

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0028/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.11.2009 Verfasser: FB 61/20									
<b>Bebauungsplan Nr. 915</b> <b>- Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung)-</b> <b>hier: A. Bericht über das Ergebnis der Offenlage</b> <b>B. Vereinfachte Änderung</b> <b>C. Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b> <b>108. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980</b> <b>hier: A. Bericht über das Ergebnis der Offenlage</b> <b>B. Empfehlung zum Beschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;"><b>TOP: __</b></span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.12.2009</td> <td>B 5</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>03.12.2009</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.12.2009	B 5	Anhörung/Empfehlung	03.12.2009	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.12.2009	B 5	Anhörung/Empfehlung								
03.12.2009	PLA	Anhörung/Empfehlung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Unter 1. Art der baulichen Nutzung:
  - Festsetzung des Gebietszwecks  
 “Das Sondergebiet Hochschule und Institute für Forschung und Entwicklung dient der Unterbringung von Hochschuleinrichtungen und Einrichtungen der Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Bereich Forschung und Entwicklung, die nachweislich mit Hochschulen kooperieren.”
  - zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
    - Büro- und Verwaltungsgebäude werden aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 1 bis SO 5 gestrichen.
    - Schank- und Speisewirtschaften werden in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 3 bis SO 5 nicht mehr als zulässige, sondern als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt.
    - Beherbergungsbetriebe werden in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 4 nicht mehr als zulässige, sondern als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt.

- Dienstwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Plangebiet zugeordnet sind, werden in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 1 bis SO 5 als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt.
- Die Festsetzungen zu den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebieten SO 3 bis SO 5 werden durch das Wort "jeweils" ergänzt.
- Vergnügungsstätten sind im gesamten Sondergebiet unzulässig."
- Unter 3. Überbaubare Flächen innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 2 und 3:
  - Entsprechend der geänderten Festsetzung im Rechtsplan werden die Schriftlichen Festsetzungen angepasst:
  - "An den Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen unzulässig. Ein Zurücktreten der Gebäude von den mit - A - gekennzeichneten Baulinien ist auf maximal 30 % der Länge dieser Baulinie und bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.
- Unter 6. Örtliche Bauvorschriften:
  - Unter Punkt 6.1.7 wird der 2. Absatz zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Digitalbildanlagen gestrichen.
  - Die Festsetzungen werden ergänzt um den Punkt 6.3 Einfriedungen: "Einfriedungen in Form von Zäunen sind innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 1 bis SO 6 unzulässig."
- Unter 9. Flächen zur Anpflanzung:
  - Die Festsetzungen zu den Öffentlichen Grünflächen wurden gestrichen.
  - Entsprechend werden auch die sieben Artenlisten für die Öffentlichen Grünflächen gestrichen.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Rechtsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Flächen für die Abwasserbeseitigung östlich der Haupterschließungsstraße werden um 3 m verbreitert.
- In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 3 und SO 4 werden (mit Ausnahme des nördlichen Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 3) die Festsetzungen der Gebäudehöhe an die dem Rechtsplan zugrunde liegende Straßenplanung angepasst.
- Entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen wird die Festsetzung "Baugrenze" durch die Festsetzung "Baulinie mit der Bezeichnung A" ersetzt.
- Die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird aus Umweltgründen ausgedehnt auf das südöstliche Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2.

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Unter 1. Art der baulichen Nutzung:
  - Festsetzung des Gebietszwecks  
“Das Sondergebiet Hochschule und Institute für Forschung und Entwicklung dient der Unterbringung von Hochschuleinrichtungen und Einrichtungen der Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Bereich Forschung und Entwicklung, die nachweislich mit Hochschulen kooperieren.”
  - zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
    - Büro- und Verwaltungsgebäude werden aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 1 bis SO 5 gestrichen.
    - Schank- und Speisewirtschaften werden in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 3 bis SO 5 nicht mehr als zulässige, sondern als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt.
    - Beherbergungsbetriebe werden in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 4 nicht mehr als zulässige, sondern als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt.
    - Dienstwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Plangebiet zugeordnet sind, werden in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 1 bis SO 5 als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt.
    - Die Festsetzungen zu den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebieten SO 3 bis SO 5 werden durch das Wort “jeweils” ergänzt.
    - Vergnügungsstätten sind im gesamten Sondergebiet unzulässig.”
- Unter 3. Überbaubare Flächen innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 2 und 3:
  - Entsprechend der geänderten Festsetzung im Rechtsplan werden die Schriftlichen Festsetzungen angepasst:
  - “An den Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen unzulässig. Ein Zurücktreten der Gebäude von den mit - A - gekennzeichneten Baulinien ist auf maximal 30 % der Länge dieser Baulinie und bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.
- Unter 6. Örtliche Bauvorschriften:
  - Unter Punkt 6.1.7 wird der 2. Absatz zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Digitalbildanlagen gestrichen.
  - Die Festsetzungen werden ergänzt um den Punkt 6.3 Einfriedungen:  
“Einfriedungen in Form von Zäunen sind innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 1 bis SO 6 unzulässig.”
- Unter 9. Flächen zur Anpflanzung:
  - Die Festsetzungen zu den Öffentlichen Grünflächen wurden gestrichen.
  - Entsprechend werden auch die sieben Artenlisten für die Öffentlichen Grünflächen gestrichen.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Rechtsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Flächen für die Abwasserbeseitigung östlich der Haupterschließungsstraße werden um 3 m verbreitert.
- In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 3 und SO 4 werden (mit Ausnahme des nördlichen Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 3) die Festsetzungen der Gebäudehöhe an die dem Rechtsplan zugrunde liegende Straßenplanung angepasst.
- Entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen wird die Festsetzung "Baugrenze" durch die Festsetzung "Baulinie mit der Bezeichnung A" ersetzt.
- Die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird aus Umweltgründen ausgedehnt auf das südöstliche Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2.

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten der Umsetzung der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2008 die Verwaltung beauftragt, für den Bereich Seffenter Weg / Melaten einen Bebauungsplan für die geplante Hochschulerweiterung (Campus Melaten) zu erarbeiten. Außerdem hat er beschlossen, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich in ihrer Sitzung am 27.01.2008 diesem Beschluss angeschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 31.03. bis 11.04.2008 stattgefunden. Zum Anhörungstermin am 03.04.2008 waren ca. 80 Bürger/innen erschienen.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Erstellung sowie der politischen Beratung des Verkehrsgutachtens fand eine sehr intensive öffentliche Diskussion des Projektes statt. Aus diesem Grunde hat die Verwaltung am 25.02.2009 eine weitere Bürgerinformation speziell zu dieser Thematik durchgeführt, an der ca. 300 bis 400 Bürger teilnahmen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat dem Planungsausschuss in ihrer Sitzung am 27.05.2009 empfohlen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Außerdem hat sie dem Planungsausschuss empfohlen, die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Der Planungsausschuss ist dieser Empfehlung gefolgt und hat in seiner Sitzung am 28.05.2009 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - beschlossen. Darüber hinaus hat er die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes 1980 beschlossen.

Außerdem hat der Planungsausschuss der Verwaltung weitere Aufträge erteilt (siehe Absatz "Umsetzung Offenlagebeschluss").

### **2. Bebauungsplan**

#### 2.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die Offenlage fand in der Zeit vom 22.06. bis einschließlich 22.07.2009 statt. Die Resonanz seitens der Bürger war sehr groß. Es wurden 35 Eingaben gemacht, die zum Teil von einer großen Anzahl von Bürgern unterzeichnet waren (z.B. Eingabe der Melaten-Gesellschaft mit 618 Unterschriften).

## 2.2 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 10.06.2009 wurden die durch die Planung potentiell betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten. 5 Behörden reichten Stellungnahmen ein, die abwägungsrelevante Aspekte beinhalten.

## 2.3 Ergebnis der Abwägung

Wesentliche Themen der Abwägung sind

- Verkehr / zusätzliche Belastung der Hörn durch den Verkehr aus dem Campus Melaten
- Landschaftsbild / Hochhaus
- Verkehrserschließung / Schutz des Rabentals

Den Befürchtungen der Bürger, dass die Realisierung der Planung zu einer starken, zusätzlichen Belastung der Wohngebiete auf der Hörn führt, wurde bereits vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes begegnet. Der Beschluss des Verkehrsausschusses vom 12.03.2009 sieht verschiedene Maßnahmen vor, die sicherstellen sollen, dass der Verkehr aus dem Campus Melaten nicht zu einer übermäßigen Verkehrszunahme auf der Hörn führt. Der Stand der Umsetzung ist in Kap. 2.5 der Vorlage dargestellt.

Bei der Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Hochhauses im Norden des Plangebietes wurde den städtebaulichen Belangen der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes eingeräumt. Ein Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild ist nicht möglich.

Aufgrund der Eingaben in der frühzeitigen Beteiligung wurde der geplante Verlauf der Haupteerschließungsstraße überprüft und es wurden zwei Varianten für die Trasse im Süden des Plangebietes entwickelt. Während die Straße ursprünglich auf Höhe der Melatener Brücke an das vorhandene Straßennetz anschließen sollte (Variante 1), sahen die beiden anderen Varianten einen Anschluss weiter im Norden vor. Die drei Varianten wurden eingehend geprüft und miteinander verglichen. Ergebnis war, dass die Variante 2 mit Verlauf südlich des AMO-Institutes am vorteilhaftesten ist. Entsprechend wurde diese der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Das Ergebnis der Abwägung ist ausführlich im Kap. 8.5 der Begründung dargestellt.

## 2.4 Umsetzung des Offenlagebeschlusses

Der am 28.05.2009 gefasste, erweiterte Offenlagebeschluss lautet wie folgt:

“Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschülerweiterung) - in der vorgelegten Fassung mit folgenden Änderungen/ Ergänzungen:

- Für das Hochhaus wird eine Mindesthöhe von 50m und eine maximale Höhe von 70m festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Dienst-/ Betriebswohnungen wird festgesetzt.
- Es sind Gespräche mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb zu führen mit dem Ziel, einen Fernwärmeanschluss im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.
- Im gesamten Bebauungsplangebiet werden Spielhallen ausgeschlossen.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

Ergänzend zur Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 915 beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung, gemeinsam mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) Qualitätsstandards für die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Campus sowie die Nachhaltigkeit der Gebäude zu formulieren, um dem Hochschulerweiterungsgebiet Campus Melaten einen innovativen Ausdruck und Charakter zu verleihen. Diese sollen im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bau- und Liegenschaftsbetrieb darüber hinaus bei der Entwicklung eines Parkraumkonzepts, bei der Einführung des Jobtickets für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf dem Campus und bei der Erarbeitung eines Regenwasserrückhalte- und Brauchwassernutzungskonzepts für den Campus zu unterstützen. Auch dies soll im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Langfristig soll der Campus an ein innovatives schienen- oder trassengebundenes ÖPNV System angeschlossen werden. Dazu wird es bei der Umsetzung – z. B. bei der Trassenführung – der Kooperation mit der RWTH Aachen und dem BLB bzw. den künftigen Eigentümern der im Bebauungsplan gelegenen Grundstücke bedürfen. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu für den städtebaulichen Vertrag eine Regelung mit dem Vorhabenträger zu erarbeiten.

Die Verwaltung wird zudem beauftragt, mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb Gespräche darüber zu führen, ob der Boulevard im südlichen Abschnitt in der Realisierung zeitlich so weit wie möglich nach hinten verlegt werden und bis dahin das Gebiet nur von Norden erschlossen werden kann.”

Dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Die Verwaltung hat die Vorgaben aus diesem Beschluss wie folgt berücksichtigt:

#### 2.4.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Diese wurden entsprechend dem Beschluss ergänzt bzw. verändert bezüglich

- der Höhe des Hochhauses (Rechtsplan)
- der Zulässigkeit von Dienst-/ Betriebswohnungen (Schriftliche Festsetzungen Punkt 1)
- des Ausschlusses von Spielhallen (dito)

#### 2.4.2 Fernwärmeversorgung

Grundsätzlich ist der Bau einer Fernwärmeleitung zum Campus Melaten geplant, so dass für alle Bauherren die Möglichkeit besteht, ihre Gebäude an dieses Netz anzuschließen. Auch die bestehenden Gebäude werden bereits mit Fernwärme versorgt. Allerdings handelt es sich dabei um BLB-eigene Netze im Betrieb der RWTH BLB und RWTH sind aktuell mit der STAWAG im Gespräch, um die zukünftige Energieversorgung des Campus zu gewährleisten. Diese Verhandlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Daher wurden verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Vorgabe geprüft. Rechtliche Möglichkeiten, jedem späteren Bauherren verbindlich den Anschluss an die Fernwärme vorzugeben, bestehen nicht. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung über einen Anschluss- und Benutzungszwang liegen ebenfalls nicht vor.

Entsprechend wird die Vorgabe zum Anschluss aller Gebäude an die Fernwärme in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Es wird aber auch eine Öffnungsklausel geben, da den späteren Bauherren nicht die Möglichkeit genommen werden soll, andere, energieeffiziente oder sogar effizientere Arten der Wärmeversorgung umzusetzen (z.B. Solarenergie). Darüber hinaus bestünden im Falle einer Zwangsregelung keine Spielräume mehr für innovative Energieversorgungskonzepte, was der Forderung nach innovativen Konzepten (siehe Punkt 2.4.3) widerspräche. Um eine Ausnahmeregelung in Anspruch nehmen zu können, ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.

#### 2.4.3 Städtebauliche und architektonische Gestaltung des Campus / Innovation und Nachhaltigkeit

Der hohe Anspruch aller Projektbeteiligten an die städtebauliche Qualität wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan in ausreichendem Maße gesichert. Der städtebauliche Entwurf wird durch eine weitreichende Festsetzung von Baulinien abgebildet. Diese werden zum Teil ergänzt durch die Zulässigkeit sehr begrenzter Abweichungen, um die Möglichkeiten der planenden Architekten nicht über die Maße einzuschränken. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen zur Gebäudehöhe (Mindest- sowie Höchstmaße, zur Anlage der Stellplätze, zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, zur Begrünung, zu Einfriedungen etc.).

Zusätzlich werden im Erschließungsvertrag Regelungen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen und öffentlich zugängliche Grünflächen) getroffen. Auch dabei ist eine hochwertige, dem Gebietszweck angemessene Ausführung Ziel.

Zur architektonischen Gestaltung der Gebäude stehen in der Bauleitplanung nur begrenzte Möglichkeiten zur Verfügung. Zunächst wurde daher gemeinsam mit BLB und Campus GmbH die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs erwogen, das Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages werden sollte. Es hat sich jedoch jetzt eine wesentlich bessere Möglichkeit zur Sicherung der hochbaulichen Qualität ergeben, da sich die Campus GmbH vor Kurzem entschieden hat, ein Ausschreibungsverfahren zur Vergabe von Baukonzessionen für die einzelnen Cluster durchzuführen.

Die erste Stufe - das Bewerbungsverfahren - läuft bis November. Dabei werden pro Cluster mindestens drei Investoren ausgesucht, die an der zweiten Stufe beteiligt werden, jeweils in Kooperation mit einem Architekten. Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens wird die Campus GmbH architektonische Ausschlusskriterien mit der Stadt abstimmen. Die Stadt Aachen wird in den Entscheidungsprozess einbezogen

Zwischen den Beteiligten besteht Konsens darüber, dass die Vorgaben nicht zu eng formuliert werden sollen, um die Planer nicht zu stark in ihrer Kreativität einzuschränken. Statt dessen sollen die Vorgaben insbesondere dazu dienen, unerwünschte Dinge auszuschließen wie beispielsweise eine zu starke Blendwirkung der Fassaden.

Im Städtebaulichen Vertrag wird festgeschrieben, dass alle Bauvorhaben im Architektenbeirat beraten werden. Ggf. ist auch eine Beteiligung eines Vertreters des Beirates in dem zuvor beschriebenen Auswahlverfahren möglich.

Die Festlegung von Kriterien zur Sicherung der Nachhaltigkeit sowie innovativer Ansätze ist noch in der Diskussion. Die Ergebnisse werden ebenfalls in das Vergabeverfahren einfließen.

#### 2.4.4 Parkraumkonzept / Jobticket

Das Institut für Stadtbauwesen erarbeitet im Auftrag der RWTH ein Mobilitätskonzept für die gesamte Hochschule. Derzeit läuft der Abstimmungsprozess über die gleichzeitige Einführung des Jobtickets sowie der Parkraumbewirtschaftung. Beabsichtigt ist die Umsetzung zum 01.03.2010. Die Stadt Aachen unterstützt diesen Prozess im Rahmen der Umsetzung des Luftreinhalteplanes, der die Vorgabe hat, dass die in Aachen ansässigen Landesbehörden 10.000 Jobtickets abnehmen sollen. Das Mobilitätskonzept umfasst auch den Bereich des Campus Melaten.

Zusätzlich wird der Städtebauliche Vertrag eine Regelung analog zum Projekt Kaiserplatz Galerie treffen. Der BLB zahlt zu einem im Vertrag definierten Termin (z.B. bei Erteilung der Baugenehmigung) einen bestimmten Betrag. Diese Mittel werden zweckgebunden für die Förderung der ÖPNV-Nutzung eingesetzt, z.B. für die Abgabe von Jobtickets zum reduzierten Preis.

Zusätzlich soll für die späteren Bauherren ein Anreiz geschaffen werden, möglichst viele Jobtickets für die Mitarbeiter abzunehmen, in dem Regelungen getroffen werden, dass sich die Jobticket-Anzahl mindernd auf den Stellplatzbedarf auswirkt. Über die Umsetzung dieser Überlegungen laufen derzeit noch Gespräche innerhalb der Bauverwaltung.

#### 2.4.5 Regenwasserrückhalte- und Brauchwassernutzungskonzept

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sieht unter anderem auch Maßnahmen zur Regenrückhaltung sowie zur Versickerung vor. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird in dezentralen Mulden versickert, die im Rechtsplan als Flächen für die Abwasserwirtschaft festgesetzt sind. Das Konzept ist detailliert im Kap. 5 der Begründung erläutert.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist (Nr. 8.2 der Schriftlichen Festsetzungen) und dass mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind (Nr. 8.1 der Schriftlichen Festsetzungen).

Weitergehende Regelungen bezüglich der Brauchwassernutzung sind nicht vorgesehen. Dies ist unter anderem darin begründet, dass durch die zuvor beschriebene umfassende Dachbegrünung gar nicht ausreichend Wasser für den Betrieb eines Brauchwassersystemes anfällt. Ein weiterer Grund ist der Bedarf nach ausreichender Wasserzuführung zum Grundwassersystem bzw. in die Oberflächengewässer.

#### 2.4.6 Innovatives ÖPNV-System

Die Stadt Aachen hat durch die Beteiligung am Förderprojekt ROCK (Regions of connected knowledge) die Möglichkeit erhalten, eine Machbarkeitsstudie für die Einführung eines innovativen Verkehrsmittels durchzuführen. Diese wird derzeit in Abstimmung mit TH; BLB; AVV und weiteren Partnern erstellt. Ergebnisse werden zum Ende des 1. Quartals 2010 erwartet.

Da während der Bebauungsplanaufstellung die Entscheidungsfindung zum System sowie zur Trasse noch nicht abgeschlossen sein wird, wurde im Plangebiet vorsorglich eine 10 m breite Trasse auf der Ostseite des Boulevards von Bebauung freigehalten. Wenn in diesem Bereich eine Bahntrasse gebaut wird, muss die an gleicher Stelle vorgesehene offene Regenrückhaltung verrohrt werden.

Die Trasse der Campusbahn wird über ein Planfeststellungsverfahren rechtlich abgesichert. Die Planfeststellung überlagert dann in dem betroffenen Bereich den Bebauungsplan.

#### 2.4.7 Realisierung südlicher Boulevard-Abschnitt

Im Städtebaulichen Vertrag wird der Inhalt des Rektoratsbeschlusses vom 14.10.2008 übernommen, wonach der BLB erst mit der Erschließung des Campus Melaten beauftragt wird, wenn die Bewilligung für die ersten 6 Cluster durch das Rektorat erfolgt ist (Rektoratsbeschluss siehe Anlage 7). Diese Bedingung wurde inzwischen erfüllt, so dass die RWTH mit der Umsetzung des Projektes unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beginnen wird.

Der Vorschlag, den Boulevard im südlichen Abschnitt ein Stück in Richtung Norden zu verlegen, wurde unter verschiedenen Aspekten überprüft.

Das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro hat eine Planung erstellt, die einen "Verschwenk" eines Teils der Straße vorsieht. Demnach würde der Boulevard bis zur Hälfte des Clusters A (Fläche in Verlängerung der Steinbachstraße) in einem Einschnitt liegen. Der Boulevard

wäre fast durchgehend bis zur Fockenbeckstraße in einer "Schlucht". Vor dem Amica-Institut verlief die Trasse lediglich auf wenigen Metern ebenerdig.

Vor den Sammelbauten würde die Straßentrasse den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Versorgungskanal zwischen dem Bereich Melaten und dem Klinikum in einer ungünstigen Tiefenlage kreuzen, was eine Teilverlegung notwendig machen würde. Dies würde Kosten in Höhe von mehreren Millionen € verursachen (sowohl für die Verlegung selbst, als auch für eine Übergangslösung während der Straßenbauarbeiten).

Dadurch würde die gesamte Energieversorgung der Hochschule und des Klinikums unterbrochen. Das Klinikum hätte für längere Zeit keinerlei Wärmeversorgung. Dafür müsste ein Provisorium errichtet werden, mit einer Heizleistung von ca.50 Megawatt. Das Provisorium müsste im Rabental für eine Dauer von zwei Jahren stehen mit entsprechenden Emissionen. es ist davon auszugehen, dass dafür nicht die erforderliche Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erteilt würde.

Der Versorgungskanal wird auch von der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Straßentrasse gekreuzt. Allerdings gibt es hier aufgrund einer anderen Höhenlage keine technischen Probleme.

Dieser Unterschied ergibt sich dadurch, dass die verschwenkte Straßentrasse größtenteils im Einschnitt geführt werden muss und dies zum Teil sehr massiv. Diese Trassierung ist daher aus städtebaulichen Gründen sehr negativ zu beurteilen, zumal sie einen massiven Eingriff in das städtebauliche Konzept des Campus bedeutet.

Aus dem beigefügten Plan (Anlage 8) wird auch ersichtlich, dass die Verkehrsführung ungünstig beeinflusst würde.

Diese wesentliche Änderung der geplanten Straßenführung würde darüber hinaus eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nach sich ziehen.

Den aufgeführten negativen Aspekten stehen lediglich geringe Verbesserungen aus Umweltsicht gegenüber. Zwar würde die geänderte Verkehrsführung sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken, weitere wesentliche Verbesserungen können jedoch nicht bewirkt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Beibehaltung der bisher vorgesehenen Straßenführung.

#### 2.5 Sachstand Umsetzung Verkehrskonzept

Wie zuvor bereits erläutert, wurde von vielen Anwohnern der Hörn Kritik am Vorhaben geäußert, da befürchtet wird, dass die Wohngebiete durch zusätzlichen Verkehr stark belastet werden.

Der Verkehrsausschuss beschloss aus diesem Grunde in seiner Sitzung am 12.03.2009, im Zuge des Ausbaus des Campus Melaten verkehrsberuhigende Maßnahmen umzusetzen.

Folgende Maßnahmen wurden als Sofortmaßnahmen beschlossen:

- eine abknickende Vorfahrt an der Einmündung Mies-van-der-Rohe-Straße / Seffenter Weg
- ein Lkw-Durchfahrtsverbot im Seffenter Weg in und aus Richtung Pariser Ring
- die Einrichtung von Dauerzählstellen

Ein Beschluss zum Umbau des Einmündungsbereiches Mies-van-der-Rohe-Straße / Seffenter Weg wurde noch nicht gefasst, da sich bei der Konkretisierung dieser Maßnahme heraus gestellt hat, dass es möglicherweise geeignetere Lösungen für die kurzfristige Realisierung einer Verkehrsberuhigung des Seffenter Weges gibt.

Die Dauerzählstellen sind seit September 2009 in Betrieb. Die seit Mitte September erfassten Daten werden vom Institut für Stadtbauwesen ausgewertet. Diese Auswertung wird unter anderem LKW-Vergleichszahlen liefern, die den Lkw-Belastungen nach Beschilderung des Lkw-Durchfahrtsverbotes gegenüber gestellt werden können.

Bei Überschreitung von Schwellenwerten an den Dauerzählstellen sollen weitergehende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Zur Zeit werden auf Basis der erfassten Daten die Ausgangswerte der Kfz-Belastungen vor Realisierung des Campus Melaten festgelegt. Diese werden dann im Zuge des Ausbaus des Campus Melaten kontinuierlich mit den aktuellen Messwerten verglichen, so dass eine Verkehrszunahme genau quantifiziert und einer Ursache zugeordnet werden kann.

Darüber hinaus wurde beschlossen, folgende Knotenpunkte zu überplanen

- Autobahnanschluss Laurensberg - nördlicher Anschluss an die Kohlscheider Straße
- Vaalser Straße / Pariser Ring
- Claßenstraße / Alleenring

Für den Knotenpunkt Claßenstraße / Alleenring wurde durch das Institut für Stadtbauwesen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Hörsaalzentrum“ eine Entwurfskizze vorgelegt, die als Grundlage für die Reservierung der erforderlichen Verkehrsflächen für einen leistungsfähigen Ausbau diente.

Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt:

- eine weitgehend eigenständige Radverkehrsverbindung zwischen Innenstadt, Campus West und Campus Melaten zu planen,
- mit dem BLB und der Hochschule in Verhandlungen die schnellstmögliche Einführung eines Jobtickets für alle Beschäftigten und die Bewirtschaftung aller Stellplätze der Hochschule noch vor Baubeginn herbeizuführen,
- basierend auf der in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie ein Konzept für eine Schienenanbindung der Campus-Projekte und des Klinikums an die Innenstadt zu erarbeiten. In einem ersten Schritt soll die ASEAG beauftragt werden, zusammen mit der Hochschule und dem

BLB ein optimiertes, zukunftsfähiges Buskonzept als Vorläufer eines Schienenkonzepts zu entwickeln und dadurch auch die Attraktivität des Jobtickets zu erhöhen.

- Anwohner und Bürger zeitnah und in regelmäßigen Abständen über die weitere Entwicklung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Campus Melaten zu informieren.

## 2.6 Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Nicht zuletzt aufgrund der massiven Kritik vieler Bürger an einigen Aspekten der Planung (insbesondere Erschließung / Schutz des Rabentals) hat die Stadt Aachen dem BLB empfohlen, den Bebauungsplan einer rechtlichen Prüfung durch eine im Planungsrecht versierte Kanzlei unterziehen zu lassen. Als Ergebnis ihrer Prüfung hat die Kanzlei Kapellmann und Partner einige Empfehlungen ausgesprochen zum einen zur Veränderung von Formulierungen in der Begründung (insbesondere im Kapitel 6 - Begründung der Festsetzungen) und zum anderen zur Klarstellung einiger Festsetzungen.

Alle vorgenommenen Änderungen hatten lediglich klarstellenden Charakter, so dass sie im Rahmen einer vereinfachten Änderung umgesetzt werden können. Den Bedarf einer erneuten Offenlage ziehen sie nicht nach sich.

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, den Rechtsplan sowie die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Art der baulichen Nutzung / konkretere Festsetzung des Gebietszweckes sowie der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Einfügen einer Beschreibung des Gebietszweckes
  - Aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen wurden die Büro- und Verwaltungsgebäude gestrichen. Demnach sind Büro- und Verwaltungsgebäude im Plangebiet nur zulässig, wenn sie im Bezug zu Hochschul- oder Forschungseinrichtungen stehen.
  - Schank- und Speisewirtschaften sind nur noch ausnahmsweise zulässig, da es sich hierbei lediglich um ergänzende Nutzungen handelt (Sondergebiet SO 3 bis 5).
  - Aus dem gleichen Grund wurden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sondergebiet SO 4 ebenfalls den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugeordnet.
  - Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet SO 1 bis 5 nun auch Dienstwohnungen für - Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Plangebiet zugeordnet sind. Diese Nutzung war bislang gar nicht in den Festsetzungen enthalten.
  - Die Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurde eindeutiger formuliert: die maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> wurde durch das Wort "jeweils" ergänzt.
  - Vergnügungsstätten wurden im gesamten Sondergebiet ausgeschlossen.
- Geänderte Festsetzung der überbaubaren Flächen im Sondergebiet SO 2 und 3:
  - Die überbaubaren Flächen werden nicht mehr durch Baugrenzen mit ergänzenden Regelungen festgesetzt, sondern durch Baulinien mit der gleichen Regelung zur Beschränkung der Abweichung. Die Unterscheidung zu den Baulinien, von denen nicht abgewichen werden darf, erfolgt durch eine Kennzeichnung mit - A - im Rechtsplan.

- Ebenerdige Stellplätze:
  - Die Formulierung zur Begrünung wurde zur Klarstellung und damit besseren Umsetzbarkeit im Genehmigungsverfahren ergänzt.
- Örtliche Bauvorschriften:
  - Die Ausnahmeregelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wurden reduziert um den Punkt "Digitalbildanlagen", da die in der Fassung der Festsetzungen zur Offenlage enthaltenen Bedingungen für die Zulässigkeit - Einfügen in die Architektur, keine Beeinträchtigung für Straßenverkehr und Artenschutz - nur sehr schwierig prüfbar sind im Baugenehmigungsverfahren.
  - Aufgrund der Überlegungen zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität im Plangebiet wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen eingefügt. Demnach ist eine Einfriedung durch Zäune entlang der Haupterschließungsstraße unzulässig.
- Flächen zur Anpflanzung:
  - Die Festsetzungen wurden sehr stark reduziert. Da die Stadt Aachen die Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher Grünflächen steuern kann, wurden die Festsetzungen auf die privaten Grünflächen sowie die Sondergebietsflächen begrenzt.
  - Entsprechend enthalten die Festsetzungen auch nur noch zwei statt ursprünglich neun Artenlisten.
- Kampfmittel:
  - Der Hinweis wurde sicherheitshalber ergänzt um einen Passus zu Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung, der inzwischen in vielen Stellungnahmen des Kampfmittelräumdienstes enthalten ist.
- Rechtsplan:
  - Flächen für die Abwasserbehandlung:
 

