

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0411/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35001-2010
		Datum:	23.03.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.923 - Campus West - und Änderung Nr.118 des FNP 1980 in den Stadtbezirken Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg, im Bereich Westbahnhof, Süsterfeldstraße und Bahnanlagen hier: Beschluss der Variante 'Guter Hirte'</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.04.2011	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt, dass für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 923 – Campus West – liegende Bereich Guter Hirte die Variante 1                   alternativ die Variante 2 Grundlage der weiteren Bearbeitung wird.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Wird in der Vorlage unter Pkt. 3 erläutert.

## **Erläuterungen:**

### **1. Derzeitiger Planungsstand**

Im Februar 2011 erfolgte die Bürgerbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan. Die Planung wurde im Rahmen einer moderierten Veranstaltung am 08.02.2011 den Bürgern im Super C vorgestellt und anschließend diskutiert. In der Ausstellung wurde der vom Planungsausschuss in den Sitzungen am 30.09.2010 (Programmerberatung), 02.12.2010 und 20.01.2011 (Ergänzung zur Programmerberatung) beschlossene Entwurf vorgestellt. Dieser Entwurf sieht für Teilbereiche verschiedene Varianten vor- auch für das städtische Grundstück im Bereich des ehemaligen Klosters „Guter Hirte“.

In der Vorlage zur Programmerberatung (FB 61/0269/WP 16) wurde das Plangebiet und die Planungsziele für das Grundstück Guter Hirte ausführlich beschrieben.

Im Anschluss an die Bürgerbeteiligung wurden die beiden Varianten für den Guten Hirten nochmals seitens der Verwaltung überarbeitet. Dabei flossen auch die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung in die Planung ein.

Insbesondere hatten sich die Anwohner aus der Siedlung Süsterau zu dieser Planung geäußert. Sie befürchten, dass die Bebauung zu dicht und zu hoch wird und sprechen sich eher für die Errichtung von Einfamilienhäusern und für mehr Grünflächen bzw. den Erhalt der vorhandenen Grünflächen aus (s. Anlage 3).

In den beiliegenden Entwürfen und dem dazugehörigen Erläuterungstext ist die aktuelle Planung dargestellt.

Aus Sicht der Verwaltung berücksichtigen hinsichtlich der Grünflächen beide Entwürfe diese Erwartungen. Ziel der Planung war, als Ausgleich für die hohe Dichte im Bereich des Campus, einen hohen Grünanteil im Wohngebiet anzubieten (beide Varianten enthalten einen Grünanteil von ca. 20 %). So können auch erhaltenswerte Grünstrukturen, wie z.B. die Obstbaumwiese, berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Haustypen werden jedoch überwiegend Miet- und Eigentumswohnungen vorgeschlagen, bei der Variante 2 darüber hinaus auch eine Teilfläche mit einer Reihenhausbebauung sowie ein Angebot für Wohngruppen. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine reine Einfamilienhausbebauung nicht dem Standort bzw. dem künftigen Charakter des Gebietes entspricht.

Auch die vorläufigen Ergebnisse aus den Lärmschutzgutachten wurden berücksichtigt. Demzufolge ist es entlang des Campusbandes und der Süsterfeldstraße nur möglich, wohnverträgliches Gewerbe anzusiedeln. Die umgebenden Gewerbebetriebe, aber auch der Verkehr und die Bahnanlagen wirken durch ihre Immissionen erheblich auf das Plangebiet ein. Auch innerhalb des Gebietes wird eine Wohnnutzung nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen möglich sein. Hinzu kommt die Belastung durch Geruchsimmissionen, verursacht durch die benachbarte Schokoladen- und Printenproduktion. Hier wird derzeit ein Geruchsgutachten erstellt. Es ist bereits absehbar, dass mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte zu rechnen ist. Insofern kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht mit Sicherheit festgestellt werden, ob eine Wohnnutzung überhaupt zulässig sein wird.

Der Standort der Kita am Campusband (Variante 1) wird als vertretbar eingestuft. Insgesamt bewegt sich der Beurteilungspegel im Außenbereich des Kindergartengeländes (Nordseite) in einem Lärmniveau von kleiner 60 dB(A) (= Mischgebiet). Diese Pegelwerte werden aber nur unter der Voraussetzung erreicht, dass die Clusterbebauung bereits errichtet ist.

Diese Bedingung betrifft nicht nur die Kita, sondern das gesamte Wohngebiet. Zunächst muss die Gewerbe- bzw. Clusterbebauung entlang der Süsterfeldstraße und entlang des Campusbandes errichtet werden, da Sie als Lärmschutz (Bahn, Verkehr) für die dahinter liegende Wohnbebauung dient.

Folgende Änderungen wurden gegenüber der in der Bürgerbeteiligung vorgestellten Planung vorgenommen:

Variante 1:

- Gewerbenutzung an der Süsterfeldstraße und am Campusband
- Reduzierung der Wohneinheiten in den Punkthäusern
- Maximal 3 Geschosse entlang der Grenze zur Siedlung Süsterau
- Neuordnung der Fläche zwischen Süsterfeldstraße und dem neuen Wohngebiet
- Eintragung von Parkplätzen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- Ergänzungen im Erläuterungstext

Variante 2:

- Geschlossene Bebauung/ Gewerbenutzung entlang der Süsterfeldstraße
- Campuspavillon in der Parkfuge
- Reduzierung der Geschossigkeit in Nachbarschaft zur Siedlung Süsterau
- Änderung der Sackgassenerschließung in eine U-förmige Erschließung

## **2. Variantenentscheidung**

Der Entwurf der Variante 1 ist eher aus dem ursprünglichen RKW-Entwurf abgeleitet, während Variante 2 ein neues Entwurfskonzept vorschlägt. Gegenüber den in der Bürgerbeteiligung vorgestellten Entwürfen, haben sich beide Varianten im Hinblick auf die Ausnutzung des Grundstückes (Dichte, Anzahl der Wohneinheiten) und des Grünflächenanteils einander angeglichen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes ist eine Entscheidung zu treffen, welche der beiden Varianten Grundlage für den Rechtsplan wird.

## **3. Finanzielle Auswirkungen**

Wie in der Vorlage zur Programmberatung dargestellt, beteiligt sich die Stadt Aachen an den Kosten des Campus West mit 15 Mio. €. Darin enthalten sind voraussichtlich auch die Kosten für eine gemeinsame Kita, nicht aber die Kosten für die im Bereich des städtischen Grundstückes Guter Hirte neu anzulegenden Verkehrs- und Grünflächen (Spiel- und Parkflächen). Bis zur Offenlage werden die Kosten ermittelt.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Protokoll Bürgerbeteiligung
4.      Variante 1, Lageplan (wird verschickt)
5.      Variante 2, Lageplan (wird verschickt)
6.      Variante 1 / 2, Schnitte (wird verschickt)
7.      Erläuterungstext