

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0516/WP17-1
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	04.08.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Süsterfeldstraße und Bahntrasse hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.09.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 963 sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

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

Darüber hinaus beschließt er den Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Süsterfeldstraße und der Bahntrasse gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0322/WP17 – Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

FB 61/0516/WP17 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Für das Plangebiet war in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.02.2015 und anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Programmberatung erfolgt (s. Vorlage FB 61/0117/WP17). Anschließend erfolgte am 15.04.2015 eine Informationsveranstaltung für Anwohner.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (als formaler Verfahrensschritt) verzichtet werden. Die Planung eines Wohngebietes war zudem bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan - Campus West – vorgestellt worden. Zusätzlich zur Hauptveranstaltung erfolgte im November 2010 eine eigene Infoveranstaltung für die Anwohner im Bereich Süsterau / Europadorf.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen waren in das Verfahren zu diesem Bebauungsplan übernommen worden.

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – Campus West - waren keine Bedenken geäußert worden, die sich explizit auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 963 beziehen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2016 beschlossen, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten – zu fassen und dem Rat die Empfehlung auszusprechen, die Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Am 13.01.2016 hatte die Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Beschluss gefasst, dem Planungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu empfehlen mit dem Ziel, auf dem ca. 3,2 ha großen Plangebiet ein Wohngebiet mit ca. 300 Wohneinheiten (30 % öffentlich gefördert), einer 5-gruppigen Kita sowie den erforderlichen Erschließungs- und Grünflächen zu schaffen (s. Vorlage FB 61/0322/WP17).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 963 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen ab 22.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016 öffentlich aus. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zur Planung zu äußern. Zusätzlich war und ist die Planung im Internet einsehbar. Während dieses Zeitraumes wurden 25 Eingaben eingereicht.

Parallel wurden 21 Behörden angeschrieben, 11 davon haben eine Stellungnahme abgegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, diejenigen Anregungen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage, die nicht in der Planung berücksichtigt wurden, zurückzuweisen und den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss wird sich in seiner Sitzung am 01.09.2016 mit dem Ergebnis der Offenlage beschäftigen, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird am 31.08.2016 darüber beraten.

Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung mitgeteilt.

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag (Entwurf)

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 – Süsterfeldstraße/Am Guten Hirten -

zwischen der

Stadt Aachen

- vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp

und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld -

(nachfolgend)

-Stadt-

und der

**Campus Wohnen db GmbH & Co. KG (HRA 8474) vertreten durch die DB Quartiersentwicklung GmbH
(HRB 19109)**

- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Elmar Bausch

Wilhelm-Grasmehr Straße 6-8

52078 Aachen

(nachfolgend)

-Vorhabenträgerin-

über die Ausarbeitung und Durchführung der städtebaulichen Planung für die Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 963 – Süsterfeldstraße/Am Guten Hirten –

Präambel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Aachen Mitte zwischen der Süsterfeldstraße, dem Betriebshof der RWTH, den Flächen der Bahn und der Siedlung Süsterau und umfasst das Flurstück 146, Flur 4, Gemarkung Aachen sowie einen Teilbereich des Flurstückes 134 südwestlich des Flurstückes 146 bis zum geplanten Campusband. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet das Flurstück 404 und eine Teilfläche des Flurstückes 710, beide Flur 22, Gemarkung Laurensberg. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 3,27 ha. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das komplette Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Um eine monostrukturelle Ausrichtung des Campus West auf eine hochschulorientierte und gewerbliche Nutzung zu vermeiden, sind im Bereich des ehemaligen Klosters ‚Guter Hirte‘ flankierende Maßnahmen zum Wohnungsbau vorgesehen. Gleichzeitig trägt das zukünftige Wohngebiet auch dazu bei, den durch die Campuserwicklung bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Durch die Entwicklung dieses Wohngebietes soll zudem ein Entwicklungsimpuls für die Campusplanung initiiert werden. Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über zwei Stichstraßen an die Süsterfeldstraße angeschlossen. Die Lage des südlichen Stiches entspricht der Lage der heutigen Stichstraße mit der vorhandenen Wendeanlage. Der nördliche Stich führt in einer Breite von 10,00 m in gerader Linie in die Tiefe des Plangebietes und mündet in einem Dreiecksplatz.

Mit Schreiben vom 29.01.2015 hat die Vorhabenträgerin der Stadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angetragen und durch Vertrag vom 05.02.2015/19.02.2015 sich bereits zur Übernahme aller durch ihr Vorhaben entstehenden Kosten verpflichtet. Ausgenommen sind lediglich die Kosten, die der Stadt durch die Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben entstehen. Sie hat einen entsprechenden Entwurf für den Bebauungsplan erarbeiten lassen. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Sie hat dem Antrag stattgegeben und das Satzungsverfahren gem. § 12 BauGB in der derzeit geltenden Fassung eingeleitet.

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

§ 1 **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 963 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2.1. –2.4),
- c) Hochbauplanung einschließlich Leitdetails (Anlagen 3),
- d) Grünordnungsplan (Anlage 4),
- e) Entwässerungsplanung und Erklärung der STAWAG über die Übernahme der Bauherrinneneigenschaft Kanal (Anlage 5.1-5.2)
- f) Schalltechnisches Gutachten (Anlage 6.1.-6.2.)
- g) geotechnischer Bericht (Anlage 7)
- h) Straßenplanung und Erläuterungstext (Anlage 8.1-8.8)
- i) Verbindliche Konditionen zur Verpachtung der Kindertagesstätte (Anlage 9)
- j) Prüfung Artenschutz und Erhebung Fledermäuse (Anlage 10.1 -10.2)
- k) Lageplan der öffentlich geförderten Wohnungen (Anlage 11)

§ 2 **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 963 – Süsterfeldstraße/Am Guten Hirten –,
 - b) die Realisierung des geplanten Vorhabens,
 - c) die Fristenregelung,
 - d) die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen,
 - e) die verkehrstechnische- und abwassertechnische Erschließung des Vorhabens
 - f) die Umsetzung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und
 - g) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 963 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

Teil A Bauvorhaben

§ 3 **Bauvorhaben**

- (1) Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von insgesamt 300 Wohneinheiten. Das Bauvorhaben umfasst neben der Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern die Errichtung einer Tiefgarage und einer 5 gruppigen Kindertagesstätte entsprechend der Planungen sowie die Herstellung sämtlicher öffentlicher Erschließungsanlagen gemäß den Anlagen 1-11.

- (2) Standort, Grundriss, Mietfläche, Mietzins und weitere Mietkonditionen der Kindertagesstätte entsprechen dem als Anlage 9 beigefügten Schreiben der Campus Wohnen db GmbH Co. KG vom 28.10.2015.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aufgrund des von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 963 nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 3 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen. Darüber hinaus darf die Stadt im laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einfordern, die Voraussetzungen für eine evtl. Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben mit dem 1. Bauabschnitt (Lärmschutzbebauung) zu beginnen und das gesamte Vorhaben innerhalb von weiteren achtundvierzig Monaten fertig zu stellen.
- (4) Werden die jeweiligen Fristen nach Abs. 2 und 3 nicht eingehalten, wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine evtl. Aufhebung des Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.
- (5) Die Vorhabenträgerin übernimmt den Abbruch der im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude auf ihre Kosten. Sollte der Abbruch nicht bis zum 30.04.2017 erfolgt sein und ist die Stadt für weitere Verzögerungen verantwortlich, da bestehende Miet- und Pachtverhältnisse durch die Stadt nicht rechtzeitig gekündigt werden konnten, verschieben sich die o.g. Fristen entsprechend.

§ 5

Auflagen und Anforderungen an das Vorhaben

- (1) **Leitdetails/architektonische Gestaltung des Gebäudes**

Grundlage für die Gestaltung der Gebäude ist die Hochbauplanung (Ansichten) inkl. Leitdetails gem. Anlage 3. Erdberührte Bauteile (z.B. Keller, Bodenplatten) sind druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden.

Tiefgeschoss und sonstige unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn sowohl die Arbeitsräume, als auch eine mindestens 20 cm dicke Schicht unter den Bauwerkssohlen mit einem gut wasserdurchlässigen Sand-Kies-Schottergemisch verfüllt werden.

An der Grenze zwischen Plangebiet und der Siedlung Süsterau befindet sich eine Grenzmauer auf Seiten des Plangebietes. Diese bestehende Grenzmauer ist im Rahmen der Baumaßnahme zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Die Grenzmauer ist bzw. wird Bestandteil der jeweiligen künftigen privaten Grundstücke im Plangebiet. Die Unterhaltung obliegt daher den künftigen Eigentümern.

- (2) **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entsprechend den Vorgaben des durchgeführten Landeswettbewerbes mindestens 90 Wohneinheiten der insgesamt 300 vorgesehenen Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Mietwohnungen zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der die Einkommensgruppen A und B. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen - zu treffen. Sie verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung bei der Stadt - Fachbereich Wohnen - einzureichen.

(3) **Öffentliche Grün- und Spielflächen**

Pro Wohneinheit werden 20 m² Spielplatzfläche eingeplant. Dabei bleiben Wohnungen, die für eine ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind, außer Acht. Insgesamt sind 174 Wohneinheiten für Kinder geeignet. Somit sind insgesamt 3.480 m² (174 x 20 m²) entsprechender Flächen herzustellen. Diese Flächen werden innerhalb des Klosterparks und innerhalb des Dreiecksplatzes hinreichend nachgewiesen. Zusätzlich werden im Bereich der Verkehrsflächen Spiel- und Freiflächenangebote geschaffen.

Die Freianlagen sind gemäß dem Grünordnungsplan (s. Anlagen 4) auf Kosten der Vorhabenträgerin auszuführen. Für die öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen ist die weitere Planung mit der Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt (Frau Roß-Kark Tel. 432-3622) jeweils abzustimmen. In den weiteren Planungsphasen (Entwurfsplanung und Ausführungsplanung) werden die Materialien der Wege, Platzbefestigungen, Treppen, Mauern, Einrichtungsgegenstände wie Bänke und Abfallbehälter sowie Art und Material der Spielgeräte in Absprache mit dem Fachbereich Umwelt festgelegt. Eine Kostenschätzung nach DIN 276 liegt der vorliegenden Vorentwurfsplanung bei.

Die Maßnahmen sind vorab unter Angabe der Hersteller incl. der Artikelnummern der Spielgeräte und der verwendeten Materialien detailliert zu beschreiben. Das Leistungsverzeichnis ist dem Fachbereich Umwelt FB 36/20 vorzulegen. Die für eine Umsetzung der Maßnahme noch zu erbringenden Leistungsphasen (3-9 nach HOAI) sind von einem anerkannten Garten- und Landschaftsarchitekten auszuführen, die Kosten der Planung trägt die Vorhabenträgerin.

Nach Fertigstellung der öffentlichen Spielplätze erfolgt auf Kosten der Vorhabenträgerin eine TÜV-Abnahme.

Die aufgeführten Pflanzgrößen, Anzahl und Qualitäten sind wie im Plan gemäß Anlage 4 dargestellt unbedingt einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Bäume, Sträucher und Bodendecker müssen den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

Für die Rasenflächen und Anpflanzungen sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege vorzusehen. Nach erfolgter Entwicklungspflege ist für Anpflanzflächen ein erneuter Abnahmetermin zu vereinbaren, da diese dann in die Pflege und Unterhaltung des Aachener Stadtbetriebes übergehen.

Alle Arbeiten für die öffentlichen Grünflächen und Spielplatzflächen sind von einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt Aachen Fachbereich Umwelt, Frau Roß-Kark die vertragsmäßige Herstellung der Grünflächen und öffentlichen Spielplätze an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb einer Woche nach Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Für die öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen muss nach Fertigstellung auf Kosten der Vorhabenträgerin eine Schlussvermessung erfolgen.

(4) **Umweltbelange**

a) Schutzgut Tier

Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Turmfalken (Anfang März bis Ende Juni), und wegen allgemeiner Brutzeiten nicht bis Ende September durchgeführt werden. Um festzustellen, ob der Turmfalke standorttreu geblieben ist, muss von Beginn der Realisierungsarbeiten und erneut ab Mitte des Realisierungszeitraumes durch ein Monitoring festgestellt werden, ob kompensierende Maßnahmen erforderlich sind. Das Monitoringkonzept ist der Stadt Aachen Fachbereich Umwelt, Herrn Engels (Tel. 0241/432 3648) vorzulegen. Potentielle Quartiere für Fledermäuse im älteren Baumbestand sind vor der Fällung zu identifizieren und auf überwinternde Fledermäuse zu untersuchen.

b) Schutzgut Pflanzen und private Grünflächen

Aufgrund des Bauvorhabens werden bei Umsetzung zahlreiche Bäume gefällt (339 Stück); 64 Bäume die unter die Baumschutzsatzung fallen, 275 Bäume die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.

Um dementsprechenden Ersatz zu schaffen, sollen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (Anlage 5) sowie der Baumbilanzierungen und Pflanzlisten (Anlage 12) auf den beiden öffentlichen Grünflächen insgesamt 39 Bäume mit einem Stammumfang von 25 cm bis 30 cm gepflanzt werden. Weitere 9 Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Weitere 60 Bäume sollen auf den Privatgrundstücken gepflanzt werden. Zusätzlich sind insgesamt 820 laufende Meter Schnithecken auf den Privatgrundstücken anzulegen. Grundsätzlich soll angestrebt werden, möglichst viele Bäume zu erhalten. Dies muss im Einzelfall mit der Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt (Herrn Drautmann) abgestimmt werden.

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die Tiefgaragen mit mindestens 50 cm Erdrreich zu überdecken, um eine Begrünung der Freiflächen sicherzustellen. Auf den Grundstücksflächen sind außerhalb der Tiefgaragen wie vorgeplant insgesamt 60 Bäume zu pflanzen. Die privaten Gartenflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan (Anlage 5) mit Hecken einzufassen. So sind außerhalb der Tiefgaragenflächen insgesamt 540 m sowie über Tiefgaragen insgesamt 280 m einreihige Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen.

c) Schutzgut Klima

Sämtliche Dachflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgeschlossen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Wärmeversorgung des B-Plan Gebietes hat über ein Nahwärmenetz zu erfolgen. In diesem Zusammenhang ist vor Baubeginn ein Planvereinbarungsverfahren mit der STAWAG durchzuführen, damit ein künftiger Anschluss an das Fernwärmenetz der STWAG technisch und räumlich möglich ist. Die örtliche Wärmeerzeugung ist schadstoffarm auszuführen; Festbrennstoffe sind auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Sollte während der Bauphase Grundwasser aufgegraben werden, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde(UWB) zu informieren. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen, spätestens jedoch, wenn das Grundwasser aufgegraben wird. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist.

Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase müssen vorher bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Großflächige Metalleindeckungen (auch Fassaden), wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut grundsätzlich unzulässig, wenn nicht sichergestellt ist, dass die ausgespülten Schwermetallpartikel durch Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und entsorgt werden. Aluminiumverkleidungen sind zulässig (Kanalanschlusssatzung).

Aus kanalthydraulischen Gründen ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes die Schaffung von Rückhaltevolumina von 800 m³ erforderlich. 150 m³ davon werden in der zu erstellenden Kanalisation innerhalb des Plangebietes erstellt. Die restlichen 650 m³ werden durch die Stawag im Zuge einer Kanalerneuerung in der Borchterstraße hergestellt.

Bevor im Baugebiet umfänglich Flächen versiegelt werden und damit anfallendes Niederschlagswasser abgeleitet werden muss, sind die o.g. Rückhalteräume funktionsfähig zu erstellen.

d) Schutzgut Mensch

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert. In der statischen Berechnung der Gebäude sind eventuelle Erschütterungen durch die benachbarten Bahnstrecken zu berücksichtigen, damit störende Vibrationen in den Wohnbereichen vermeiden werden.

Des Weiteren ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch die geplante Tiefgarage keine störende Lärmbelastung auf schutzbedürftige Räume ausgeht.

e) Schutzgut Boden und Altlasten

Durch die geplanten Erdarbeiten kommt es zu Abgrabungen, Bodenumlagerungen und –auftrag. Der Einsatz schwerer Baumaschinen und intensive Befahrungen können zu Beeinträchtigungen von Böden führen, so dass den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes durch eine bodenschonende Ausführung in den zukünftigen Grün- und Freiflächen während der Baumaßnahmen Rechnung zu tragen ist. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach der Baumaßnahme. Die

Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen hat dazu ein Merkblatt zum Bodenschutz auf Baustellen zusammengestellt: http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/umwelt/pdf/merkblatt_bodenschutz_baustellen.pdf. Die Informationen aus dem Merkblatt sind - soweit sie für die Umsetzung des Bauvorhabens relevant sind - zu berücksichtigen.

Die vorgefundenen Belastungen in der Altablagerung AA 9735 sind mit der geplanten KITA-Nutzung vereinbar, wenn Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu ist Seitens der Vorhabenträgerin eine Dekontamination des belasteten Bodens durchzuführen. Für die Vorhabenträgerin ergeben sich hieraus folgende durchzuführende Maßnahmen:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Umwelt mindestens 5 Arbeitstage im Voraus mitzuteilen.
- Der Oberboden ist vollständig abzuschleifen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Die Neuabdeckung mit Oberbodenmaterial muss mindestens 35 cm betragen. Die Einrichtung eines Nutzgartens ist aufgrund der geringen Mächtigkeit des neu aufzutragenden Oberbodens nicht erlaubt.
- Das anzuliefernde Oberbodenmaterial für die Außenanlage der KITA hat gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einzuhalten. Dies ist vor dem Auftrag des Oberbodens durch entsprechende Analysenprotokolle nachzuweisen (z.B. durch den Lieferanten) und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Die bei der Sanierungsmaßnahme anfallenden Abfälle (Bodenmaterialien) sind gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.2.2012 (BGBl. I S.212) der geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Abfallverwertung ist dabei Vorrang vor der sonstigen Entsorgung einzuräumen.
- Die Entsorgungswege (Verwertung, Beseitigung) der anfallenden Abfälle sind vom Sachverständigen festzulegen. Dies muss durch eine Entnahme repräsentativer Proben und Untersuchung durch ein anerkanntes Untersuchungsinstitut erfolgen. Die Anzahl der Proben hängt von der jeweiligen Abfallmenge ab.
- Der Sachverständige hat die unzulässige Vermischung von belastetem mit unbelastetem Material zu verhindern und über die erforderliche Zwischenlagerung zu entscheiden. Die Zwischenlagerung hat bis zur abschließenden Klärung der Entsorgungsfrage dergestalt zu erfolgen, dass ein Austreten von Schadstoffen nicht zu befürchten ist.
- Dem Fachbereich Umwelt sind die Nachweise über die Entsorgung der Aushubmaterialien vorzulegen (Entsorgungsnachweise, Abfallbegleitscheine). Die Nachweisführung beinhaltet auch die Vorlage sämtlicher Ergebnisse der Entsorgungsanalytik. Einzelheiten über Art und Weise der Nachweisführung können der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung) vom 20.10.2006 (BGBl. I. S. 2298) entnommen werden.
- Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der gesamten Maßnahme entsprechend den vorab aufgeführten Vorgaben vorzulegen. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht.
- Erst nach Vorlage des vollständigen Abschlussberichtes kann der Alllastenverdacht ausgeräumt werden.
- Mit der Aufnahme des KITA-Betriebes darf erst nach erfolgreicher Sanierung des Grundstückes begonnen werden. Nach Vorlage des Abschlussberichtes zur Sanierungsmaßnahme wird eine Zustimmung durch den Fachbereich Umwelt erteilt.

Weitere bodenschutz- und abfallrechtliche Auflagen zur Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahme werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

- (5) Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Klosters "Zum guten Hirten". 1962 wurde hier bei Bauarbeiten eine hölzerne Wasserleitung geborgen, deren Alter nicht bekannt ist, die aber sicherlich älter ist als die 1848 errichtete Klosteranlage und u.U. zu einer älteren Hofanlage gehören könnte. Im Inneren der Rinne wurden Absplisse und ein Abschlag aus Lousberg-Feuerstein gefunden, so dass auch eine steinzeitliche Nutzung dieses Areals nicht völlig auszuschließen ist. Weiterhin wird im Plangebiet der Verlauf der ehemaligen Römerstraße nach Heerlen vermutet. Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist nur zulässig, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt werden. Die dafür anfallenden Kosten sind vom Bauträger zu übernehmen (§ 29 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen abzustimmen.

Hinweise:

Da es unmöglich ist, im Vorhinein den zur Bearbeitung etwaiger archäologischer Befunde notwendigen Zeitrahmen exakt abzuschätzen, wird empfohlen, für die Bodeneingriffe und die damit verbundenen archäologischen Untersuchungen einen angemessenen Zeitrahmen in der Bauleitplanung anzusetzen.

Durch Sachverhaltsermittlung im Vorfeld der Erdarbeiten (Anlage von Suchschnitten) kann die archäologische Ausgangssituation vor Ausführung des Vorhabens näher bestimmt werden. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Außerdem kann der Bedarf an archäologischer Begleitung der geplanten Erdeingriffe an das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung angepasst werden. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Die Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW).

Ich weise darauf hin, dass beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler auch mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend mit dem Erhalt in situ zu rechnen ist.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet historische Grabsteine und ein Bildstock. Die Vorhabenträgerin sagt zu, diese an geeigneter Stelle in Abstimmung mit der Stadt, Aachener Stadtbetrieb Frau Stollenwerk (0241 432 18500) in die öffentlichen Grünflächen zu integrieren.

- (6) Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann mit den Arbeiten begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung Stadt Aachen (0241 432-6012) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Teil B Erschließung

§ 6

Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Planung gemäß Anlage 2 folgende Leistungen:
- a) die Freilegung der Flächen für die festgesetzte Erschließungsanlage,
 - b) die Herstellung der Planstraßen einschließlich Nebenanlagen, Spielflächen und Straßenbäumen
 - c) die Herstellung des Schmutzwasserkanals und des Regenwasserkanals im Erschließungsgebiet mit Anschluss an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen gemäß Anlage 5
 - d) die Herstellung der Straßenbeleuchtung,
 - e) die Vermessung der Baustraße und des Kanals.
 - f) der Endausbau der Planstraße bis zur Süsterfeldstraße im Bereich des Bebauungsplans 960.
- (2) Die Erschließung einzelner Teilbereiche wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sichergestellt. Im Westen des WA3 wird ein Fahrrecht für die Anlieger festgesetzt werden, um die hier vorgesehene Tiefgaragenzufahrt anfahren zu können. Gleichzeitig dient die Fläche der Allgemeinheit als Fußweg zum südlich angrenzend geplanten Campusband. Die Fläche wird entsprechend als Gehrecht fortgesetzt. Im Bereich des WA1 sind jeweils Gehrechte für die Anlieger zwecks Anbindung der Stadthausparzellen an die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. In allen GFL-Flächen werden gleichzeitig Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Die entsprechenden Rechte sind durch Eintragung öffentlich rechtlicher Baulasten auf Kosten der Vorhabenträgerin zu sichern.

- (3) Die Vorhabenträgerin hat der Straßenverkehrsbehörde mindestens 3 Wochen vor Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen einen Beschilderungsplan vorzulegen und genehmigen zu lassen. Die Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde sind bindend. Ansprechpartnerin ist Frau Heike Ernst (Tel. 0241/432 6180).
- (4) Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes gilt für die Baumpflanzungen folgendes:
Straßenbaumstandorte innerhalb versiegelter Flächen müssen gemäß dem Regelwerk „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V.) hergestellt werden. Die Baumgruben haben ein Volumen von mindestens 12 m³. Das Mindestmaß an offener Baumscheibe beträgt mind. 6 qm mit einer Mindestbreite von 2,00 m. Der geforderte Wurzelraum ist durch den Einbau von mineralischen Substraten unter angrenzenden befestigten Flächen im Umfeld des Baumes zu schaffen. Der Erschließungsplan/Ausführungsplan ist dahingehend und wegen der genauen Ausbildung der Baumgruben und der Baumart mit der Stadt, Fachbereich Umwelt, Herrn Norbert Hermanns Tel.: 0241/432 3676, abzustimmen. Es sind Hochstämme mit der Pflanzqualität 3 xv. m.B St-U. 18-20 zu pflanzen. Ist die Pflanzung vollständig erfolgt, ist ein Abnahmetermin mit dem FB 36/20 zu vereinbaren. Für Baumpflanzungen (8 Stück) im öffentlichen Bereich sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege vorzusehen. Nach erfolgter Entwicklungspflege ist für diese Bäume ein erneuter Abnahmetermin zu vereinbaren, da die Bäume dann in die Pflege und Unterhaltung des Aachener Stadtbetriebes übergehen.
- (5) Die Auflagen und Bestimmungen des § 5 gelten entsprechend auch für die Herstellung der Erschließungsanlagen.

§ 7

Übernahme der Bauherrinneneigenschaft für den öffentlichen Kanal durch die STAWAG

- (1) Die Vorhabenträgerin überträgt die Bauherrinneneigenschaft für die öffentlichen Kanalanlagen auf die STAWAG. Baubeginn und Fertigstellung sind verbindlich zu definieren. Die Kanäle müssen vor Erteilung der Baugenehmigung der ersten Hochbaumaßnahme in Betrieb genommen sein.
- (2) Die in den privaten Stichwegen verlaufenden Grundstücksentwässerungssammelleitungen werden durch den Vorhabenträger geplant und gebaut. Sie verbleiben ebenso wie die Wege in privater Zuständigkeit.

§ 8

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Grundlage für die Erschließungsmaßnahme ist die durch die Vorhabenträgerin aufgestellte und mit der Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, abgestimmte Planung. Ggf. zusätzlich erforderliche Planungsleistungen sowie die Bauleitung erfolgen durch die Vorhabenträgerin bzw. durch sie beauftragte Dritte. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Leistungen an ein anerkanntes Ingenieurbüro zu vergeben.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), dem Tariftreue- und Vergabegesetz NRW und nach Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - auszuschreiben. Die Vergabe darf nur an für den öffentlichen Straßenbau zertifizierte Tiefbauunternehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen. Die Leistungsverzeichnisse sind der Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen auf Verlangen vorzulegen.
- (3) Kostensteigerungen während der Bauzeit sind der Stadt zum Zeitpunkt ihrer Entstehung unter Angabe der Gründe bekannt zu geben.
- (4) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich - bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.

- (5) Erfüllt die Vorhabenträgerin die Pflichten gemäß Abs. 1 bis 4 nicht, so ist die Stadt berechtigt, bei der Kostenermittlung und Festsetzung des Kostenerstattungsanspruches gemäß § 17. dieses Vertrages die Anrechnung von Leistungen ganz oder teilweise zu verweigern
- (6) **Die Ausschreibung für die Herstellung der Stichstraße vom Wendehammer, entlang des Klosters, bis zur Süsterfeldstraße muss als separates Los erfolgen.**

§ 9 **Baudurchführung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB ausführen zu lassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit den Versorgungsträgern (STAWAG und sonstigen Leitungsträgern) sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekom -, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen für weitere Lizenznehmer) so rechtzeitig in die künftige Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage innerhalb der Verkehrsfläche. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zugelassen. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind bei der jeweiligen Eigentümerin einzuholen und vorzulegen.
- (3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth (0241 432-6070) - und in Abstimmung mit der STAWAG (Herr Klöfkom, Tel.: 0241 181-2439) zu veranlassen. Die Baustraße ist spätestens mit Baubeginn der 1. Hochbaumaßnahme zumindest provisorisch zu beleuchten.
- (4) Die technische Ausführung der nach diesem Vertrag herzustellenden Kanalisation ist mit der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61/702, Herrn Etheber, Tel.: 0241 432-6685) – und der STAWAG abzustimmen. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung und ihren Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage innerhalb der Verkehrsfläche.
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - zwei Wochen im Voraus anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 10 **Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Die Erschließungsanlagen sollten zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zu Fertigstellung der anzuschließenden Bauten funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt,

die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 11

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin innerhalb des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht oder für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine ausreichende Haftpflichtversicherung für Personen, Sach- und Vermögensschäden abzuschließen. Diese ist der Stadt auf Anforderung nachzuweisen.

§ 12

Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt - Bauverwaltung - die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlage schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetag für einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin bzw. dem von ihr Beauftragten gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat durch die STAWAG unter Beteiligung der Stadt - Koordinierungsstelle Abwasser - zu erfolgen. Ergebnisse sind zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien bzw. der STAWAG zu unterzeichnen.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt bzw. die STAWAG die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch baufachliche Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (3) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie nach den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau bituminöser Fahrbahndecken des Bundesministers für Verkehr (ZTV Asphalt-STB 94) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in der jeweils geltenden Fassung. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird für die Straße und die Entwässerungseinrichtungen auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt bzw. die STAWAG.
- (4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von drei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Vorhabenträgerin oder ein von ihr Beauftragter zum Abnahmetag nicht erscheint.

§ 13

Übernahme der Erschließungsanlagen, öffentlichen Grünflächen und Spielplätze

- (1) Die Übernahme in die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt erfolgt jeweils mit der Abnahme der endgültig fertig gestellten Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen, öffentlichen Grün- und Spielflächen.

- (2) Bis spätestens 2 Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen sind die von der Vorhabenträgerin und die durch den von ihr beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Anlagen der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth – kostenfrei auszuhändigen.
- (3) Zu den Unterlagen gem. Abs. 2 gehören:
 - a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne der Verkehrsanlagen,
 - b) die Schlussvermessung und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich darüber hinaus ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- (4) Die nach Absatz 2 und 3 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über.
- (5) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 150,00 Euro und unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung.

§ 14 **Widmung**

Die Widmung der Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW). Die Vorhabenträgerin stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

C. Schlussbestimmungen

§ 15 **Vertragsstrafen und Sicherheitsleistungen**

- (1) Bei Nichterrichtung der gem. § 5 (4) c) geforderten Gründächer ist nach der bauordnungsrechtlichen Fertigabnahme der Gebäudes je Quartal eine Vertragsstrafe in Höhe von 30,00 € pro Quadratmeter nicht errichteten Gründaches fällig. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafen unter die sofortige Verwaltungsvollstreckung.

- (2) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherheit aller sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von 1.519.000 € (in Worten: einmillionfünfhundertneunzehntausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse bis spätestens 14 Tage nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung. Die Bürgschaftssumme gliedert sich wie folgt auf:

Absicherung der Vertragsstrafe für nicht errichtete Gründachflächen	100.000,00 €
Straßenbäume und Unterpflanzung (9 Stk.x 1500,00 €)	13.500,00 €
Errichtung öffentlicher Grünflächen	447.600,00 €
Öffentliche Erschließungsanlagen	448.000,00 €
Schlussvermessung	10.000,00 €
Errichtung der Kindertagesstätte	500.000,00 €

Kommt die Vorhabenträgerin einer oder mehreren Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach Inverzugsetzung nicht nach oder wird über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig und die Stadt wird dadurch verpflichtet, die für das Bauvorhaben erforderlichen Maßnahme selbst durchzuführen bzw. fertig zu stellen, ist die Stadt berechtigt, die

Bürgschaft in Anspruch zu nehmen. Die Bürgschaft wird nach erfolgter Übernahme der Anlagen/Teileinrichtungen bzw. Erfüllung der jeweiligen Vertragsauflage unverzüglich an die Vorhabenträgerin zurückgegeben bzw. reduziert

- (3) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Erschließungsanlagen hat die Vorhabenträgerin im Anschluss an die Abnahme eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt Aachen, Bauverwaltung einzureichen. Die Bürgschaft beläuft sich auf 3 % der Auftragssumme, welche der Stadt Aachen, Bauverwaltung, durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen ist. Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung reicht die Stadt die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich zurück.

§ 16

Kostenregelungen und Beitragspflicht

- (1) Sämtliche Kosten zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen werden durch die Vorhabenträgerin getragen und bis zur beitragsrechtlichen Abrechnung finanziert.
- (2) **Die Kosten für die Stichstraße vom Wendehammer, entlang des Klosters bis zur Süsterfeldstraße, werden in voller Höhe von der Stadt getragen. Die durch den Ausbau entstanden Kosten werden der Vorhabenträgerin durch die Stadt erstattet, soweit diese gesondert nachgewiesen werden.**
- (3) Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen der Beitragspflicht gem. §§ 127 ff BauGB. Die Vorhabenträgerin trägt in Bezug auf ihre Grundstücke darüber hinaus den 10%igen Gemeindeanteil.
- (4) Als beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 BauGB für die Herstellung der Straße gelten Kosten für:
- die Freilegung der Flächen wie vor,
 - die Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Beleuchtung und Straßenentwässerung,
 - die Schlussvermessung und Abmarkung der Verkehrsfläche wie vor
 - die Ingenieurleistungen bezogen auf den beitragsfähigen Erschließungsaufwand.
- (5) Die Ermittlung des Erschließungsbeitrages erfolgt durch die Stadt auf Basis der, der Stadt entstandenen beitragsfähigen Aufwendungen und der Vorhabenträgerin gem. Absatz 3 entstandenen und gegenüber der Stadt nachgewiesenen beitragsfähigen Aufwendungen. Die nachgewiesenen Aufwendungen der Vorhabenträgerin werden mit dem ermittelten Erschließungsbeitrag verrechnet. Beiträge von Fremdanliegern werden durch die Stadt Aachen erhoben, vereinnahmt und ebenfalls an die Vorhabenträgerin erstattet. Nicht zum erstattungsfähigen Aufwand gem. Absatz 3 gehören Finanzierungskosten, die der Vorhabenträgerin durch die Inanspruchnahme eigener oder fremder Finanzierungsmittel entstanden sind sowie die ihr entstandenen Sach- und Personalkosten. Die Stadt trägt den 10%igen Gemeindeanteil bezogen auf die Grundstücke der Fremdanlieger.

