

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0028/WP16-2
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	7. Dezember 2009
		Verfasser:	FB 61/01 // Dez. III
<p>108. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen Bebauungsplan Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.12.2009	Rat	Entscheidung	

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Umsetzung der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen nimmt den Bericht der zum Bebauungsplan Nr. 915 sowie zur Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis.

Er beschließt, 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.
 - Vergnügungstätten 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 beschließt, 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.
- Entsprechend der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen angepasst.
- Die überbaubare Fläche im Südwesten des Plangebietes wird reduziert.

Außerdem beschließt er nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sämtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung sowie zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt den so geänderten Bebauungsplan Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen Seffenter Weg, Septfontainesweg, Willkomsweg, Rabentalweg, Pariser Ring,

Forckenbeckstraße, Otto-Blumenthal-Straße und Steinbachstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als
Satzung und die Begründung hierzu.

Des weiteren beschließt er die Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplanes 1980.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

- FB 61/1135/WP15 – Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden sowie
- FB 61/0028/WP16 und FB 61/0028/WP16-1 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

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.

Beide Gremien haben im Rahmen dieser Beschlussfassung dem Rat der Stadt bereits empfohlen, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Die öffentliche Auslegung der Pläne fand vom 22.06.2009 bis 22.07.2009 statt. Mit Schreiben vom 10.06.2009 wurden die durch die Planung potentiell betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Der Planungsausschuss hat sich seiner Sitzung am 03.12.2009 mit dem Ergebnis der Offenlage befasset und ebenso wie die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg am 02.12.2009 entsprechend dem Verwaltungsvorschlag folgenden Beschluss gefasst:

„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.“

Darüber hinaus hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, bis zur Ratssitzung eine Reduzierung der überbaubaren Fläche des im Südwesten des Plangebietes gelegenen Clusters um einen Gebäuderiegel vorzunehmen und zur Ratssitzung die entsprechende vereinfachte Änderung vorzubereiten.

Die Verwaltung hat diesen Änderungswunsch eingearbeitet, ein entsprechender Auszug aus dem Rechtsplan ist der Vorlage beigelegt.

Der städtebauliche Vertrag befindet sich noch in der Abstimmung mit dem Investor. Dieser hat inzwischen mitgeteilt, dass entgegen bisheriger Aussagen die Bewilligung für die ersten 6 Cluster durch das Rektorat noch nicht erfolgt ist. Die Hochschule wird die 6 Startcluster erst dann formal freigeben, wenn der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aachen vorliegt.

Die mit dem Investor abgestimmte unterschriftsreife Vertragsfassung wird kurzfristig, spätestens zur Ratssitzung nachgereicht.

Anlage/n:

1. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
4. Auszug aus dem Rechtsplan (Änderung nach Beschluss PLA)

5. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
6. zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung