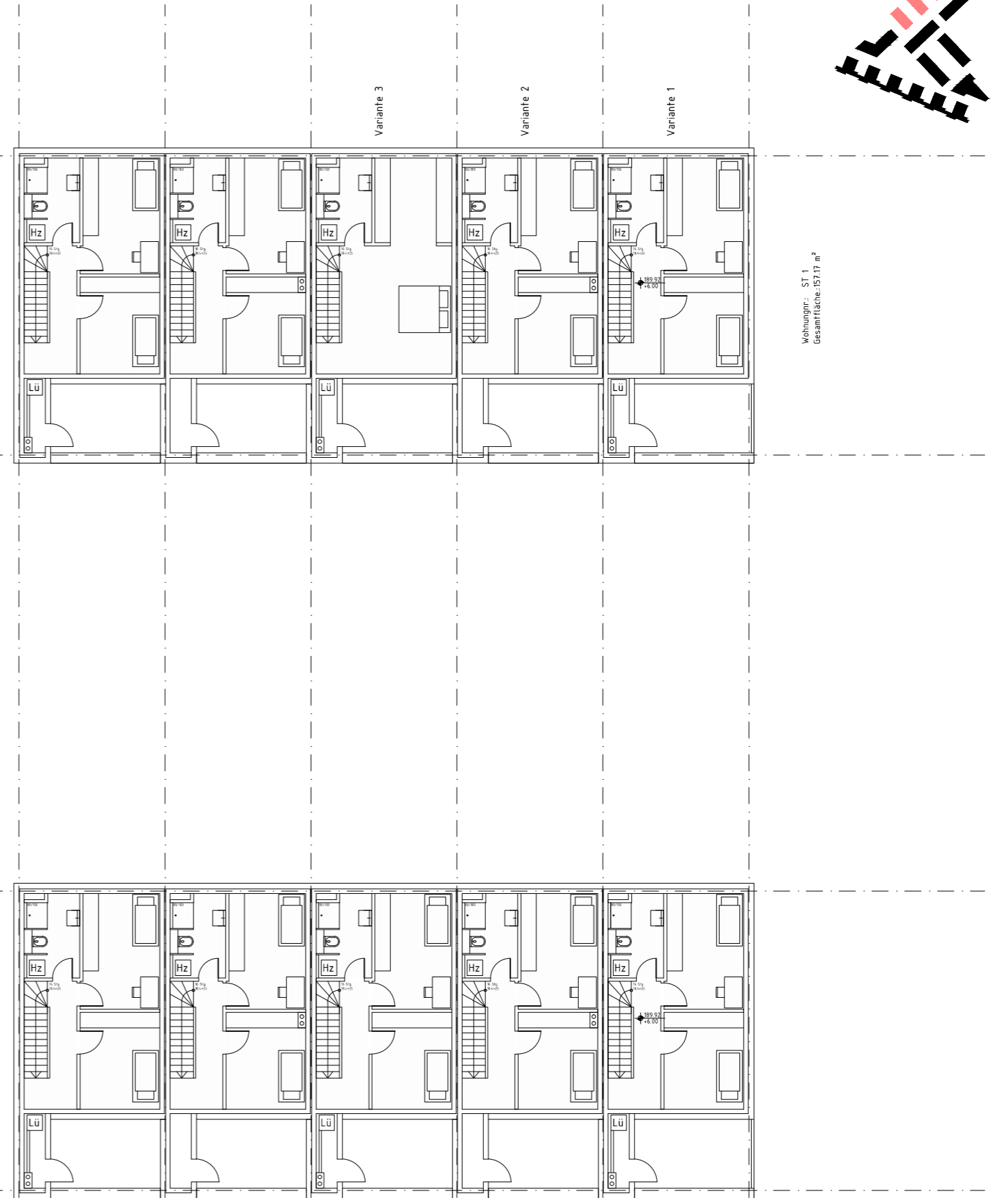
Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss Untergeschoss 1:200

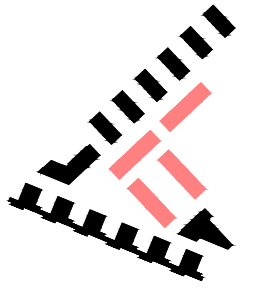


Grundriss Obergeschoss 1:200

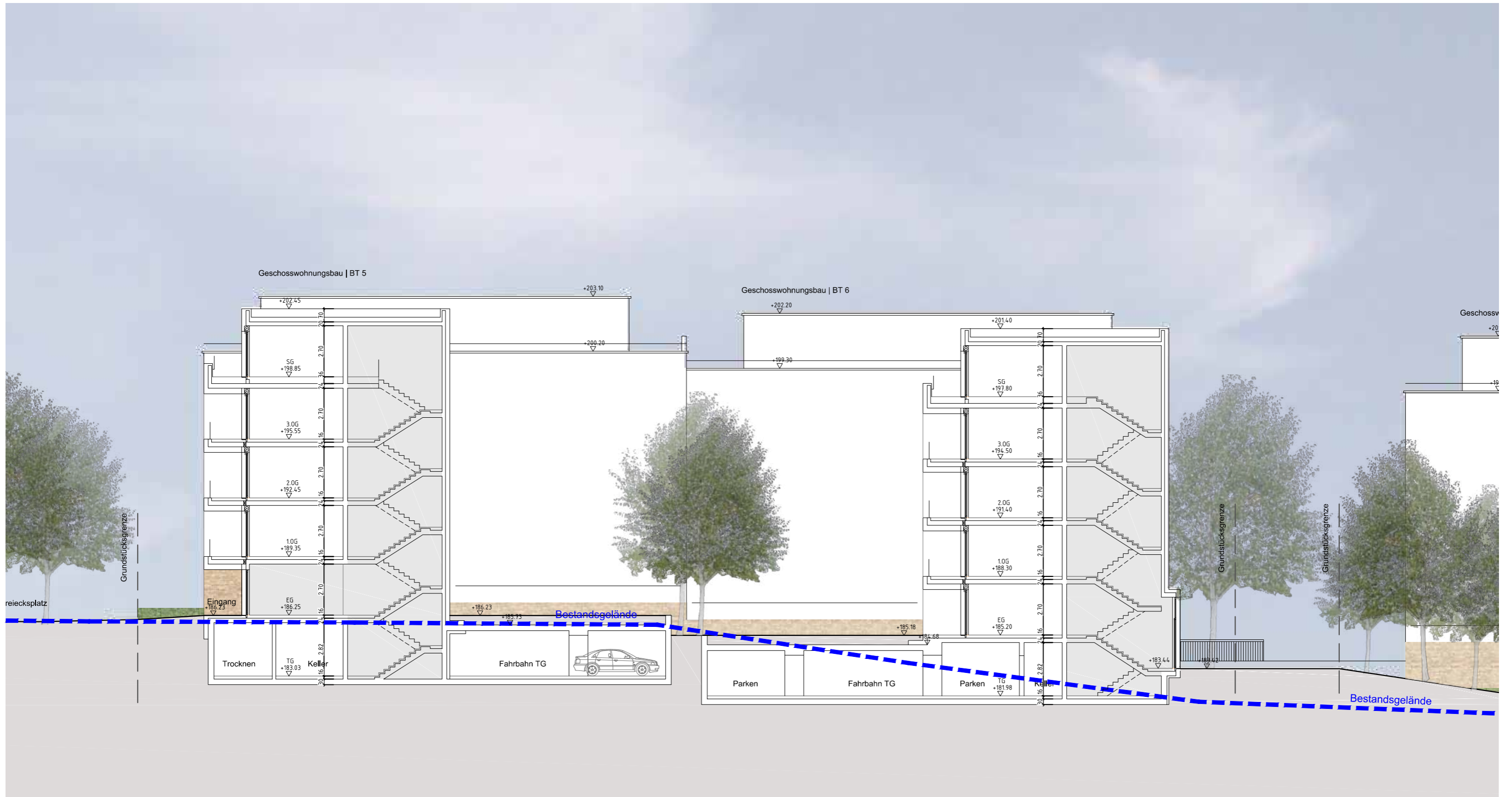
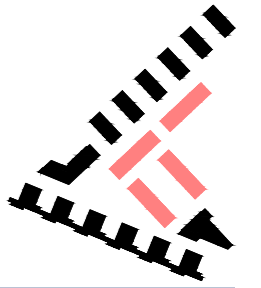


Grundriss Dachgeschoss 1:200

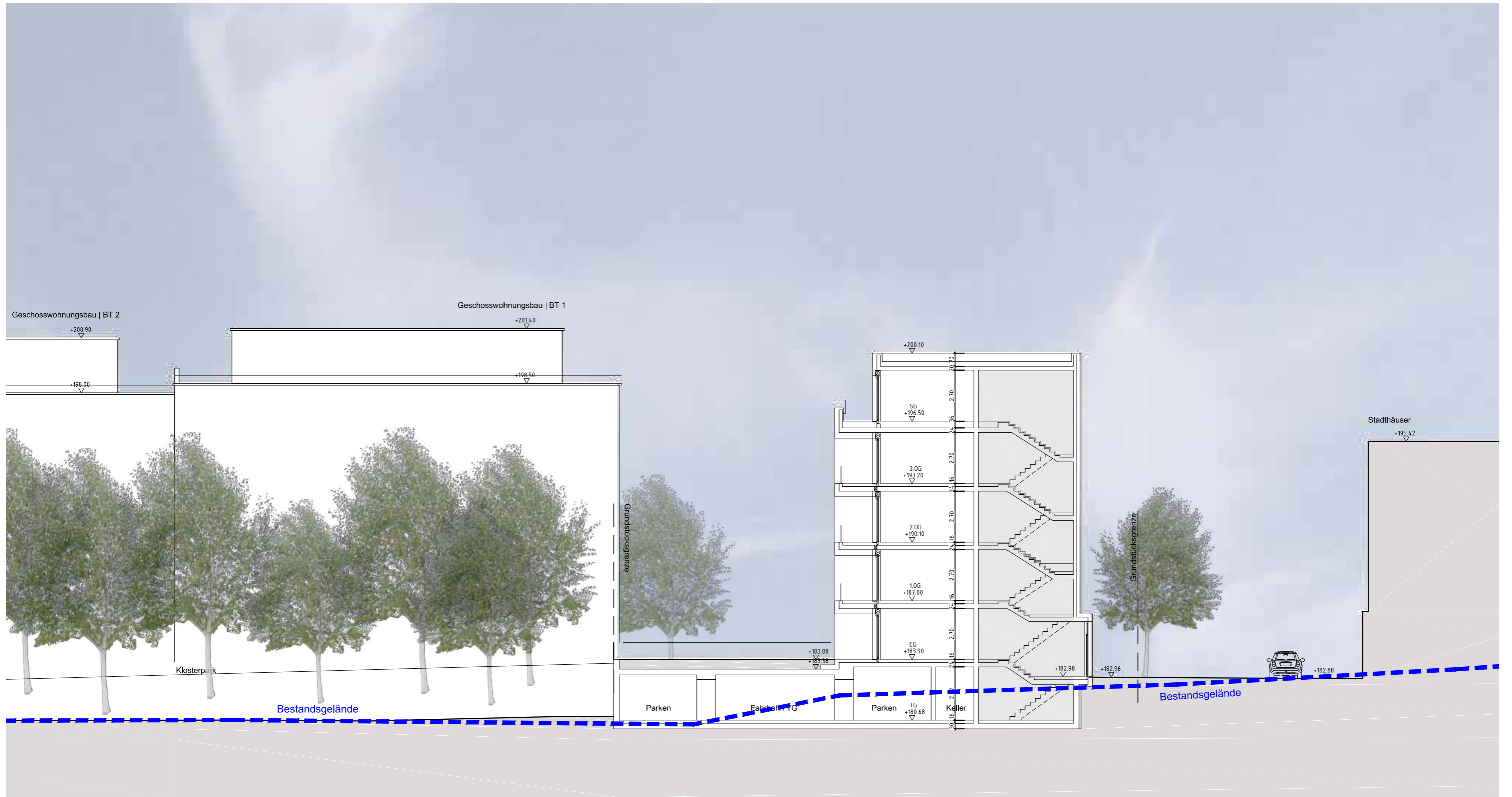
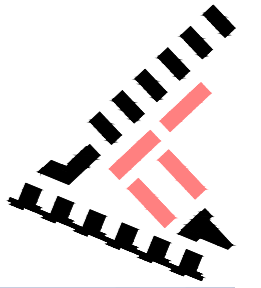
Wohnungsnr.: ST 1
Gesamtfläche: 157,17 m²



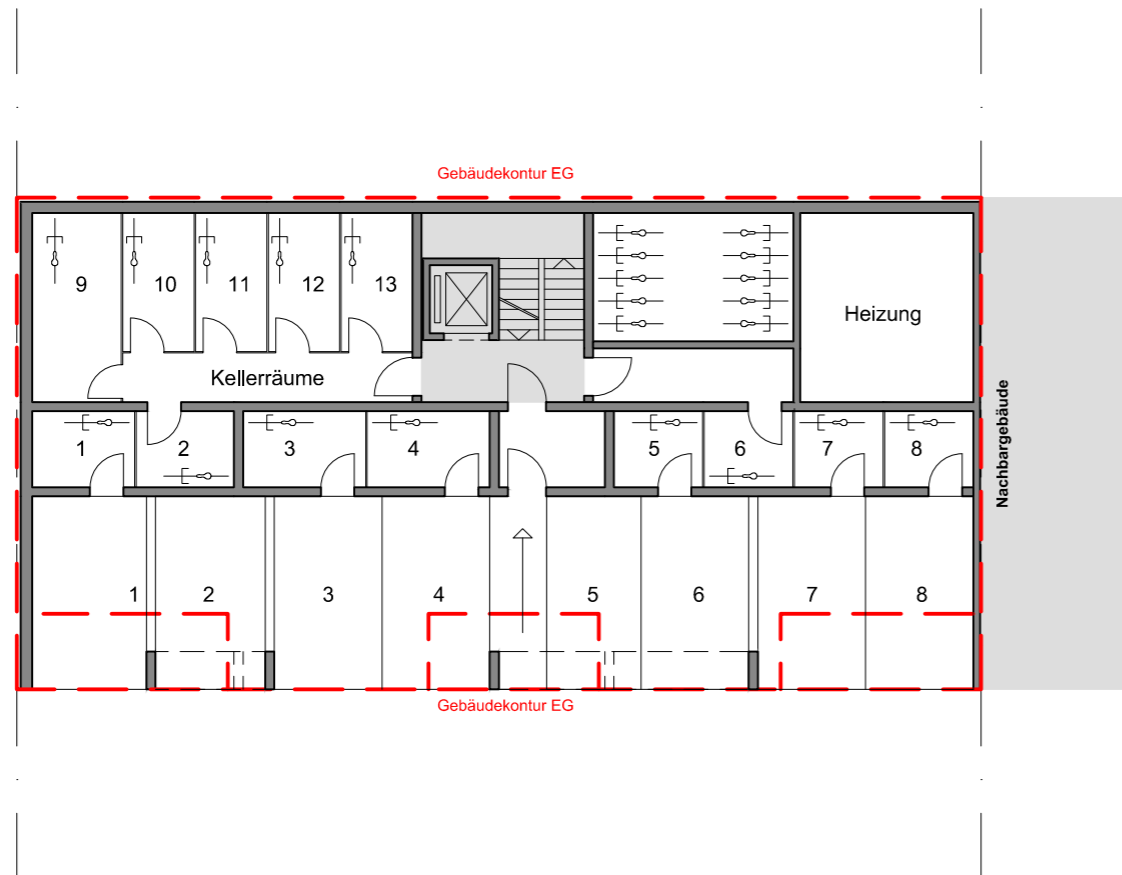
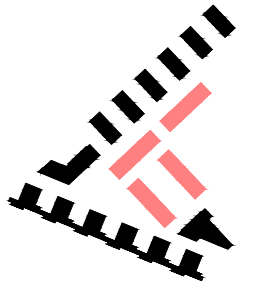
Ansicht Dreiecksplatz 1:200



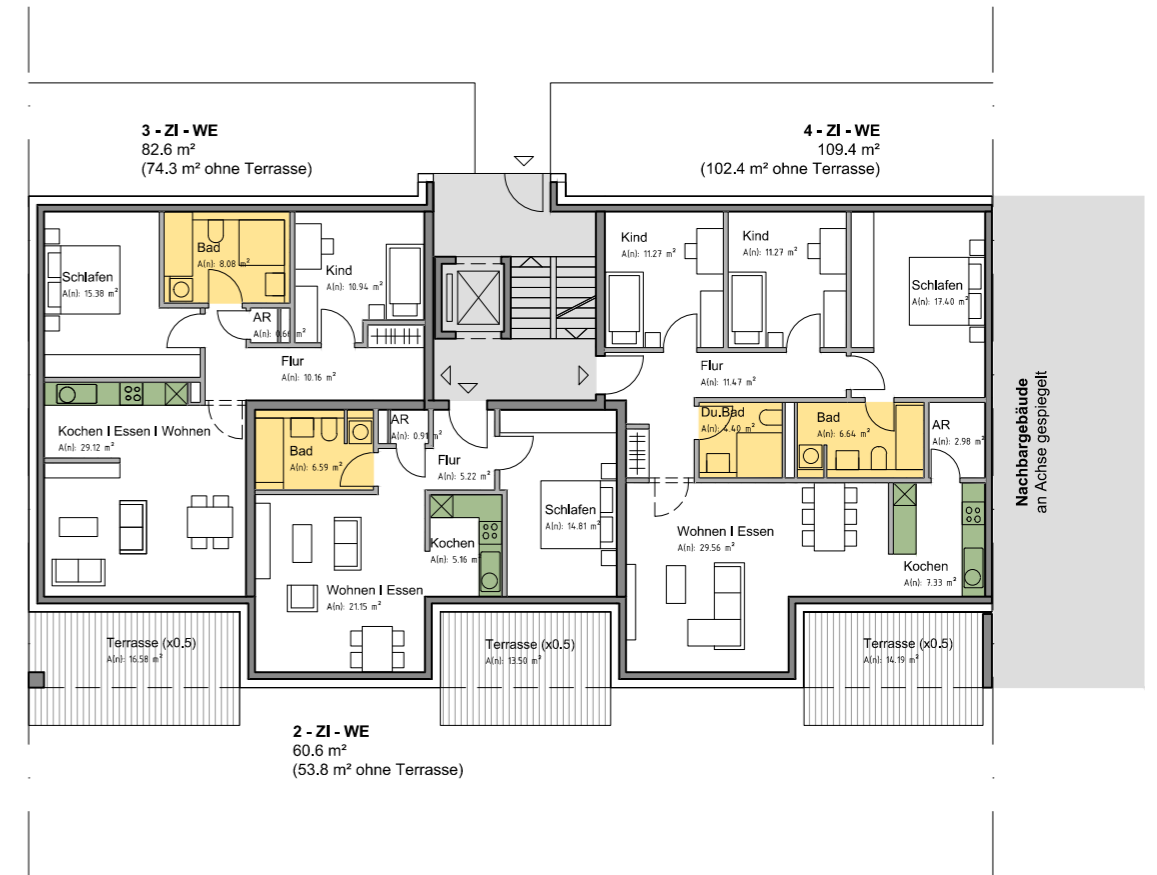
Schnitt 1-1 1:200



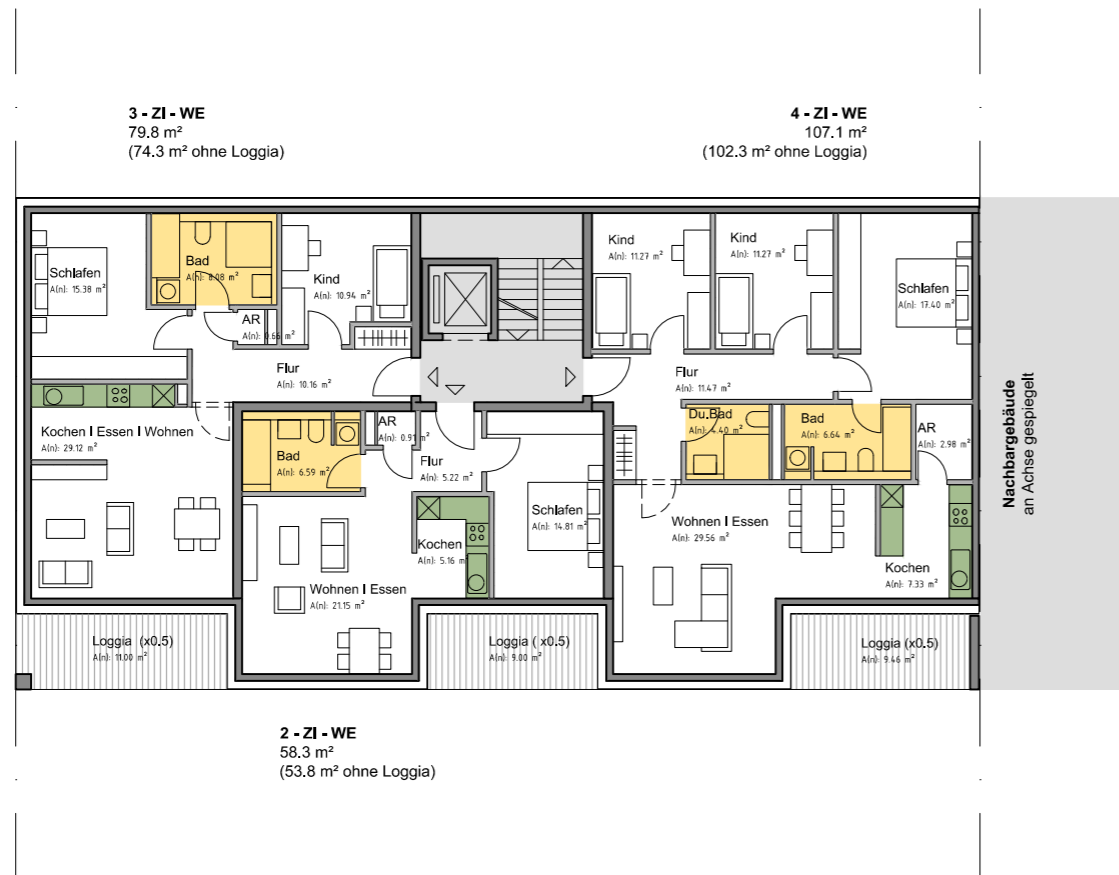
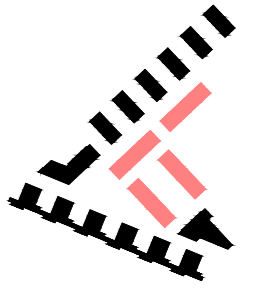
Schnitt 2-2 1:200



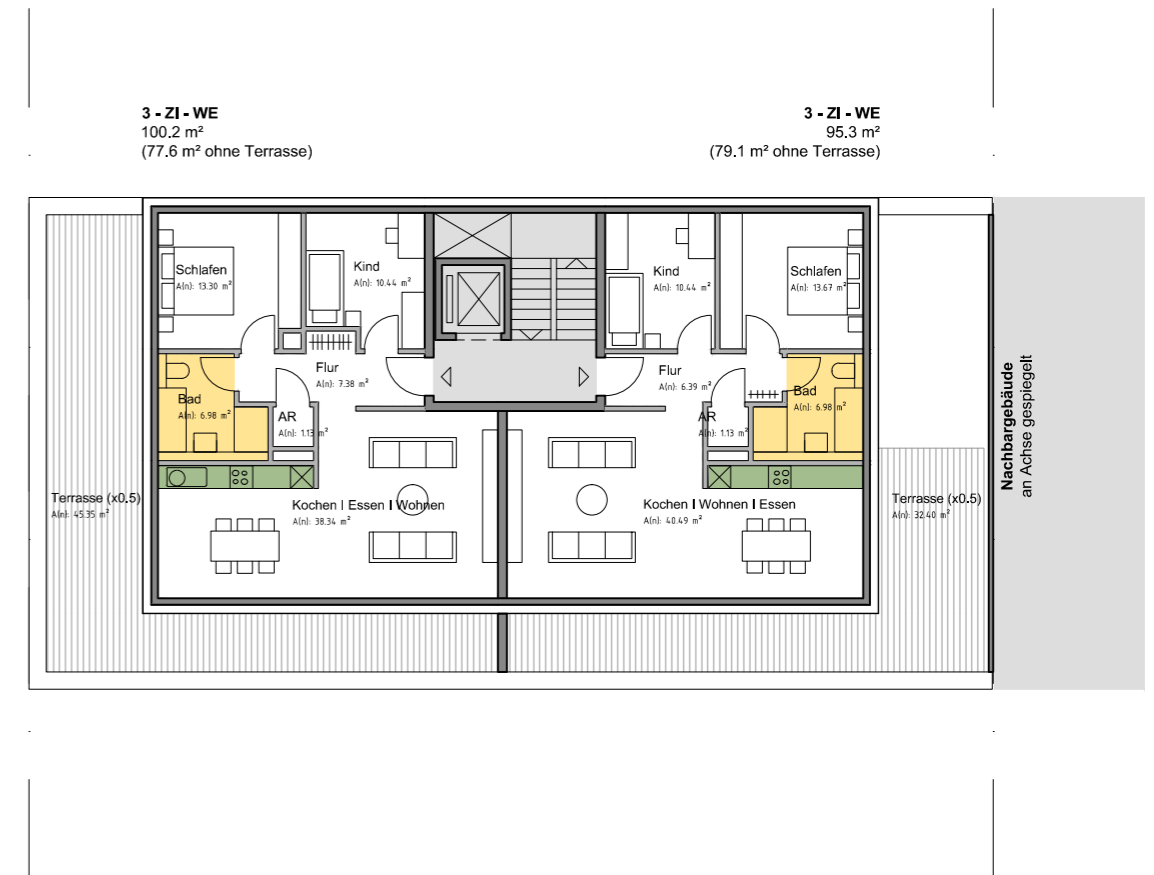
Grundriss Untergeschoss 1:200



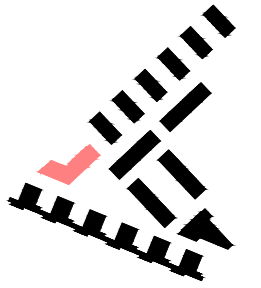
Grundriss Erdgeschoss 1:200



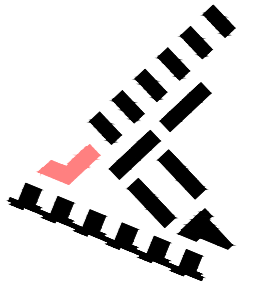
Grundriss Regelgeschoss 1:200



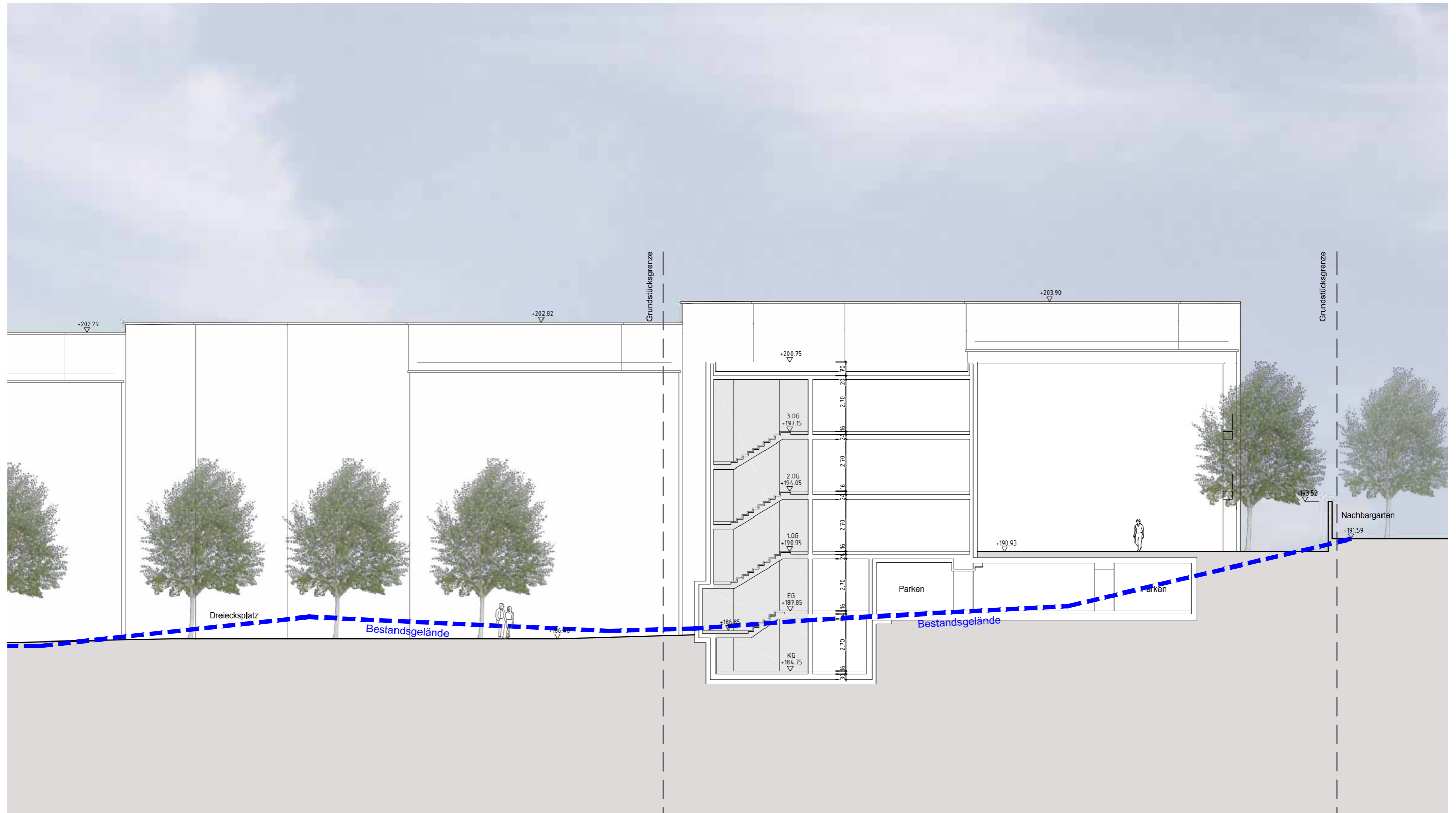
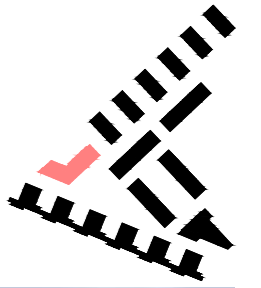
Grundriss Staffelgeschoss 1:200



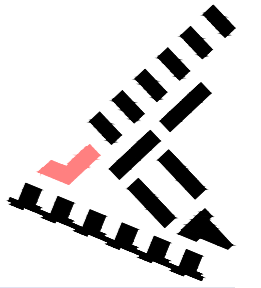
Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss Regelgeschoss 1:200



Schnitt 2-2 1:200

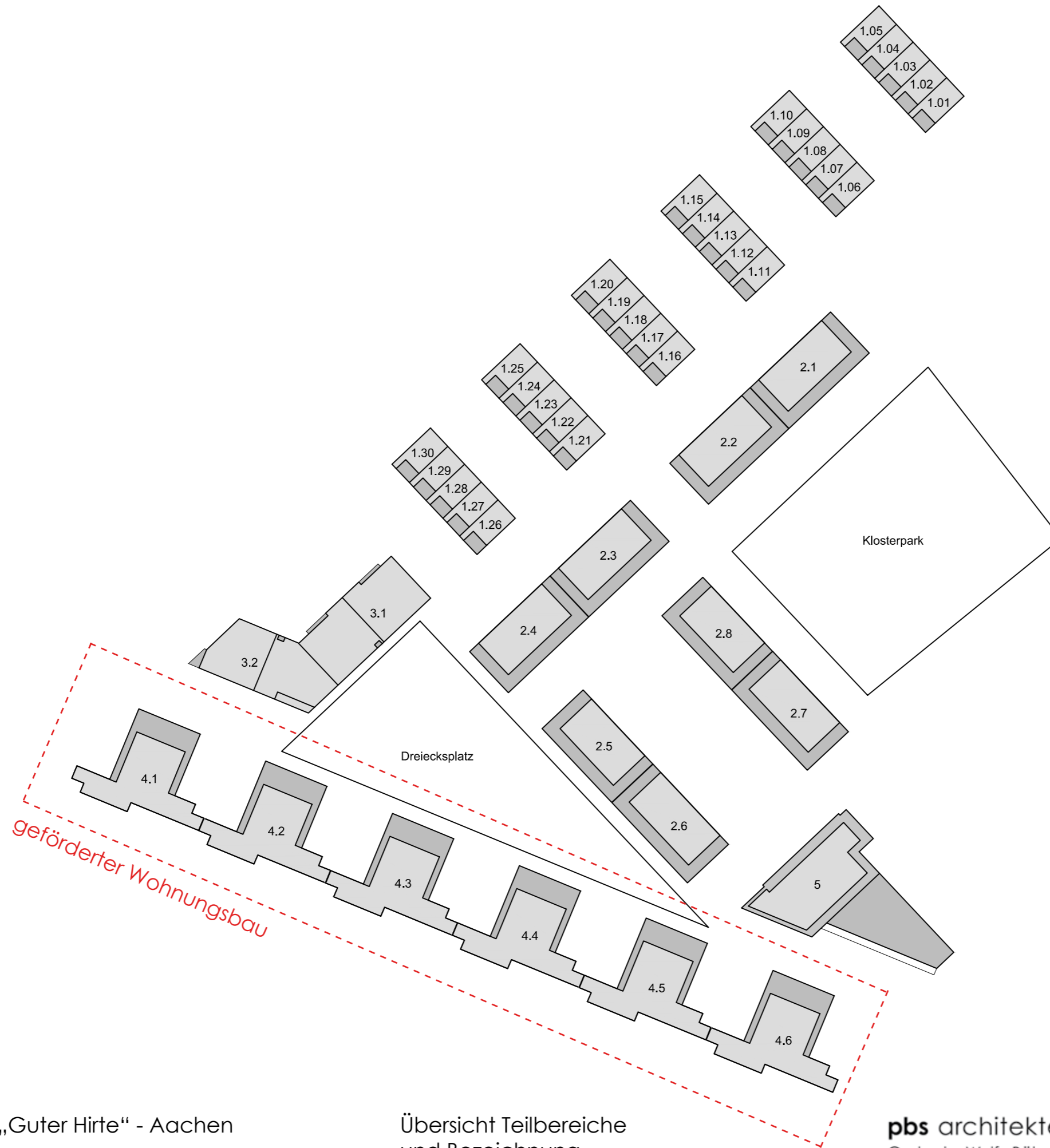


Ansicht Südost 1:200

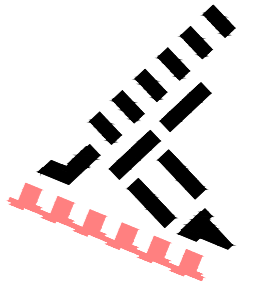


Teilgebiete:

1. Stadthäuser
2. Geschosswohnungsbau Mitte
3. Winkelbebauung
4. Schallschutzbebauung
5. KiTa + Studentisches Wohnen



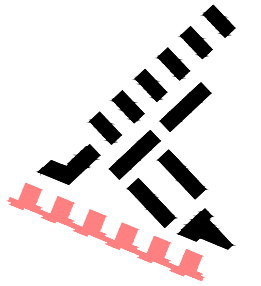
Lageplan 1:1000



Ansicht Dreiecksplatz 1:200



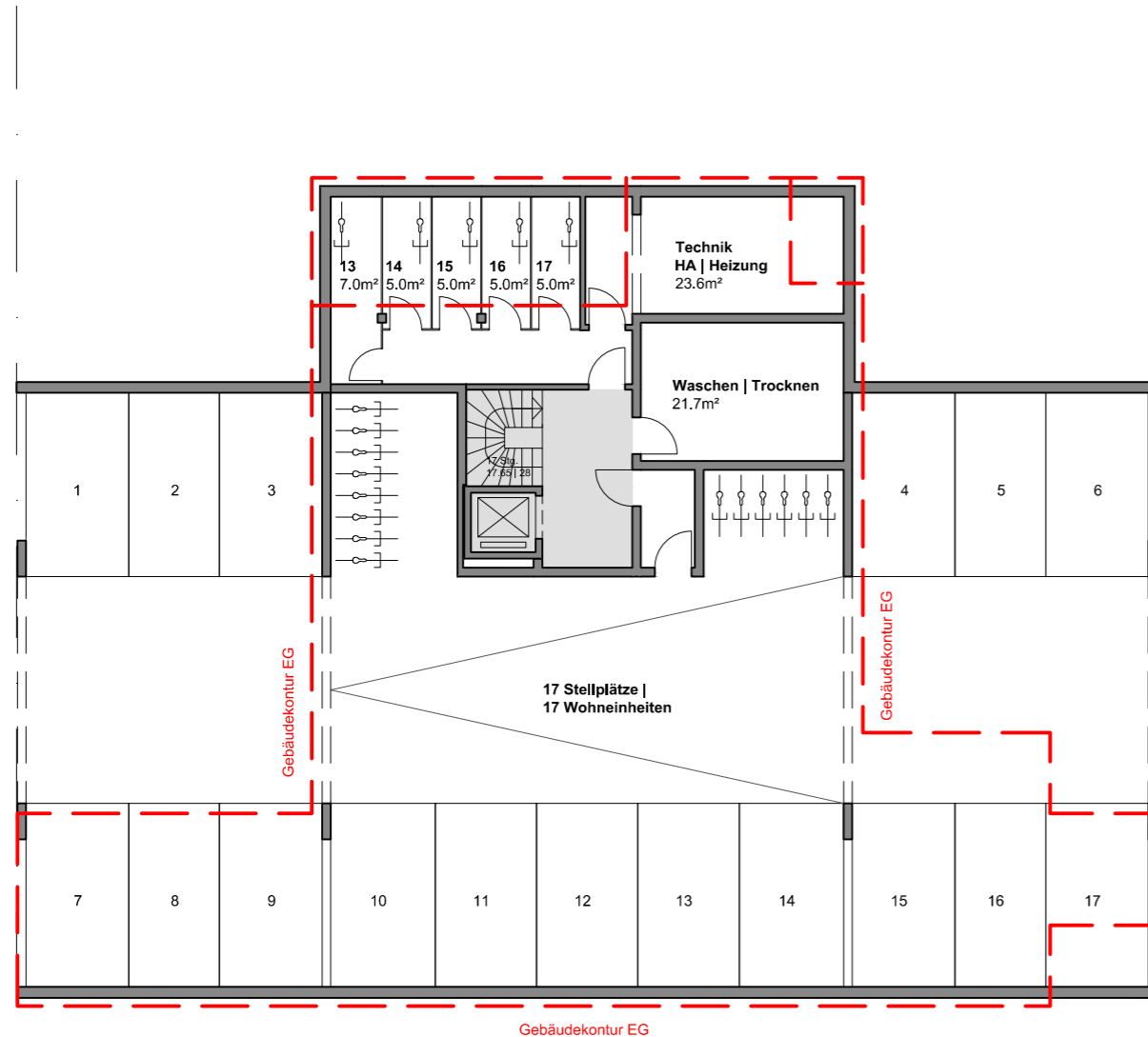
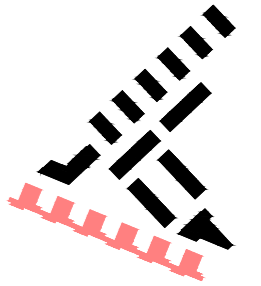
Ansicht Dreiecksplatz 1:500



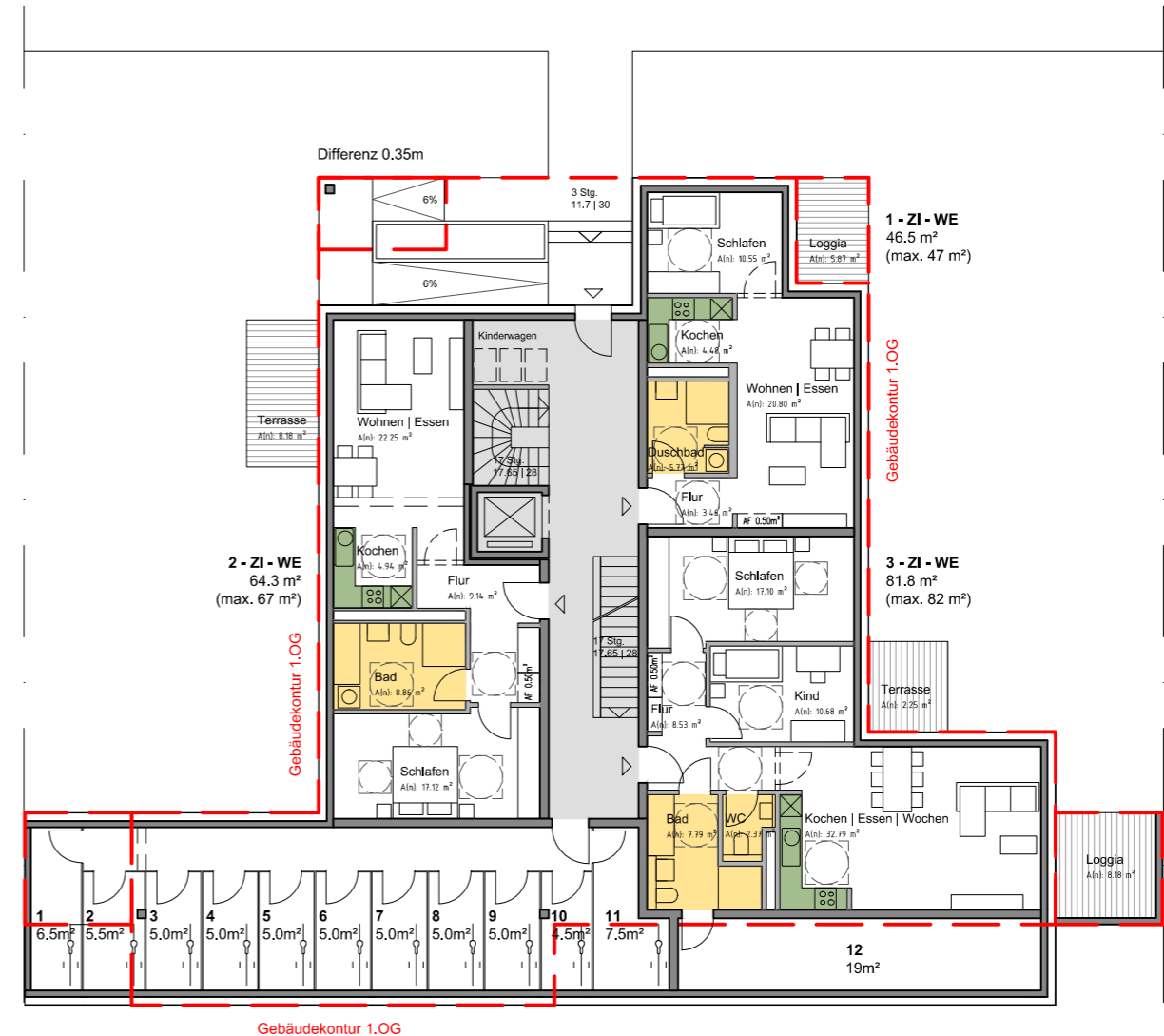
Ansicht Campusband 1:200



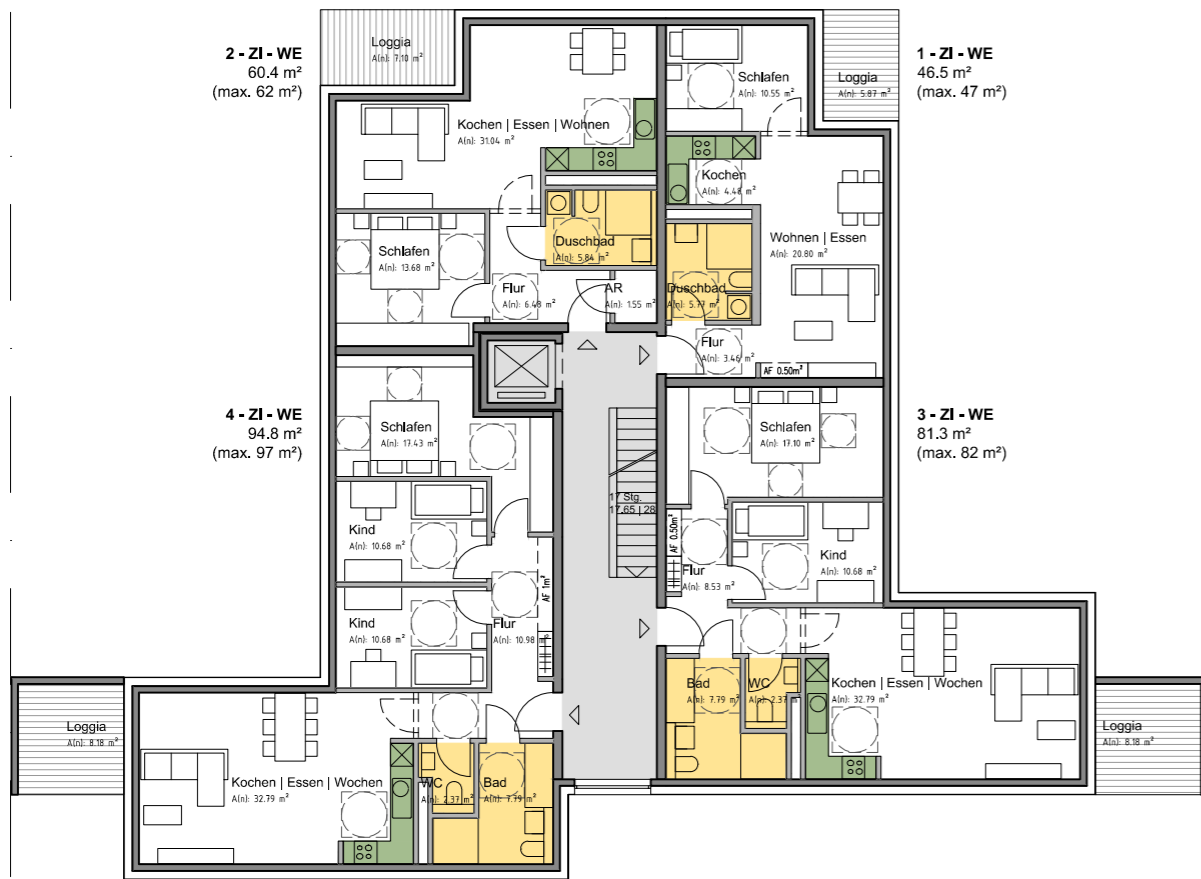
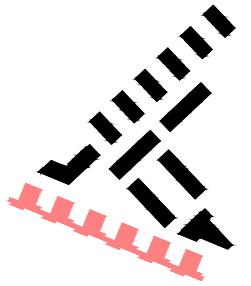
Ansicht Campusband 1:500



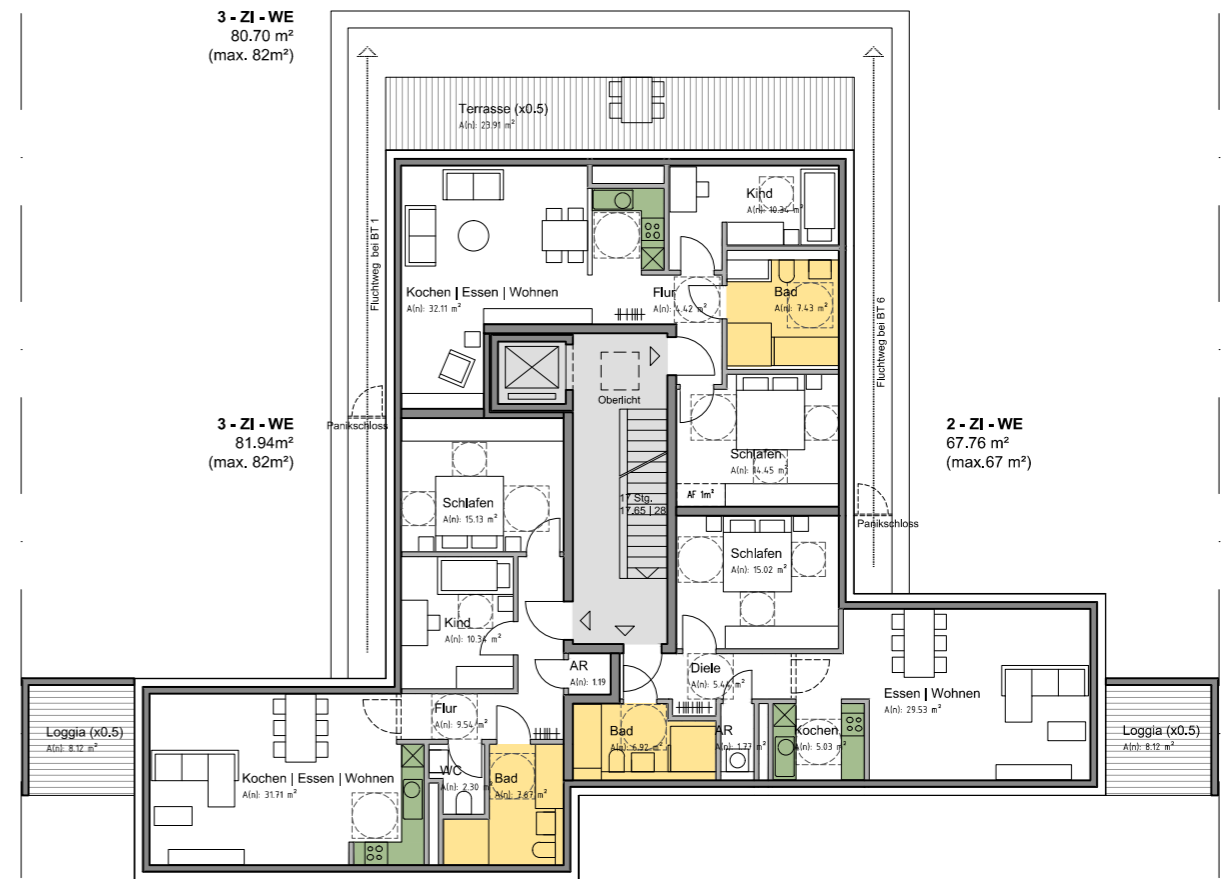
Grundriss Untergeschoss 1:200



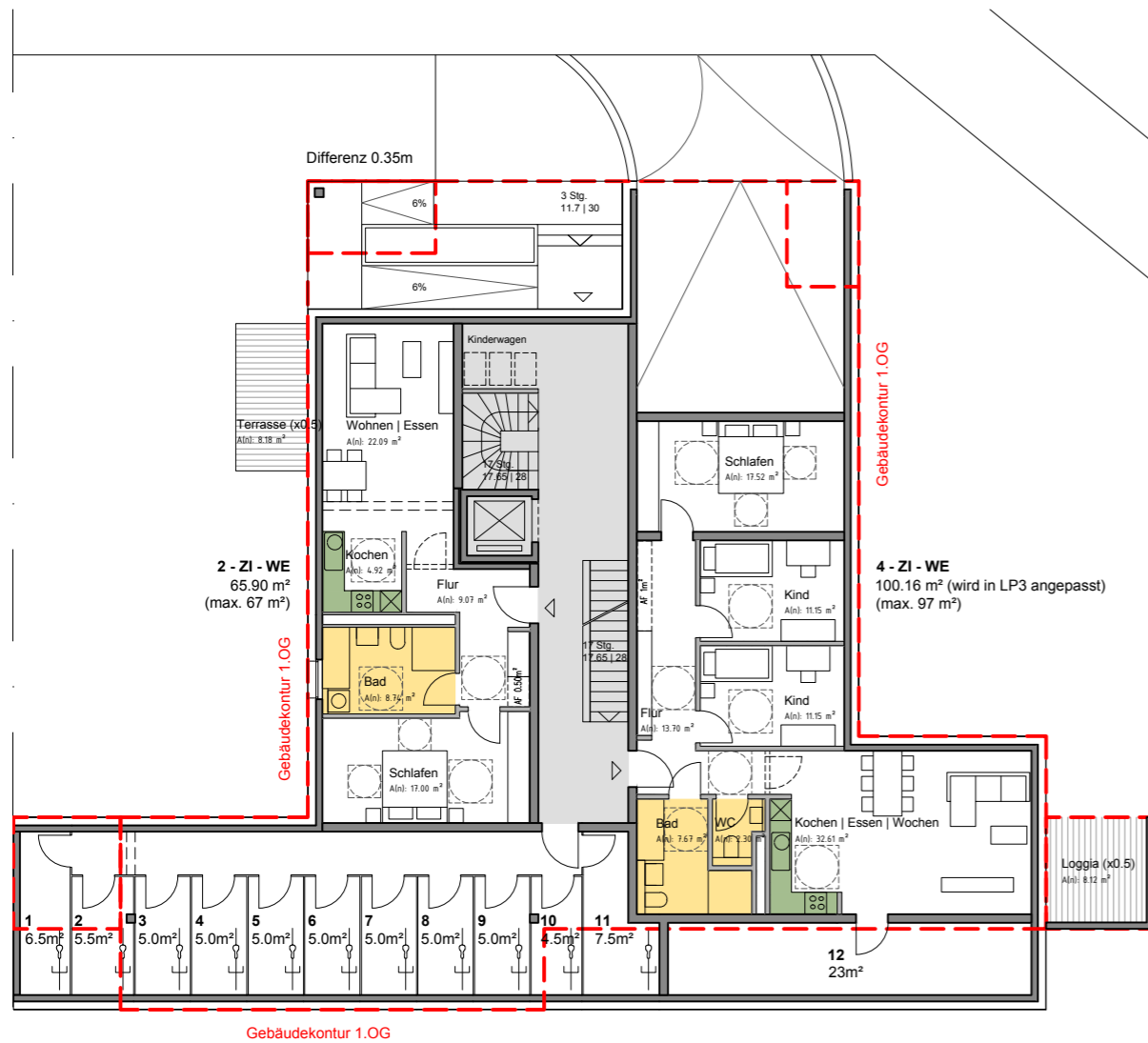
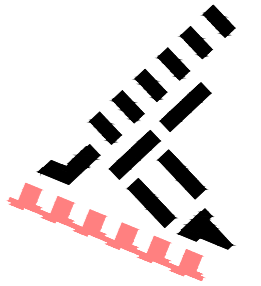
Grundriss Erdgeschoss 1:200



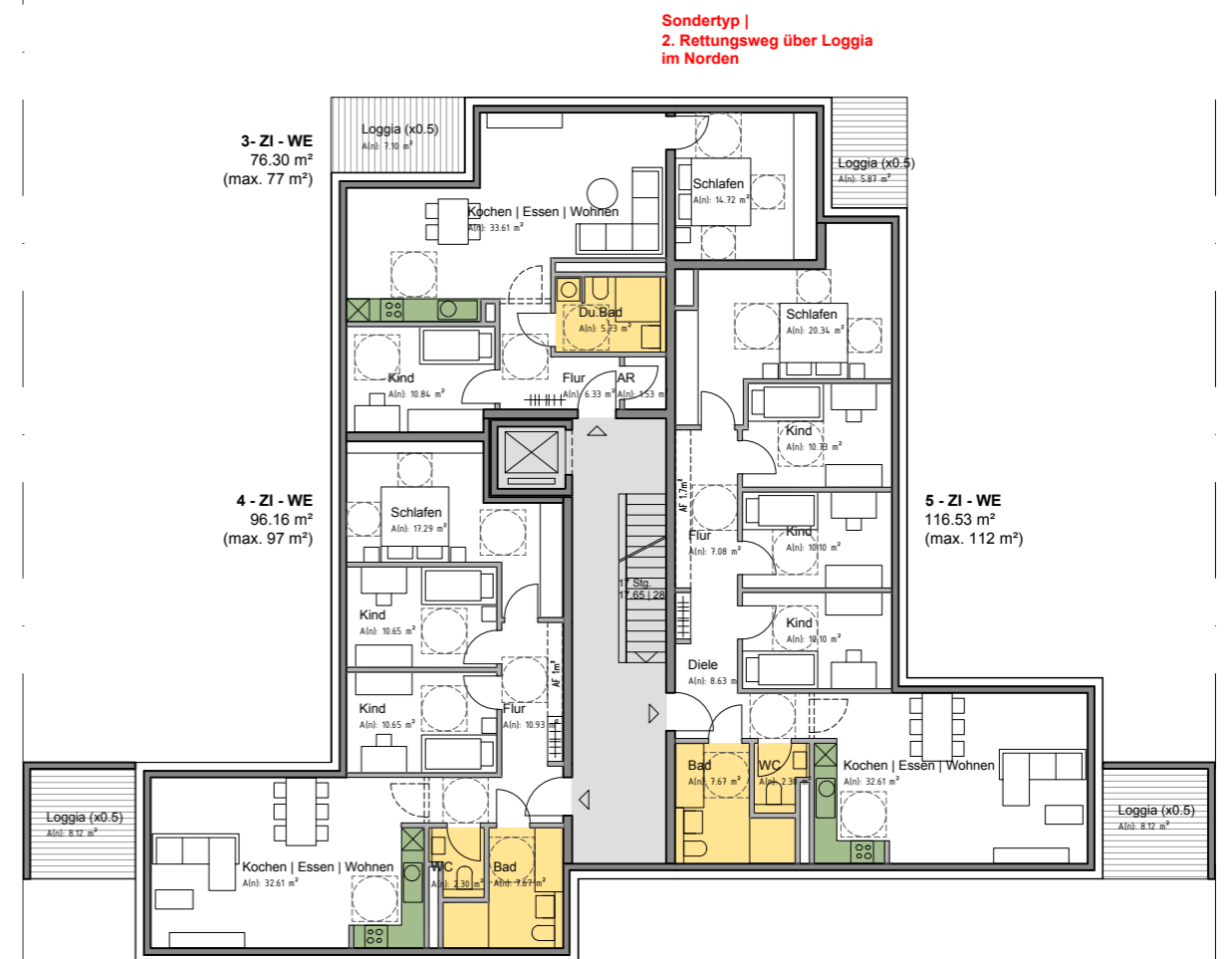
Grundriss Regelgeschoss 1:200



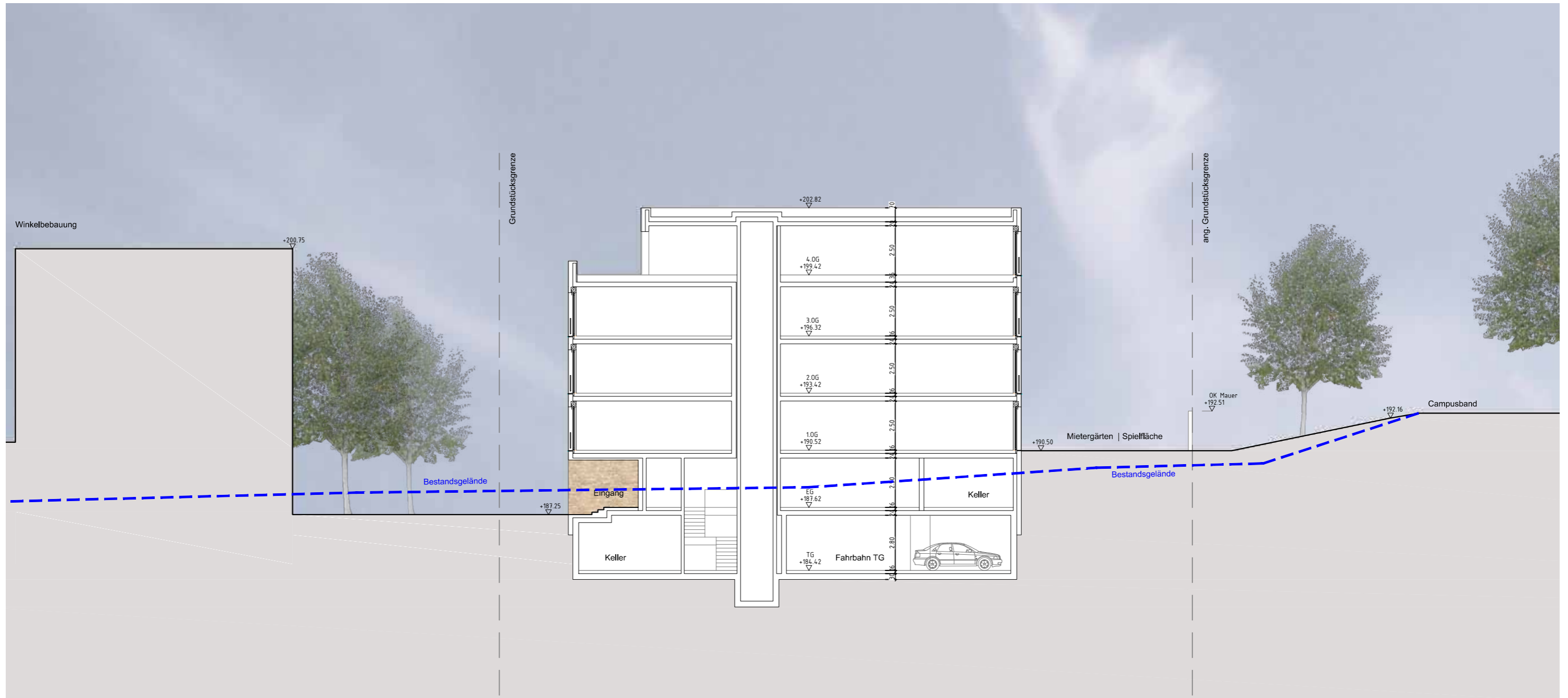
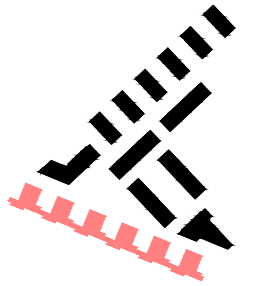
Grundriss Staffelgeschoss 1:200



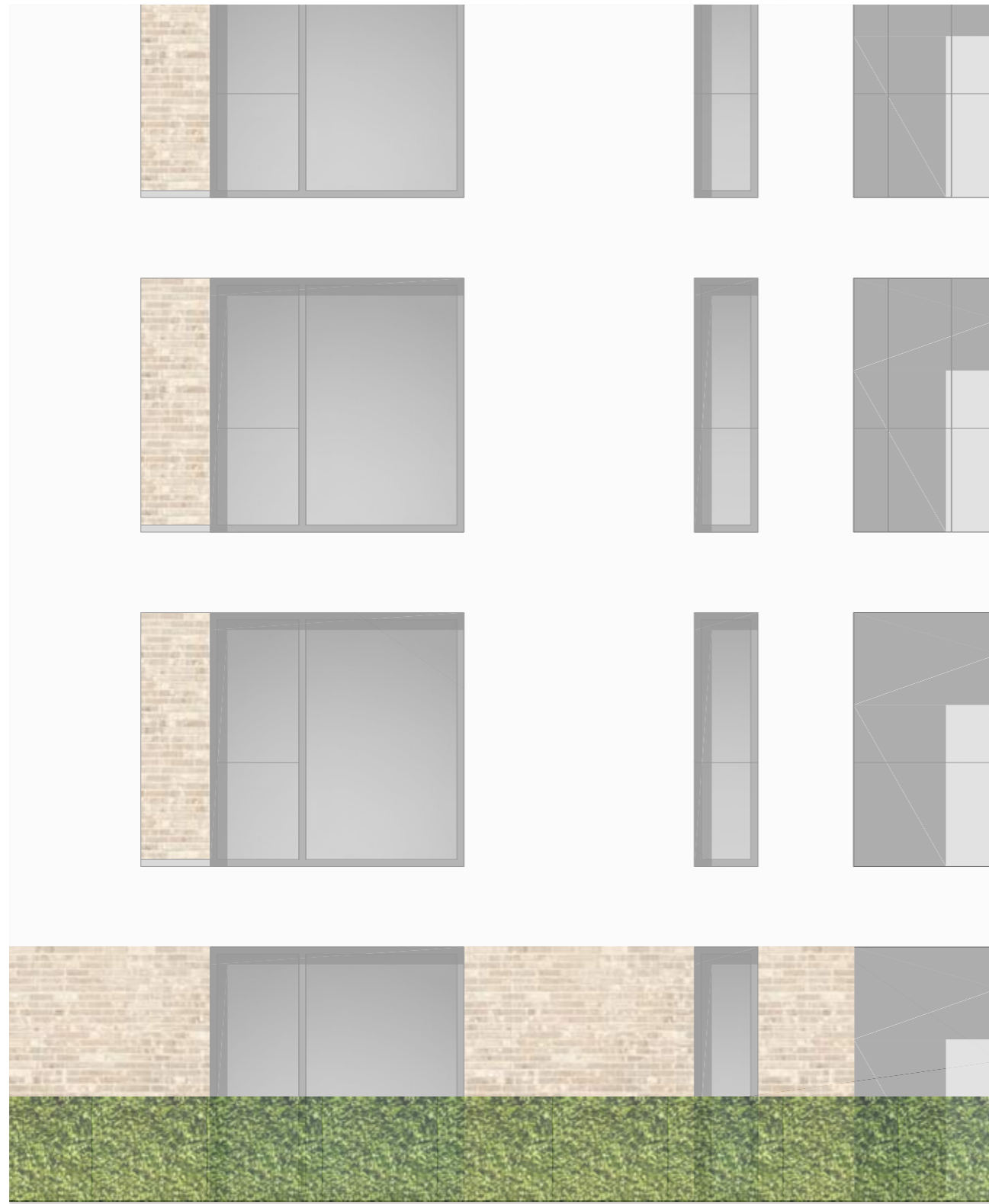
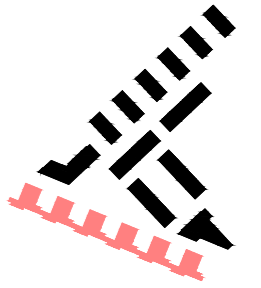
Grundriss Erdgeschoss Bauteil 4.6 1:200



Grundriss 3.Obergeschoss Bauteil 4.6 1:200



Schnitt 1-1 1:200



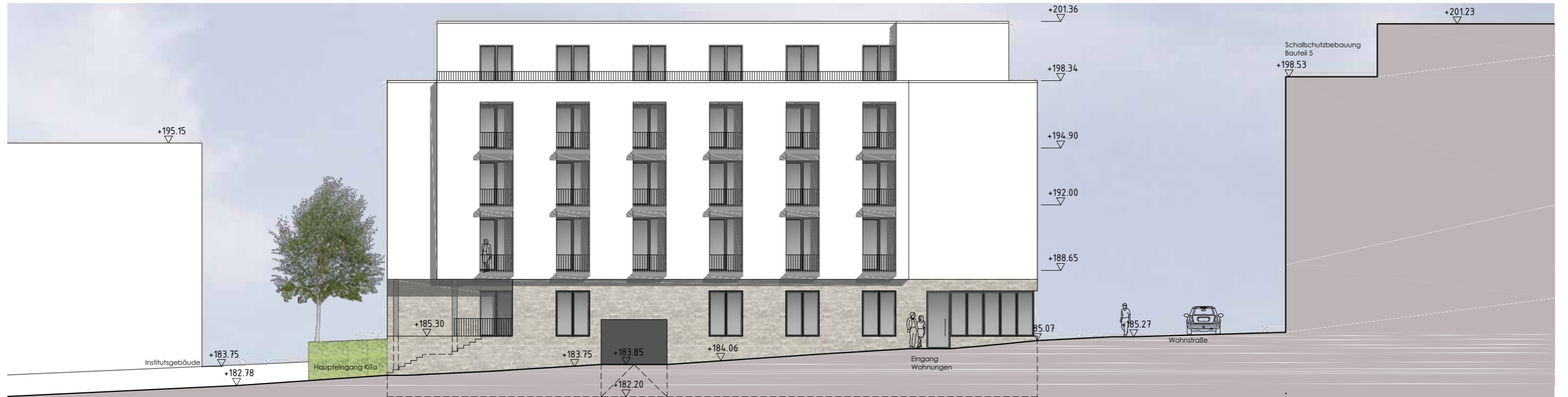
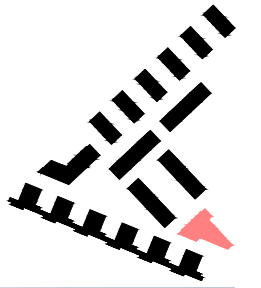
Ansicht Campusband 1:50

Fassadenmaterialien:

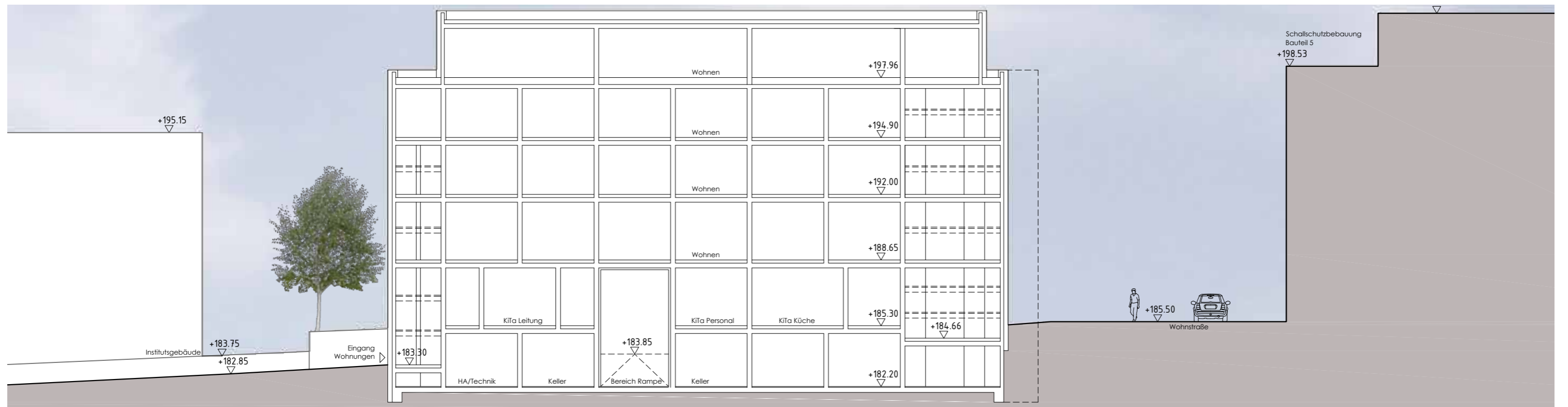
- heller Putz
- Fensterrahmen anthrazit
- Klinkerapplikationen im Bereich der Fenster
- partiell Gebäudesockel in Klinker

Hinweis:

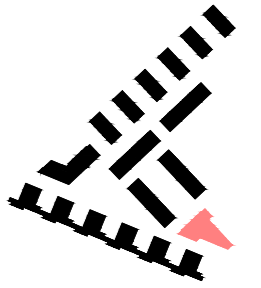
Materialien gelten für alle Teilbereiche



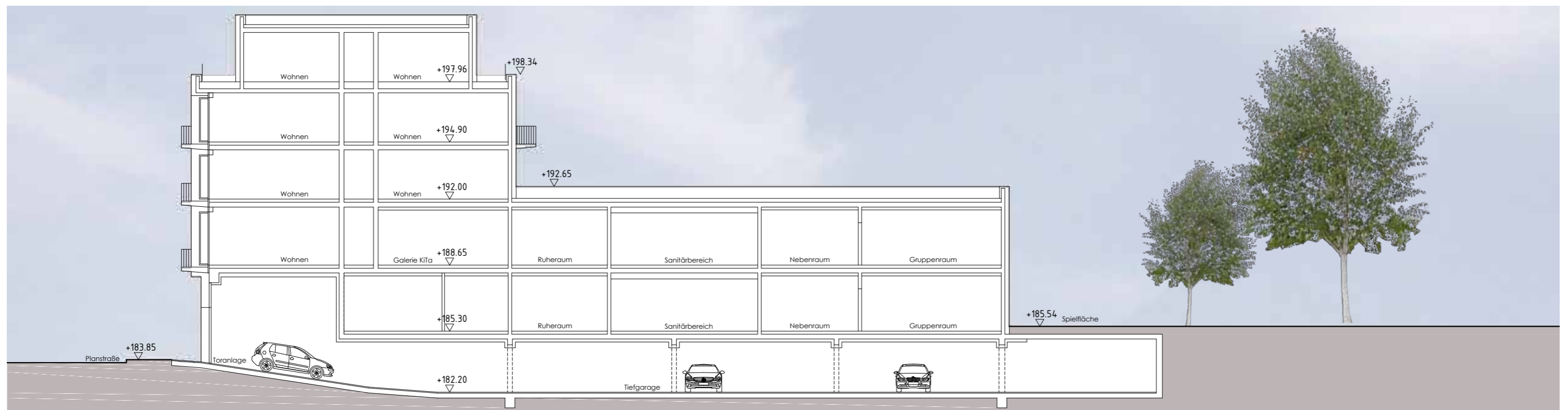
Ansicht Planstraße 1:200



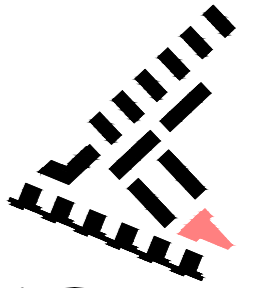
Querschnitt 1:200



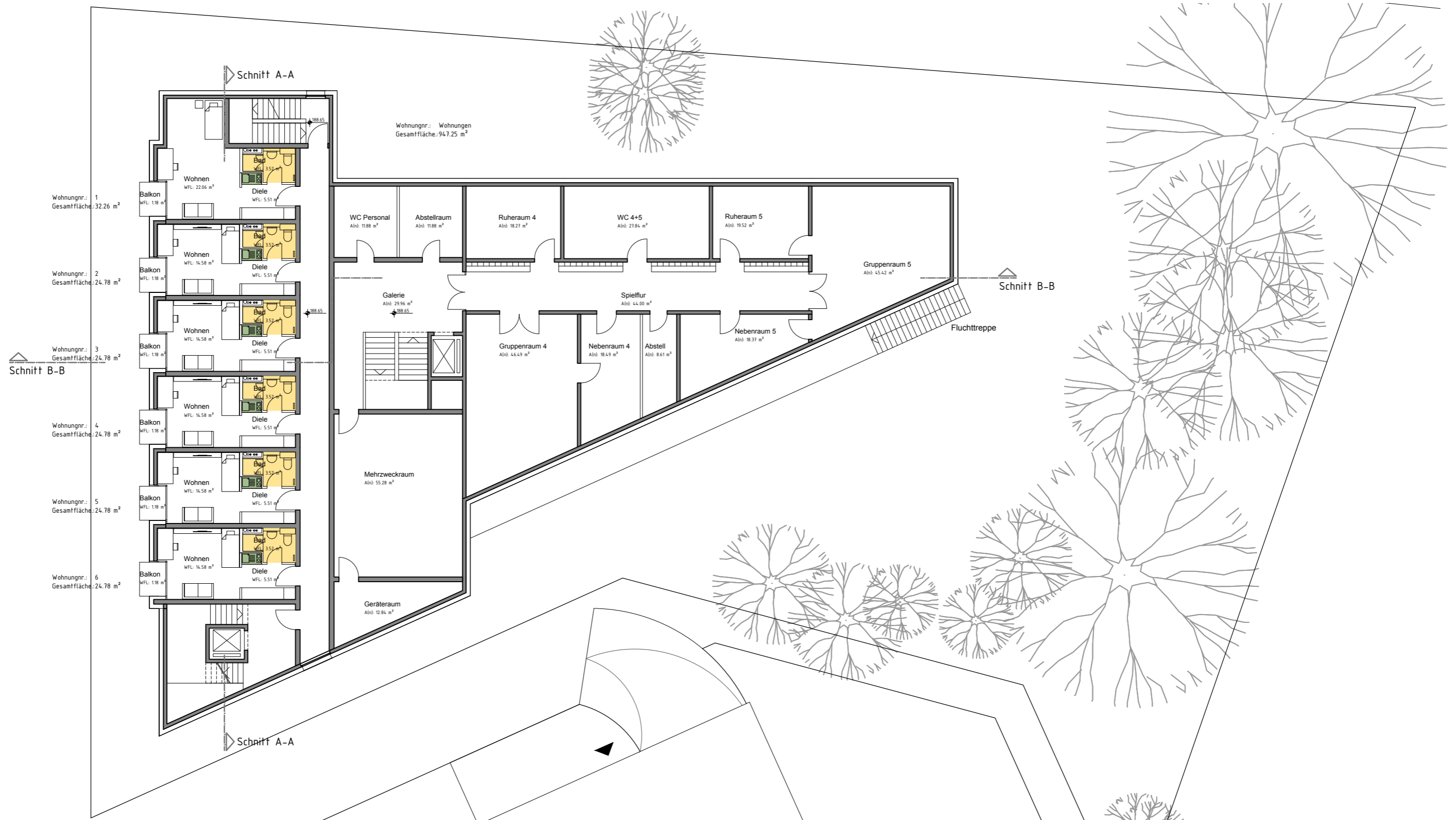
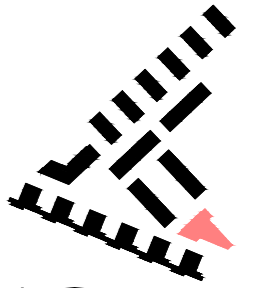
Ansicht Süd 1:200



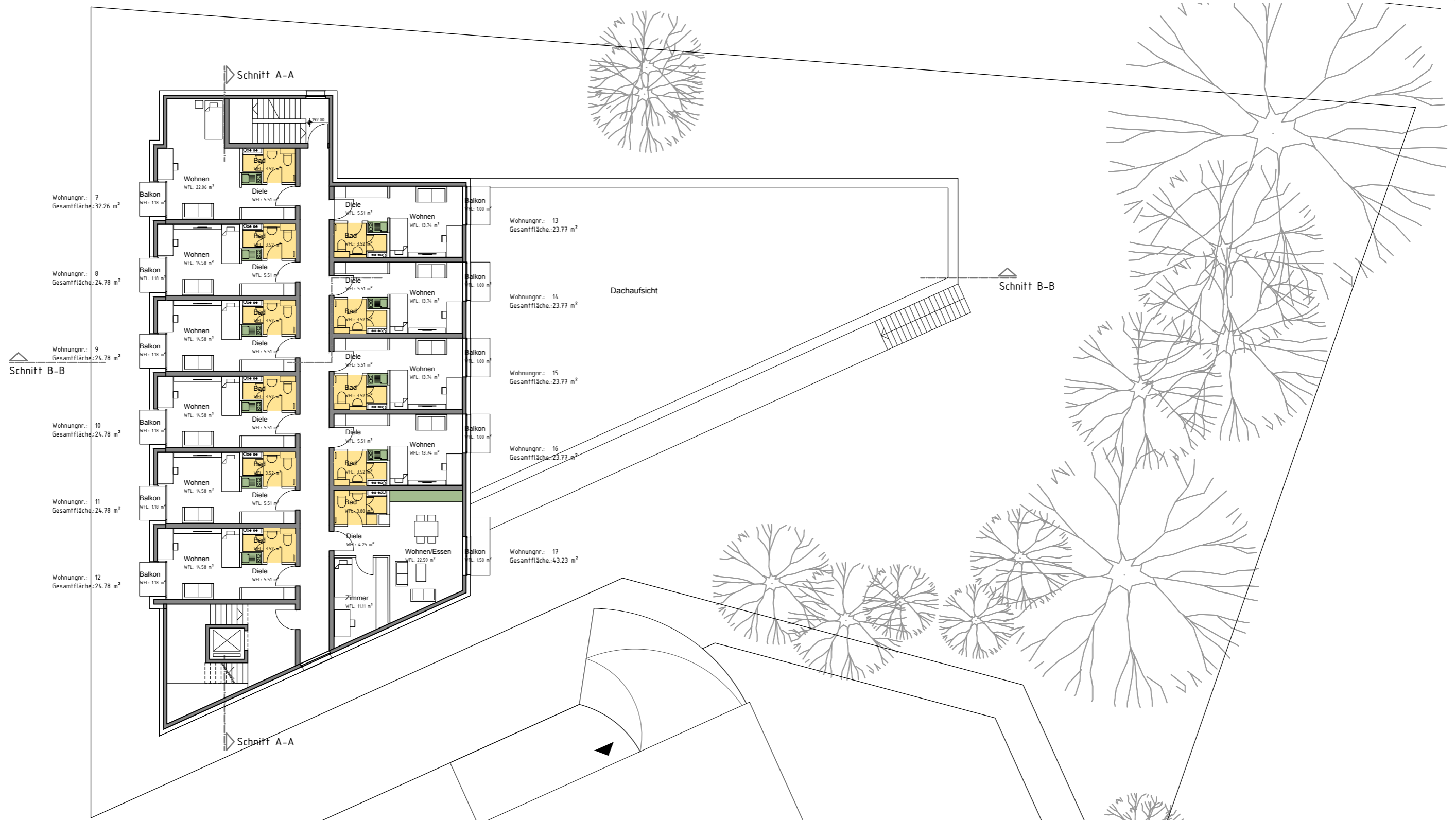
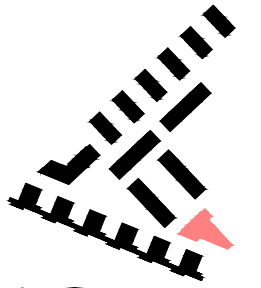
Längsschnitt 1:200



Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss 1.Obergeschoss 1:200



Grundriss 2./3.Obergeschoss 1:200

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

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

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

119

Innerhalb des Plangebietes stehen 75 Bäume, die der Baum-
schutzsatzung unterliegen.

BESTANDSBÄUME, DIE NICHT DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN	
Anzahl der Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen und voraussichtlich überplant werden	275
- Laubbäume	211
- Nadelbäume	64
Bäume, die erhalten werden können	42
- Bäume im Bereich der nordöstlichen Grünfläche	2
- Bäume im Bereich der südlichen Plangebietsgrenzen	40

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



stadt aachen



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

Bestand

ohne Maßstab

17. Mai 2016

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

Verkehrsflächen

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

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

Dauerhafte Erhaltung und Pflege

Gärten

Auf den privaten Grundstücken sind als **Ersatzpflanzung** für im Plangebiet entfallende Bestandsbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, insgesamt **26 Laubbäume** sowie **34 Obstbäume** zu pflanzen.

Die Anzahl kann um erhaltene geschützte Bäume reduziert werden.

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

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

Dächer der Hauptbaukörper

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

Ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten

Öffentliche Grünflächen

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

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

Erhaltung der großkronigen Zeder innerhalb der nordöstlichen Grünfläche

Die Anzahl kann um sonstige erhaltene geschützte Bäume reduziert werden.

Dauerhafte Erhaltung und Pflege

Tiefgaragen

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

1-reihige Schnitthecke

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

Spielflächen

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

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

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

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

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

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

ZEICHENERKLÄRUNG

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



stadt aachen

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

ohne Maßstab

17. Mai 2016

BAUMBILANZ		
Bestandsbäume im Plangebiet, die der Baumschutzsatzung unterliegen		75
Erhalt Bestandsbäume		11
Ausgleichende Anzahl Bäume gemäß Baumschutzsatzung (siehe Liste unten)		119
Geplante Ersatzpflanzung		147
- Anpflanzung Bäume in Verkehrsflächen	9 Stck.	9
- Anpflanzung Bäume auf Grünflächen (1 Baum ersetzt 2 Bestandsbäume)	39 Stck.	78
- Anpflanzung Bäume in Gärten	60 Stck.	60
(von den 147 Ersatzbäumen werden 39 Stück aufgrund ihres Stammumfanges doppelt gezählt)		

LISTE DER BESTANDSBÄUME IM PLANGEBIET BZW. ANGRENZEND, DIE DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN

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

BESTANDSBÄUME, DIE NICHT DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN	
Anzahl der Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen und voraussichtlich überplant werden	275
- Laubbäume	211
- Nadelbäume	64
Bäume, die erhalten werden können	42
- Bäume im Bereich der nordöstlichen Grünfläche	2
- Bäume im Bereich der südlichen Plangebietsgrenzen	40

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



stadt aachen

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

Darstellung der bestehenden bzw.
neu geplanten Bäume

ohne Maßstab

17. Mai 2016

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

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

119

Innerhalb des Plangebietes stehen 75 Bäume, die der Baum-
schutzsatzung unterliegen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baum-
schutzsatzung

Räumlicher Geltungsbereich des
Baumbilanzierungsplanes



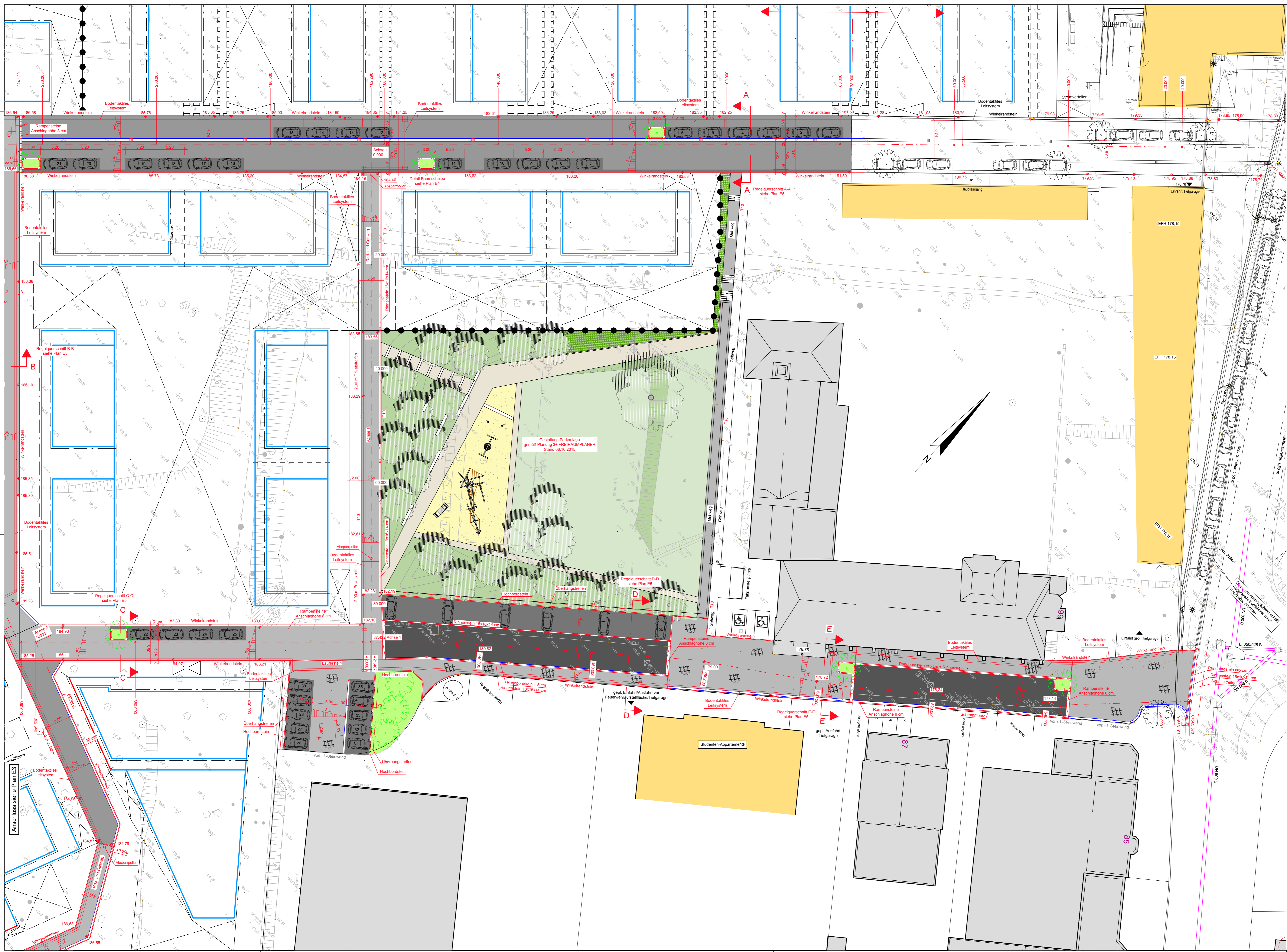
stadtaachen

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

Darstellung der Bäume, die der
Baumschutzsatzung unterliegen

ohne Maßstab

17. Mai 2016

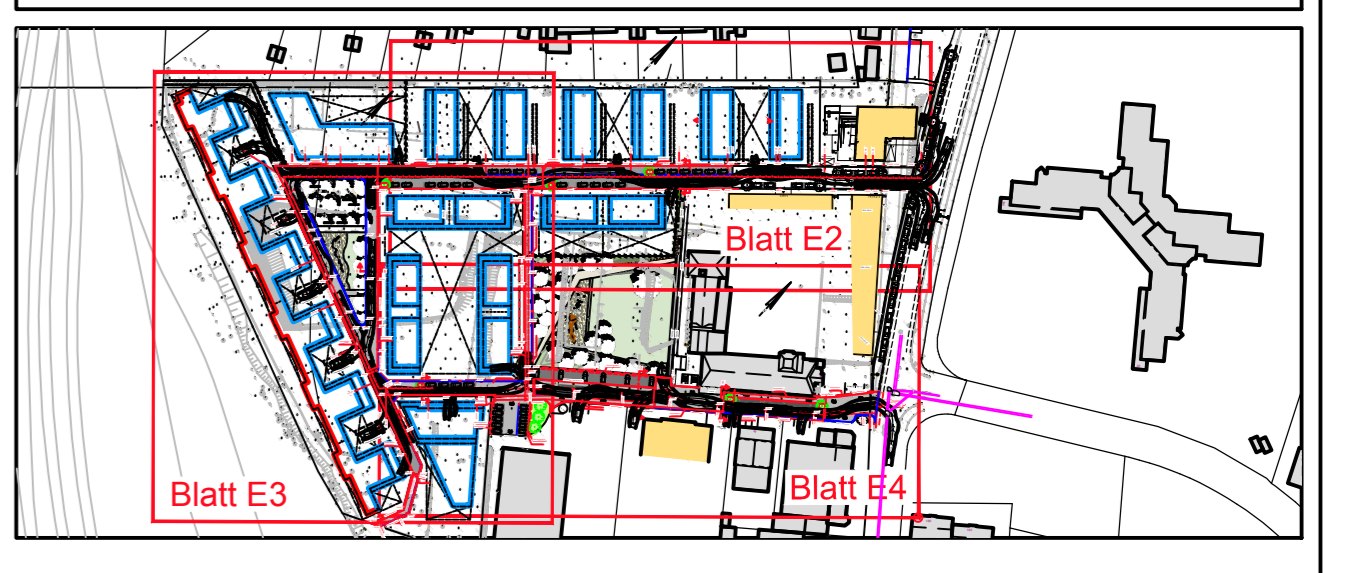


Zeichenerklärung und Hinweise

- Baugrenze gepl. Bebauung
- Abgrenzung Tiefgarage
- Fahrbahn, Asphalt
- Fahrbahn/Gehweg, Rechteckpflaster 20x10 cm, Farbe grau
- Parkflächen/Pflasterband, Rechteckpflaster 20x10 cm, Farbe anthrazit
- Platzfläche, Rechteckpflaster 40x20 cm, Farbe anthrazit
- Grünfläche/Baumscheibe
- vorh. Bebauung
- gepl. Bebauung
- Achse mit Stationierung
- Straßenhöhe (OK Pflaster)
- Entwässerungsrinne, b=30 cm, b= 50 cm
- Gradientenhochpunkt
- Querneigung Fahrbahn mit Angabe des Gefälles
- Elemente zur "Barrierefreiheit im Straßenraum"
- Straßenablauf
- Baum

Gemarkung: Aachen, Flur 4
 Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro Kroll, Stand 23.03.2015
 Höhenanschluss: NivP 5202 9 61424
 Lagebezug: ETRS89/UTM
 Höhenbezug: DHHN92 HST160 Normhöhennull (NHN)

Die Eintragung der Versorgungsleitungen dient der unverbindlichen Unterrichtung und entbindet nicht von der Verpflichtung, sich über Lage, Tiefe und Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen Leitungen bei den zuständigen Stellen zu erkundigen!
 Alle Maße und Höhenangaben sind an Ort und Stelle zu prüfen! Änderungen nach Örtlichkeit vorbehalten!



gesehen:
 Aachen, den
 DEKONCEPTA

Nr.	Änderung	gez.	gepr.	Datum
1	Süsterfeldstraße: Pflanzflächen 50-59 entfallen und Hochbord durch Rundbordstein ersetzt	Hennes D.	Henrichs-Staltza P.	01.04.2016

DEKONCEPTA GmbH Entwurfsplanung		Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH Deutschland · Belgien · Luxemburg	
Erschließung Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten Bebauungsplan Nr. 963		Gewässer: TRINKWASSER ABWASSER STRASSE BIODAS Hauptstz.: 52066 Aachen Malmeyer Straße 30 Tel.: +49 241 94623-0 www.suerberg.de	
Lageplan 3		Außentstz.: 54649 Waxweiler In der Gasse 12 Tel.: +49 6554 900170	
gez.: Hennes D. Datum: Oktober 2015		Format: 1110 x 674	
bearb.: Henrichs-Staltza P.		Proj.-Nr.: 87603	
Maßstab: 1:250		Blatt Nr.: Index	
E4		1	