

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0249/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35020-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	19.08.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.09.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
17.09.2015	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage**

Für das Plangebiet war in der Sitzung des Planungsausschusses am 03.04.2014 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 02.04.2014 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden (s. Vorlage 61/1087/WP16). Die Bekanntmachung erfolgte am 08.05.2015. Ziel ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung eines Wohngebäudes an der Süsterfeldstraße sowie zur Sicherung der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Verkehrsfläche ist erforderlich, um die geplante, südwestliche angrenzende Wohnbebauung zu erschließen. Der bereits vorliegende Straßenentwurf wurde im Mobilitätsausschuss am 16.04.2015 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen Mitte am 18.03.2015 und die Bezirksvertretung Aachen Laurensberg am 25.03.2015 beschlossen.

Das geplante Wohngebäude steht in Zusammenhang mit dem Um- und Neubau im Bereich des benachbarten ehemaligen Klosters Guter Hirte und soll vom gleichen Investor umgesetzt werden. Im Gegensatz zu der benachbarten Entwicklung, kann das Wohngebäude nicht auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden, da in diesem Bereich die Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683 entgegenstehen, der hier ein Gewerbegebiet mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 923 – Campus West - . Dieses Verfahren ruht zurzeit.

Um den in Aachen benötigten Wohnraum zu schaffen, soll nicht nur für das Plangebiet sondern auch für die südwestlich angrenzenden Flächen (Landeswettbewerb Wohnen) unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Campus West Planungsrecht geschaffen werden. Die Entwicklung eines Wohngebietes steht inhaltlich nicht in einem direkten Zusammenhang mit der Planung für den Campus West, in dem insbesondere Flächen für die Hochschule bzw. für Forschung entstehen sollen.

Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit fand bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens - Campus West - im November 2010 statt. Auch zum damaligen Zeitpunkt war das Planungsziel für den Bereich des „Guten Hirten“ die Schaffung eines Wohngebietes. Um die Anwohner über die aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich zu informieren, wurde am 15.04.2015 eine erneute Bürgerinformation durchgeführt. Es handelte sich hierbei um eine rein informelle Veranstaltung, da im beschleunigten Verfahren auf die (formelle) frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann.

Bei der Veranstaltung wurde sowohl das Ergebnis des Landeswettbewerb Wohnen vorgestellt, als auch die Planung für den Umbau des ehemaligen Klosters einschließlich der angrenzenden Neubebauung entlang der Süsterfeldstraße, zu der auch die Planung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 gehört.



## **2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Bei der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanes – Campus West – nahmen zwar mehrere Eingaben Bezug auf das gesamte Wohngebiet, nicht aber explizit auf das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 960. Aus diesem Grund sollen diese Anregungen in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – (Landeswettbewerb Wohnen) einfließen.

Bei der Veranstaltung am 15.04.2015 wurden Anregungen und Bedenken zum gesamten Wohngebiet geäußert. Konkret auf das Plangebiet bezogen, erfolgten Bedenken hinsichtlich der Höhe des geplanten 5-geschossigen Gebäudes. Die Anwohner hatten bereits im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss der Verwaltung schriftlich mitgeteilt, dass sich eine 3-geschossige Bebauung besser einfügen würde und hatten außerdem empfohlen, an diesem Standort sozialen Wohnungsbau auszuschließen.

Weitere Themen, die auch das Plangebiet betrafen, war die Unterbringung und Anzahl der Stellplätze, der Erhalt der Grünflächen und des Baumbestandes im Übergang zur Siedlung Süsterau und die Verkehrsproblematik im Zufahrtbereich zur Siedlung Süsterau.

Die Fragen der Anwohner wurden von den anwesenden Planern und Architekten sowie der Verwaltung soweit möglich beantwortet. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich Höhe und Dichte der geplanten Bebauung nicht an der Siedlung Süsterau orientieren, sondern dass die geplante Bebauung im Zusammenhang mit dem künftigen Campus West zu sehen ist. Unter dieser Vorgabe wurde bereits der Landeswettbewerb Wohnen betrachtet.

Ein Vermerk zu den Inhalten der Informationsveranstaltung ist der Vorlage beigelegt (s. Anlage 12).

## **3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

### Geltungsbereich

Aufgrund der nun ausgearbeiteten Planung sowohl für die Wohnbaufläche als auch für die Verkehrsfläche ist gegenüber dem bisherigen Aufstellungsbeschluss eine Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des Wohngebäudes, die Verkehrsflächen sowie eine Restfläche „Allgemeines Wohngebiet“. Diese wurden mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Abgrenzung der Süsterfeldstraße sowie der neuen Erschließungsstraße festzulegen und eine vollständige Überlagerung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683 zu erreichen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst dagegen nur die Grundstücksfläche des Wohngebäudes.

### Planung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten. Über den Durchführungsvertrag soll gesichert werden, dass diese zu 100 % öffentlich gefördert werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Wohnbaumaßnahme entlang

der Süsterfeldstraße insgesamt über einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau verfügt.

Der 5-geschossige Baukörper hebt die Eingangssituation zum neuen Wohnquartier städtebaulich hervor und bildet gleichzeitig den Abschluss der südlich anschließenden, in Planung befindlichen „Mantelbebauung“ rund um das ehemalige Kloster „Guter Hirte“. Mit seinen 5 Geschossen und einer Gebäudehöhe von 15 bis 16 m orientiert sich die geplante Bebauung zwar auch an der Firsthöhe des nordwestlich angrenzenden 3-geschossigen Wohnhauses, insgesamt ist die geplante Bebauung aber im Zusammenhang mit dem neuen Wohnquartier zu sehen, das sich um das ehemalige Kloster Guter Hirte herum in den nächsten Jahren entwickeln wird. Im Gegensatz zu der kleinteiligen, niedrigen Bebauung im Bereich Süsterau entsteht hier eine verdichtete, überwiegend 4 -5-geschossige Bebauung, der auch das Gebäude im Plangebiet zuzuordnen ist. Die geplante Höhe des Gebäudes war im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses kritisch diskutiert worden.

Bei der Vorstellung im Architektenbeirat am 07.05.2015 (Protokoll s. Anlage 13) wurde die Höhe des Gebäudes befürwortet einschließlich der Möglichkeit, den Baukörper durch ein Staffelgeschoss zu ergänzen. Angeregt wurde, die verwendeten Fassadenmaterialien sowie die Gestaltung des Eingangsbereiches zur Siedlung zu überdenken.

Dieser Anregung folgten die Planer bzw. der Investor. Es wurde ein Freiraumkonzept für den Vorbereich der entlang der Süsterfeldstraße geplanten Gebäude erstellt und die Fassaden überarbeitet. Diese Planung sieht nun einen einheitlichen gestalteten, halböffentlichen Vorbereich vor, der eine qualitätvolle Eingangssituation sicherstellt. Die aktualisierte Planung wurde am 20.08.2015 nochmals im Beirat vorgestellt. Über das Ergebnis, was die Beratung vom 07.05.2015 bestätigt hat, wird in der Sitzung berichtet mit der Tendenz, den Offenlagebeschluss um die Festsetzung eines Staffelgeschosses zu ergänzen.

Darüber hinaus befinden sich im Rückbereich des Plangebietes eine Gemeinschaftsgrünfläche sowie die erforderliche wohnungsnaher Kinderspielfläche. Der nachzuweisende Anteil an öffentlicher Spielfläche wird über eine Ausgleichszahlung abgedeckt.

Um die Qualität zu sichern, soll die Hochbauplanung (s. Anlage 7) ebenso wie die Freiraumplanung (s. Anlage 10 und 11) über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

#### Erschließung / Parken

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes erfolgt über die alte Süsterfeldstraße.

8 der erforderlichen Stellplätze werden im bzw. außerhalb des Gebäudes nachgewiesen, die übrigen in der benachbarten Tiefgarage. Diese wird von der neuen Verkehrsfläche aus erschlossen.

Die neue Wohnbebauung überplant die ehemalige Verkehrsfläche der alten Süsterfeldstraße. Diese ist inzwischen entwidmet und wurde an den Investor verkauft. In der alten Süsterfeldstraße verlaufen verschiedene Leitungen, die verlegt werden müssen. Außerdem entsteht ein neuer Einmündungsbereich durch die Erschließung des neuen Wohnquartiers. Aus diesem Grund muss die Süsterfeldstraße entlang der neuen Wohnbebauung baulich angepasst und die Bushaltestelle Richtung Siedlung Süsterau verlegt werden. Im Bebauungsplan ist außer dem betroffenen Teil der Süsterfeldstraße auch die Verkehrsfläche für den 1. Bauabschnitt der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Planung sowie die Kosten der Straßenbaumaßnahmen, die zwischen Stadt und Investor aufgeteilt werden, sind in der Vorlage für den Mobilitätsausschuss (s. Vorlage MoA 16.04.2015, FB 61/0153/WP17) dargestellt.

Um die Straßenplanung an die neue Freiraumplanung anzupassen, ist noch eine geringfügige Änderung der Straßenplanung (s. Anlage 8) erforderlich, die anschließend erneut vom Mobilitätsausschuss beschlossen werden muss.

#### Umweltbelange

In Bezug auf die Umweltbelange ist insbesondere der Baum- und Lärmschutz sowie die Entwässerung von Belang.

Im Rahmen des Umbaus der Süsterfeldstraße, der Herstellung der neuen Erschließungsstraße und der Errichtung des Wohngebäudes entfallen insgesamt 14 Bäume. Von diesen Bäumen fallen 3 Bäume, inkl. der beiden Straßenbäume, unter die Baumschutzsatzung (s. Anlage 9). Die Planung sieht als Ersatz die Anpflanzung von mindestens 10 Bäumen vor, davon markieren 2 Bäume als „Baumtor“ die Eingangssituation zum neuen Wohnquartier.

Der dichte Bewuchs entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll so gestaltet werden, dass einerseits eine Abschirmung durch Bäume und Sträucher weiterhin gewährleistet wird, andererseits die Wohnungen ausreichend belichtet werden.

Aufgrund der vielschichtigen Lärmvorbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten zu den Auswirkungen der Lärmbelastungen erstellt. Gemäß dem Gutachten sind ausschließlich durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm, insbesondere ausgelöst durch die Verkehrsbelastung der Süsterfeldstraße, deutliche Überschreitungen zu erwarten und (passive) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnissen und der vorhandenen Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Verkehrsflächen, wird das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße eingeleitet und im weiteren Verlauf der Abwasserreinigungsanlage Soers zugeführt. Unter Berücksichtigung der gesamten Entwicklung des Wohnquartiers „Guter Hirte“ (Bebauungspläne Nr. 960 und Nr. 963 sowie die nach § 34 genehmigungsfähige Bebauung unmittelbar am ehemaligen Kloster) reicht die Dimensionierung des vorhandenen Kanalnetzes nicht aus. Es ist eine zusätzliche Rückhaltung im öffentlichen Mischwasserkanal erforderlich. Diese soll sowohl in der Borchersstraße als auch innerhalb der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet geschaffen werden.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der geplante Baukörper soll im Bebauungsplan durch Festsetzungen einer Baufläche bzw. Baugrenzen sowie einer maximalen Gebäudehöhe gesichert werden. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen stellen einen ausreichenden Lärmschutz sicher. Darüber hinaus werden die zu erhaltenden Baumstandorte festgesetzt und eine

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Stellplätze dürfen nur innerhalb des Gebäudes bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen angelegt werden. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Straßenplanung festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Versorgung des gesamten neuen Wohnquartiers am „Guten Hirten“ ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die dafür erforderliche Fläche wird unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

#### Durchführungsvertrag

Bis zum Satzungsbeschluss soll der Durchführungsvertrag erarbeitet werden, durch den sich der Investor verpflichtet, das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum zu realisieren.

Im Vertrag wird insbesondere gesichert:

- Die Umsetzung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
- Straßen- / Kanalbaumaßnahmen gemäß der mit der Stadt abgestimmten Planung
- Außenanlagen einschließlich der Baumstandorte (auch außerhalb des Geltungsbereiches)
- Hochbauplanung mit den vereinbarten Leitdetails
- 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Dachbegrünung
- Ersatzzahlung Kinderspielplatz
- Energieversorgung (Anschluss an Blockheizkraftwerk im Bereich Guter Hirte)
- Sicherstellung der Kostenübernahme

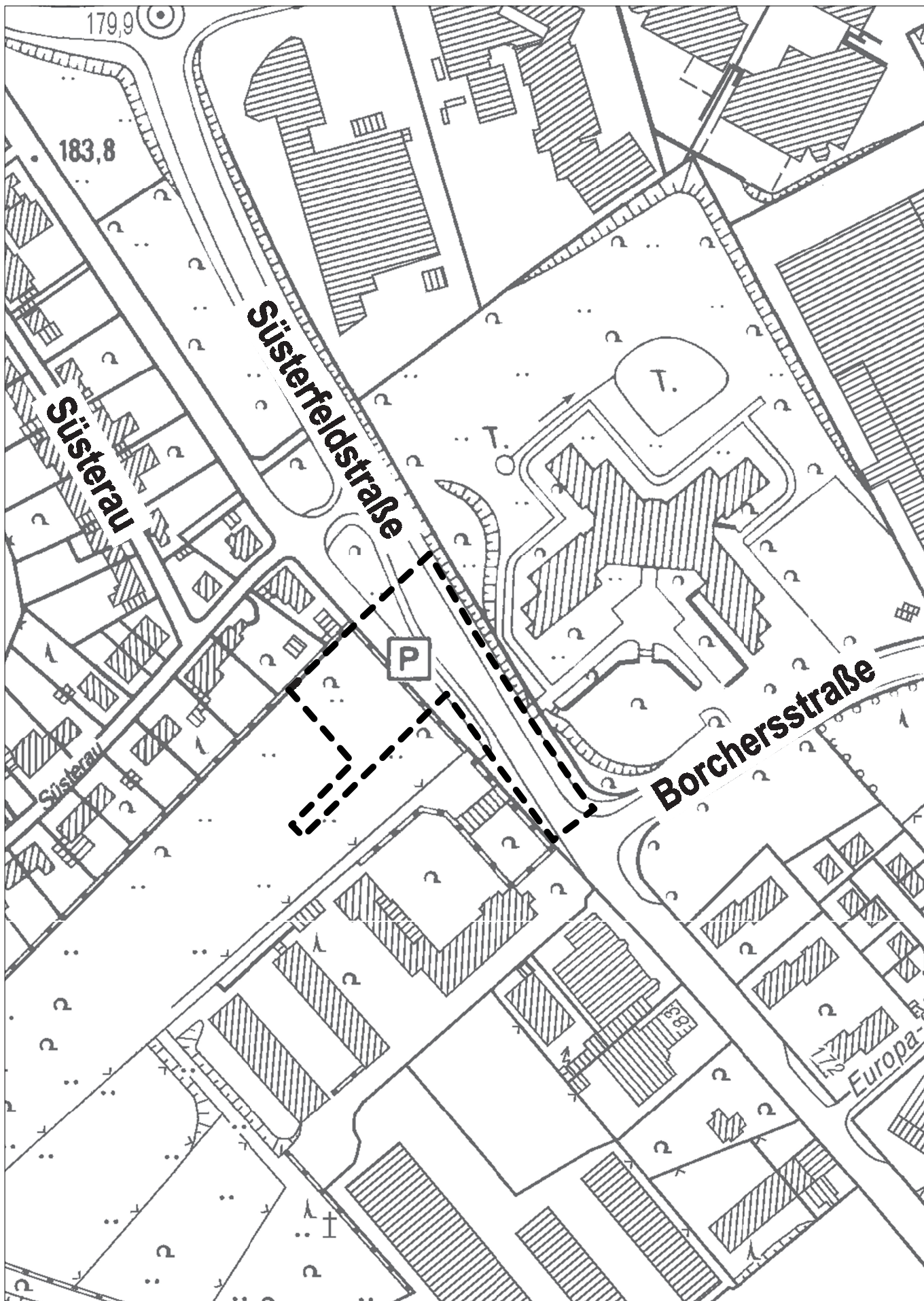
#### Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau – erneut den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

#### **Anlage/n:**

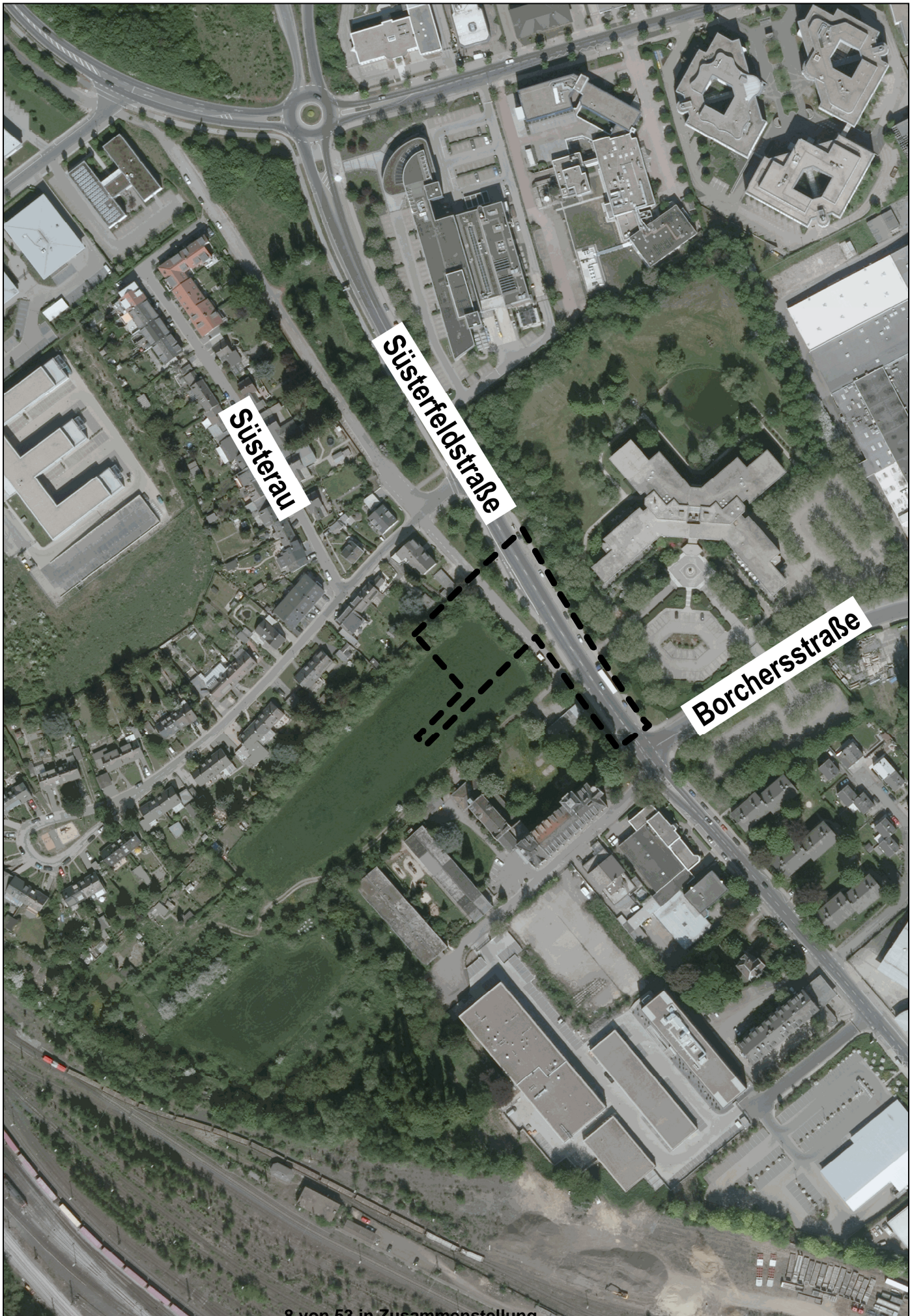
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes (mit Höhenprofil)
4. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Hochbauplanung
8. Straßenplanung
9. Baumbilanzplan
10. Grün- und Freiraumkonzept
11. Außenanlagenplan - gesamt
12. Vermerk Bürgerinformation
13. Protokoll Architektenbeirat

# Bebauungsplan Nr. 960 - Süsterfeldstraße / Süsterau





# Bebauungsplan - Süsterfeldstraße/ Süsterau





# Bebauungsplan Nr. 960

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

## Süsterfeldstraße / Süsterau Lageplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:  
- Lageplan

- Schriftlichen Festsetzungen  
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
- Begründung  
- Durchführungsvertrag  
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Mai 2015), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 27.05.2015

Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung Öffentl. bestellter  
In Vertretung und Verkehrsangelegenheiten Vermessungsingenieur  
Im Auftrag Im Auftrag

### ZEICHENERKLÄRUNG

<b>I. Festsetzungen</b>	
Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Böcke)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzung gemäß schriftliche Festsetzungen Nr. 3, 2)
Fläche für Wohnen	Anpflanzen von Bäumen
Allgemeines Wohngebiet	Erhalt von Bäumen
GRZ 0,4	Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Elektrizität
GH 196,0	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Pflanzung gemäß schriftliche Festsetzungen Nr. 5, 1)
Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)	Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
Überschreitung Baugrenze - siehe schriftl. Festsetzung Nr. 3	St Stützpunkte
Verkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)	
Profipunkt	
Achse der Verkehrsfläche	

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

### II. Nachrichtliche Übernahmen

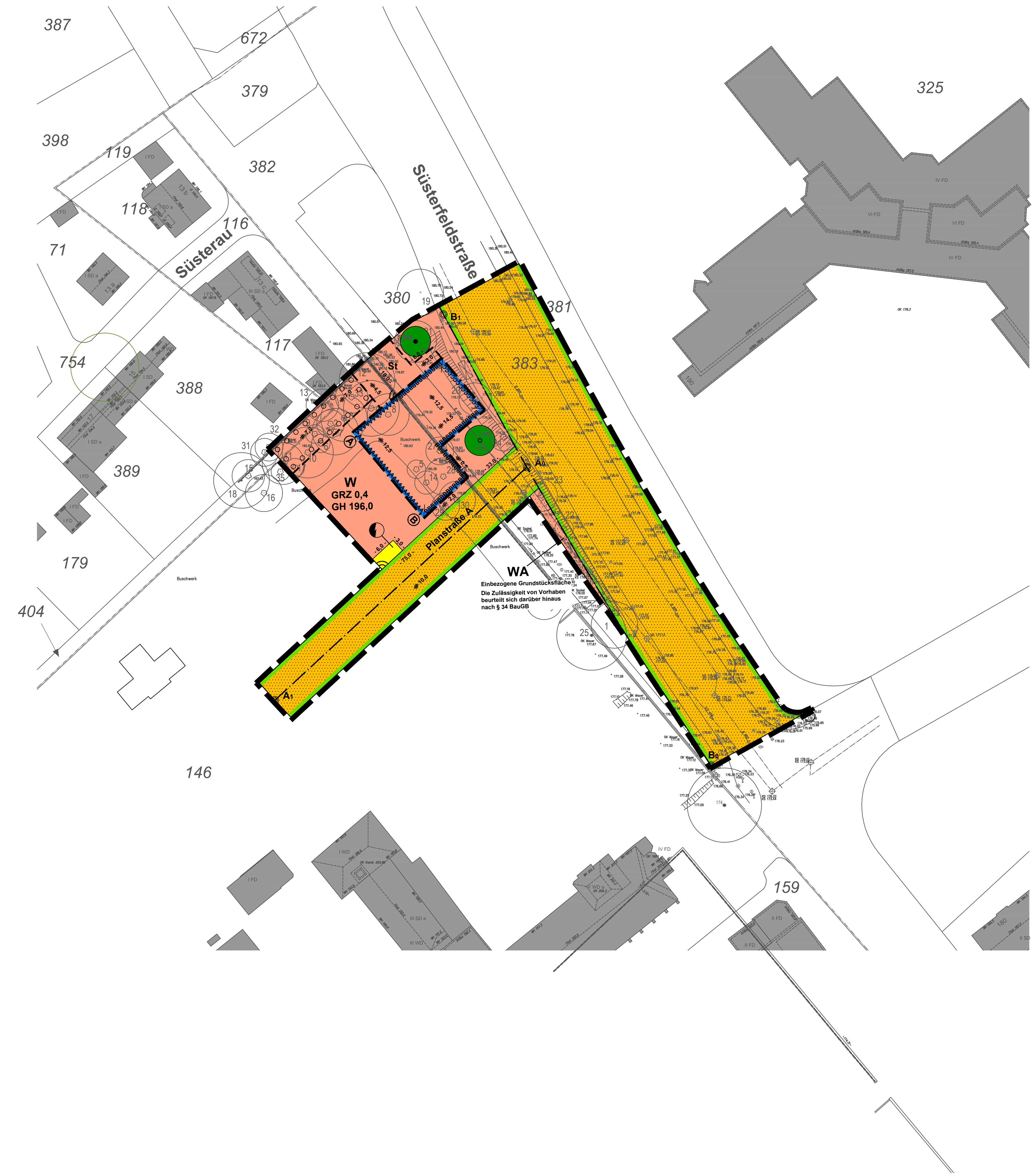
Keine

### III. Bestandsangaben

Kreisgrenze	Höhe in Meter über NN
Gemarkungsgrenze	Böschung
Flurgrenze	Gartenland
Flurstücksgrenze	Grünland
Flurstücknummer	Nutzungsgrenze
Wohnhaus mit Hausnummer	Topographische Umrisslinie
Wohnhaus ohne Hausnummer	Baum
Wirtschaftsgebäude	Hecke
Durchfahrt	Zaun
3 Vollgeschosse, Flachdach	Wasserleitung
3 Vollgeschosse, Satteldach	Oberirdische Leitung
3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss	Kanalschacht
	Aufnahmeort
	Trigonometrischer Punkt

### IV. Kennzeichnung

Abgrenzung zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen



1 : 500  
GEMARKUNG Aachen  
FLUR 1, 4  
GEMARKUNG LAURENSBERG  
FLUR 22

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Melcher

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Melcher

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Melcher

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

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

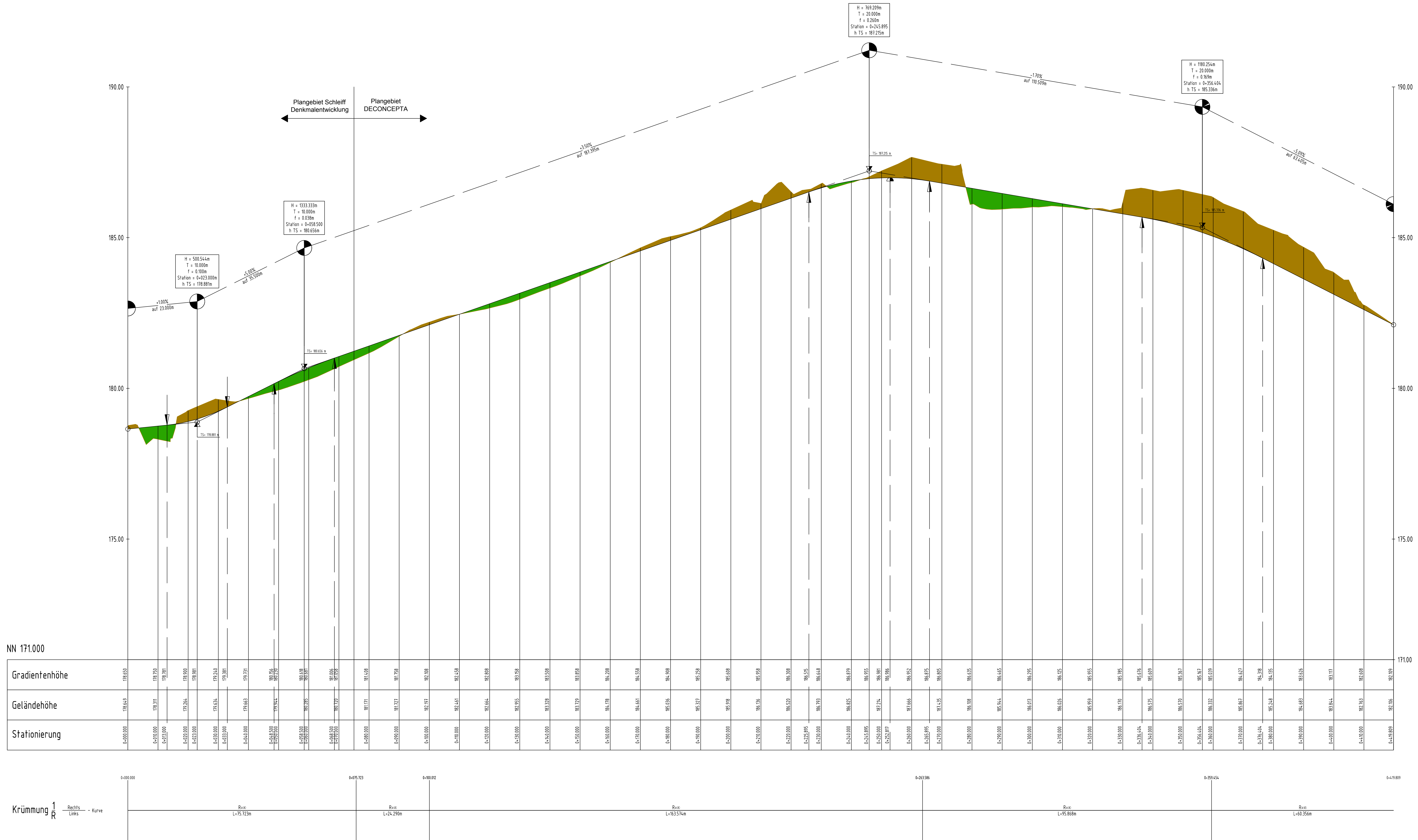
Aachen, den  
Oberbürgermeister

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**960**  
Süsterfeldstraße / Süsterau





Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Der Oberbürgermeister

**Entwurfsplanung Verkehrsflächen**  
**Vorhabenbezogener B-Plan 960**  
**Süsterfeldstraße / Süsterau**

Längsschnitt Erschließung M. = 1 : 500/50  
 Plan Nr: 2015\_016\_LS bearbeitet: P. Heinrich-Stalitz gezeichnet: D. Hennes

Nr. Datum Planänderung bearbeitet: Christiane Melcher  
 Abteilung 61/70  
 Regina Poth  
 Februar 2015

Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH  
 Deutschland · Belgien · Luxemburg  
 Hauptbüro: 52066 Aachen, Malmédyer Straße 30, Tel.: +49 241 94623-0  
 Außenbüro: 54669 Wetzlar, In der Gauh 12, Tel.: +49 6384 900170  
 www.bergbg.de

In der Bezirksvertretung beraten und beschlossen am: Im Verkehrsausschuss beraten und beschlossen am:



# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr. 960

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

### Süsterfeldstraße / Süsterau Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Pflaster Platz
- Versickerungsfähiges Pflaster
- Terrasse Wohnung  
Betonplattenbelag im Kiesbett
- Wassergebundene Decke
- Sandkasten
- Gründach
- Gartenfläche / Wiese
- Kies
- Mauer
- Hecke (geplant)
- Baum (geplant)
- Baum (Bestand)
- Spielgeräte
- Bank
- 8 Fahrradstellplätze
- Stellplatz
- z.B. geplante Geländehöhe



1 : 250

GEMARKUNG AACHEN  
FLUR 1,4  
GEMARKUNG LAURENSBERG  
FLUR 22

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem Rat der Stadt Aachen an den Bebauungsplan Nr. 960 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

Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.

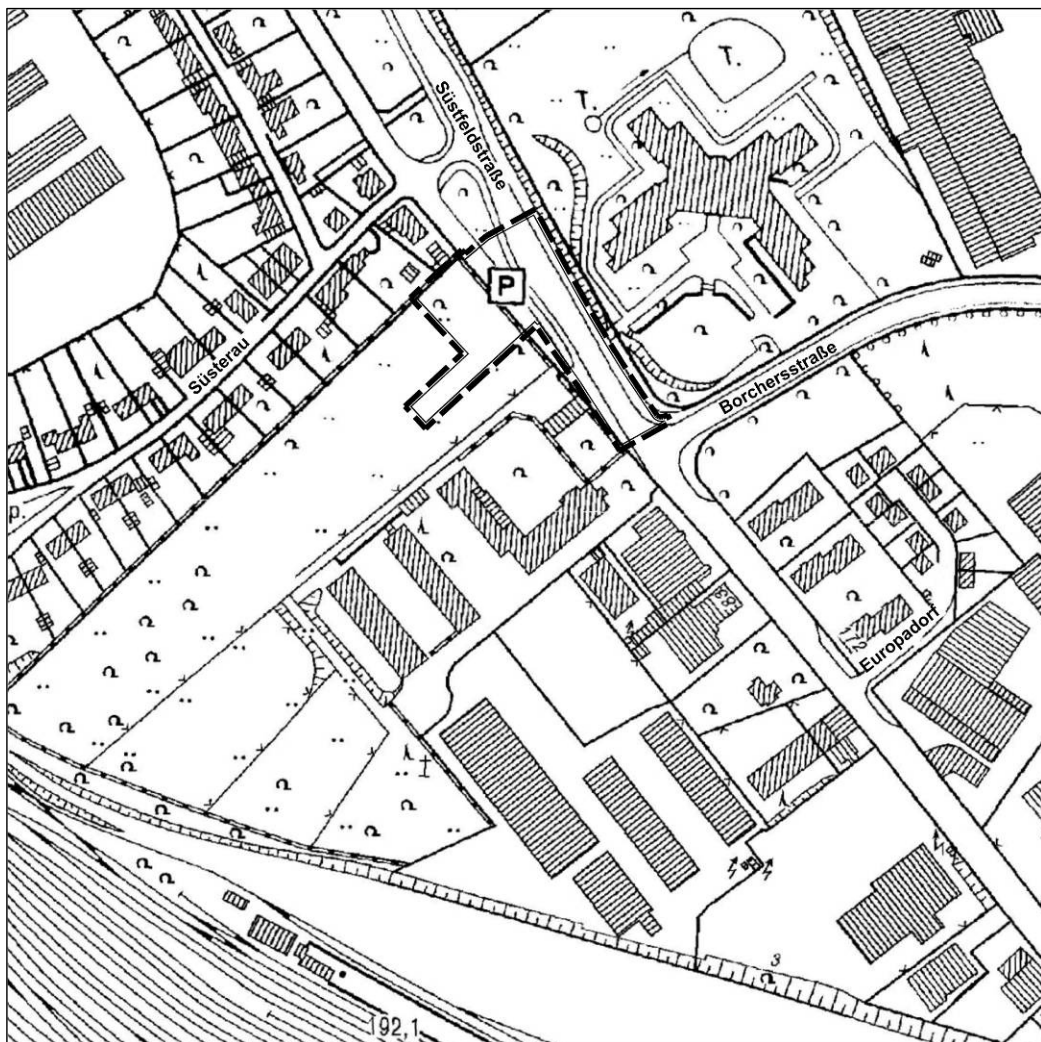
960

Süsterfeldstraße / Süsterau

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

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

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



Lage des Plangebietes

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

**wird festgesetzt:**

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

## **1. Fläche für Wohnen**

Innerhalb der Fläche für Wohnen sind zulässig:

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### Gebäudehöhe (GH)

Die festgesetzte Höhe wird gemessen über Normalhöhennull (NHN).

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

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

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

## **4. Stellplätze**

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

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

### **5.1 Lärmpegelbereiche**

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



Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

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

Für Büroräume:

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

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

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

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

## 5.2 Lüftungseinrichtungen

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

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

6.1 Mindestens 350 qm des Flachdaches sind als extensiv begrünte Dächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainschicht) anzulegen.

