

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0059/WP18
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und		AZ:	
Mobilitätsinfrastruktur		Datum:	12.02.2021
Beteiligte Dienststelle/n:		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
FH-Campus Eupener Straße; hier: Beschluss zur Durchführung eines Werkstattverfahrens und Empfehlung zur Unterzeichnung des Letter of Intent			
Ziele:			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.03.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
04.03.2021	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, für die städtebauliche Rahmenplanung FH-Campus Eupener Straße ein Werkstattverfahren durchzuführen und die beigefügte Aufgabenstellung als Grundlage für dieses Verfahren zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, sein Einvernehmen mit den Inhalten des Letter of Intent zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, darauf aufbauend die Entwicklung des FH-Campus gemeinsam mit den Vertragspartnern FH Aachen, Stadt Aachen und Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG weiterzuverfolgen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für die städtebauliche Rahmenplanung FH-Campus Eupener Straße ein Werkstattverfahren durchzuführen und die beigefügte Aufgabenstellung als Grundlage für dieses Verfahren zu beschließen.

Außerdem beschließt der Planungsausschuss sein Einvernehmen mit den Inhalten des Letter of Intent und beauftragt die Verwaltung, darauf aufbauend die Entwicklung des FH-Campus gemeinsam mit den Vertragspartnern FH Aachen, Stadt Aachen und Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG weiterzuverfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine positiv negativ nicht eindeutig

			x
--	--	--	---

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

gering mittel groß nicht ermittelbar

			x
--	--	--	---

Zur Relevanz der Maßnahme für die

Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine positiv negativ nicht eindeutig

			x
--	--	--	---

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig**
- überwiegend (50% - 99%)**
- teilweise (1% - 49 %)**
- nicht**
- nicht bekannt**

Erläuterungen:

FH-Campus Eupener Straße

1. Ausgangslage

Der Standort der FH Aachen an der Eupener Straße / Weißhausstraße soll erweitert werden. Die Fläche umfasst mehrere Einzelgrundstücke und ist insgesamt ca. 8,5ha groß (Anlage 1).

Die FH Aachen führt zu diesem Zweck bereits seit einigen Jahren wiederkehrende Gespräche mit der Stadt Aachen und den Grundstückseigentümer*innen – der Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW). 2020 sind diese Gespräche in einen strukturierten Dialog überführt worden. Von städtischer Seite haben an diesem Dialog die Dezernate III (federführend) und V sowie die Fachbereiche FB 61 und FB 36 mitgewirkt. Dezernat VI wurde über den Sachstand informiert.

Die o.a. Dialoggespräche mündeten Ende 2020 in den Entwurf eines Letter of Intent, der die gemeinsamen Qualitäts- und Zeitziele für die über mehrere Jahre andauernde Erweiterung des FH-Campus an der Eupener Straße festhält.

2. Letter of Intent (Anlage 2)

Der Entwurf des Letter of Intent (LOI) liegt in Anlage 2 bei. Die Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG und die FH Aachen haben dem LOI in der beigefügten Fassung vom 21.01.2021 zugestimmt. Der BLB NRW hat sich nach betriebsinterner Prüfung von der Unterzeichnung zurückgezogen, wird aber ungeachtet dessen an der weiteren Entwicklung teilhaben. Es ist vorgesehen, den LOI im Anschluss an die VV-Entscheidung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und dem Planungsausschuss im März zur Beratung vorzulegen.

In dem LOI werden die Leitziele für die Entwicklung eines modernen, zukunftsfähigen FH-Campus formuliert.

- Es soll eine Mischung von Hochschulnutzung, hochschulnahes Gewerbe und Wohnnutzung, insbesondere für studentisches Wohnen entwickelt werden. Ebenso sollen sich hochschulnahe Angebote für soziale, kulturelle und versorgende Infrastruktur ansiedeln.
- Der FH-Campus soll sich als Teil des Stadtquartiers entwickeln, in dem er sich zum Quartier hin öffnet und mit einer öffentlichen Zugänglichkeit und neuen Wegeverbindungen die öffentliche Wahrnehmung und Nutzung des Geländes fördert. Damit trägt die Entwicklung der Fläche zur Aufwertung des Stadtquartiers bei.
- Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept entspricht dem Anspruch an einen innovativen Hochschulstandort und es ist ein vereinbartes Ziel, dass ca. 75% der Mobilitätsbedarfe innerhalb des Umweltverbundes (Bus-, Bahn-, Rad- und Fußverkehr) abgedeckt werden.

- Das Gebiet ist geprägt von einer historischen Parkanlage mit altem Baumbestand und denkmalgeschützten Anlagen. Diese identitätsstiftende Parkanlage soll erhalten und die Denkmäler als Kernelemente des Parks integriert und inszeniert werden.
- Zur Sicherung der Architektur- und Städtebauqualität sollen allen Planungen stets konkurrierende Verfahren vorausgehen.
- Ziel ist es, dass die einzelnen Bausteine abschnittsweise unter Maßgabe des städtebaulichen Rahmenplanes umgesetzt werden können.

3. Städtebaulicher Rahmenplan | Zeitschiene

Es soll zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan für die Gesamtentwicklung des Gebietes erarbeitet werden. Dieser Rahmenplan wird die schrittweise Umsetzung des FH-Campus ermöglichen und Grundlage für die Schaffung von Bau- und Planungsrecht sein.

Die Grundlagen für einen städtebaulichen Rahmenplan sollen im März / April 2021 in einem Werkstattverfahren zusammen mit der FH Aachen, der Südpark Aachen Immobilien GmbH und Mitarbeiter*innen des Planungsbüros kada wittfeld architektur entwickelt werden. Ein Empfehlungsgremium aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirats, Vertreter*innen der Politik und Verwaltung wird das Werkstattverfahren begleiten und bei der Beratung der Ergebnisse intensiv eingebunden. Die Stadt Aachen wird das Verfahren durchführen und in einer Aufgabenstellung die städtischen Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung des Gebietes zusammenfassen.

Das Ergebnis dieses Werkstattverfahrens wird in einem städtebaulichen Rahmenplan ausgearbeitet, der dann die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bildet. Die Programmberatung und damit der Beginn des Bebauungsplanverfahrens ist nach derzeitiger Zeitplanung für Juni 2021 vorgesehen (Anlage 3).

4. Aufgabenstellung für das Werkstattverfahren (Anlage 3)

Die Verwaltung hat eine Aufgabenstellung als Grundlage für das Werkstattverfahren erarbeitet. In der Aufgabenstellung werden die einzelnen Leitziele konkretisiert und die städtischen Rahmenbedingungen formuliert. Dieses betrifft insbesondere die grundsätzlichen Anforderungen an den Klimaschutz und den Denkmalschutz sowie die städtebaulichen und verkehrsplanerischen Aspekte.

Ziel der Planung ist ein Nutzungsmix, der den Flächenbedarf für die Hochschulnutzung adressiert und zugleich Wohnnutzungen (insbesondere für Studierende) sowie hochschulnahe soziale und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden. Eine flexible Grundrissgestaltung kann das Wohnangebot auch für andere Personengruppen öffnen.

Das Areal soll sich zum umgebenden Quartier hin öffnen und attraktiver Stadtbaustein im Quartier werden. Hierfür sollen Ideen entwickelt werden, wie die Öffnung des Geländes und gleichzeitige Nutzung durch die Hochschule und von der Öffentlichkeit erfolgen können, unter Berücksichtigung der schützenswerten Grünanlagen, des alten Baumbestands und der Baudenkmäler.

Prägend für das Areal ist der Park mit seinen alten Bäumen. Der vorhandene Baumbestand und der Park sind bei der Planung weitgehend zu erhalten und zu integrieren. Das gilt insbesondere auch für den südöstlichen Parkbereich, der aufgrund seiner Bedeutung für den Natur- Umwelt-, (Stadt-) klima- und Tierartenschutz in seiner Gesamtheit in der Planung zu erhalten ist.

In dem Park befinden sich Reste der ehemaligen Gutsanlage Bodenhof, die als Bodendenkmal und Baudenkmäler eingetragen sind. Die geschützten Überreste mit dem historischen Ensemble, dem noch wahrnehmbaren Wassergraben und der Teichanlage sollten zum Kernstück der zentralen Grünanlage werden, damit die Grünfläche ein unverwechselbarer Ort mit hoher städtebaulicher Qualität wird.

Für eine nachhaltige, zugewandte Mobilität sind Ideen zu entwickeln, wie der Standort mit Bus, Bahn, Fahrrad oder fußläufig gut zu erreichen ist. Dabei ist die Anbindung an die im Flächennutzungsplan 2030 dargestellte Trasse Habsburger Allee/Eupener Straße ebenso mitzudenken wie ein DB-Haltepunkt an der Weißhausstraße. Zur besseren Anbindung des Areals an die Innenstadt sollen Durchwegungen für Fuß- und Radverkehre und die Querung der westlichen Bahntrasse geplant werden.

Bei der Entwicklung der Fläche sind die Klimaschutzbelange zu berücksichtigen. Oberstes stadtklimatisches Ziel ist für diesen Planbereich, die vorhandenen stadtklimatisch relevanten Kaltluftabflüsse zu erhalten und negative Auswirkungen auf Frischluftzufuhr und auf die durch den Klimawandel ohnehin zunehmende (nächtliche) Wärmebelastung der Aachener Innenstadt auszuschließen. Voraussetzung dafür ist der Erhalt der historischen Parkanlage sowie die Schaffung eines unbebauten Korridors im Bereich des Bodenhofbaches. Der Versiegelungsgrad sollte 60% nicht überschreiten und neue Baukörper strömungsoptimiert geplant werden.

Im Sinne der Umsetzung der Klimaschutzbelange sollen bereits in diesem frühen Stadium Maßnahmen mitgedacht werden, die dazu beitragen, die CO₂-Bilanz zu minimieren. Dieses bezieht sich auf eine CO₂-effiziente Energieversorgung, Nutzung von solaren und anderen Energiegewinnen und die Verwendung von Baustoffen mit guter Ökobilanz, z.B. Holzbau bzw. im Sinne eines cradle to cradle Ansatzes. Die Umnutzung von Bestandsgebäuden gegenüber einem Neubau sollte vor dem Hintergrund einer in der Regel deutlich besseren Ökobilanz bereits in diesem frühen Stadium mitgedacht wird.

Grundsätzlich ist eine repräsentative Bebauung denkbar, mit der sich die FH Aachen als forschungstärkste Hochschule für angewandte Wissenschaften in Deutschland im Stadtbild präsentiert. Die Gebäudekubatur ist aber nicht nur sorgfältig mit den umweltrechtlichen und denkmalrechtlichen Belangen, sondern auch mit der Lage im Stadtquartier abzuwägen.

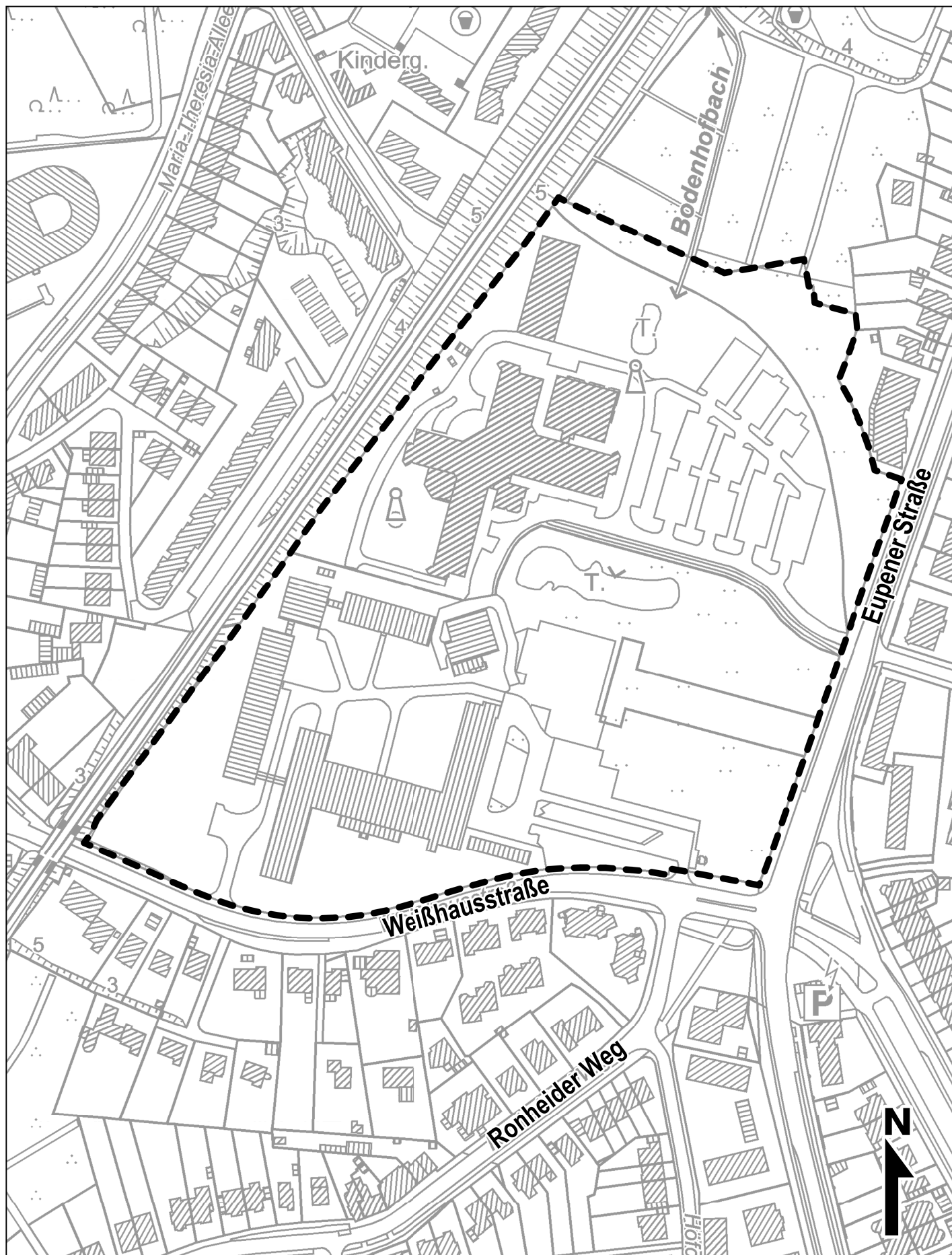
Anlage/n:

1. Übersichtsplan/Luftbild
2. Letter of Intent
3. Zeitplan
4. Aufgabenstellung

FH-Campus / Eupener Straße



FH-Campus / Eupener Straße



Präambel

Die FH Aachen – University of Applied Sciences (FH Aachen) ist eine der forschungsstärksten Hochschulen für angewandte Wissenschaften in Deutschland. Ihre Kompetenzen liegen vor allem in den Zukunftsfeldern Energie, Mobilität und Life Sciences. Mit rund 15.000 Studierenden, jährlich etwa 2.000 Absolvent*innen in 10 Fachbereichen und über 90 Studiengängen gehört die FH Aachen an den Standorten Aachen und Jülich bundesweit zu den zentralen Hochschulen für angewandte Wissenschaften. 240 Professor*innen und 900 Mitarbeiter*innen arbeiten in Lehre, Forschung und Verwaltung. Die FH Aachen hat erfolgreich 16 In- und Aninstitute sowie vier Kompetenzplattformen etabliert. Im Fokus der Hochschule steht eine moderne Lehre, die sich an neuesten didaktischen Erkenntnissen und Methoden orientiert. Durch die enge Zusammenarbeit mit regionalen Firmen entwickeln Hochschule und Wirtschaft gemeinsam Technologien und Produkte, die Wertschöpfung direkt vor Ort schaffen. Die FH Aachen bildet junge Menschen aus, die in den Unternehmen der Region Verantwortung übernehmen und mit ihrem forschungsnahen Fach- und Methodenwissen einen Beitrag zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft leisten.

Die Entwicklung und Erweiterung des FH-Campus an der Eupener Straße bietet die große Chance, hier ein neues Forum für anwendungsorientiertes Wissen inmitten der Stadt Aachen und ihrer Stadtgesellschaft zu entwickeln. Der FH-Campus an der Eupener Straße soll sich dem entsprechend gleichermaßen als Ort der Wissensproduktion, als Zentrum des Hochschullebens und impulsgebender Stadtbaustein für das umgebende Quartier verstehen. Lernen, Lehren und Forschen verweben sich mit urbanem Leben und Wohnen. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, müssen verantwortliche und verlässliche Kooperationen zwischen der FH Aachen als Initiatorin, der Stadt Aachen als Trägerin der Planungshoheit und der Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG als privater Eigentümerin eines großen Teils der heutigen Campus-Flächen. Weitere Campus-Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen und werden durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) verwaltet. Der BLB NRW hat dementsprechend an der Erarbeitung dieses Letter of Intent mitgewirkt. Die Partner*innen dieser Vereinbarung, insbesondere die FH Aachen, werden den BLB NRW in die Entwicklung und Erweiterung des FH-Campus an der Eupener Straße stets in geeigneter Weise einbinden.

Eine der Kernkompetenzen Aachens ist, ein wegweisendes Zukunftslabor zu sein, Wissenschaft, Wirtschafts- und Lebenspraxis eng miteinander zu verzahnen. Die Stadt Aachen stützt die Prozesse der Hochschulen, damit sie wirkungsvoll ihren Beitrag zur Stärkung dieser Kompetenz leisten können. Die Entwicklung und Erweiterung des FH-Campus an der Eupener Straße ist in diesem Sinne ein Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung. Als Trägerin der Planungshoheit übernimmt die Stadt Aachen die Rolle der rahmengebenden und steuernden Brückenbauerin unter allen beteiligten Akteuren und der Stadtgesellschaft. Sie ist die Koordinatorin und Moderatorin eines transparenten Gesamtprozesses.

Die Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG betreibt als Eigentümerin der Flurstücke 115 und 124 engagiert deren Entwicklung mit dem Ziel, für die FH Aachen und die geplanten ergänzenden Nutzungen die gewünschten Gebäude und Anlagen städtebaulich, architektonisch und funktional ansprechend zu gestalten, gleichzeitig für die FH Aachen als Bauherrin wirtschaftlich zu errichten und in geeigneten Vertragsmodellen zur Verfügung zu stellen.

Die FH Aachen, die Stadt Aachen und die Südpark Immobilien Aachen GmbH & Co. KG möchten die Entwicklung und Erweiterung des FH-Campus gemeinsam mit dem BLB NRW vorantreiben und vereinbaren im Rahmen der jeweiligen unternehmensspezifischen Möglichkeiten mit der Unterzeichnung dieses Letter of Intent einvernehmlich die nachstehend aufgeführten Qualitäts- und Zeitziele. Die Partner*innen der Vereinbarung streben an, die Grundstücksflächen wirtschaftlich und nachhaltig für die Zwecke der FH Aachen zu entwickeln. Die FH Aachen, die Stadt Aachen und die Südpark Immobilien Aachen GmbH & Co. KG verpflichten sich aus ihrem jeweiligen Verantwortungsbereich heraus das Möglichste zu tun, um gemeinsam diese Ziele zu erreichen und damit das Projekt „Entwicklung und Erweiterung des FH-Campus an der Eupener Straße“ erfolgreich einer Umsetzung zuzuführen.

Städtebauliche Gesamtperspektive | Ganzheitlicher Planungsansatz

Die Entwicklung und Erweiterung des Campus der FH Aachen an der Eupener Straße ist ein Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung. Hierfür geben der Masterplan Aachen*2030 und der Flächennutzungsplan Aachen*2030 die strategischen und räumlichen Leitplanken vor. Ziel ist es, die Entwicklung der Hochschule als Impulsgeberin für Aachen-Burtscheid zu nutzen, sie inhaltlich wie räumlich in die Quartiersentwicklung zu integrieren und in einer ganzheitlichen Betrachtung einen städtebaulichen Rahmenplan für ein neues, leistungsfähiges, gutes Stück Stadt zu erarbeiten.

Der Planungsumgriff umfasst ca. 85.000 m² und erstreckt sich auf die Flurstücke 115, 123, 124 und 129 der Gemarkung Burtscheid. Das Areal zwischen der Eupener Straße im Osten, der Weißhausstraße im Süden, der Bahntrasse im Westen und der Kleingartensiedlung im Norden befindet sich

- im Bereich der Flurstücke 115 und 124
- im Bereich des Flurstücks 123
- im Bereich des Flurstücks 129

Der Campus an der Eupener Straße soll die Fachhochschule in ihrem inhaltlichen Profil stärken und ihr insbesondere durch folgende städtebauliche Qualitäten Alleinstellungsmerkmale verleihen.

- Nutzungsmix
- Nachhaltige Mobilität und Klimaschutz
- Quartiersrelevanz | Urbane Durchlässigkeit
- Identitätsstiftender Grünraum
- Stadtbaukultur

Die Fachhochschule hat für zusätzliche Hochschulnutzungen kurzfristig bis zum Jahr 2023 einen Flächenbedarf von ca. 12.500 m² Bruttogeschoßfläche, der auf dem Campus an der Eupener Straße realisiert werden soll. Weitere Flächenbedarfe ergeben sich absehbar aufgrund der strategischen Ziele der Hochschulentwicklung, wobei neben Hochschullehre und Hochschulforschung vor allen Dingen der nachhaltige und partnerschaftliche Transfer zur Wirtschaft im Fokus steht.

Der städtebauliche Rahmenplan ermöglicht ein kuratiertes Wachsen entlang der Zeit, wobei jede Entwicklungsphase stadträumlich wie funktional qualitativ und leistungsfähig ausgebildet und durch eine geeignete Plan- und Baurechtschaffung gesichert wird.

Das Wachstum der FH Aachen ist dynamisch und lässt sich zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Letter of Intent bis zum Jahr 2023 präzise beschreiben. Die Partner*innen dieser Vereinbarung sind sich daher einig, den Letter of Intent in regelmäßigen Wiedervorlagen auf seine Aktualität hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu fortzuschreiben. Die erste Wiedervorlage findet im Jahr 2024 statt.

Nutzungsmix

Die FH Aachen versteht sich als Bildungs- und Weiterbildungsort für hochqualifizierte Fachkräfte, als soziales Netzwerk, Innovationsquelle und Zukunftslaboratorium. Ihre intensive Verbindung zur Wirtschaft entsteht aufgrund der Nachfrage nach hervorragend ausgebildeten Fach- und Führungskräften, Studienangeboten für Beschäftigte, wissenschaftliche Dienstleistungen, aktuellem Wissen und Innovationen.

Der auf dem Campus Eupener Straße angestrebte Nutzungsmix ist daher geprägt durch Hochschulnutzungen an Lehre und Forschung sowie hochschulaffine Nutzungen aus der Wirtschaft. Ziel: Nutzungsanteil 75%

Der FH-Campus versteht sich im selben Maße als lebendiger, stets belebter und mit dem umgebenden Quartier vernetzter Stadtbaustein. Er bildet deshalb explizit auch Wohnnutzungen (u.a. studentisches Wohnen) sowie ergänzende hochschulnahe Einrichtungen der sozialen, kulturellen und versorgenden Infrastruktur incl. Gastronomie ab. Ziel: Nutzungsanteil 25%.

Die Erweiterung des FH-Campus ist Bestandteil eines hochschulstrategischen und funktionalen Gesamtkonzeptes, das die Errichtung von Neubauten ebenso wie die Überprüfung und Weiterentwicklung der Bestandsgebäude einschließt.

3

Nachhaltige Mobilität | Klimaschutz

Die Entwicklung des Campus an der Eupener Straße ist den Zukunftsthemen einer nachhaltigen Mobilität und den Zielen des Klimaschutzes verpflichtet. Grundlagen hierfür liefern die Mobilitätsstrategie Aachen*2030 sowie das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen aus dem Jahr 2020. Besonderes Augenmerk gilt dabei

- der Erarbeitung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes, das 75% der Mobilitätsbedarfe innerhalb des Umweltverbundes (Bahn-, Bus-, Rad- und Fußverkehr) abbildet, einen besonderen Fokus auf Angebote der Smart Mobility, Shared Mobility sowie den grundlegend emissionsfreien Verkehr legt und damit mögliche Stellplatzreduzierungen rechtfertigt.
 - der Verdichtung der ÖPNV-Anbindung. Hierzu zählt auch die Zielsetzung einen Haltepunkt „FH Campus“ in das bestehende Schienennetz zu integrieren.
 - der CO₂-Bilanz sämtlicher Neubauvorhaben.
 - der innovativen, nachhaltigen, nicht-fossilen und CO₂-neutralen Energieversorgung
 - den Maßnahmen zur Klimawandelfolgenanpassung insbesondere in Zusammenhang mit Starkregenereignissen
 - dem positiv auf das urbane Mikroklima wirkenden Park mit wertvollem historischen Baum- und Grünbestand
-

4

Quartiersrelevanz | Urbane Durchlässigkeit

Der FH Campus an der Eupener Straße versteht sich als Ort der Begegnung, der Kommunikation und Herzstück des weiter gefassten Quartiers. Die öffentliche Zugänglichkeit zu den Parkanlagen, ebenso wie die öffentliche Durchlässigkeit des Areals sind daher grundsätzlich gewährleistet. Wegebeziehungen aus und in die Innenstadt werden unter anderem durch den Ausbau eines geeigneten attraktiven Fuß- und Radwegenetzes und eine entsprechende ÖPNV-Anbindung gestärkt. Perspektivisch kann ein Durchstich unter der Bahnlinie das Wegenetz auch in die westlich angrenzenden Quartiere hinein erweitern.

Um ein zusammenhängendes Wegenetz einschließlich ÖPNV-Anbindung auch über Grundstücksgrenzen hinaus zu ermöglichen, stehen die Partner*innen dieser Vereinbarung gegenseitigen Gestattungsmöglichkeiten offen gegenüber.

5

Identitätsstiftender Grünraum | Historischer Ort

Der besondere, zu großen Teilen hochwertige historische Baumbestand der Parkanlage stellt eine zentrale Qualität des Campus an der Eupener Straße dar und ist strukturell zu erhalten. Dieser besondere urbane Landschaftsraum ist zugleich geprägt durch die denkmalwerte Bausubstanz des früheren Bodenhofs und soll unter Würdigung der Bau- und Bodendenkmalpflege weitergedacht und fortgeschrieben werden. Ziel ist es, die Parkanlage als Erholungsraum und grüne Lunge für Lehrende, Studierende und Mitarbeiter*innen der

Hochschule und ebenso für die Quartiersbevölkerung erlebbar zu machen. Vorgesehen ist hierfür die Erarbeitung und Umsetzung

- eines Parkpfliegewerks, das die planerische Geschichte der historischen Parkanlage analysiert, dokumentiert und hieraus ein Konzept zu deren Fortschreibung entwickelt. Planungsüberlegungen zu einer möglichen Offenlage des verrohrten Bodenhofbaches werden darin integriert.
- eines freiraumplanerischen Gestaltungshandbuches, das durch die Definition konkreter Standards (Materialisierung, Pflanzkataloge, etc.) die stets hochwertige, sukzessive Weiterentwicklung der Außenanlagen sicherstellt und die mögliche Offenlage des verrohrten Bodenhofbaches integriert.

6

Qualitätssicherung | (Stadt)Baukultur

Die Entwicklung des FH Campus an der Eupener Straße bedarf eines baukulturell prägenden, Identität stiftenden Städtebaus und einer darauf aufbauenden hochwertigen Architektur. Zur Sicherung der Architektur- und Städtebauqualität gehen allen Planungen grundsätzlich konkurrierende Verfahren voraus. Das Prozessdesign verfolgt dabei einen kooperativen Ansatz, ermöglicht Beteiligung und sichert Transparenz gegenüber der Politik und Öffentlichkeit.

7

Projektorganisation | Planungssicherheit

Die Entwicklung des FH Campus an der Eupener Straße bedarf der Planrechtschaffung im Wege der Bauleitplanung. Die übergeordneten Planungsziele leiten sich hierfür aus dem städtebaulichen Rahmenplan als gemeinsame Grundlage ab. Vorgesehen ist im Weiteren die Durchführung eines oder mehrerer vorhabenbezogener Bebauungspläne. Einzelne Vorhaben, die insbesondere die bis 2023 dringenden Flächenbedarfe der Hochschule adressieren, können - soweit und sofern sie den übergeordneten Planungszielen entsprechen und die Erschließung gesichert ist - planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Entscheidung erfolgt jeweils im Einzelfall.

Zur Steuerung des Gesamtprojekts wird - koordiniert durch die Stadt Aachen - eine Projektgruppe eingesetzt. Für die Projektgruppe bestimmen die Stadt Aachen, die FH Aachen und die Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG jeweils eine Ansprechperson und eine Vertretung.

8

Zeitliche Meilensteine

Die FH Aachen, die Stadt Aachen und die Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co. KG sind sich über nachstehende zeitlichen Meilensteine einig und werden aus ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen alles dazu beitragen, dass sie eingehalten werden können.

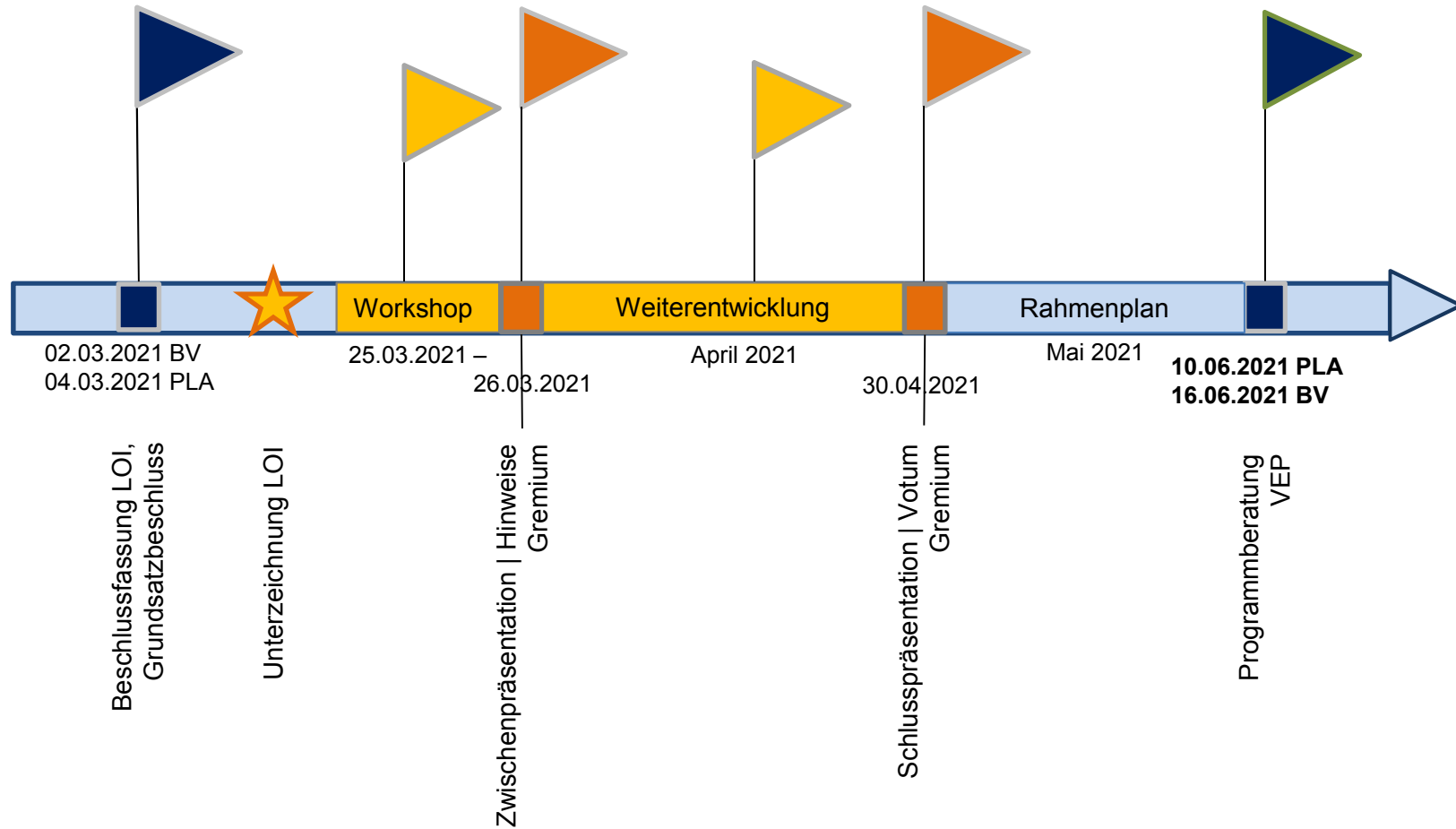
2021 – I. Quartal	Unterzeichnung LOI
2021 – I. bis II. Quartal	Start: Städtebauliche Qualifizierung Werkstattverfahren kada wittfeld architekten
2021 – II. bis III. Quartal	Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans (Masterplan) Planungsausschuss: Programmberatung, Beschluss der übergeordneten Planungsziele
2021 – III. Quartal ff.	Start der erforderlichen Bebauungsplanverfahren (u.a. vorhabenbezogene B-Pläne entsprechend dem Zuschnitt der Entwicklungsetappen) Bauantragstellung einzelner vorgezogener Vorhaben (Beurteilung nach § 34 BauGB)
2023 ff.	Fertigstellung der vorgezogenen, nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Bauvorhaben

9
Kommunikation

Die Stadt Aachen, die Hochschule Aachen und die Südpark Aachen GmbH & Co. KG verständigen sich auf eine stets gemeinsame Kommunikation in der Sache. Hierzu zählen die regelmäßige Berichterstattung an Gremien, Aktivitäten in der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Kommunikation gegenüber Dritten. Die Abstimmung erfolgt in der Projektgruppe.

FH Campus Eupener Straße

Zeitplan und Meilensteine





Städtebaulicher Rahmenplan Eupener Straße

Werkstattverfahren

Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel.....	3
2.	Planungsrecht.....	4
3.	Beschreibung Plangebiet.....	4
4.	Umgebung	5
5.	Städtebauliche Aspekte	5
6.	Soziale Infrastruktur.....	6
6.1	Öffentlicher Spielplatz.....	6
6.2	Kita	6
7.	Denkmal.....	6
7.1	Bodendenkmal	6
7.2	Baudenkmal	7
8.	Ziel.....	9
8.1	Campus	9
8.2	Wohnen	9
8.3	Verkehr/Mobilität	9
8.3.1	Mobilitätskonzept.....	9
8.3.2	ruhender Verkehr	10
9.	Umweltbelange	10
9.1	Thermalquellenschutz	10
9.2	Bodenhofbach /-teich	10
9.3	Baumschutz.....	11
9.4	Freiraum/Grünflächen:.....	11
9.5	Artenschutz:	11
9.6	Lokalklima / Stadtklima i.V. mit Aspekten der Klimafolgenbewältigung.....	12
9.7	Lärmschutz.....	13
10.	Planungsleistungen	13
	Anlagen	14

1. Planungsanlass und Ziel



Die FH Aachen – University of Applied Sciences (FH Aachen) ist eine der forschungsstärksten Hochschulen für angewandte Wissenschaften in Deutschland. Ihre Kompetenzen liegen vor allem in den Zukunftsfeldern Energie, Mobilität und Life Sciences. Mit rund 15.000 Studierenden, jährlich etwa 2.000 Absolvent*innen in 10 Fachbereichen und über 90 Studiengängen gehört die FH Aachen an den Standorten Aachen und Jülich bundesweit zu den zentralen Hochschulen für angewandte Wissenschaften. 240 Professor*innen und 900 Mitarbeiter*innen arbeiten in Lehre, Forschung und Verwaltung.

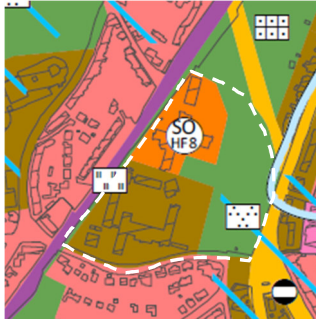
Die Fachhochschule Aachen hat das Ziel, die derzeitige Nutzung an der Eupener Straße weiter zu intensivieren. Der FH-Campus an der Eupener Straße soll sich gleichermaßen als Ort der Wissensproduktion, als Zentrum des Hochschullebens und impulsgebender Stadtbaustein für das umgebende Quartier verstehen - Lernen, Lehren und Forschen verweben sich mit urbanem Leben und Wohnen -. Die Entwicklung und Erweiterung des FH-Campus an der Eupener Straße ist in diesem Sinne ein Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung.

Für die Umsetzung des ambitionierten zukunftsfähigen Projektes haben sich alle Beteiligten, die Eigentümergesellschaften, die Fachhochschule Aachen und die Stadt in einem Letter of Intent verpflichtet, aus ihrem jeweiligen Verantwortungsbereich heraus das Möglichste zu tun und gemeinsam das Projekt „Entwicklung und Erweiterung des FH-Campus an der Eupener“ Straße erfolgreich einer Umsetzung zuzuführen. Als Trägerin der Planungshoheit übernimmt die Stadt Aachen die Rolle der rahmengebenden und steuernden Brückenbauerin unter allen beteiligten Akteuren und der Stadtgesellschaft. Sie ist die Koordinatorin und Moderatorin eines transparenten Gesamtprozesses.

Die Fachhochschule hat für zusätzliche Hochschulnutzungen kurzfristig bis zum Jahr 2023 einen Flächenbedarf von ca. 12.500 m² Bruttogeschoßfläche, der auf dem Campus an der Eupener Straße realisiert werden soll. Weitere Flächenbedarfe ergeben sich absehbar aufgrund der strategischen Ziele der Hochschulentwicklung, wobei neben Hochschullehre und Hochschulforschung vor allen Dingen der nachhaltige und partnerschaftliche Transfer zur Wirtschaft im Fokus steht. Der auf dem Campus Eupener Straße angestrebte Nutzungsmix soll geprägt sein durch Hochschulnutzungen an Lehre und Forschung sowie hochschulaffine Nutzungen aus der Wirtschaft und lebendiger, stets belebter und mit dem umgebenden Quartier vernetzter Stadtbaustein mit Wohnnutzungen (u.a. studentisches Wohnen) sowie ergänzende hochschulnahe Einrichtungen der sozialen, kulturellen und versorgenden Infrastruktur incl. Gastronomie.

2. Planungsrecht

Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den nordöstlichen Bereich, im Bereich der Bestandsgebäude als Sondergebiet SO-HF 8 dar, Sondergebiet Hochschule und Forschung (SO-HF). Die Fachbereiche Wirtschaftswissenschaften sowie Elektrotechnik und Informationstechnik sind am Standort Eupener Straße angesiedelt.



Der südwestliche Bereich, ebenfalls im Bereich der Bestandsgebäude ist in seiner Darstellung als gemischte Baufläche übernommen worden. Der östliche Bereich ist als Grünbereich dargestellt, mit der zusätzlichen Signatur als Parkanlage.

Ein Teilbereich im Südosten wird zudem überlagert mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima. Angrenzend befindet sich die Klimasignatur Schutzbereich Stadtklima. Hier gilt es gemäß der Anlagen zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entsprechende Maßnahmen bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Es besteht kein Bebauungsplan, daher erfolgt derzeit die Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch „Bauen im unbeplanten Innenbereich“ wonach ein Vorhaben sich in Art und Maß der baulichen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

3. Beschreibung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Aachen, Flur 55 und umfasst die Flurstücke 115, 123 und 124. Es grenzt im Norden an die Kleingartenanlage Eupener Straße, im Osten an die Eupener Straße, im Süden an die Weißhausstraße und im Westen an die Bahnlinie Aachen-Belgien.

Das Plangebiet ist ca. 8,5 ha groß.

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche, einen östlichen und einen westlichen Bereich, mit unterschiedlichen Prägungen geteilt. Der westliche Teilbereich ist geprägt von bis zu viergeschossigen Hochschulgebäuden, die zwischen 9,0m und 15,0m hoch sind. Ein Gebäudekomplex besteht aus 5 Gebäudeteilen, die sich um einen Innenhof gruppieren. Ein weiterer Baukörper ist ein Solitär der aus 4 Gebäudeflügeln besteht. Die Bebauung grenzt sich in ihrer Bebauungsstruktur, Gebäudehöhe und Nutzung von der Umgebung ab.

Der östliche Teilbereich ist im Süden geprägt von einer Grünfläche mit altem Baumbestand und dem Denkmal des ehemaligen Bodenhofs. Die Grünfläche verläuft in nordöstlicher Richtung als Grünstreifen weiter parallel zur Eupener Straße. Zwischen diesem Grünstreifen und den Hochschulgebäuden befinden sich großflächige Stellplatzanlagen, die durch Baumreihen und Strauchwerk gegliedert sind. An den Rändern des Gebietes befinden sich zahlreiche Bäume und Grünflächen, die das Gebiet durch einem „grünen Saum“ von der Umgebung abgrenzen.

Das Gelände verfügt über ein starkes Gefälle. Von der Weißhausstraße aus fällt es nach Norden hin um ca. 7,0 und von der Eupener Straße aus nach Westen um ca. 4,0m ab.

Auf dem Grundstück befinden sich Teile zweier Denkmalanlagen. Zwei Baudenkmäler sind Teil der ehemaligen Parkanlage Wappenschein (Lindenallee, Tor und Einfriedung). Das dritte Baudenkmal ist ein Fassadenteil der Herrenhausruine „Bodenhof“.

Nach Norden hin schließt sich die Kleingartenanlage „Eupener Straße“ und die Bebauung an der Eupener Straße mit drei- und viergeschossigen Wohn- und Bürogebäuden an. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Bahntrasse der Bahnlinie Aachen-Belgien. Diese Trasse liegt ca. 5,0m höher und der Böschungsrand ist mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Im Süden verläuft die Weißhausstraße an der sich weiter südlich ein Wohngebiet anschließt, das im Wesentlichen von zwei- bis dreigeschossiger Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Zu- und Ausfahrten von der Weißhausstraße und eine Zu- und Ausfahrt von der Eupener Straße aus. Ein historischer Tordurchgang, der derzeit verschlossen ist, führt über die denkmalgeschützte Lindenallee in den Park.

Das Gelände ist abgesehen von den Zufahrten fast vollständig eingezäunt. Der Zaun entlang der Eupener Straße ist Teil des Denkmals Bodenhof.

Der westliche Teilbereich liegt im Bereich des Thermalquellenschutzes „Burtscheider Quellenzug“.

4. Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Eupener Straße, im Süden an die Weißhausstraße, im Westen an die Bahnlinie Aachen-Belgien und im Norden an die Kleingartenanlage Bodenhof.

An der Weißhausstraße befinden sich im Wesentlichen freistehende, zweigeschossige Einfamilienhäuser. An der Eupener Straße, die eine Hauptverbindungsstraße in den Aachener Süden und nach Belgien ist, befinden sich drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser und Bürogebäude. Die straßenbegleitende Bebauung an der Eupener Straße endet im Bereich des Plangebietes mit zwei fünfgeschossigen Gebäuden, in denen im Wesentlichen Büros und Arztpraxen untergebracht sind.

Die Lage des Gebietes verfügt über gute Standortqualitäten für einen Hochschulcampus. Es liegt im Aachener Süden, im Stadtteil Aachen-Burtscheid und ist über die Eupener Straße sehr gut an die Aachener Innenstadt und an das überörtliche Straßensystem angebunden. Der Hauptbahnhof ist ca. 1,2km entfernt und über die Eupener Straße, den Krugnofen oder Burtscheider Brücke gut zu erreichen. Der Aachener Dom in der Aachener Innenstadt ist ca. 2km entfernt.

Das Gebiet ist für den Individualverkehr von Süden und aus der Stadt kommend, gut zu erreichen. Ebenso verfügt die Eupener Straße über ein gutes ÖPNV-Angebot. Die Entfernung aus der Stadt ist für zu Fuß gehende und radfahrende Menschen noch gut zu bewältigen. Der Burtscheider Markt mit seinem attraktiven Angebot von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Wochenmarkt ist in ca. 1km gut erreichbar, ebenso befindet sich in ca. 500m Entfernung ein weiterer Supermarkt für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die direkte Nähe zum Kaiser-Friedrich-Park mit der Schwimm- und Freizeitanlage Hangeweier und die Schwimmhalle Süd tragen dazu bei, dass der Standort über hohe Freizeitqualitäten für eine Hochschul- und Wohnnutzung verfügt.

Im Westen des Plangebietes verläuft in Hochlage die Bahnlinie Aachen-Hauptbahnhof/Welkenraedt.

5. Städtebauliche Aspekte

Der Campus an der Eupener Straße soll die Fachhochschule in ihrem inhaltlichen Profil stärken und ihr insbesondere durch folgende städtebauliche Qualitäten Alleinstellungsmerkmale verleihen.

- Nutzungsmix
- Nachhaltige Mobilität und Klimaschutz
- Quartiersrelevanz | Urbane Durchlässigkeit
- Identitätsstiftender Grünraum

Ziel der Entwicklung soll die Ausbildung eines interdisziplinären Angebotes sein, das zum einen die Leistungsfähigkeit von Forschung und Lehre verbessert und zum anderen einen qualitativen Stadtbaustein generiert. Hierfür ist die Öffnung des Geländes, das derzeit bis auf drei Zugänge komplett eingezäunt ist, erforderlich. Zukünftig sollte diese räumliche Isolierung aufgehoben werden. Anstelle einer Umzäunung wird es wichtig sein, eine Durchlässigkeit zu generieren, wobei die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten sind. Die Entwicklung eines flächendeckenden Fußwegenetzes ist entscheidend für die Durchlässigkeit des Areals von mehreren Stellen aus. Insbesondere mit Blick auf einen fußläufigen Anschluss in Richtung Innenstadt ist dabei die Sinnhaftigkeit und Möglichkeit einer Querung der nordwestlichen Bahntrasse zu prüfen.

Schon heute verfügt der FH Campus über ein hohes Maß an Grünstrukturen. Dieses Potenzial muss im Rahmen des Rahmenplanprozesses gestärkt und geschützt werden. In Kombination mit einer zuvor beschriebenen Öffnung des Geländes kann der Campus mit seinem Grünangebot zukünftig eine Aufenthaltsqualität für das gesamte Quartier entwickeln. Hierfür ist jedoch eine gezielte Aufwertung der vorhandenen Grünflächen notwendig. Konkret geht es dabei um eine qualitative Grünmodellierung, die Definition verschiedener „Grünzonen“ (Aufenthalt, Bewegung, Natur) und eine sinnvolle Durchwegung. Die Zuordnung der Flächen für Nutzungen durch die Öffentlichkeit und der Hochschule muss deutlich differenziert werden.

Die Aachener Hochschulen sind Teil der städtischen Identität und haben einen vielfältigen Einfluss auf die Entwicklung der gesamten Stadt. Hierzu zählt auch das Stadtbild. Der neue Campus bietet die Chance mithilfe hochwertiger Architektur der FH Aachen ein repräsentatives Gesicht zu geben.

Alle drei Zugangsmöglichkeiten in das Gebiet stellen sich als Ein- und Ausfahrten, hauptsächlich für den Kfz-Verkehr, zu den Stellplatzanlagen dar. Es sollte an exponierter Stelle eine fußläufige attraktive Eingangssituation in das Hochschulgebiet geschaffen werden, die mit einer besonderen Inszenierung auf einen modernen Hochschulstandort hinweist. Zu diesem Zwecke könnte auch das denkmalgeschützte Tor an der Eupener Straße aktiviert werden.

Auf Grund der schützenswerten Grünflächen mit den Bäumen und der vorhandenen Bebauungsstruktur ist eine weitere Bebauung mit Solitärbaukörpern denkbar. Eine Solitärbebauung fügt sich in die bereits vorhandene Struktur ein und macht deutlich, dass hier eine andere, als die in der Nachbarschaft vorhandene Nutzung beabsichtigt ist. Es ist an dieser Stelle vertretbar, dass sich eine Neubebauung von der Umgebung abhebt und sich die Fachhochschule mit einer qualitätsvollen und innovativen Architektur präsentiert. Bei der geplanten Bebauung sind die Umweltbelange, wie Lärmschutz, Durchlüftung, Quellenschutz, Baumschutz und die denkmalrechtlichen Belange zu beachten.

Im Zusammenhang eines modernen zukunftsfähigen Mobilitätskonzeptes ist zu prüfen, ob die großen ebenerdigen Stellplätze in einer Parkgarage gebündelt untergebracht werden können, die zusätzlich dem Quartier dienen oder Parkflächen aus dem öffentlichen Raum aufnehmen kann.

6. Soziale Infrastruktur

6.1 Öffentlicher Spielplatz

Der am 18.09.2013 gefasste Ratsbeschluss zum „Umgang mit öffentlichen Spielplatzflächen im Rahmen von vorhabenbezogenen B-Plänen und B-Plänen mit städtebaulichem Vertrag“ ist hier nicht anzuwenden, sofern es sich bei den vorgesehenen Wohnungen weiterhin ausschließlich um Studentenwohnungen und Wohnungen < 50m², die nicht für die ständige Anwesenheit von Kindern gedacht sind wie Einraumwohnungen, Appartementswohnungen bzw. Wohnungen für Einzelpersonen, handelt. Ansonsten ist eine entsprechende Ablösesumme in Abhängigkeit der vorgesehenen Wohneinheiten zu zahlen.

6.2 Kita

Eine private Kindertagesstätte ist bereits auf dem Gelände vorhanden.

Es besteht kein weiterer Bedarf für eine Kindertagesstätte auf dem Gelände, da mit den perspektivischen Ausbaumaßnahmen im betreffenden Sozialraum die aktuellen Zielversorgungsquoten sowohl im U3- als auch im ü3-Bereich voraussichtlich erreicht werden.

7. Denkmal

7.1 Bodendenkmal

Im o.g. Plangebiet befindet sich das eingetragene Bodendenkmal Nr. B00025 (ehemaliger Bodenhof). Die das Bodendenkmal umgebenden Flächen gehören zum ehemaligen Barockgarten des Bodenhofs (sh. Abb.1). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn daran ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden. Möglicherweise finden sich hier auch Reste des Bauplatzes des Hofguts. Dementsprechend werden auch hier mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet. Der Vorhabenträger hat dort, wo er in den Boden eingreift, und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen.

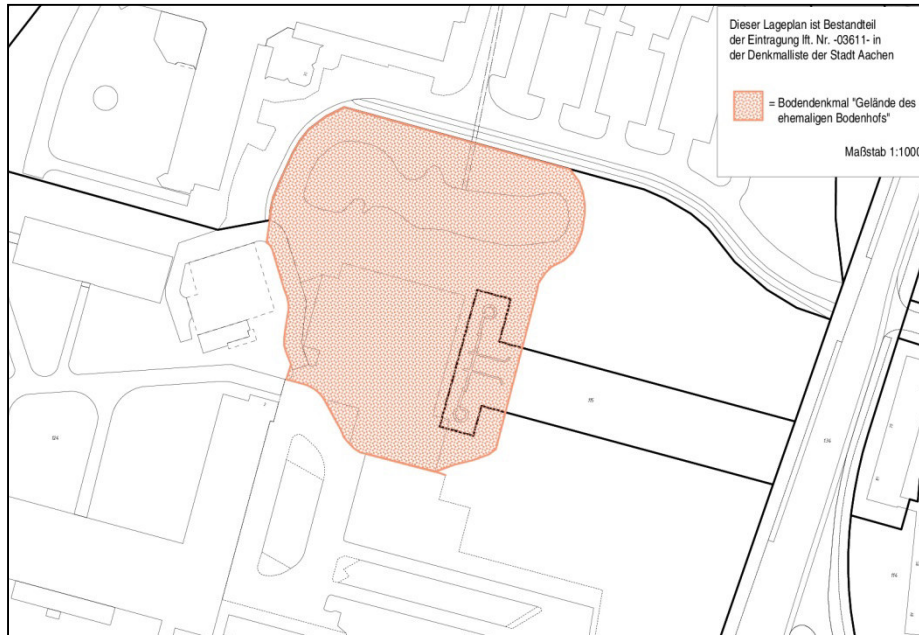


Abb. 1: Gelände des ehemaligen Bodenhofs

7.2 Baudenkmal

Auf dem Gelände befinden sich eingetragene Baudenkmäler (sh. Abb. 2). Das zur Planung anstehende Gelände gehörte ehemals zu dem Gut Bodenhof, der ein vierflügeliger Gutshof mit repräsentativem Herrenhaus umgeben von einem Wassergraben war. Die vier Gebäudetrakte, von denen der östliche durch das repräsentative Herrenhaus gebildet wurde, umgaben einen Binnenhof.

Östlich des Herrenhauses lag ein symmetrisch angelegter Barockgarten mit einer mittigen Achse als Zufahrtsallee. Die Zufahrt endete an einer zweibogigen Brücke, die über den Wassergraben zum Hauptportal führte.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Gutsanlage durch ein Feuer zerstört. Die Brandruine des Herrenhauses stand noch bis in die 50-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts. Die noch zum Teil erhaltene Gartenfront wurde im Sommer 1961 bis auf Höhe des Gebäudesockels abgebaut. Die Wirtschaftsgebäude wurden 1962 niedergelegt.

Die Brücke aus Backstein und das monumentale Eingangsportal sind als Überreste des Gutshofes erhalten und in die Denkmalliste eingetragen. Von den Außenanlagen ist die Mittelachse des ehemaligen Barockgartens als Allee und Teile der Umzäunung erhalten. Sie stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es wünschenswert einen Abstand zu den denkmalgeschützten Anlagen zu halten und damit die Wahrnehmbarkeit der historischen Anlage zu erhalten. Wünschenswert ist es, dass die geschützten Überreste mit dem historischen Ensemble, dem noch wahrnehmbaren Wassergraben und der Teichanlage zu dem Kernstück der zentralen Grünanlage werden, damit die Grünfläche ein unverwechselbarer Ort mit hoher städtebaulicher Qualität wird.

Bei Öffnung des Geländes durch weitere Zugänge an der südöstlichen Grundstücksgrenze ist auf die geschützte Zaunanlage Rücksicht zu nehmen. Denkbar ist die Öffnung des historischen Eingangstors an der Eupener Straße mit Weiterführung durch die Lindenallee auf das Campusgelände.

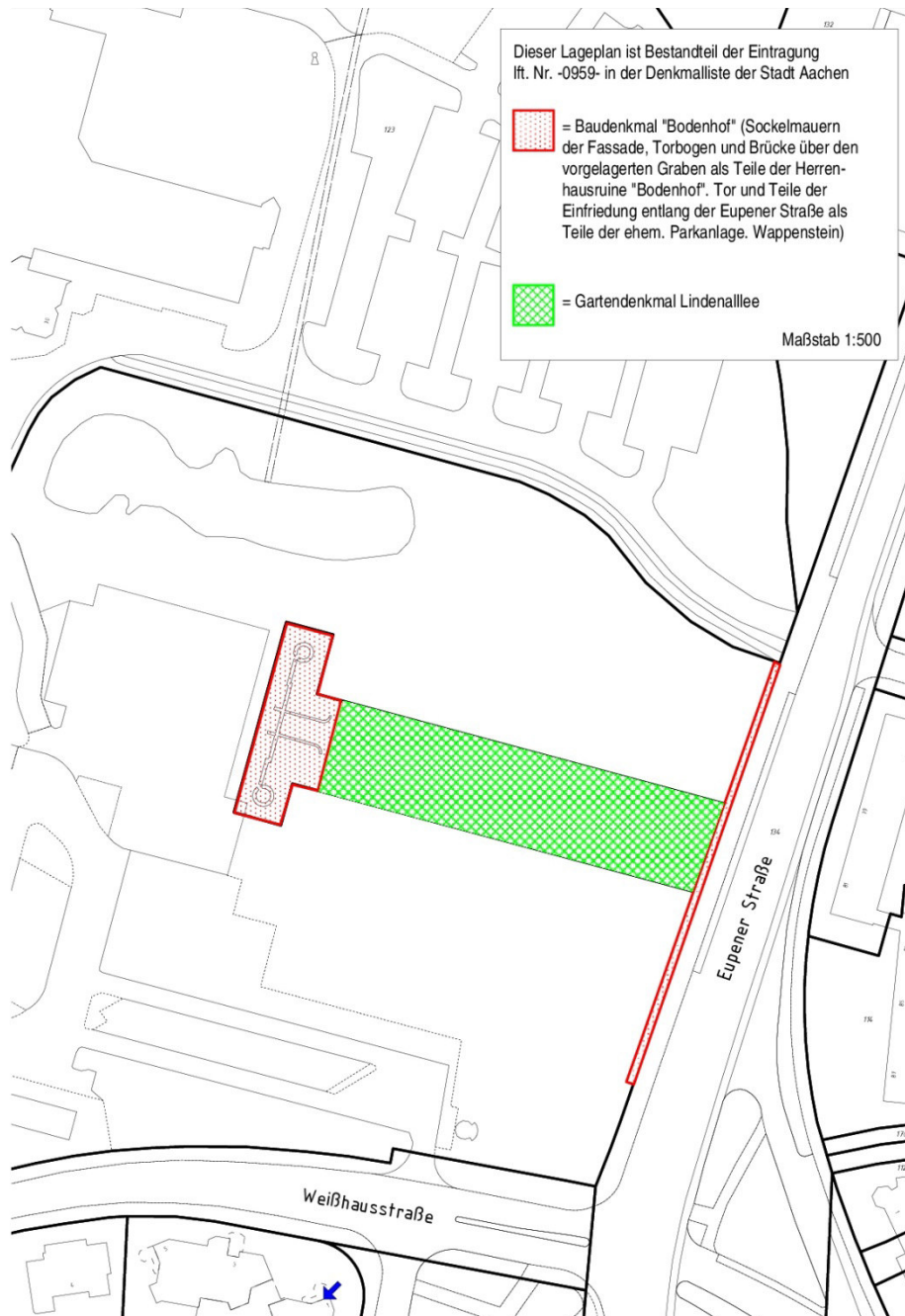


Abb. 2 Übersicht eingetragene Baudenkmäler

8. Ziel

8.1 Campus

Die Fachhochschule hat für zusätzliche Hochschulnutzungen kurzfristig bis zum Jahr 2023 einen Flächenbedarf von ca. 12.500 m² Bruttogeschoßfläche, der auf dem Campus an der Eupener Straße realisiert werden soll. Der städtebauliche Rahmenplan soll ein kuratiertes Wachsen entlang der Zeit ermöglichen, wobei jede Entwicklungsphase stadträumlich wie funktional qualitativ und leistungsfähig ausgebildet und durch eine geeignete Plan- und Baurechtschaffung gesichert wird.

Der auf dem Campus Eupener Straße angestrebte Nutzungsmix besteht aus Hochschulnutzungen, Lehre und Forschung sowie hochschulaffine Nutzungen aus der Wirtschaft. Ziel: Nutzungsanteil 75%.

Der FH-Campus versteht sich im selben Maße als lebendiger, stets belebter und mit dem umgebenden Quartier vernetzter Stadtbaustein. Er bildet deshalb explizit auch Wohnnutzungen (u.a. studentisches Wohnen) sowie ergänzende hochschulnahe Einrichtungen der sozialen, kulturellen und versorgenden Infrastruktur incl. Gastronomie ab. Ziel: Nutzungsanteil 25%.

8.2 Wohnen

Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht das Erfordernis, 40% der gesamten Wohnbaufläche als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten. Aufgrund der Nähe zu den Hochschuleinrichtungen und des hohen und gewachsenen Bedarfs an Wohnraum für Studierende ist ein Angebot für studentisches Wohnen, auch mit einem Angebot an rollstuhlgerechten Apartments, sinnvoll. Dennoch sollte die Planung durch eine flexible Ausgestaltung der Grundrisse so gestaltet werden, dass auch eine Nutzung für andere Personengruppen ermöglicht wird. Grundsätzlich liegt die maximale Förderfähigkeit bei Bauvorhaben bei vier Vollgeschossen + Staffelgeschoss. Auf die Einhaltung der Grün-, Spiel- und Freiflächen von mindestens 1/3 der Grundstücksfläche im geförderten Wohnungsbau ist zu achten.

8.3 Verkehr/Mobilität

Grundsätzlich sind im weiteren Bebauungsplanverfahren die durch die neuen Nutzungen ausgelösten Mobilitätsbedarfe gutachterlich zu ermitteln.

8.3.1 Mobilitätskonzept

Die Stadt Aachen strebt an, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und im Gegenzug das Mobilitätsangebot des Umweltverbundes (Bahn- | Bus- | Rad- und Fußverkehr) deutlich zu stärken. Im Rahmen der Festsetzungen in einem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, außerhalb der Stellplatzsatzung zu agieren, solange nachgewiesen werden kann, dass die Mobilitätsbedarfe anderweitig gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Planung ein gemischtes Mobilitätsprogramm zu überlegen, das den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes und darunter insbesondere dem Rad- und Fußverkehr sowie Angeboten der Smart Mobility, Shared Mobility und neuen Antriebssystemen (Elektromobilität, etc.) in besonderem Maße Rechnung

Attraktive und sichere Wegeverbindungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen müssen sichergestellt werden. Dabei sind auch mögliche Veränderungen der Verkehrsanbindungen in der Form mitzudenken, dass Planungen diese Optionen nicht verhindern. Dieses gilt für einen potentiellen Bahnhofpunkt an der Weißhausstraße, der im Verkehrsentwicklungsplan vorgesehen ist, ebenso wie für eine fußläufige Wegeverbindung von der Eupener Straße zur Schillerstraße. Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet an die im Flächennutzungsplan dargestellte Verkehrsstrasse (zwischen Habsburger Allee und Eupener Straße) angebunden werden kann.

Für Wegeverbindungen auf dem Gelände, sind ausreichend breite Flächen, eventuell mit einer baulichen Trennung einzuplanen, die ein qualitativvolles und sicheres Miteinander von zu Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ermöglicht. Insbesondere wegen des starken Gefälles auf dem Gelände ist eine barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung des Areals sicherzustellen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von der befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Feuerwehrezufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Feuerwehrebewegungsflächen für Löschfahrzeuge erforderlich werden.

8.3.2 ruhender Verkehr

Auf der gesamten Fläche gibt es drei ebenerdige, offene Stellplatzanlagen die insgesamt ca. 12.000m² groß sind und ca. 15% der Gesamtfläche einnehmen. Es sollte geprüft werden, wie der ruhende Verkehr gebündelt, gestapelt und flächensparender untergebracht werden kann, so dass Flächenkapazitäten für die gewünschte Entwicklung frei werden. In diesem Zusammenhang sind auch Reduzierungsmöglichkeiten für den Stellplatznachweis zu prüfen, sowie die Unterbringung einer Quartiersgarage, die in der Lage ist, auch Parkplätze aus dem Quartier (z.B. Doppelbelegungen für gewerbliche Betriebe in der Nachbarschaft) und Parkplätze aus dem öffentlichen Raum aufzunehmen.

9. Umweltbelange

Das Grundstück wird geprägt von dem Park an der Eupener Straße mit dem teilweise sehr alten und schützenswerten Baumbestand. Um diese Flächen bestmöglich zu schützen, sollte sich die geplante bauliche Erweiterung des FH-Campus im Wesentlichen auf die bereits versiegelten Flächen beschränken. Hinzu kommen die stadtklimatischen Gründe (Kaltluftabfluss), die eine größere bauliche Inanspruchnahme des südöstlichen Parkbereiches nicht zulassen.

Neben dem Erhalt des Parks mit seinem wertvollen Baumbestand sollte für die weitere Planung eine gute Durchgrünung sichergestellt und ein Versiegelungsgrad von 60% nicht überschritten werden.

9.1 Thermalquellenschutz

Das östliche Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Thermalquellenschutzbereiches (Aachener Thermalquellenzug) und in einem kleinen Bereich in der „sensiblen Zone“ dieses Schutzbereiches, aus der an mehreren Gewinnungsanlagen Thermalwasser gefördert wird. Mit dieser Wassergewinnung wird Thermalwasser zu Heilwasserzwecken gewonnen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlagen kann insbesondere bei tieferen Eingriffen in den Untergrund erfolgen, die gegebenenfalls einer Überprüfung bedürfen.

9.2 Bodenhofbach /-teich

Auf dem Plangelände verläuft der verrohrte Bodenhofbach, der auf dem Grundstück in zentraler Lage aus dem Bodenhofteich entspringt und nach ca. 700 Metern in den verrohrten Paubach mündet.

Auch wenn bisher noch nicht konkret geplant, so ist das künftige wasserwirtschaftliche Ziel für den Bodenhofbach die Offenlegung des bisher verrohrten Gewässers. Es sollte bei der Planung der Ausbau des Gewässers mit gedacht und geplant werden. Zumindest ist für einen späteren Ausbau möglicherweise eine geeignete Gewässertrasse festzulegen und von einer Bebauung freizuhalten.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Sie umfassen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Er ist beidseitig mindestens fünf Meter breit. Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Es ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festzulegen, wie der Schutz des Gewässers sichergestellt werden kann. Dies könnte z.B. durch eine kurzfristige Offenlegung des Gewässers und die Festsetzung der Gewässerrandstreifen erfolgen oder durch eine Festsetzung einer ausreichenden Fläche zur „Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (20) BauGB im B-Plan. Auf dieser Fläche kann dann später die Offenlegung des Gewässers erfolgen. Alternativ kann diese Fläche auch als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt werden.

9.3 Baumschutz

Das Plangebiet befindet sich im baulichen Innenbereich und somit im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen in der derzeit gültigen Fassung vom 14.11.2018. Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Bäumen, die aufgrund des Stammumfangs und der Baumart der Baumschutzsatzung unterliegen.

Dieser z.T. sehr alte Baumbestand bildet innerstädtisch ein wertvolles Strukturelement und stellt u.a. auch für zahlreiche Tierarten einen bedeutsamen Lebensraum (innerstädtisches Biotop/teilweise Habitatbäume) dar. Der überwiegend vitale Baumbestand trägt in erheblicher Weise zur Gestaltung, Gliederung und Belebung des örtlichen Umfelds bei (ortsprägende Wirkung). Ebenfalls bedeutend ist der teilweise erhebliche Beitrag des betroffenen Baumbestands zur Begrünung des öffentlichen Straßenbereichs (Straßenbegleitgrün) und damit verbunden die abschirmende Funktion zwischen dem angrenzenden Straßenkörper und dem betroffenen Areal. Die Bäume tragen zur Verbesserung der lufthygienischen und stadtklimatischen Verhältnisse bei und sind insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels besonders schützenswert. Aufgrund der von den Bäumen für die Allgemeinheit ausgehenden Wohlfahrtswirkung sowie aus Gründen des Natur-, Umwelt-, Stadtklima- und Tierartenschutzes liegt eine langfristige Erhaltung des Baumbestandes grundsätzlich im öffentlichen Interesse.

Der vorhandene Baumbestand und der Park sind bei der Planung weitgehend zu erhalten und zu integrieren. Dieses gilt insbesondere auch für den Park im südöstlichen Bereich, der aufgrund seiner Bedeutung für den Natur-, Umwelt-, (Stadt-)klima- und Tierartenschutz in seiner Gesamtheit in der Planung zu erhalten ist.

Eine maßvolle bauliche Anlage wie z.B. ein kleiner Gastronomiebetrieb (vergleichbar Ferber-Park) ist im Bereich des Parks nicht ausgeschlossen, sofern dieser sich außerhalb des Kronentraufbereichs geschützter Bäume mit einem Mindestabstand von 1,50 m zu diesem befindet. Innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,50 m sollte auf jegliche Bodenbewegungen und das Anlegen von neuen Wegen oder Plätzen verzichtet werden.

Im Übersichtsplan (vorläufig) Baumbestand (sh. Anlage 2) sind die zu erhaltenden Bäume blau markiert und der in seiner Gesamtheit zu erhaltende Park rot umrandet. Eine konkrete Beurteilung aller Bäume ist derzeit nicht möglich, da kein aktueller Baumbestandsplan für die gesamte Fläche vorliegt. Der Baumbestandsplan ist für das gesamte Plangebiet zu aktualisieren, um endgültige Aussagen zum Baumschutz treffen zu können. Es wird empfohlen, grundsätzlich behutsam mit dem Baumbestand umzugehen, damit eine Umplanung aus Baumschutzgründen vermieden werden kann.

9.4 Freiraum/Grünflächen:

Der Park im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist aufgrund seines Baumbestandes und der Bedeutung für den Natur-, Umwelt-, Stadtklima- und Artenschutz in seiner Gesamtheit als Grünfläche (Parkanlage) zu erhalten. Die Parkanlage wird geprägt durch einen wertvollen Baumbestand (sh. Pkt. 9.3)

Neben dem Erhalt des Parks sollte in den Bereichen für eine bauliche Erweiterung eine gute Durchgrünung und ein Versiegelungsgrad von max. 60% nicht überschritten werden.

Für das Plangebiet ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden. Darüber hinaus wird eine qualitativ hochwertige gut durchgrünte Außenanlage für das gesamte Plangebiet erwartet. Maßnahmen wie zusätzliche Baumpflanzungen, eine extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen können Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels darstellen.

Grundsätzlich ist eine Zugänglichkeit des Parkgeländes für die Öffentlichkeit denkbar. Eine damit in Verbindung stehende Planung (Aufenthaltsbereiche, Wege, Parkbänke, Leitungen, etc.) ist im Einklang mit dem vorhandenen Baumbestand zu planen und mit FB36/200 abzustimmen.

Die vorhandenen Denkmäler sind in die Planung zu integrieren und in „Szene“ zu setzen.

9.5 Artenschutz:

Grundsätzlich ist für das spätere Bepflanzungsverfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-, Ausgleichbilanzierung zu erstellen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen oder anderen schützenswerten Arten ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Eine Artenschutzvoruntersuchung ASP 1 ist früh im Verfahren zu beauftragen und durchzuführen, um bei Bedarf

weiterführende Artenschutzuntersuchungen ohne Zeitverlust bei den weiterführenden Planungen umsetzen zu können.

9.6 Lokalklima / Stadtklima i.V. mit Aspekten der Klimafolgenbewältigung

Neben diversen Gebäuden des ehemaligen Philips Forschungszentrums und der Hochschule Aachen sowie verschiedener Stellplatzanlagen wird das heute eher maßvoll bebaute Plangebiet durch eine bemerkenswerte historische Parkanlage, kleinere Grüninseln sowie umfangreichen Baumbestand charakterisiert.

Die für das Plangebiet verfügbaren städtischen Gutachten und Fachpläne (Gesamtstädtisches Klimagutachten, 2000; Klimawandelanpassungskonzept, 2014; Kaltluftkarte, 2015) ermöglichen eine ausgezeichnete stadtklimatische Bewertung. Darüber hinaus wurden in den zurückliegenden 10 Jahren im Zuge diverser Planüberlegungen verschiedene fachliche Grundlagen erarbeitet, die für die Beurteilung denkbarer Planvarianten wichtige Erkenntnisse und Hinweise liefern.

Auf Grund seiner topografischen Lage sind im Plangebiet nächtliche Kaltluftabflüsse von den deutlich höher gelegenen, südwestlich angrenzenden Höhenzügen in Richtung des Talkessels stadtklimatisch von besonderer Relevanz; die Mächtigkeit der Kaltluft im Plangebiet kann dabei 25 bis 30 m betragen (morgens 04.00 Uhr). Über zwei Kaltluftbahnen (entlang des Bahndamms und im Bereich der Parkanlage/Eupener Str.) wird dabei kalte und weitgehend unbelastete Frischluft hangabwärts über das Plangebiet in die zunehmend wärmebelastete Innenstadt transportiert.