§ 18

Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen sowie etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf den Abschluss dieses Vertrages sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 963 getätigt hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§19

Abtretung von Forderungen

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

§ 20
Rechtsnachfolge

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

§ 21
Rücktrittsrecht

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

§ 22
Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 23
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Erkelenz, den

Aachen, den

Aachen, den

Stadt Aachen

Stadt Aachen
In Vertretung

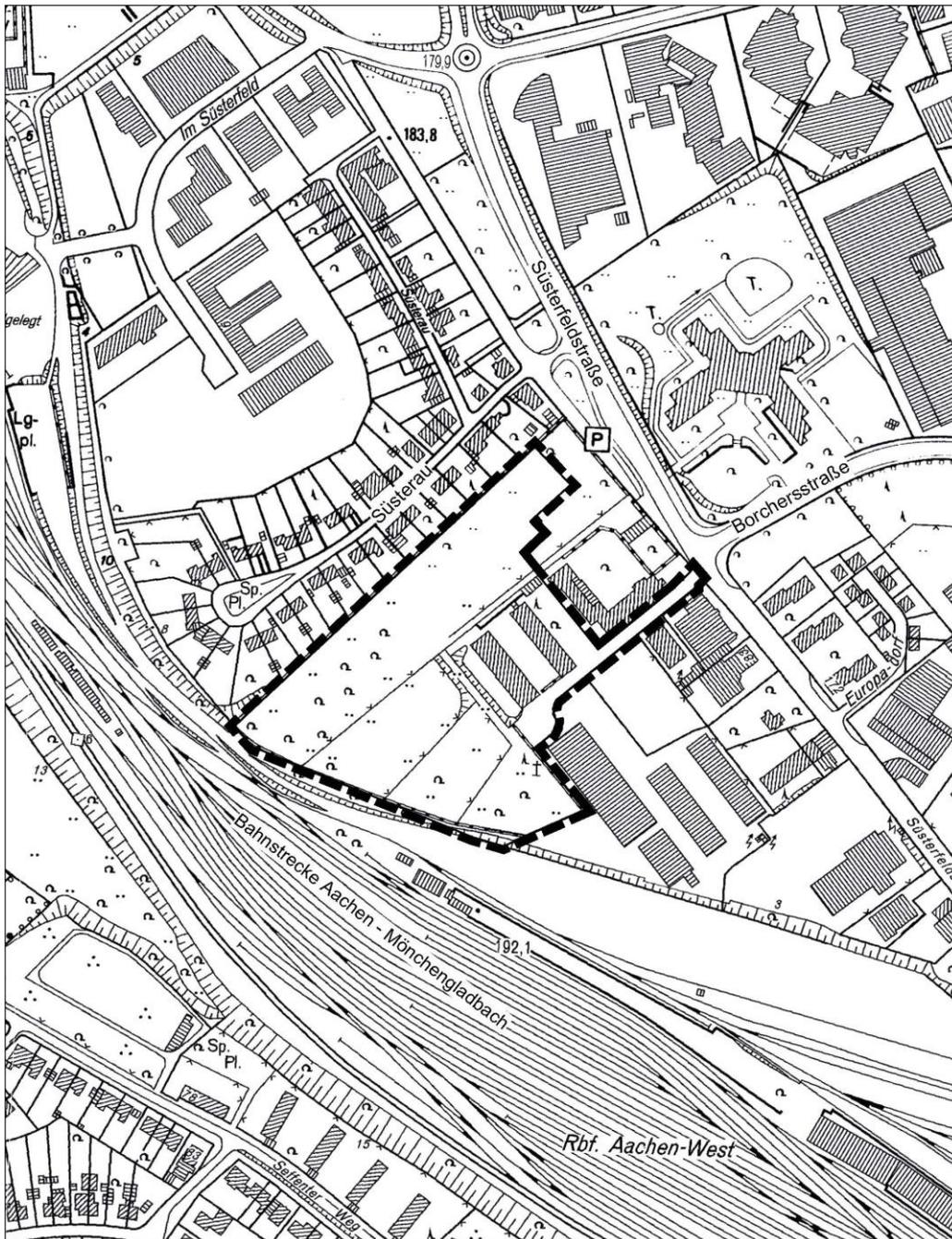
.....
(Elmar Bausch)
Geschäftsführer

.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

.....
(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

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

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Regionalplan

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

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

1.3 Masterplan

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

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

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

1.4 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

1.5 Landschaftsplan 1988

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988.

1.6 Relevante Planungen

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

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

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

2. Anlass der Planung

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

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

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

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

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

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

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

Durch die Realisierung des Plangebietes soll ein Entwicklungsimpuls für die Campusplanung und eine Aufwertung des gesamten heute sehr heterogenen Areals zwischen dem Güterbahnhof Aachen-West und der Süsterfeldstraße entstehen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes dient der Deckung des durch die Campuserweiterung bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarfes. Es werden innovative und nachhaltig vermietbare Wohngebäude mit einem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau von 30 % und einer urbanen Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnungstypen geschaffen. Beabsichtigt ist die Realisierung eines unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten vorbildlichen Wohngebietes.

Des Weiteren wird innerhalb des Plangebietes eine ansprechende Lösung für den baulichen Lärmschutz entlang der Bahnlinie entwickelt. Damit wird gewährleistet, dass trotz der hohen Lärmimmissionen eine ausreichende Wohnqualität im Plangebiet entsteht. Neben der Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine 5-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

3.2 Planverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Da der Grenzwert nicht überschritten wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht, werden die Bedingungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt. Dieser Schwellenwert wird auch eingehalten, wenn der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 960 aufgrund des räumlichen Zusammenhangs in die Berechnung einbezogen wird. Dagegen steht der Bebauungsplan in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Planung des Campus West (Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus West -), in dem insbesondere Flächen für die Hochschule bzw. für die Forschung entstehen sollen.