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

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

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

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

## 7. **Zulässigkeit von Vorhaben**

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

## 8. **Örtliche Bauvorschrift**

### Dachform

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

# Begründung

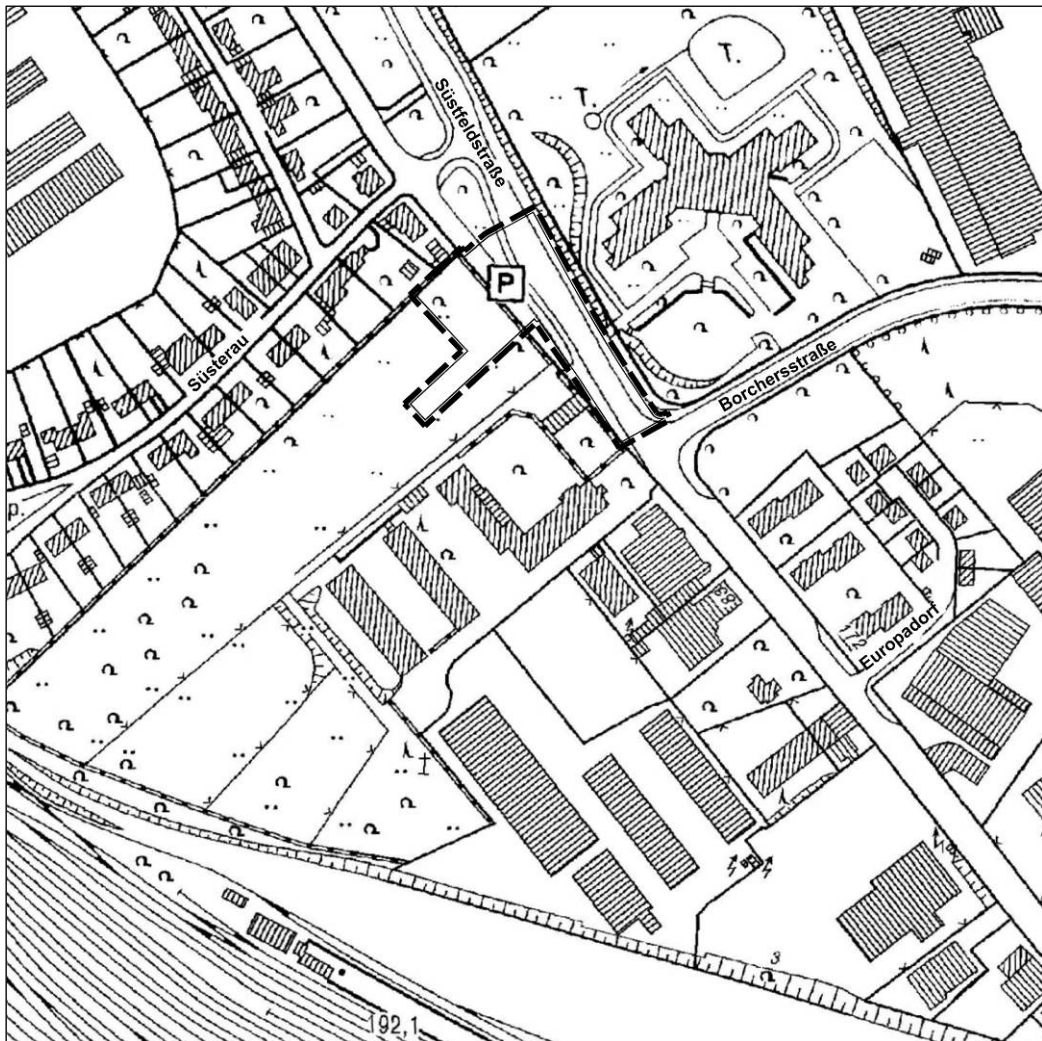
## zum

### vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 960

### - Süsterfeldstraße / Süsterau -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

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



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.2.	Regionalplan.....	4
1.3.	Flächennutzungsplan .....	4
1.4.	Landschaftsplan .....	5
1.5.	Bestehendes Planungsrecht.....	5
1.6.	Planverfahren .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Allgemeine Ziele .....	6
3.2.	Ziel der Planung .....	6
3.3.	Städtebauliche Konzept und Gebäudetypologie.....	7
3.4.	Freiraumkonzept.....	7
3.5.	Erschließung.....	8
3.6.	Entwässerung.....	8
3.7.	Stadttechnische Infrastruktur .....	8
3.8.	Soziale Infrastruktur.....	9
3.9.	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	9
3.9.1.	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben .....	9
3.9.2.	Erlebnisvielfalt im Gebiet .....	9
3.9.3.	Umfang der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	9
3.9.4.	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen .....	9
3.9.5.	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	10
3.9.6.	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen.....	10
3.10.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
3.10.1.	Standortwahl der Bebauung .....	10
3.10.2.	Städtebaulicher Entwurf / Gebäudekubatur.....	10
3.10.3.	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	10
3.10.4.	Umgang mit Freiflächen .....	10
3.10.5.	Umgang mit Niederschlagswasser .....	10
3.10.6.	Umgang mit der Energieversorgung.....	11
3.10.7.	Vertragliche Regelungen .....	11
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.4.	Förderfähige Wohngebäude.....	12
4.5.	Stellplätze und Garagen .....	12
4.6.	Verkehrsflächen.....	12
4.7.	Ver- und Entsorgungsfläche .....	13

---

4.8.	Lärmschutz.....	13
4.9.	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	13
4.10.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	13
4.11.	Umweltschützende Belange .....	13
4.11.1.	Wasserschutz.....	13
4.11.2.	Bodenschutz.....	14
4.11.3.	Lärmschutz.....	15
4.11.4.	Biologische Vielfalt .....	16
4.11.5.	Artenschutz.....	17
4.11.6.	Klimaschutz und Lufthygiene.....	17
4.11.7.	Schutz der Kulturgüter .....	18
4.12.	Gestalterische Festsetzungen .....	18
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten .....</b>	<b>20</b>

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

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

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

#### Situation innerhalb des Plangebietes

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

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

#### Situation außerhalb des Plangebietes

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

### **1.2. Regionalplan**

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

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Die Süsterfeldstraße wird im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen als Hauptverkehrszug dargestellt. Für die übrigen Flächen im Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan in gleichen Teilen Grünflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Zur Realisierung des Vorhabens ist bei Verfahren nach § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes



erforderlich. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (Stand Mai 2014) stellt für das gesamte Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Unter Berücksichtigung dieser Änderung bzw. der Berichtigung steht die Planung im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung.

#### **1.4. Landschaftsplan**

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

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

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

#### **1.6. Planverfahren**

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

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

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

## **2. Anlass der Planung**

Die Guter Hirte GmbH & Co.KG, eine Gesellschaft der Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten unmittelbar an der Süsterfeldstraße. Die geplante fast ausschließliche Errichtung von Sozialwohnungen steht im Einklang mit dem im Masterplan Aachen \*2013 genannten Ziel zur „Stärkung und Steuerung des Wohnungsangebotes durch öffentlich geförderten Wohnungsbau“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus West -, dessen Verfahren zurzeit ruht. Um trotzdem die städtebaulich erwünschte Realisierung der Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Klosters „Guter Hirte“ umsetzen zu können, wurden bereits Grundstücke heraus parzelliert, die eine Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB ermöglichen. Hierbei handelt es sich zum einem um das ehemalige Kloster „Guter Hirte“ selbst, für das der o.g. Investor bereits einen Bauantrag zur Umnutzung zu ca. 40 Wohneinheiten gestellt hat. Zum anderem soll als „Mantelbebauung“ nördlich des Klosters eine weitere Wohnbebauung mit ca. 206 Wohneinheiten (Mikroappartements), ebenfalls durch den o.g. Investor, kurzfristig realisiert werden. Die darüber hinaus

vorgesehene Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ist auf Grundlage des § 34 BauGB jedoch nicht genehmigungsfähig, da das geplante Heranrücken der Bebauung an die Süsterfeldstraße und das damit verbundene Hervortreten aus der Bauflucht nicht den maßgeblichen Kriterien des § 34 BauGB hinsichtlich des Einfügens entsprechen. Darüber hinaus stehen die Festsetzungen der für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes geltenden II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 683, hinsichtlich der Art der Nutzung, einer Wohnbebauung entgegen. Das geplante Mehrfamilienhaus mit ausschließlich Sozialwohnungen, soll daher, auf Grundlage einer konkreten Planung, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden. Der erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2014 durch den Planungsausschuss gefasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Haltepunkten“ ebenfalls umgesetzt. In dem Handlungsfeld „Stadt-Bau-Kultur“ wird unter dem Oberziel „Kompakte und gemischte Stadt“ für das Plangebiet das konkrete Ziel „Städtebauliche Neuordnung / Aufwertung Alt-Gewerbstandorte“ benannt. Durch Umwidmung einer gewerblichen Baufläche und Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche und der damit ermöglichten Errichtung eines Gebäudes, dass die Eingangssituation zu dem geplanten Wohnquartier neu definiert, wird die gewünschte städtebauliche Neuordnung im Übergangsbereich zu dem nordöstlich der Süsterfeldstraße gelegenen Gewerbegebiet initiiert.

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

Durch den markant, in den Straßenraum hineinkragenden Baukörper wird ein architektonisches Merkzeichen gesetzt. Der 5-geschossige Baukörper hebt die Eingangssituation zum neuen Wohnquartier städtebaulich hervor und bildet gleichzeitig den Abschluss der südlich anschließenden, in Planung befindlichen „Mantelbebauung“ rund um das ehemalige Kloster „Guter Hirte“. Die architektonische Ausformung des geplanten Wohngebäudes entspricht hinsichtlich der Formensprache und Materialität den beiden Baukörpern der „Mantelbebauung“. Die Sicherung der Umsetzung dieser einheitlichen Architektur wird über entsprechende Regelungen (zu Ansichten der Fassaden etc.) im Durchführungsvertrag sichergestellt.

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

Die Gebäudehöhe des geplanten Wohngebäudes entspricht in etwa der Firsthöhe des nördlich anschließenden Wohngebäudes Süsterau 13c. Dadurch wird, in Bezug auf die Wohnsiedlung Süsterau, eine angemessene Höhenentwicklung sichergestellt.

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

### **3.4. Freiraumkonzept**

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

### **3.5. Erschließung**

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

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

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die geplanten 17 Wohneinheiten werden durch die Errichtung von 4 oberirdischen Stellplätzen und 4 Stellplätzen in dem geplanten Wohngebäude nur teilweise innerhalb der privaten Baufläche nachgewiesen. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze werden in der südlich des Erschließungsstiches geplanten Tiefgarage des dort geplanten Mehrfamilienhauses öffentlich rechtlich gesichert. Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes werden von dem verbleibenden Stich der alten Süsterfeldstraße aus erschlossen. Auf Grund der geringen Anzahl an Stellplätzen und den damit zu erwartendem Verkehrsaufkommen, ist die Verkehrsabwicklung auf der alten Süsterfeldstraße unproblematisch.

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

### **3.6. Entwässerung**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Auf eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch auf Grund der nicht geeigneten Bodenverhältnisse (toniger Lehmboden) verzichtet. Stattdessen wird das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße eingeleitet und im weiteren Verlauf der Abwasserreinigungsanlage Soers zugeführt. Unter Berücksichtigung der gesamten Entwicklung des Wohnquartiers „Guter Hirte“ reicht die Dimensionierung des vorhandenen Kanalnetzes nicht aus. Daher ist die Schaffung einer zusätzlichen Rückhaltung erforderlich. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand wird das zusätzlich erforderliche Volumen in der Borchersstraße (ca. 650 cbm) und in der neuen Erschließungsstraße (ca. 150 cbm) geschaffen. Hierzu wird derzeit eine aktuelle Berechnung des WVER durchgeführt.

### **3.7. Stadttechnische Infrastruktur**

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

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

### **3.8. Soziale Infrastruktur**

Im ca. 300 m Entfernung an der Süsterfeldstraße und in ca. 450 m Entfernung an der Henricistraße befinden sich Lebensmittelläden. Weitere vereinzelte Angebote an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sind an der ca. 800 m entfernt liegenden Roermonder Straße und den jeweils ca. 1,5 km entfernt liegenden – über die bestehenden Busverbindungen umsteigefrei zu erreichenden - Zentren in Laurensberg und jenseits des Alleeringes in der Innenstadt zu erreichen. In den beiden Zentren wird auch das Angebot an kulturellen und kirchlichen Angeboten gedeckt.

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

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

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

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

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

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

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 und den „Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau“ sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 qm öffentliche Spielflächen einzuplanen. Es sind nur die Wohnungen zu berücksichtigen, die auch zum Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Dies trifft auf 13 Wohnungen zu. Es wird pro Wohnung pauschal von je 2 Kindern ausgegangen. Damit wird ein Spielflächenbedarf von 400 qm ausgelöst, der um 50 % reduziert werden kann da zum einem in der Siedlung Süsterau ein Kinderspielplatz vorhanden ist und zum anderem ein großer Kinderspielplatz in dem neuen Wohnquartier geplant ist. Auf Grund dieses neu geplanten Kinderspielplatzes kann auch auf die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet selbst verzichtet werden. Allerdings ist auf Grundlage des oben ermittelten Spielflächenbedarfs eine Ausgleichszahlung zu entrichten, die zur Errichtung bzw. Aufwertung des geplanten Kinderspielplatzes verwendet wird.

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

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

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

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

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

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

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

Wie oben bereits beschrieben, sind die im Plangebiet liegenden Einrichtungen für Kinder unmittelbar fußläufig zu erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) kann über die Bushaltestelle „Süsterau“ vom Straßenverkehr weitgehend unabhängig erreicht werden. Von hier aus besteht eine ausreichende Verbindung in die Aachener Innenstadt und in den Stadtteil Laurensberg. Der „Westbahnhof“ ist über die Süsterfeldstraße in ca. 1 km Entfernung gut zu erreichen. Durch die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist der „Westbahnhof“ besonders für Jugendliche als Ausgangspunkt für Aktivitäten außerhalb Aachens interessant.

## **3.10. Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.10.7. Vertragliche Regelungen**

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

## **4. Begründung der Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

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

#### Höhe baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Höhenentwicklung soll eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 196,0 m ü. NHN festgesetzt werden. Diese Höhe soll zwischen der Firsthöhe des nördlich anschließenden Wohngebäudes, welches eine um ca. 1 m niedrigere Firsthöhe von 195,0 m ü. NHN aufweist und der südlich geplanten „Mantelbebauung“, für die eine GH von 196,5

- bzw. 200,0 m ü. NHN. für das Staffelgeschoss - vorgesehen ist, vermitteln. Das weiter südlich anschließende Klostergebäude mit einer Höhe von bis zu 205 m ü. NHN stellt die maximale Höhenentwicklung im näheren Umfeld dar. Insgesamt soll durch die Höhenfestsetzung im Plangebiet im Zusammenhang mit den Höhen der übrigen geplanten und vorhandenen Gebäude eine homogene von Süd nach Nord abfallende Silhouette sichergestellt werden. Damit orientiert sich das Gebäude, entsprechend den Zielen des Landeswettbewerbes für das gesamte „Wohnquartier“, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an der künftigen Campusentwicklung und nicht an der kleinteiligen, niedrigen Bebauung der Siedlung Süsterau.

Negative Auswirkungen auf die nordwestlich gelegenen eingeschossigen Siedlungshäuser sind aber nicht zu erwarten, da zum einen ein Einblick in deren Gärten durch den vorhandenen und zu erhaltenden bzw. neu anzupflanzenden Gehölzstreifen unterbunden wird. Zum anderen liegen die Baugrundstücke an der Süsterau deutlich höher als die Baufläche im Plangebiet, so dass die nächstgelegenen eingeschossigen Wohngebäude mit einer Firsthöhe von ca. 194,5 m ü. NHN eine ähnliche Höhenentwicklung aufweist, wie das Gebäude im Plangebiet.

#### Technische Aufbauten

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Stellplätze und Garagen**

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

#### **4.6. Verkehrsflächen**

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



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

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

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

#### **4.8. Lärmschutz**

Aufgrund der vielschichtigen Lärmvorbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten zu den Auswirkungen der Lärmbelastungen erstellt. Gemäß dem Gutachten sind ausschließlich durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm, insbesondere ausgelöst durch die Verkehrsbelastung der Süsterfeldstraße, deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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

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

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

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

Darüber hinaus sollen mindestens 350 qm Dachfläche, das entspricht ca. 80% des Daches, begrünt werden. Dies soll insbesondere der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse dienen.

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

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

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

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

##### Grundwasserschutz

Gemäß dem Grundwassergleichenplan der Stadt Aachen liegt der Grundwasserspiegel im Bereich der Süsterfeldstraße bei ca. 175 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von ca. 179 bis 181 m ü. NHN bedeutet dies, dass der Grundwasserspiegel ca. 4 bis 6 m unter Flur liegt. Das Wohngebäude wird mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 180,0 m ü. NHN geplant. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Fundamente und die geplante Unterfahrung des Aufzuges

werden voraussichtlich nur bis ca. 2 m in das bestehende Gelände eingreifen. Ein Einbinden des Bauwerkes in das Grundwasser kann damit ausgeschlossen werden.

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

Auf die erforderlichen Maßnahmen beim Bau von Kellergeschossen soll in dem Durchführungsvertrag hingewiesen werden.

#### Schutz der Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der verrohrte Schwarzbach verläuft nordöstlich in einem Abstand von ca. 400 m. Dieser mündet in den Wildbach. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Soers und damit auch zum Einzugsgebiet der Wurm. Die Hochwassersituation im Unterlauf der Wurm erfordert es, dass bei einer Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser über die Kanalisation Hochwasserschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

#### Entwässerungskonzept

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Von der STAWAG wurde im Rahmen der Erschließungsplanung zum Plangebiet ein Gutachten zu Ermittlung der Baugrund- und Grundwasserverhältnissen in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde von dem Ingenieurbüro Gell & Partner GbR erstellt. Durch Bohrungen wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet für eine Versickerung ungeeignete tonige Lehmböden anstehen. Auf eine Niederschlagswasserversickerung soll daher verzichtet werden. Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnissen und der vorhandenen Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Verkehrsflächen, soll das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Süsterfeldstraße eingeleitet und im weiteren Verlauf der Abwasserreinigungsanlage Soers zugeführt werden. Unter Berücksichtigung der gesamten Entwicklung des Wohnquartiers „Guter Hirte“ (Bebauungspläne Nr. 960 und Nr. 963 sowie die nach § 34 genehmigungsfähige Bebauung unmittelbar am ehemaligen Kloster) reicht die Dimensionierung des vorhandenen Kanalnetzes nicht aus. Für das gesamte Einzugsgebiet liegt, unter Berücksichtigung der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelungen, sowohl ein BHKWM7-Nachweis als auch eine Niederschlags-Abflussberechnung für das HQ100 vor. Diese Berechnungen sehen die Schaffung einer zusätzlichen Rückhaltung im öffentlichen Mischwasserkanal in der Borchersstraße mit einem Volumen von 800 cbm vor. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand wird innerhalb der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet ein zusätzliches Volumen von ca. 150 cbm und in der Borchersstraße ein zusätzliches Volumen von ca. 650 cbm geschaffen. Hierzu wird derzeit eine aktuelle Berechnung des WVER durchgeführt, in der auch eine Drosselwassermenge für die Einleitung in den Staukanal angegeben wird.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses beitragen sollen. Neben der Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster und der Schaffung unversiegelter Freibereiche ist insbesondere eine großflächige Dachbegrünung vorgesehen.

Die Umsetzung der sich aus der Entwässerungsplanung ergebenden Maßnahmen soll durch Aufnahme entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.

#### **4.11.2. Bodenschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es

ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

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

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

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen des Gutachtens zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden im Plangebiet Bohrungen niedergebracht, die hinsichtlich möglicher Schadstoffgehalte oder sonstiger Bodenverunreinigungen unauffällig waren. Überschreitungen von Obergrenzen nach LAGA wurden nicht festgestellt.

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

#### **4.11.3. Lärmschutz**

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

Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms liegen Prognosezahlen unter Berücksichtigung der Campus-West Entwicklung vor. Dementsprechend ist mit einer Verkehrsstärke von 13.200 Kfz/24h und einem Lkw-Anteil von 5% tags und 3% nachts zu rechnen. Für die neue Erschließungsstraße im Plangebiet wird, unter Berücksichtigung der im Umfeld geplanten ca. 550 Wohneinheiten und der Verteilung des Verkehrs auf die geplanten zwei Erschließungsstiche, eine Verkehrsstärke von ca. 1.850 Kfz/24h mit einem Lkw- Anteil von 3% tags und 0,5% nachts angenommen. Den Berechnungen zum Schienenverkehr liegen Belastungsdaten für das Prognosejahr 2025 zugrunde. Die relevanten Lärmquellen der beiden, hinsichtlich des Gewerbelärms, maßgeblichen Gewerbebetriebe der Süßwarenindustrie sind durch die eigenen Bürogebäude teilweise zum Plangebiet abgeschirmt. Für die beiden Betriebe werden als Grundlage der Berechnungen flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{WA}$  jeweils mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die übrigen vorhandenen Gewerbebetriebe sind lärmtechnisch als absolut untergeordnet einzustufen und bei der Berechnung zu vernachlässigen. Ein flächenbezogener Schalleistungspegel wurde ebenfalls für den Bereich des Bendplatzes mit 65 dB(A) tags und nachts festgelegt. Die Auswirkungen der Schießsportanlage wurden durch Anwendung eines bewerteten Anlagen-Schalleistungspegel  $L_{WA,R}$  von 130 dB(A) berechnet. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wohngebäude geplant, so dass für die Beurteilung der Lärmauswirkungen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts heranzuziehen sind.

Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen sind durch den Gewerbelärm keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) und der Immissionsrichtwerte nach

TA Lärm zu erwarten. Lediglich in dem obersten Geschoss wird der zulässige Grenzwert der TA Lärm von 40 dB(A) erreicht aber nicht überschritten.

Eine Überschreitung der für WA maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Freizeitnutzung wird nur in den Nachtstunden, ausschließlich an den zum Bendplatz orientierten Fassaden erwartet. Die für ein gesundes Wohnen maßgeblichen Orientierungswerte eines Mischgebietes (MI) werden aber eingehalten. Ursächlich für die Richtwertüberschreitung ist die Lästigkeit der Störgeräusche. Dies wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Gesamtentwicklung des Campus – West festgestellt. In diesem Zusammenhang wird derzeit geprüft ob und welche lärmtechnischen Regelungen hinsichtlich der Lautsprecherorientierungen umsetzbar sind.

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

Gemäß dem Gutachten sind insbesondere durch den Verkehrslärm der Süsterfeldstraße deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Die höchsten Überschreitungen sind an den zur Süsterfeldstraße orientierten Fassaden zu erwarten. Die Überschreitung dort liegt tags bei bis zu 13 dB(A) und nachts bei bis zu 15 dB(A). Die geringsten Überschreitungen werden an den rückwärtigen Fassaden erwartet. Dort liegen die Überschreitungen tags bei mindestens 4 dB(A) und nachts bei mindestens 11 dB(A). Die maximal zu erwartenden Lärmpegel liegen unterhalb der Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, bei denen anzunehmen sind, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdungen erreicht wird. Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen des Umbaus der Süsterfeldstraße, der Herstellung der neuen Erschließungsstraße und der Errichtung des Wohngebäudes ist der Erhalt von insgesamt 16 Bäumen jedoch nicht möglich. Von diesen Bäumen fallen 2 Bäume, inkl. der beiden Straßenbäume, unter die Baumschutzsatzung. Darüber hinaus kann auch der schmale Grünstreifen zwischen den beiden Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Der Verlust dieser Strukturen wirkt sich negativ auf die bisher vorhandene Grünkulisse parallel zur Süsterfeldstraße aus. Durch die Errichtung der straßenbegleitenden Bebauung entsteht ein städtisch geprägtes Bild. Dieses Stadtbild wird durch eine plangebietsübergreifende Freiflächenplanung ansprechend gestaltet. Auf einem sich trichterförmig öffnenden Platz, parallel zur Süsterfeldstraße und den angrenzenden Erschließungsflächen ist die Anpflanzung von mindestens 10 Bäumen vorgesehen, wovon 2 Bäume als Baumtor die Eingangssituation zum neuen Wohnquartier hervorheben. Die rückwärtigen Freiflächen des Wohngebäudes werden weitgehend unversiegelt mit Rasenflächen sowie wassergebundenen Oberflächen hergestellt. Die oberirdischen Stellplätze im Norden des Plangebietes werden mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt.

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

#### **4.11.5. Artenschutz**

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

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

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

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

Gemäß Klimafunktionskarte ist das Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Lage am Gewerbegebiet Süsterfeld dem Klimatyp Gewerbe- und Industrieklima zuzuordnen. Die im westlichen Teil des Plangebietes und im weiteren Verlauf sich bis zu den Bahnanlagen erstreckenden Freiflächen des ehemaligen Klostersgartens dienen derzeit als lokale Kaltluftbildungsflächen. Diese Funktion wird erfahrungsgemäß auf Grund der beabsichtigten Errichtung der Gebäude und Erschließungsflächen im Wohnquartier „Guter Hirte“ zu einem großen Teil verloren gehen. Zur Kompensation dieses Verlustes sollen mindestens 80 % der geplanten Dachflächen im Plangebiet begrünt werden. Darüber hinaus soll ein

Großteil der Erschließungsflächen auf dem privaten Baugrundstück mit wassergebundenen Decken oder versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden. Der vorgesehene Erhalt bzw. die teilweise Neuanpflanzung des bestehenden Gehölzstreifens sowie die geplante Anpflanzung von Gehölzen und von Straßenbäumen, auch in dem neuen Parkstreifen an der Süsterfeldstraße, sollen der Verbesserung des Kleinklimas dienen. Die Heizenergieversorgung soll darüber hinaus umweltfreundlich durch das, im Zusammenhang mit dem Umbau des ehemaligen Klosters, geplante zentrale Blockheizkraftwerk (in dem dort vorhandenen ehemaligen Kesselhaus) sichergestellt werden. Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen soll über Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder über Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.

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

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

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

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

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

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

Durch die Nutzung der Infrastruktur des Innenstadtbereiches wird durch die Planung einerseits eine bessere Auslastung des Infrastrukturangebotes erreicht und andererseits werden Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten, geschont. Damit kann eine Alternative zu den suburbanen Einfamilienhaussiedlungen, mit ihren negativen Auswirkungen auf den zusätzlichen Landschaftsverbrauch, geschaffen werden. Durch das geplante Vorhaben kann, im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Wohnquartiers „Guter Hirte“, ein Entwicklungsimpuls für den Campus-West gesetzt werden. Durch die Bereitstellung von 17, überwiegend im

Sinne des sozialen Wohnungsbaus förderfähigen, Wohneinheiten wird ein Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen geleistet.

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

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

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

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

## **6. Kosten**

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Aachen keine Kosten, da diese von dem Vorhabenträger übernommen werden. Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb der Flächen für Wohnen werden der Stadt Aachen ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese ebenfalls durch den Vorhabenträger ausgeführt werden sollen. Die Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen und des Kanals aus der alten Süsterfeldstraße in die neue Süsterfeldstraße werden von dem Investor übernommen. Die Übernahme der für den Kanalneubau in der neuen Erschließungsstraße anfallenden Kosten wird über eine gesonderte Kostenregelung zwischen der STAWAG und der Stadt Aachen festgelegt.

Die Kosten für den Straßenumbau der Süsterfeldstraße inkl. der Verlegung der Bushaltestelle werden von der Stadt Aachen übernommen. Die Kosten für die neue Erschließungsstraße werden anteilig vom Investor und der Stadt Aachen übernommen. Die Aufteilung der Kosten soll im Durchführungsvertrag gesichert werden.

## **7. Durchführungsvertrag**

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung soll vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen werden.

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

- Grünordnerischen und Freiraumplanerischen Maßnahmen,

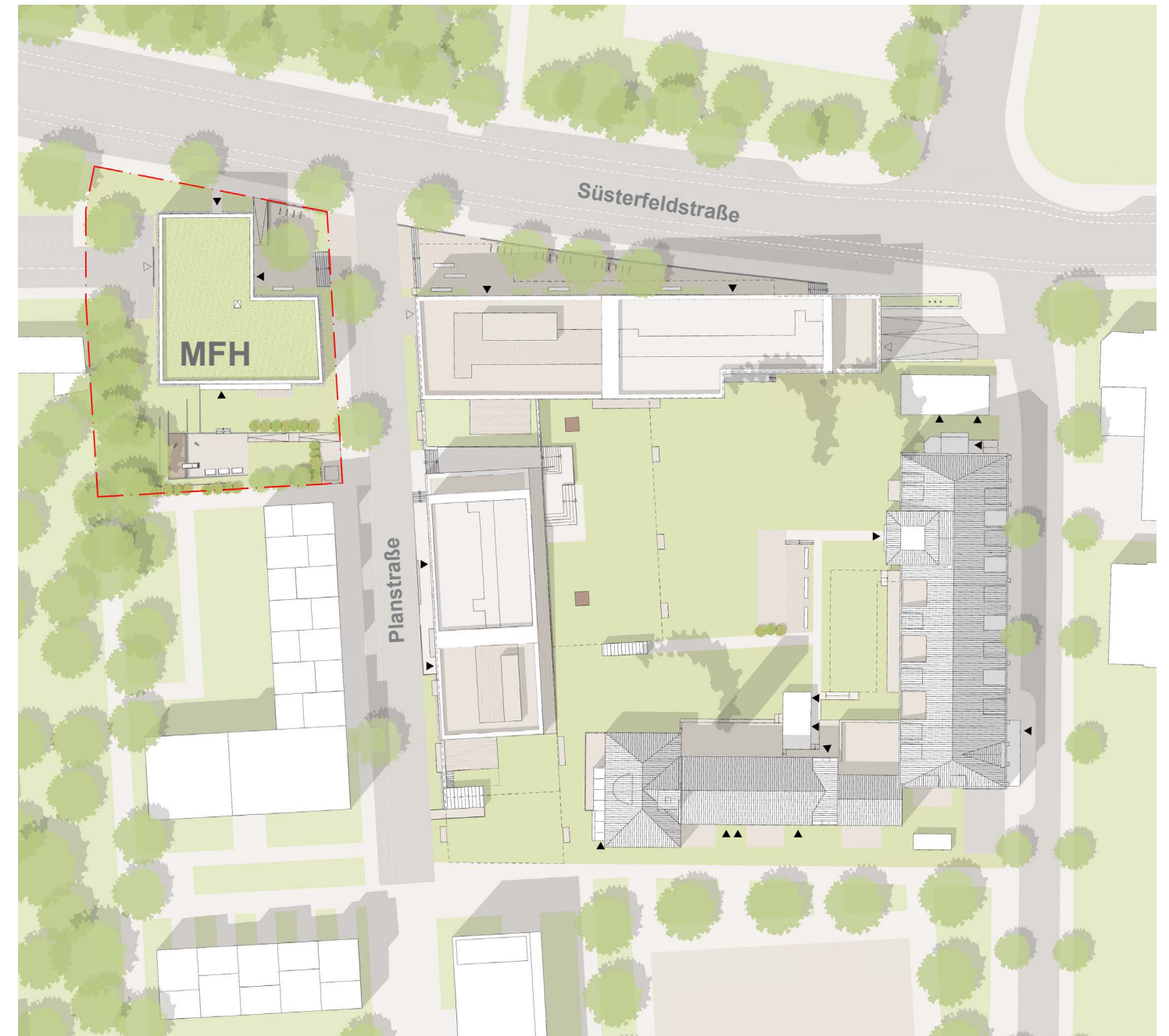
- Artenschutzrechtliche Maßnahme
- Ausgleichszahlung für Kinderspielplätze,
- Energetische Maßnahmen
- Sicherung des soz. Wohnungsbaus.

## 8. Plandaten

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

Innerhalb des Plangebietes sind 17 Wohneinheiten (WE) geplant.





**MFH** Mehrfamilienhaus Guter Hirte Aachen



Schwarzplan

**Glashaus Architekten** PSG  
H.Haas, C.Miederer, M.Rau, V.Adolf

kaiser schweitzer **architekten**





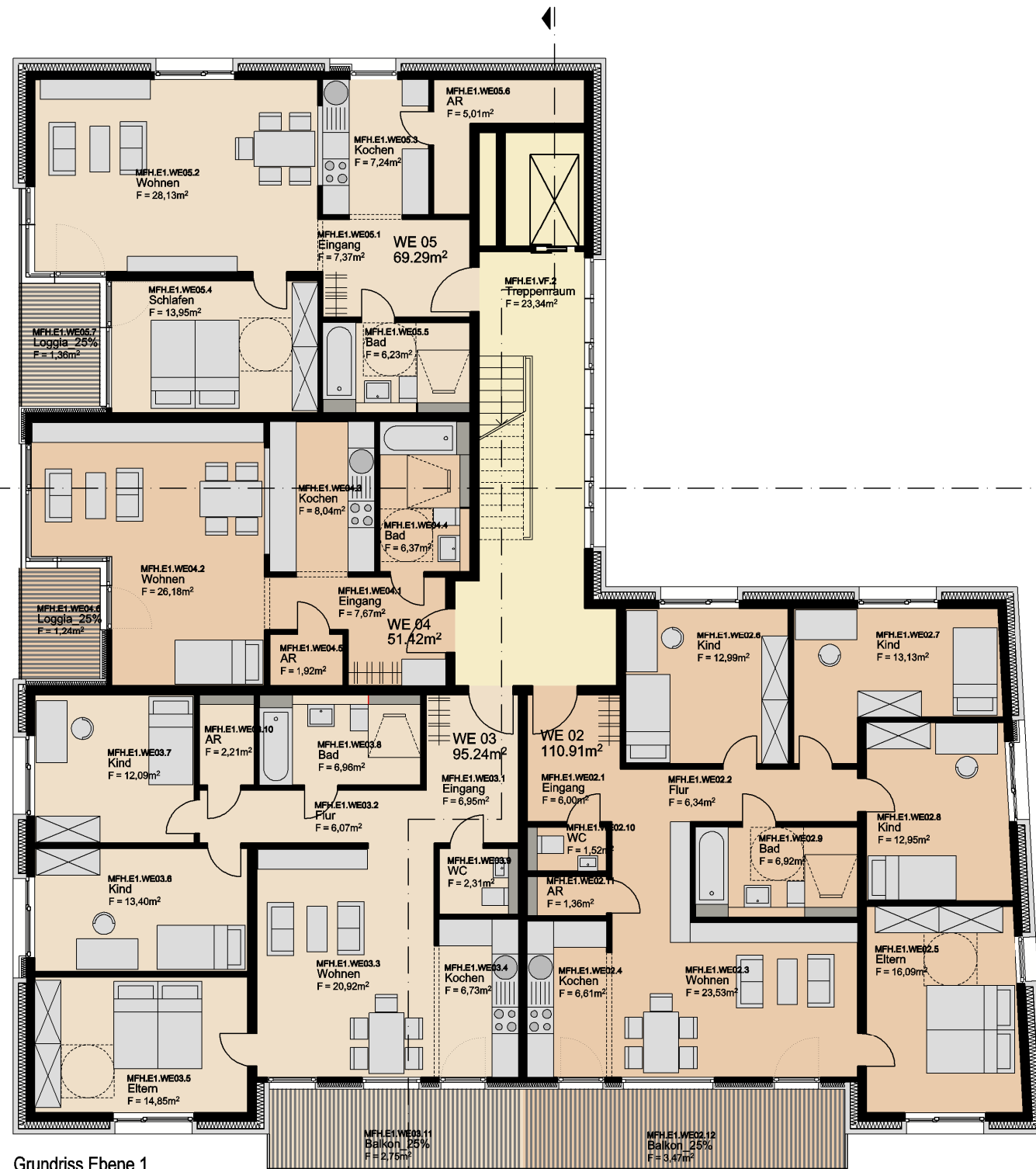
Lageplan





- LEGENDE
- Pflaster Platz 20x40cm
  - Straße
  - Wassergebundene Decke
  - Sandkasten
  - Terasse EG Mehrfamilienhaus WE 01: Betonplattenbelag im Kiesbett
  - Versickerungsfähiges Pflaster
  - Pflanzung
  - Gründach
  - Taufstreifen: Kies
  - Mauer
  - Blühende Gehölzhecke
  - Amberbaum
  - Bank
  - Fahrradbügel
  - Spielgeräte

Grundriss Ebene 0 M 1:200



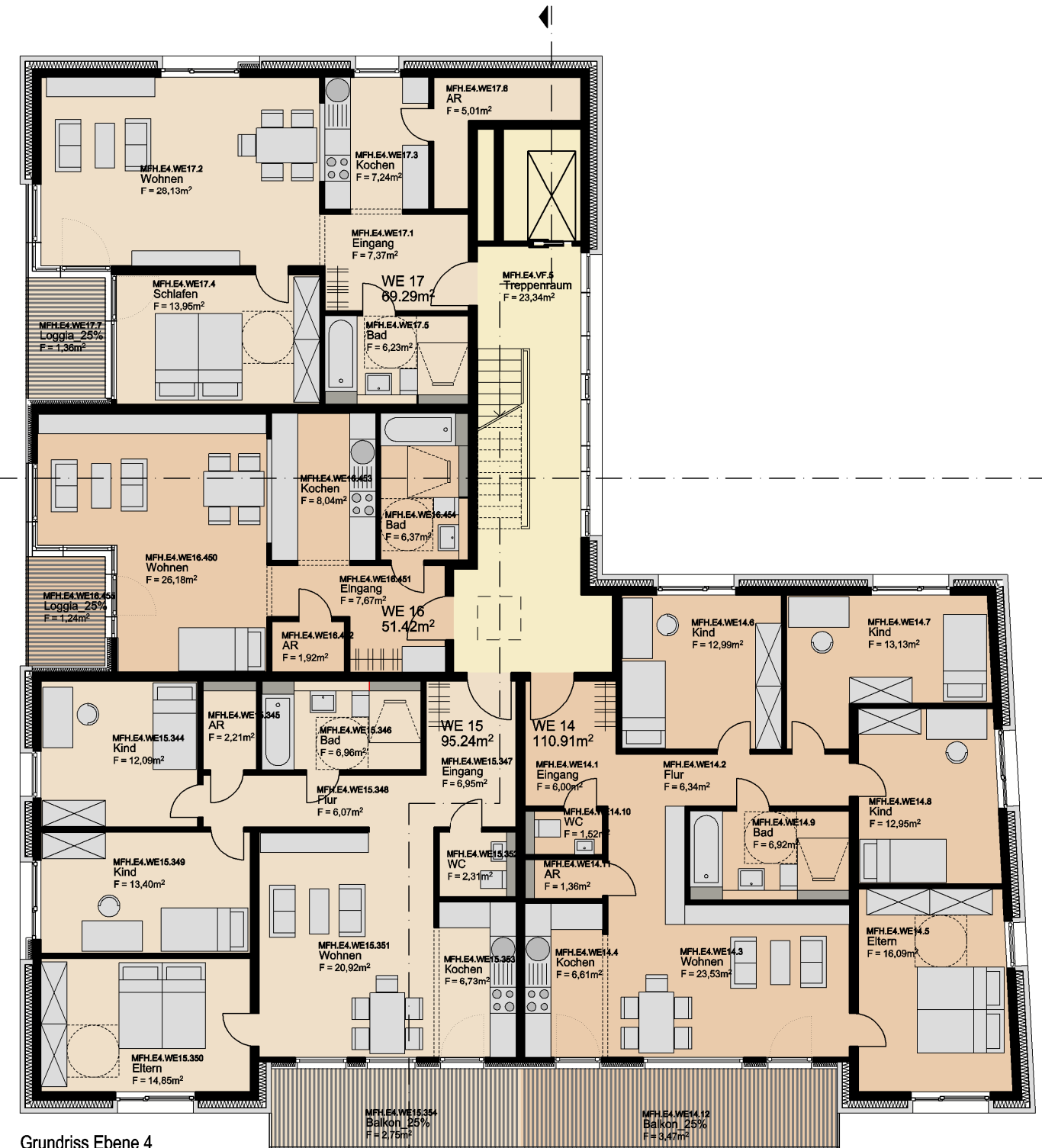
Grundriss Ebene 1



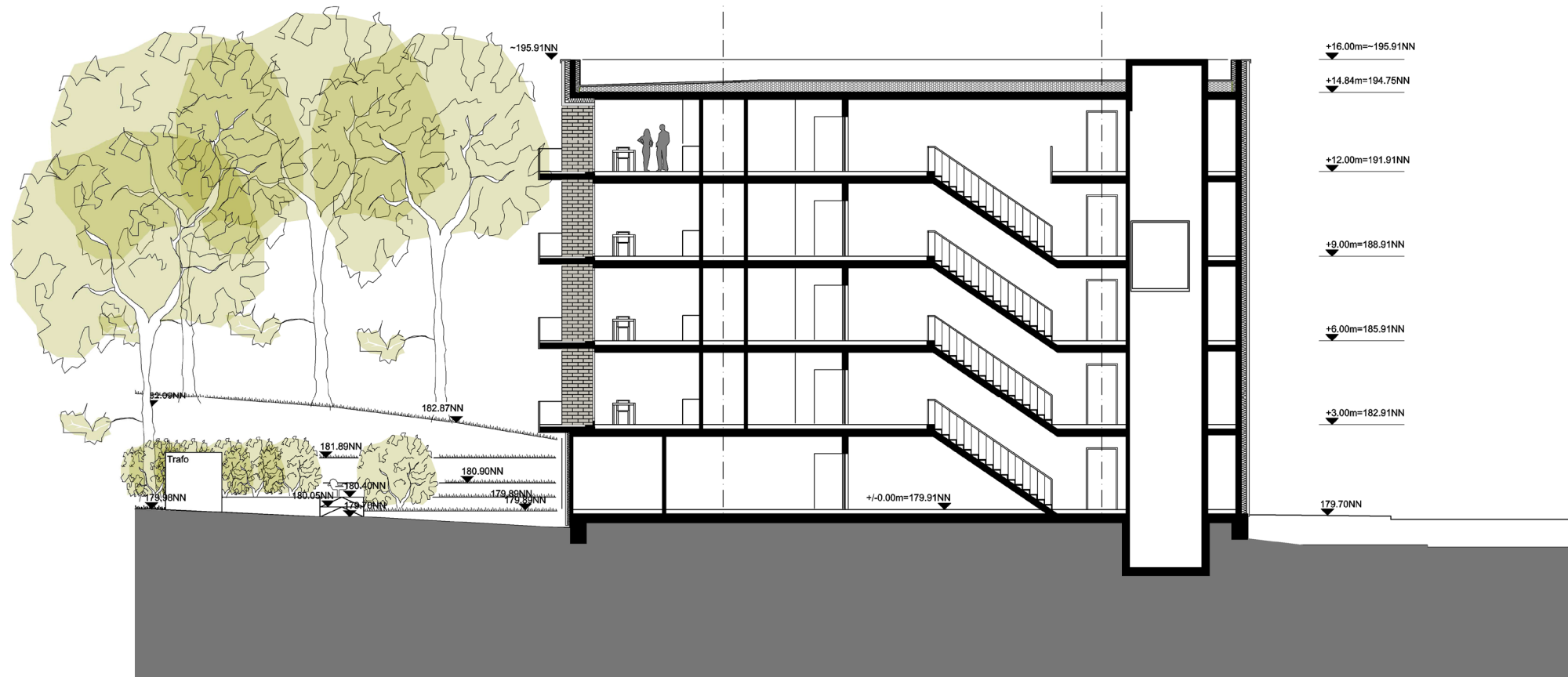
Grundriss Ebene 2

Grundriss Ebene 1 & 2





Grundriss Ebene 3 & 4



Schnitt 1 M 1:200



Schnitt 2 M 1:200



Ansicht Nord-Ost - Süsterfeldstraße M 1:200



Ansicht Süd-Ost - Planstraße M 1:200





Ansicht Süd-West M 1:200



Ansicht Nord-West M 1:200





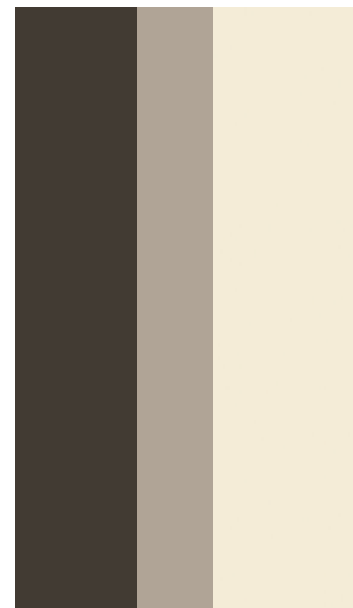
Fassade Alfonsstraße 42

### Klinkerfassade

Klinker Rot-Braun  
Vgl. Klinkerfassade Alfonsstraße 42, Aachen

### Fenster

Fensterrahmen antrazit  
Glasbrüstung  
Vgl. Fassade Alfonsstraße 42, Aachen



### Trespafassade

Trespa Uni Colours  
Dark Brown A08.8.1  
Stone Grey A08.3.1  
Papyrus White A05.1.0



Fassadenausschnitt Mehrfamilienhaus Guter Hirte



**Zeichenerklärung und Hinweise**

- Bestand
- Vorhandene Höhe
- Vorhandene Straßenbeleuchtung
- Gehweg, Betonplatten 30x30 cm, Farbe grau
- Fahrbahn/Gehweg, Rechteckpflaster 20x10 cm, Farbe grau
- Parkflächen, Rechteckpflaster 20x10 cm, Farbe anthrazit
- Asphalt
- Grünfläche
- Markierung Schutzstreifen
- Geplante Höhe (m ü. NHN)
- vorh. Baum zu Erhalten
- vorh. Baum zu Fällen
- vorh. Bebauung
- gepl. Bebauung

Gemarkung: Aachen, Flur 4  
 Vermessungsgrundlage: Stadt Aachen, Stand 07.04.2014  
 Höhenanschluss an Höhenpunkte 61497 und 61337.  
 Lagebezugssystem ist das Gauß-Krüger-System (Lagestatus 177).  
 Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN-92).

Die Eintragung der Versorgungsleitungen dient der unverbindlichen Unterrichtung und entbindet nicht von der Verpflichtung, sich über Lage, Tiefe und Vollzähigkeit 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!



Die geplanten Baumstübe in der Planstraße sind potentielle Standorte und sind unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebäude noch abzuzeichnen.

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Der Oberbürgermeister

**Stadt Aachen**

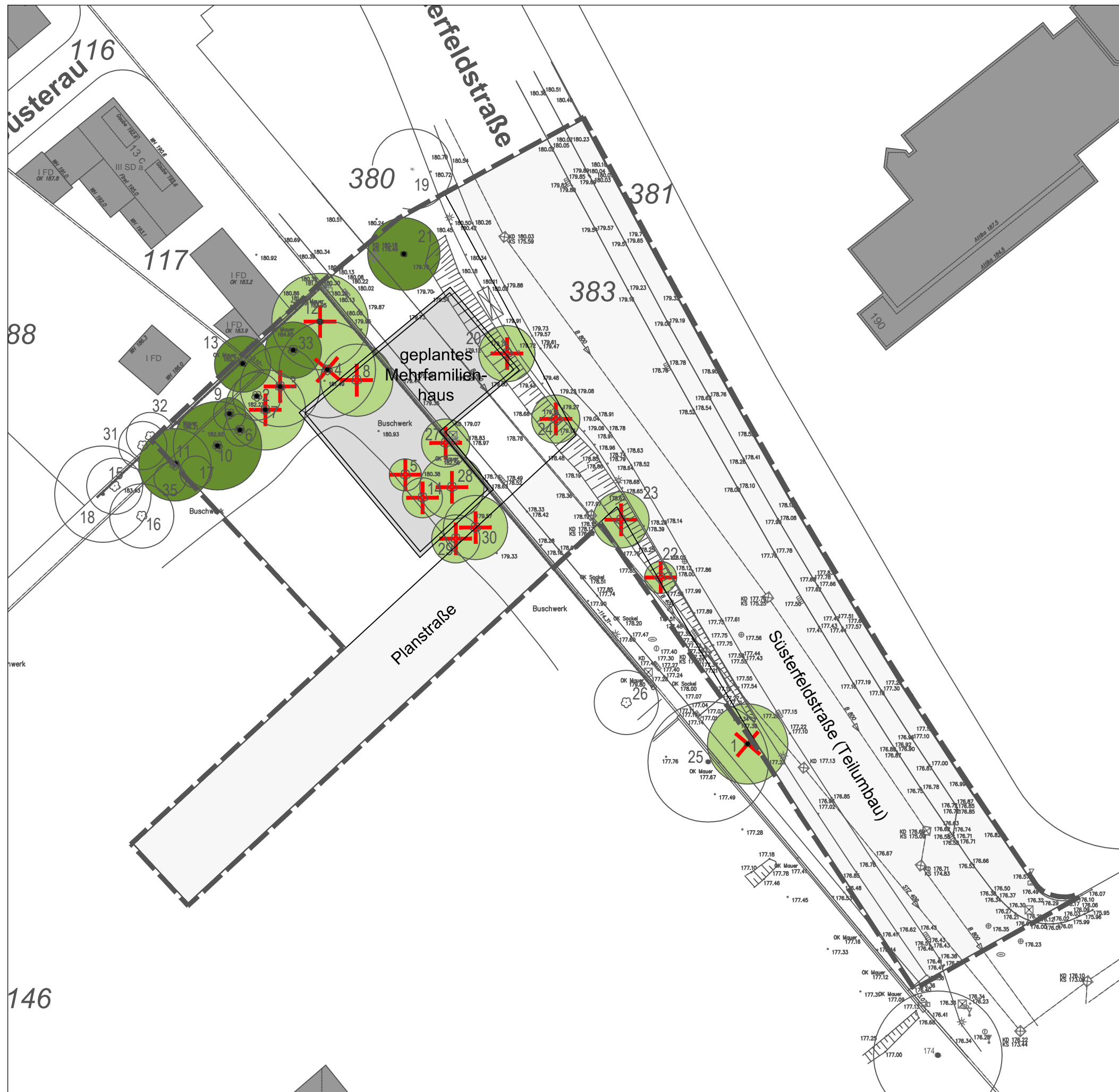
Entwurfsplanung Verkehrsflächen  
 Vorhabenbezogener B-Plan 960  
 Süsterfeldstraße / Süsterau

Lageplan		M. = 1 : 250	
Plan Nr.: 2015_016_L1   bearbeitet: P. Henrichs-Staltz   gezeichnet: D. Haines			
Nr.	Datum	Planänderung	bearbeitet
1	07.08.2015	Anpassung Eingangsplanung	P. Henrichs-Staltz
2	12.08.2015	Verschnebung Fußweg	P. Henrichs-Staltz

**Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH**  
 Hauptbüro: 52066 Aachen, Malmweg 30, Tel.: +49 241 94629-0  
 Außenbüro: 54465 Wittlich, In der Garch 12, Tel.: +49 654 900170  
 www.bergberg.de

In der Bezirksvertretung beraten und beschlossen am: Im Verkehrsausschuss beraten und beschlossen am:





**Legende**

**Erhalt:**

Baumbestand der erhalten bleiben soll:



Bäume, die erhalten bleiben

**Wegfall:**

Baumbestand der aufgrund der geplanten baulichen Nutzung nicht erhalten werden kann:



Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen (3 Stk.)



Bäume, die aufgrund ihrer Baumart oder ihres Stammumfanges nicht unter die Baumschutzsatzung fallen (11 Stk.)

**Sonstiges:**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Baumliste:**

Nr.	BAUMART	STAMMUMF.	KRONENDM.
1	Eiche	0,94	10,0
2	Schwarzer Holunder	0,53	6,0
3	Apfel	1,31	10,0
4	Salweide	1,21	12,0
5	Pflaume	0,45	4,0
6	Pflaume	0,92	4,0
7	Pflaume	1,18	10,0
8	Pflaume	1,06	9,0
9	Schwarzer Holunder	0,60	4,0
10	Salweide	0,76/1,40	11,0
11	Salweide	0,96/1,26	9,0
12	Rote Pflaume	0,58/1,05/0,80/ 0,97/1,06	12,0
13	Schwarzer Holunder	0,72/0,47	7,0
14	Pflaume	0,40	5,0
15	Kirsche	0,57	7,0
16	Obstbaum	1,40	8,0
17	<i>nicht vorhanden</i>		
18	Laubbaum	1,00	12,0
19	Linde	0,94	10,0
20	Pflaume	0,78	7,0
21	Eiche	0,85	9,0
22	Eiche	0,47	4,0
23	Eiche	0,78	7,0
24	Ahorn	0,78	6,0
25	Ahorn	1,57	15,0
26	Birke	1,10	8,0
27	Salweide	0,46	6,0
28	Pflaume	0,90	8,0
29	Pflaume	0,47	6,0
30	Pflaume	1,00	8,0
31	Nadelbaum	0,90	6,0
32	Nadelbaum	0,80	6,0
33	Eibe	0,64	7,0
34	Wallnuss	1,79	16,0
35	Salweide	0,68	4,0

x Angabe Baumart: Dipl. Biologe Haese (16.07.2015)

x Angabe Stammumfang und Kronendurchmesser: ÖbVI Kroll (19.05.2015)

**Baumbilanz**

**- Erhalt und Wegfall -  
zum  
Bebauungsplan Nr. 960**

Maßstab 1: 500 (bei DIN A3)

Stand: 18.08.2015

**Architekten und Stadtplaner**  
 Klappergasse 12 • 52062 Aachen • www.3d-architekten-stadtplaner.de  
 tel. 02 41 - 40 93 114 • fax 40 93 116 • info@3d-architekten-stadtplaner.de

# Bebauungsplan Nr. 960

Grün- und Freiraumkonzept  
Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Süsterfeldstraße / Süsterau

## Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		Mauer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes		Sträucher / Hecken (geplant)
	Pflaster Platz		Baum (geplant)
	Versickerungsfähiges Pflaster		Baum (Bestand)
	Terrasse Wohnung Betonplattenbelag im Kiesbett		Spielgeräte
	Wassergebundene Decke		Bank
	Sandkasten		8 Fahrradstellplätze
	Gründach		Stellplatz
	Gartenfläche / Wiese		z.B. $\phi_{179.88NHN}$ geplante Geländehöhe
	Kies		

## Pflanzenlisten

**Pflanzenliste Bäume (Solitärbaum)**  
(Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv, mDB, STU in 1,0m Höhe 20/25)  
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)

**Pflanzenliste Bäume (Gehölzstreifen)**  
(Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, mDB, STU in 1,0m Höhe 18/20)  
Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Salweide (Salix caprea)  
Obstbäume (Pflaume, Apfel, Kirsche, Walnuss)

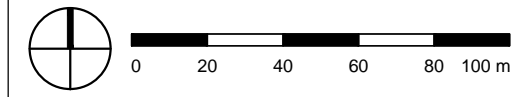
**Pflanzenliste Sträucher / Hecken**  
(Mindestanforderung: Solitär, 3xv, mDB, H 150 - 200)  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata), Zierapfel 'Evereste' (Malus 'Evereste'), Traubenkirsche (Prunus padus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

(Mindestanforderung: Solitär, 3xv, mDB, H 175 - 200)  
Kupfer-Felsenbäume (Amelanchier lamarckii), Flieder (Syringa vulgaris)

(Mindestanforderung: Solitär, 3xv, mDB, mehrstämmig, H 150 - 200)  
Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

(Mindestanforderung: Solitär, 3xv, mDB, H 150 - 200)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Die Anpflanzung abweichender Baum- und Straucharten ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen zulässig.



1 : 200

GEMARKUNG AACHEN  
FLUR 1,4  
GEMARKUNG LAURENSBERG  
FLUR 22







Aachen, den 16.04.2015

Hausruf: 6125

Frau Hergarten

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

FB 61/620-35020-2014

## Aktenvermerk

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 960 nach § 13a BauGB - Süsterfeldstraße / Süsterau - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen der Süsterfeldstraße, dem ehem. Kloster "Guter Hirte" und der Süsterau

### Thema: **Bürgerinformation am 15.04.2015**

Am 15.04.2015, 18:00 Uhr fand in der Süsterfeldstraße 65 (Dez. 10 RWTH Aachen) eine Anwohnerinformation statt (Einladung s. Anlage) Ziel war, die Anwohner über das Ergebnis des Landeswettbewerbes Wohnen und die Gesamtentwicklung im Bereich Süsterfeldstraße / Guter Hirte zu informieren. Es waren ca. 30 Anwohner erschienen. Herr Gerlach, Büro pbs-Architekten und Herr Schweitzer, Büro Kaiser-Schweitzer-Architekten stellten jeweils ihre Entwürfe für die beiden Plangebiete vor – Herr Gerlach den Entwurf für den Bereich des Landeswettbewerbes zwischen dem ehem. Kloster und dem künftigen Campusband, Herr Schweitzer für den Umbau des ehem. Klosters und die ergänzende Bebauung entlang der Süsterfeldstraße.

Vorab wurden die Anwesenden darüber informiert, dass bereits im November 2010 eine Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens - Campus West – stattgefunden hatte. Es wurde zugesichert, dass Eingaben, die im Rahmen dieser Beteiligung eingingen, in das nun separat durchgeführte Verfahren zum Bebauungsplan – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – aufgenommen und abgewogen werden. Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Offenlage eine erneute Beteiligung durchgeführt wird.

Seitens der Anwohner wurde die Planung kritisch diskutiert. Folgende Themen wurden angesprochen:

- **Abstände zur Siedlung Süsterau**

Es wird befürchtet, dass die geplante Bebauung zu nahe an die Grundstücksgrenzen der Süsterau heranrücken.

Antwort: Die Planung hält die erforderlichen Abstandsflächen ein. Vorgesehen ist ein Abstand von 3 bis 4 m.

- **Mauer entlang der Grundstücksgrenze**

Die heute vorhandene Mauer entlang der Grundstücksgrenze Süsterau soll aus Sicht der Nachbarn erhalten, instand gesetzt und evtl. erhöht werden.

Antwort: Die Mauer steht auf dem Grundstück des Investors. Er wird prüfen, wie der Übergang zu den Nachbargrundstücken künftig gestaltet wird und ob die Mauer erhalten werden kann. Es besteht aber kein Anspruch auf eine Einfriedung, hierfür ist jeder Eigentümer (auf eigenem Grundstück) selbst verantwortlich.

- **Gebäudehöhen (im Übergang zur Süsterau)**

Die Höhenentwicklung vor allem im Übergangsbereich zur Süsterau wird als problematisch angesehen.

- **Anzahl der Wohneinheiten**

Es wurde nach der Gesamtzahl aller neu geplanten Wohneinheiten im Bereich Süsterfeldstraße gefragt.

Antwort: Es wurde klargestellt, dass insgesamt bis zu 700 neuen Wohneinheiten entstehen. Diese sollen dazu beitragen, den gesamtstädtischen Wohnbedarf zu decken sowie ein arbeitsplatznahes Wohnangebot für Campus Melaten und Campus West bieten.

- **Unterbringung der Stellplätze**

Es wird befürchtet, dass keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen angeboten wird.

Antwort: Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze (1 / WE) erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen. Im öffentlichen Straßenraum werden zudem ca. 50 Besucherstellplätze geschaffen.

- **Denkmalschutz / Friedhof**

Es wurde nachgefragt, ob auch der ehemalige Klosterfriedhof berücksichtigt wurde (Denkmalschutz).

Antwort: Der Friedhof ist nicht mehr vorhanden, er wurde seit langem aufgelassen. Eine Einbeziehung in den Denkmalschutz erfolgte ebenfalls nicht.

- **Bäume, Grünflächen**

Für die Anwohner ist ein Erhalt insbesondere der Bäume im Übergang zur Süsterau sehr wichtig.

Antwort: Soweit möglich, sollen Bäume erhalten werden. Aufgrund der Dichte der künftigen Bebauung ist jedoch mit einer weitgehenden Entfernung des Baumbestandes zu rechnen. Als Ausgleich werden im Bereich des Parkes (heute versiegelt) und der Straßen und Plätze neue Bäume gepflanzt.

- **Verkehrsproblematik im Zufahrtsbereich zur Süsterau**

Für die Anwohner der Süsterau ist vor allem das Linksabbiegen in die Süsteraustraße problematisch, ein Kreisverkehr wäre eine gute Lösung

Antwort: Die Anregung wird weitergegeben.

- **Beeinträchtigungen während der Bauzeit**

Es wird befürchtet, dass Lärm und Erschütterungen während der Bauzeit die Anwohner belästigen oder sogar Schäden entstehen.

Antwort: Es ist im Interesse des Investors, dass Schäden vermieden werden. Es wird geprüft, ob der Gebäudezustand der Nachbarbebauung vor Beginn der Baumaßnahme aufgenommen wird, um bei evtl. Schäden die Ursache feststellen zu können.

- **Busverbindung**

Es wird angeregt, den Takt der Busverbindung zu erhöhen, wenn in diesem Bereich so viele neue Wohnungen entstehen.

Antwort: Die Anregung ist sehr sinnvoll und wird weitergegeben, um sie mit der ASEAG abzustimmen.

(G. Hergarten)



## Anlage

Aachen, im März 2015

Liebe Anwohnerinnen, liebe Anwohner,

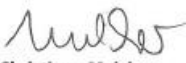
zwischen Süsterfeldstraße und Bahnlinie, im Bereich des ehemaligen Klosters Guter Hirte, soll ein neues Wohngebiet entstehen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der im Dezember 2014 entschieden wurde.


Diese Planung ersetzt den Entwurf, der im Zusammenhang mit dem künftigen „Campus West“ entwickelt wurde und der Ihnen bereits im November 2010 vorgestellt wurde.

Die neue Planung würden wir Ihnen, als direkte Nachbarn des Planungsgebietes, gerne im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorstellen. Sie haben die Gelegenheit, Fragen zu stellen und uns Ihre Anregungen und Bedenken mitzuteilen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie am 15.04.2015 dabei wären!


Mir freundlichen Grüßen  
I.A.

  
Christiane Melcher  
Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen



**Einladung**  
Die Stadt Aachen lädt ein zur  
Informationsveranstaltung  
- Süsterfeldstraße/ Am Guten Hirten -  
für die Anwohner im Bereich Süsterau/ Europadorf

Wann: Mittwoch, 15. April 2015, 18.00 Uhr  
Wo: Süsterfeldstraße 65 (Dez. 10.0 der RWTH)  
Raum R 006/007



Architektenbeirat am 07.05.2015

Objekt: **VEP Süsterfeldstraße Errichtung einer Wohnbebauung / Neubau stud. Wohnen „Guter Hirte“**  
Architekt: Arge Kloster Guter Hirte, Kaiser Schweitzer Architekten + Glashaus Architekten, Aachen  
Bauherr: Kloster Guter Hirte GmbH&Co.KG, Erkelenz

**Beratungsergebnis:**

Der Beirat bedankt sich bei den Architekten Herrn Dipl.-Ing. Rau und Dipl.-Ing. Schweitzer für die ansprechende Präsentation der Planung und Herrn Dahmen als Vertreter des Bauherrn für die Teilnahme an der Sitzung.

Das Projekt besteht aus drei Teilen, der Umnutzung des verbliebenen alten denkmalgeschützten Klostergebäudes, den beiden dem Klostergebäude zugeordneten Neubauten mit 250 Wohneinheiten für studentisches Wohnen und dem Winkelneubau mit öffentlich geförderten Wohnungen.

Entlang der Süsterfeldstraße ist ein langer Riegel vorgesehen, der im Bereich der vorhandenen Bäume an der Innenecke zum Denkmal zurück genommen wird. Die dadurch sehr schmale Kopfseite nimmt eine der beiden Tiefgarageneinfahrten auf. In der Höhe bleibt das Hauptgebäude unter der Traufkante des Denkmals. Darüber entsteht das Staffelgeschoss. Der zweite Riegel begrenzt die Erschließungsstraße in das Neubaugebiet. Der entstehende Innenhof wird über die Ecken offen gehalten, Blickbeziehungen zum dominanten Denkmal bleiben erhalten, eine Durchwegung der inneren Grünzone ist beabsichtigt. Die Fassaden werden in Sockelzone, Hauptbaukörper und Staffelgeschoss aufgeteilt. Um neben dem hohen massiven Klostergebäude bestehen zu können, werden der Sockel und das Staffelgeschoss mit farbig in Beige und Grau abgestuften Trespa-Platten verkleidet, dem dazwischen liegenden Hauptkörper wird mit dunkel gebrannten Ziegeln im 2DF Format Massivität verliehen. Der solitäre Winkelbau für öffentlich geförderte Wohnungen an der Straßenecke Süsterfeldstraße und Erschließungsstraße, für den ein VEP aufgestellt wird, bildet das städtebauliche Entree zum dahinter liegenden neuen Wohngebiet. Gestalterisch wird er in das Neubauensemble integriert, die dreigeteilte Fassade und die Materialität werden übernommen. Der Gebäudeeingang ist in der inneren Ecke zur Straßenkreuzung vorgesehen.

Der Architektenbeirat stellt fest, dass das Vorhaben von erheblicher Bedeutung ist, da es sowohl die Eingangssituation zum dahinter liegenden Neubauquartier bildet als auch den Übergang zur Süsterfeldstraße räumlich stark prägt. Ebenso bedarf es eines angemessenen Umganges mit dem ehemaligen Kloster Guter Hirte.

Der Beirat diskutiert intensiv die Eingangssituation zum neuen Wohngebiet und empfiehlt, in der weiteren Entwicklung Wert auf eine prägnante Entreesituation durch die Ausformung der Baukörper und durch die qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen, auch im öffentlichen Raum zu legen. Um gemeinsam mit dem Solitär eine überzeugendere Eingangssituation zum Baugebiet auszubilden und zugleich den Baumbestand angemessener einbeziehen zu können, wird der Vorschlag unterbreitet, den Gebäuderiegel an der Süsterfeldstraße einzukürzen und die Baumasse des Hauptbaukörpers sowie das Staffelgeschoss in Richtung der Erschließung des neuen Baugebietes zu verschieben. Inwieweit dieser Vorschlag umsetzbar ist, bleibt in der Diskussion offen. Die Höhe des Solitärs wird seitens des Beirates bestätigt.

Diskutiert wurde der Wechsel der Materialität beim Sockel und dem aufgehenden Gebäude. Der Ziegel als kräftiges Material wird grundsätzlich vom Beirat begrüßt, die Farbpalette des Plattenmaterials sollte jedoch möglichst zurückhaltend und gut abgestimmt zur Farbe des Ziegels erfolgen.

Im Eckbereich des neuen Gebäuderiegels zur bestehenden Klosteranlage bittet der Beirat, die Frage der Erlebbarkeit der ehemaligen Klosteranlage im Zusammenhang mit dem Baumbestand zu prüfen. Nach Erläuterungen durch den Architekten kann die Höhenentwicklung und die funktional begründete Lage der Tiefgaragenzufahrt hier überzeugen. Der Architektenbeirat bittet, nach Prüfung der Anregungen das Ergebnis in einer der nächsten Sitzungen nochmals vorzustellen.

Im Auftrag  
  
(Fauck)