Im Rahmen der Entwässerungsplanung hat sich ergeben, dass die zum Zeitpunkt der Offenlage vorgesehene und entsprechend im Rechtsplan festgesetzte Breite der Regenrückhaltung entlang der Haupterschließungsstraße nicht ausreicht. Entsprechend wurde die Breite der Fläche für die Abwasserbehandlung um ca. 3 m vergrößert.
  - Gebäudehöhe:
 

Nachdem die Straßenplanung in den Bebauungsplan eingearbeitet worden war, wurde von den Planern vergessen, die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen aus dem Vorentwurf daran anzupassen. Dieser Fehler wird mit dem Satzungsbeschluss behoben. Die absoluten Gebäudehöhen ändern sich dadurch nicht, sondern es erfolgt lediglich eine Anpassung an die geplanten Höhen der Erschließungsstraße.
  - Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen:
 

Diese bereits zum Zeitpunkt der Offenlage im südlichen Teil des Sondergebiets am Ende der Steinbachstraße enthaltene Festsetzung wird wegen der gleichen Ausrichtung zur freien Landschaft auf die Sondergebietsfläche im Südosten ausgedehnt.

Ferner empfiehlt die Verwaltung, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - als Satzung zu beschließen.

### **3. 108. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980**

#### 3.1 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die Offenlage fand gleichzeitig mit der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 915 – Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - in der Zeit vom 22.06. bis einschließlich 22.07.2009 statt. Nur wenige der insgesamt 35 Eingaben bezogen sich dabei konkret auf die Änderung des Flächennutzungsplans.

#### 3.2 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand ebenfalls gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 915 – Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - statt. Einzelne Eingaben bezogen sich dabei auf die Änderung des Flächennutzungsplans.

#### 3.3 Ergebnis der Abwägung

Der Planbereich ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen als Sondergebiet dargestellt und für die Erweiterung der RWTH-Aachen vorgesehen. Mit der Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen – Seffenter Weg / Hochschule Melaten – wird den veränderten Anforderungen an einen modernen Hochschulcampus Rechnung getragen.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung innerhalb des Naherholungsraums zu minimieren, wird die bereits bestehende Darstellung des ca. 25 m breiten Grünflächen-Streifens nach Norden und Süden ergänzt und bildet einen durchgängigen Grünsaum am gesamten westlichen Rand des Plangebiets zum Freiraum.

Die Darstellung der sich verbreiternden Grünfläche im Norden geht dabei gleichzeitig auf Anforderungen des Bodenschutzes ein, die vorhandenen schützenswerten Böden von Bebauung freizuhalten. Einige erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Boden werden so gemindert.

Im Übrigen wird auf die Begründung sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

#### 3.4 Empfehlung zum Änderungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplans 1980 zu beschließen.

### **4. Schallemissionen im Plangebiet**

Aufgrund der aktuellen Presseberichterstattung nimmt die Verwaltung Stellung zu dieser Thematik:

In der 44. KW wurde durch den Testbetrieb des Instituts für Dampf- und Gasturbinen der RWTH Aachen eine derart starke Geräuschentwicklung verursacht, dass es zu erheblichen Belästigungen der angrenzenden Wohngebiete kam. Die Überprüfung der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Aachen ergab, dass die zulässigen Grenzwerte bei weitem überschritten wurden. Durch

ordnungsbehördliches Einschreiten wird jedoch gewährleistet, dass zukünftig die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Dennoch muss aufgrund dieses Vorkommnisses von einer Vorbelastung des Plangebietes in Höhe der Grenzwerte der TA Lärm ausgegangen werden. Eine Bedeutung für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat dies jedoch nicht, da in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren sichergestellt wird, dass für das Gesamtgebiet die Grenzwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Dies hat zur Folge, dass künftig sich im Plangebiet ansiedelnde Institute dieser Vorbelastung Rechnung tragen müssen. Ob und inwieweit sich durch schallreduzierende technische Maßnahmen an der Anlage des Instituts für Dampf- und Gasturbinen der RWTH eine Neubewertung der Situation bei den nachgelagerten Genehmigungsverfahren ergibt, sollte dann durch Gutachter festgestellt werden.

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

##### Bebauungsplan

1. Schriftliche Festsetzungen
2. Begründung
3. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
5. Rechtsplan (2 Teile)
6. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
7. Rektoratsbeschluss der RWTH vom 14.10.2008
8. Straßenvariante für den südlichen Boulevardabschnitt (Lageplan + Schnitte)

##### Flächennutzungsplan

9. Begründung
10. Flächennutzungsplanänderung
11. Zusammenfassende Erklärung zur FNP-Änderung