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

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

3.3 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

3.4 Freiraumkonzept

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

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

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

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

3.5 Erschließung

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

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

Die Umsetzung der der Erschließungsplanung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

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

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

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

3.6 Entwässerung

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

3.7 Belange der Kinder und Jugendlichen

3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen

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

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

3.7.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens

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

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

3.7.3 Förderung der eigenständigen Mobilität

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

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

3.7.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

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

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

4.2 Maß der Baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Höchstzahl der Wohnungen

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

4.5 Flächen für Nebenanlagen

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

4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

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

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

4.8 Öffentliche Grünflächen

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

4.9 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.10 Umweltschützende Belange

4.10.1 Lärmschutz und Erschütterungen

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

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

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

Straßenverkehrslärm

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

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

Gewerbelärm / Tiefgarage Studentenwohnheim

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

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

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

Freizeitlärm

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

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

Sportlärm

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

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

Bahnlärm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit Straßen- und Bahnlärm

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

Erschütterungen

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

4.10.2 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

4.10.3 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

4.10.4 Bodenschutz

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

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

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

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

4.10.5 Wasserschutz

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

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

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

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

4.10.6 Klimaschutz

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

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

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

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

4.10.7 Schutz der Kulturgüter

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

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

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

5. Gestaltung

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

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

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

6. Auswirkungen der Planung

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

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

Folgende Maßnahmen sind u.a. erforderlich:

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

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

7. Kosten

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

8. Durchführungsvertrag

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

9. Plandaten

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

Es werden insgesamt 300 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - als Satzung beschlossen hat.

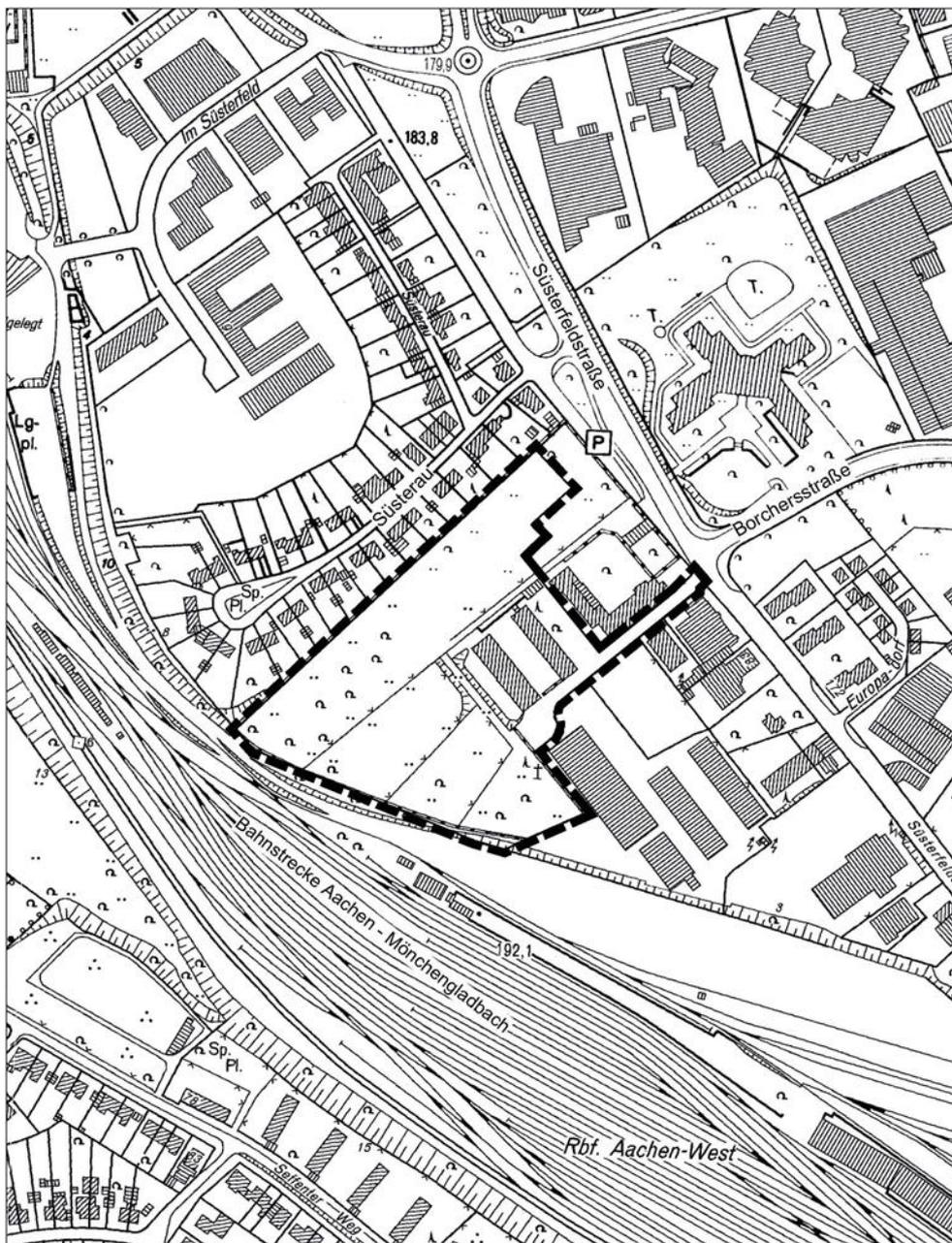
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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

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



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des WA₁ sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Flächen für Nebenanlagen

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

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

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

7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

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

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

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

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

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

Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen

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

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

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

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

9. Zulässigkeit von Vorhaben

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

10. Örtliche Bauvorschriften

- 10.1 Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig.
- 10.2 Innerhalb des WA₁ ist entlang der nordöstlichen Grenze des Baugebietes eine 3 m breite, maximal 1 m hohe Böschung im Neigungsverhältnis von 1:1,5 zulässig.
- 10.3 Für die Ermittlung der Abstandflächen sind Grundstückshöhen entsprechend der im Rechtsplan angegebenen Höhen der Verkehrsflächen vor den jeweiligen Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Das Grundstück kann entsprechend dieser Höhen aufgefüllt werden.
Innerhalb des WA₁ dürfen Flächen südwestlich der Baufenster, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, bis zur Höhe der jeweils nordöstlich gelegenen Tiefgaragen zuzüglich 50 cm Erdreich angeschüttet werden.
Innerhalb des WA₃ darf das Gelände zwischen rückwärtiger Baulinie und paralleler Plangebietsgrenze um bis zu 1,50 m angeschüttet werden.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 963 - Süsterfeldstraße / Am Guten Hirten - als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister