

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0447/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35001-2010
		Datum:	26.05.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 923; Änd. Nr.118 des FNP 1980 - Campus West – in den Stadtbezirken Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg, im Bereich Westbahnhof, Süsterfeldstraße und Bahnanlagen; hier: Variantenentscheidung			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.06.2011	PLA	Entscheidung	
07.07.2011	MA	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass folgende Varianten im Bauleitplanverfahren weiterverfolgt werden:

- die Mehrzweckhalle wird optional im Bebauungsplan festgesetzt
- der Standort des Campustowers zurückgesetzt an der Süsterfeldstraße
- die Clusterhochpunkte direkt am Campusband
- vorbehaltlich der Zustimmung des Mobilitätsausschusses: die Variante B 3 für die nördliche Anbindung des Campusbandes
- die Festsetzung beider Brückenanschlüsse im nördlichen Bereich (1 A, 1 B) und den Brückenanschluss in Verlängerung der Kühlwetterstraße (2 A) im Bereich Westbahnhof
- die überarbeitete Variante „Parkfuge“ für den Bereich Guter Hirte

Der Mobilitätsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, dass die Variante B 3 für die nördliche Anbindung des Campusbandes im Bebauungsplan weiterverfolgt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen werden bis zum Offenlagebeschluss ermittelt.

Erläuterungen:

Im Februar 2011 erfolgte die Bürgerbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan. Die Planung wurde im Rahmen einer moderierten Veranstaltung am 08.02.2011 den Bürgern im Super C vorgestellt und anschließend diskutiert. In der Ausstellung wurde der vom Planungsausschuss in den Sitzungen am 30.09.2010 (Programmberatung), 02.12.2010 und 20.01.2011 (Ergänzung zur Programmberatung) beschlossene Entwurf vorgestellt. Dieser Entwurf sieht für Teilbereiche Varianten vor:

- Mehrzweckhalle oder Cluster im Bereich Campus Cité
- der Standort des Campustowers an der Süsterfeldstraße oder an der Bahn
- Varianten für die Clusterhochpunkte (Quer- und Längsstellung)
- die Varianten A, B1, B2 und B 3 für die nördliche Anbindung des Campusbandes
- Brückenvarianten im nördlichen Bereich (1 A, 1 B) und im Bereich Westbahnhof (2 A, 2 B)
- 2 Varianten für den Bereich Guter Hirte

Nun ist eine Entscheidung erforderlich, welche der Varianten in den Entwurf eingearbeitet werden, der Grundlage für den Rechtsplan wird. Zur Vorbereitung dieser Entscheidung wurde am 12.04.2011 ein moderierter, interfraktioneller Workshop durchgeführt (Protokoll, s. Anlage 1, Präsentation, s. Anlage 2 – diese wird aufgrund der grundstücksbezogenen Daten nur auf dem Postweg verschickt).

In Anlehnung an die Ergebnisse dieses Workshops schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

1. Mehrzweckhalle

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass sowohl eine Clusternutzung, als auch die Errichtung einer Mehrzweckhalle möglich ist. Im städtebaulichen Vertrag sollen die Ansiedlungsbedingungen für eine Mehrzweckhalle festgeschrieben werden (Nachweis der Wirtschaftlichkeit, der Trägerschaft, der Standorteignung, der Auswirkungen auf den Eurogress). Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages soll mit einem entsprechenden Textbaustein zum Offenlagebeschluss vorgelegt werden.

In der Planung bzw. den Gutachten werden die Auswirkungen als worst-case untersucht, um die Verträglichkeit der Mehrzweckhalle nachzuweisen.

2. Campustower

Zur Weiterbearbeitung wird in Abstimmung mit dem BLB und den Planern (RKW) die Variante vorgeschlagen, die den Campus Tower zurückgesetzt an der Süsterfeldstraße vorsieht. Aus den im Wintersemester vorgestellten Diplomarbeiten zum Campustower geht hervor, dass dies ein sinnvoller Standort ist. Die Arbeiten waren im Planungsausschuss am 17.03.2011 vorgestellt worden. Da die äußere Gestalt des Towers entscheidend für die Qualität ist, soll der städtebauliche Vertrag sichern, dass später ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden muss. Bestandteil des Wettbewerbs soll auch der umgebende öffentliche Raum sein.

Am 12.05.2011 wurden die zur Diskussion stehenden Standorte des Campustowers dem Architektenbeirat vorgestellt. Der Beirat schloss sich im Wesentlichen dem oben genannten Vorschlag

an. Er hält sowohl die Positionierung, als auch die vorgeschlagene Höhe von 90 m für richtig.
(Protokoll s. Anlage 3)

3. Clusterhochpunkte

An den Eckpunkten der Cluster sind weitere, 60 m hohe Hochhäuser geplant. Hier standen im Workshop die Ausrichtung, der Standort und die Form der Gebäude zur Diskussion. Zur Entscheidung war vorgeschlagen worden, die Clusterhochhäuser zurückgesetzt vor die Platzfuge zu positionieren. Der Architektenbeirat hatte am 12.05.2011 in seiner Sitzung festgestellt, dass der Standort der Clusterhochpunkte an den Ecken der Cluster richtig ist, ebenso die Form, die Höhe und Richtung der Scheibe, da sie sich am Verlauf des Campusbandes orientiert. Es wurde empfohlen, die Hochpunkte direkt an das Campusband zu setzen und nicht nochmals abzurücken, da durch die Platzfugen ausreichende Vorplätze gewährleistet sind. Um eine weitere Betonung der Clustereckpunkte zu erreichen, wurde empfohlen, das Hochhaus in Richtung der vom Campusband abzweigenden Erschließungsstraße abzurücken bzw. zu verschieben. Im Gegensatz zum Campustower sollte der Gestaltungsspielraum gering bleiben, deshalb sollte der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und zwingenden Höhen entsprechende Vorgaben machen. Um eine angemessene Qualität zu sichern, erwartet der Beirat, dass auch für die Clusterhochpunkte Wettbewerbe durchgeführt werden.

Der geplante Hochpunkt im Bereich des Ringlokschuppens stellt aus Sicht des Beirats eine Sondersituation dar. Aufgrund seines isolierten Standorts sollte hier die Entwicklung noch offen gehalten werden und sowohl Standort, als auch Höhe des Gebäudes - auch im Zusammenhang mit der veränderten Erschließung - neu überdacht werden. (Protokoll s. Anlage 3)

Die Verwaltung schließt sich der Haltung des Architektenbeirats an und empfiehlt, die Clusterhochpunkte entsprechend der genannten Anforderungen im Bebauungsplan festzusetzen. Der Bereich des Ringlokschuppens sollte im Zusammenhang mit der Erschließungsvariante B3 nochmals überplant und das Ergebnis sowohl dem Architektenbeirat, als auch dem Planungsausschuss vorgestellt werden.

4. Nördliche Anbindung

Die Süsterfeldstraße stellt die Hauptanbindung des Campus West dar. Die Nordanbindung trägt hingegen laut Verkehrsgutachten nur einen kleinen Teil des Erschließungsverkehrs.

Eine angemessene Adressbildung sollte demnach durch den Ausbau und das Erscheinungsbild der Süsterfeldstraße erfolgen und nicht in erster Linie durch die Nordanbindung. Darüber hinaus sollte ein weiteres Heranrücken der Erschließung und möglicherweise einer späteren Bebauung an den Ortsteil Laurensberg – wie es die Variante A vorsieht - vermieden werden.

Es ist nachvollziehbar, dass die Varianten B1 und B2 mit einer Erschließung über das Gewerbegebiet Süsterfeld hinsichtlich der Adressbildung unbefriedigend sind.

Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, eine Erschließung auf Grundlage der Variante B 3 im Bebauungsplan festzusetzen. Diese Variante ermöglicht eine eigene Zufahrt zum Campus und somit eine entsprechende Adressbildung.

Wie auch die Varianten A und B2 beansprucht die Variante B3 Fremdgrundstücke. Hier sind Verhandlungen mit den Eigentümern erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung der Variante B 3 von diesen Verhandlungsergebnissen abhängig ist.

Außerdem sollte eine Verlagerung des hier vorhandenen Schießstandes angestrebt werden. Aufgrund der schwierigen Topografie mit Höhenunterschieden von ca. 6,0 m sind aufwändige Straßenbaumaßnahmen (Sützmauern, Böschungen, Brücke) erforderlich. Der in der Senke liegende Schießstand müsste überbrückt werden, um ihn weiterhin erschließen zu können. Für das anschließende Privatgrundstück kann eine bauliche Lösung gefunden werden. Dieses Grundstück bzw. seine künftige Bebauung wird durch die neue Erschließung zum Eingangsbereich des Campus und muss aus Sicht der Verwaltung deshalb in den Geltungsbereich des Campus-Bebauungsplanes einbezogen werden.

Das Verkehrsgutachten (BSV) weist nach, dass unter Zugrundelegung der dort getroffenen Annahmen alle Varianten geeignet sind, die - aus Sicht der Verwaltung sehr gering prognostizierte Verkehrsbelastung - von ca. 2.000 – 2.500 KFZ/Tag (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung) aufzunehmen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, die nördliche Anbindung zunächst über eine provisorische Anbindung (Baustraße) an das Gewerbegebiet Süsterfeld herzustellen. Da die Entwicklung des Clusters im Bereich des Ringlokschuppens voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden wird, wäre dies eine realistische Option.

5. Brücken

Die Verwaltung schließt sich dem im Workshop vorgestellten Vorschlag an und empfiehlt, im Bebauungsplan im Norden beide Standorte (Fußpunkte der Brücken) im Bebauungsplan festzusetzen. Die untere Variante (1B) käme zur Ausführung, falls die Campusbahn realisiert wird. Die obere (1A) sollte als Option möglich sein, da sie aufgrund der Topografie und der erforderlichen Brückenlänge die finanziell günstigere Variante darstellt.

Beim Brückenstandort am Westbahnhof wird voraussichtlich die Variante 2A weiterverfolgt, da seitens der DB technische Bedenken gegen die Variante 2B bestehen.

6. Guter Hirte

Im Planungsausschuss am 14.04.2011 erfolgte der mehrheitliche Beschluss, dass die Variante 2 („Parkfuge“) weiterbearbeitet wird. Voraussetzung war, dass die Verkehrsführung der Variante 1 übernommen wird sowie eine neue Lösung für den Übergangsbereich am Campusband gefunden wird.

Diesen Vorgaben entsprechend wurde die Planung überarbeitet und nochmals hinsichtlich des Lärmschutzes und der Verkehrsplanung abgestimmt sowie die Kenndaten aktualisiert. (s. Anlage 4)

Das aus Lärmschutzgründen geplante Gebäude im Übergangsbereich des Parks wurde entfernt. So ist der Grundgedanke der Parkfuge eindeutiger, auch wenn im Anschluss an das Campusband höhere Lärmwerte erreicht werden. Dies kann durch eine entsprechende Nutzung kompensiert werden. Der Fachbereich Umwelt hat erste planerische Überlegungen zur Nutzung und Gestaltung der Parkanlage entwickelt, die in der Sitzung vorgestellt werden. Die Kosten der Freiflächengestaltung (auf Basis dieses Vorentwurfes) werden auf ca. 1,76 Mio. € geschätzt.

Der Fachbereich Immobilienmanagement spricht sich gegen die ausgedehnte Planung einer Parkanlage aus, da diese Fläche nicht vermarktet werden kann. Konsequenz wären Mindereinnahmen. Es sind nicht nur die Kosten der Herstellung der Parkanlage zu berücksichtigen (s.o.), es ist darüber hinaus zu bedenken, dass diese Fläche zukünftig in der Pflege der Stadt verbleibt und damit weitere Kosten verursachen wird. Auch der Anteil der Verkehrsfläche mit 12 % erscheint aus Sicht des Immobilienmanagements relativ hoch.

7. Fazit

Die Verwaltung empfiehlt eine weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes auf Basis folgender Entscheidungen:

- die Mehrzweckhalle wird optional im Bebauungsplan festgesetzt
- der Standort des Campustowers zurückgesetzt an der Süsterfeldstraße
- die Clusterhochpunkte direkt am Campusband
- die Variante B 3 für die nördliche Anbindung des Campusbandes
- die Festsetzung beider Brückenanschlüsse im nördlichen Bereich (1 A, 1 B) und den Brückenanschluss in Verlängerung der Kühlwetterstraße (2 A) im Bereich Westbahnhof
- die überarbeitete Variante „Parkfuge“ für den Bereich Guter Hirte

Anlage/n:

1. Protokoll Workshop
2. Präsentation Workshop (wird nur verschickt)
3. Protokoll Architektenbeirat
4. Lageplan Guter Hirte (wird verschickt)