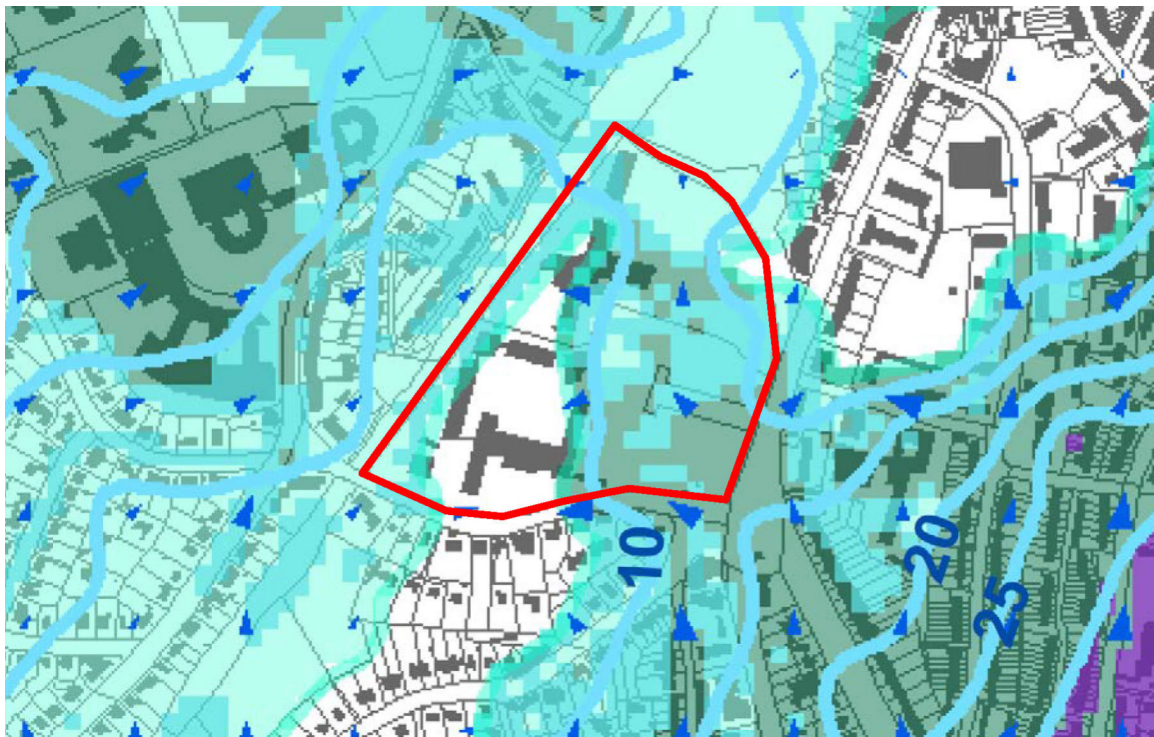


Abb.3: Kaltluftabfluss/Kaltluftmächtigkeit 3 h nach Sonnenuntergang (Quelle: RWTH-Untersuchung „Lokale Kaltluft im Aachener Kessel“ 2015),

Oberstes stadtklimatisches Ziel für den Planbereich ist daher, die vorhandenen stadtklimatisch relevanten Kaltluftabflüsse zu erhalten und negative Auswirkungen auf Frischluftzufuhr und auf die durch den Klimawandel ohnehin zunehmende (nächtliche) Wärmebelastung der Aachener Innenstadt auszuschließen.

Aus fachlicher Sicht lassen sich folgende Planungsziele ableiten:

- Erhalt der historischen Parkanlage an der Ecke Weißhausstraße / Eupener Straße; über diese im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche verläuft eine Frischluftbahn mit Kaltluftabflüssen,
- Schaffung eines unbebauten Korridors im nördlichen Teil des Plangebietes (Bereich des Bodenhofbaches) als Fortsetzung der über die Parkanlage in Richtung Innenstadt verlaufenden Klimaschneise,
- Minimierung negativer Effekte der Neubebauung auf den Kaltluftabfluss (u.a. Aufstau und Umleitung der Kaltluft) durch strömungsoptimierte Gebäudekonfiguration.

- Einbeziehung stadtklimatischer Aspekte in das Begrünungskonzept,
- Minimierung des Versiegelungsgrades.

Im Sinne der Umsetzung des Klimaschutzes sollen bereits in diesem frühen Stadium Maßnahmen mitgedacht werden, die dazu beitragen können, die CO₂-Bilanz zu minimieren. Dieses bezieht sich auf eine CO₂-effiziente Energieversorgung, Nutzung von solaren und anderen Energiegewinnen und die Verwendung von Baustoffen mit guter Ökobilanz, z.B. Holzbau bzw. im Sinne eines cradle to cradle Ansatzes. Die Umnutzung von Bestandsgebäuden gegenüber einem Neubau sollte vor dem Hintergrund einer in der Regel deutlich besseren Ökobilanz bereits in diesem frühen Stadium mitgedacht werden.

9.7 Lärmschutz

Grundsätzlich sind die Belastungen durch Lärm (Straßenlärm, Schienenlärm) im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Plangebiet im weiteren Verfahren zu untersuchen. Der induzierte Verkehr, der zwar eher nicht motorisiert ausfallen soll, sollte dennoch, in Bezug insbesondere auf die Anwohnerschaft der Weißhausstraße, betrachtet werden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind bei der Planung der Gebäudegrundrisse zu berücksichtigen. Auch die Belastungen durch Erschütterungen ausgehend von der Bahntrasse sind gutachterlich zu untersuchen und bei der Planung zu beachten.

Die Nutzung der einzelnen Instituts- und Wohngebäude sollten aufeinander verträglich abgestimmt werden!

Lärmquellen sind hier die umliegenden Straßen, insbesondere die Weißhausstraße, die die Bahntrasse Richtung Südwesten unterfährt und die Eupener Straße. Das Verkehrsaufkommen mit einem DTV-Wert von 8190 Kfz/24h (Weißhausstraße) ist als relativ hoch einzuschätzen. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch die nahegelegene Schienenstrecke. Insbesondere für die schutzbedürftigen Räume gemäß DIN4109-1:2018-01, hierzu zählen neben Wohnräumen (einschließlich Wohndielen und Wohnküchen) und Schlafräumen auch Unterrichtsräume in Hochschulen, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu ermitteln. Um das erforderliche wahrscheinlich hohe Schalldämmmaß zu erreichen sind schalltechnisch hochwertige Bauteile nötig.

10. Planungsleistungen

- Städtebaulicher Rahmenplan M 1:1.000
- Schnitte M 1:1.000
- Schwarzplan M 1:2.500

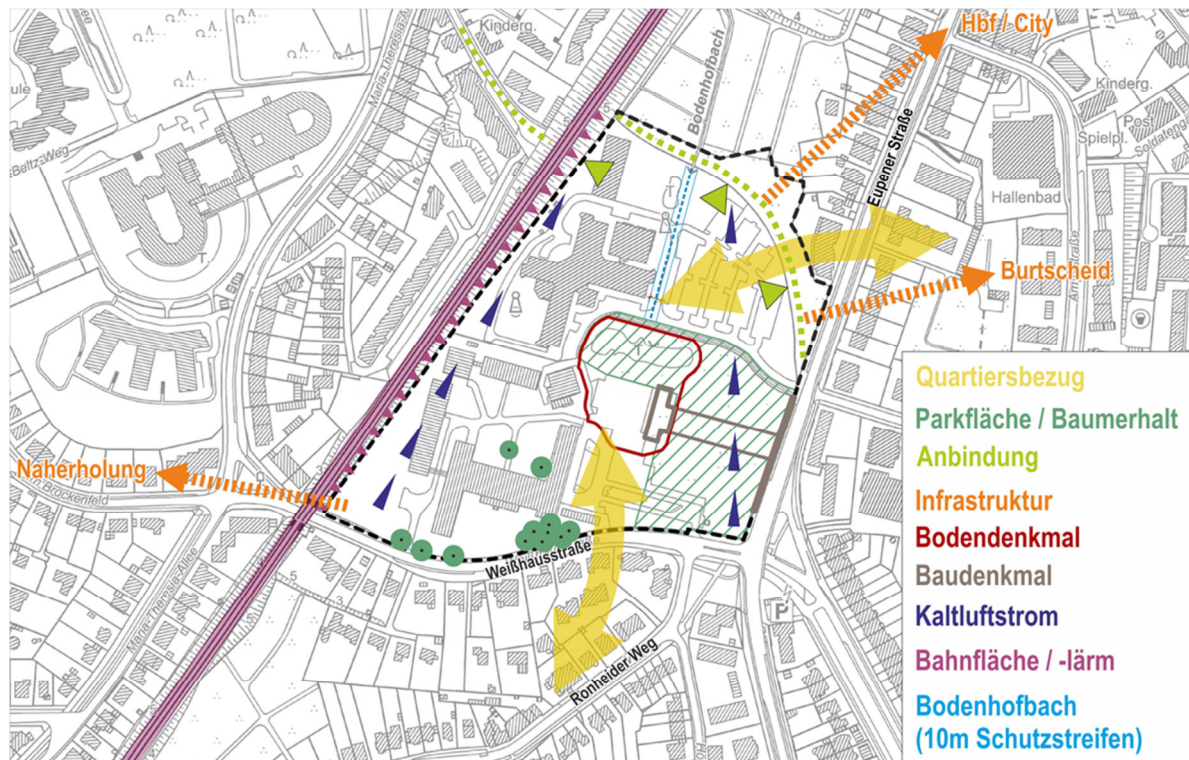
- Nutzungs-, Freiraum-, Grün- und Erschließungskonzept (Schema)
- Darstellung Bauabschnitte (Schema)
- Erläuterungstext mit Angaben Bruttogeschossfläche, Anzahl Stellplätze, Angabe Versiegelungsgrad

- Massenmodell M 1:1.000

- Vertiefung einzelner Details M 1:500
(Festlegung in der Zwischenpräsentation)

Anlagen

Anlage 1 Analyseplan



Anlage 2 Übersichtsplan Baumbestand (vorläufig)

