

Vorlagennummer: FB 61/1068/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 12.03.2025

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung)

hier: - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.04.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zur III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat beschließt weiterhin die zur III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten (Hochschulerweiterung) - im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich zwischen Seffenter Weg, Septfontainesweg, Willkommsweg, Rabentalweg, Pariser Ring, Forckenbeckstraße, Otto-Blumenthal-Straße und Steinbachstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	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	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	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			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

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:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			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	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	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:

Der Inhalt der Vorlage

FB 61/1061/WP18 – Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

1. Planungsanlass:

2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 915 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Teilbereich des Hochschulerweiterungsgebiets Campus Melaten zu schaffen. Die Entwicklung bzw. Bebauung dieser Fläche ist inzwischen weit fortgeschritten. 2013 wurde die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 915 rechtskräftig, 2020 die II. Änderung. Diese Änderungen dienten dem Zweck, die Flexibilität, aber auch die Konkretisierung der Festsetzungen zu erhöhen.

Im Zuge der fortschreitenden Bebauung des Campus Melaten wurde nun festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Regelung zur Unterbringung der Stellplätze nicht mit einem zeitgemäßen Parkraummanagement vereinbar ist.

Der Bebauungsplan setzt bislang fest, dass oberirdische Gemeinschaftsparkgaragen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs einer oder zweier benachbarter Bauflächen nur die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der gleichen überbaubaren Fläche oder einer weiteren, unmittelbar benachbarten Baufläche untergebracht werden dürfen. Die bisherige Regelung führt zu erheblichen wirtschaftlichen und baulichen Einschränkungen und somit zu einer nachteiligen Gesamtentwicklung.

Ziel der Änderung ist, Stellplätze über die bisherige Beschränkung hinaus, in einem Parkhaus zu bündeln, sodass auch der Stellplatzbedarf mehrerer, nicht unmittelbar benachbarter Cluster- und Solitärflächen, zentral abgebildet werden kann, soweit sie den in der Stellplatzsatzung definierten maximalen Lauflängen entsprechen.

Durch diese Änderung kann ein übergeordnetes Konzept für ein wirtschaftliches und effektives Parkraummanagement gefördert werden, das sich auch positiv auf die E-Ladestruktur auswirken wird. Ein weiterer Vorteil eines zentralen Parkhauses sind die Reservekapazitäten, die künftige Genehmigungsprozesse erleichtern.

Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist gegeben werden. Von der Änderung sind allein die Eigentümerinnen der Flächen betroffen, dies sind die Campus GmbH und der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB NRW). Dementsprechend wurden beide im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung angeschrieben.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Sowohl die Campus GmbH als auch der BLB haben schriftlich mitgeteilt, dass sie die Änderung begrüßen, da sich die Änderung der Festsetzung positiv auf die weitere Entwicklung des Campus Melaten auswirken wird. Die Campus GmbH hatte in Ihrer Stellungnahme auf eine redaktionelle Ergänzung hingewiesen, die entsprechend übernommen wurde.

Eine Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange war hier nicht erforderlich, da sie von der Änderung nicht betroffen sind.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat in ihrer Sitzung am 05.03.2025 folgenden Beschluss gefasst:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 915 - Seffenter Weg/Melaten (Hochschulerweiterung) - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Dem Planungsausschuss liegt für die Sitzung am 20.03.2025 folgender Beschlussentwurf vor:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 915 - Seffenter Weg/Melaten (Hochschulerweiterung) - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

In der Sitzung des Rates am 09.04.2025 wird die Verwaltung über die Beschlüsse der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg und des Planungsausschusses informieren.

Anlage/n:

- 1 - Anl._B-Plan 915 III (öffentlich)
- 2 - Anl._schr.Festsetzungen (öffentlich)
- 3 - Anl._Begründung (öffentlich)

III. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 915

Seffenter Weg / Melaten
(nur schriftliche Festsetzungen)

M 1:5000  Geltungsbereich

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat
der Stadt Aachen am
beschlossen worden. als Satzung

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht
und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet
worden sind.

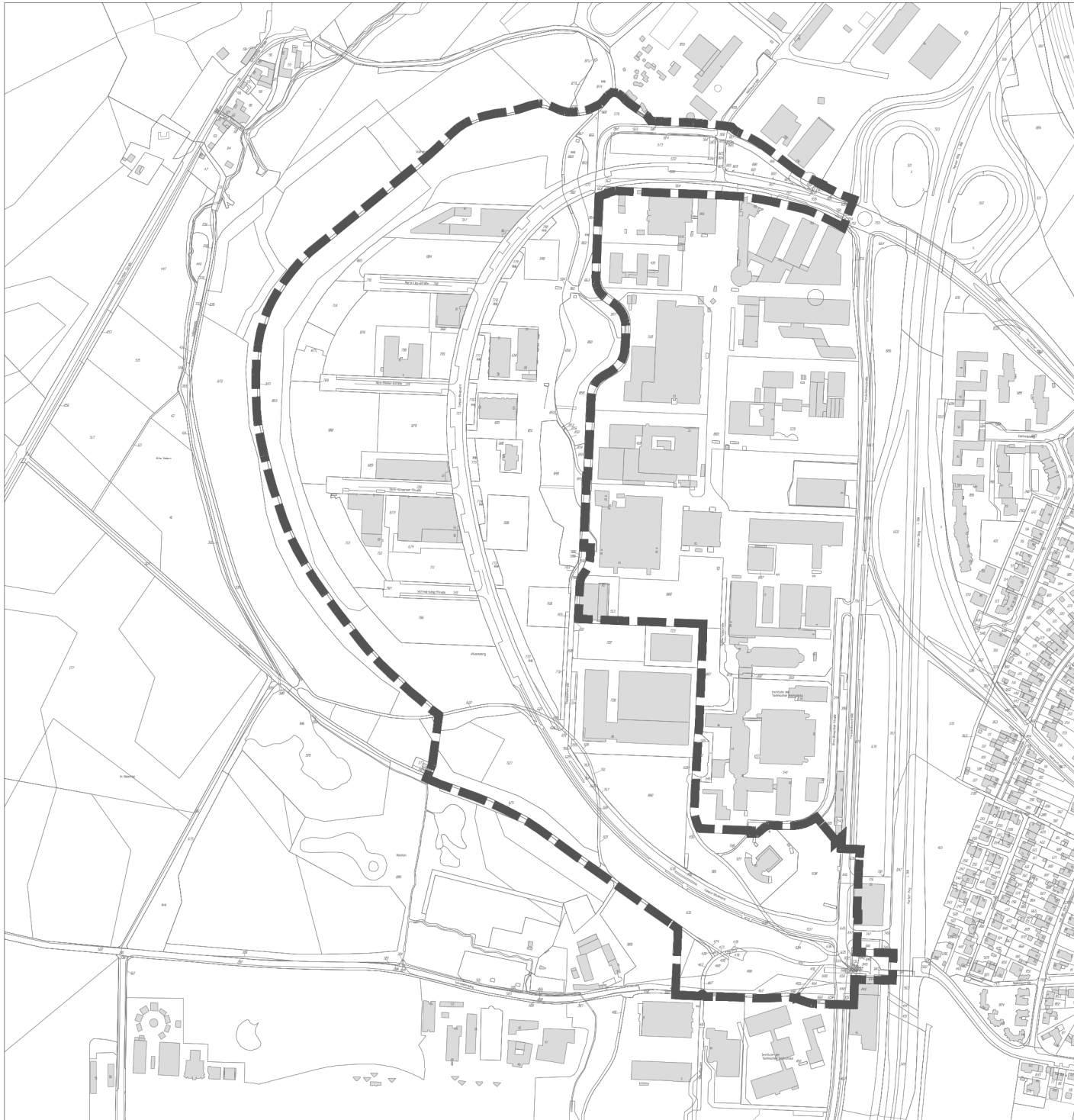
Aachen, den

Oberbürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am
erfolgten Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

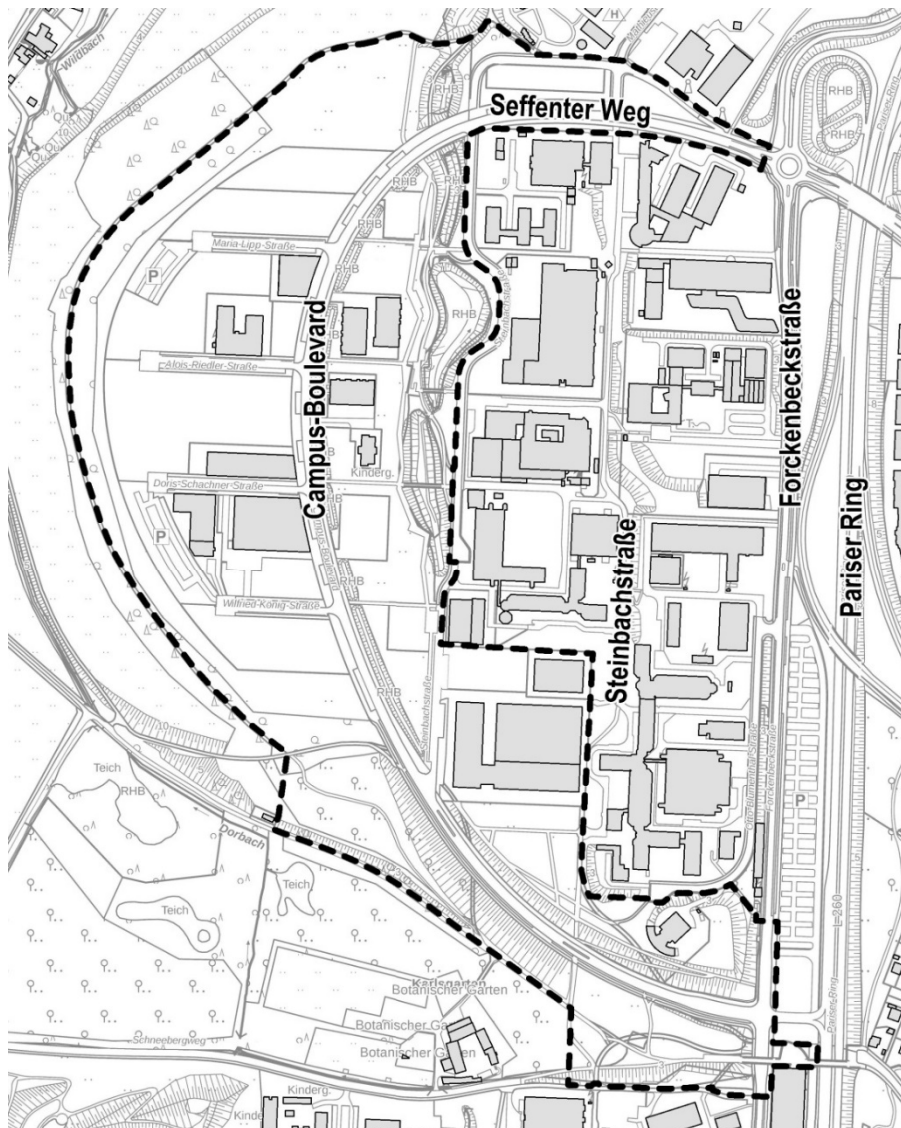
Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:



Schriftliche Festsetzungen zur III. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten -

für den Bereich für den Bereich zwischen Seffenter Weg, Septfontainesweg, Willkommweg, Rabentalweg, Pariser Ring, Forckenbeckstraße, Otto-Blumenthal-Straße und Steinbachstraße
im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

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

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 (2) BauNVO wird ein Sondergebiet Hochschule und Institute für Forschung und Entwicklung (**SO₁ - SO₆**) mit der Zweckbestimmung Unterbringung von Hochschuleinrichtungen und Einrichtungen der Forschung und Entwicklung sowie von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Bereich Forschung und Entwicklung, die mit Hochschulen kooperieren, festgesetzt.

1.1 Innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO₁ und SO₂ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Forschungs- und Hochschuleinrichtungen
 - technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe
 - technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe, soweit sie die Entwicklung und Herstellung von Prototypen sowie die Entwicklung und Optimierung von Fertigungstechnologien und -systemen zu Forschungs- und Entwicklungszwecken betreiben
 - Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Bereich Aus- und Weiterbildung sowie Qualifizierung
 - Versorgungsanlagen und Technikzentralen, die der Versorgung des Plangebiets dienen
- Ausnahmsweise sind zulässig:
- Dienstwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Plangebiet zugeordnet sind

1.2 Innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO₃ und SO₅ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Forschungs- und Hochschuleinrichtungen
 - technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe
 - technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe, soweit sie die Entwicklung und Herstellung von Prototypen sowie die Entwicklung und Optimierung von Fertigungstechnologien und -systemen zu Forschungs- und Entwicklungszwecken betreiben
 - Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Bereich Aus- und Weiterbildung sowie Qualifizierung
 - Dienstleistungsbetriebe, die der Versorgung des Plangebiets dienen
- Ausnahmsweise sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Veranstaltungs- und Tagungseinrichtungen
- Dienstwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Plangebiet zugeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m²
- Schank- und Speisewirtschaften

Innerhalb des mit – M – gekennzeichneten Sondergebietes mit der Bezeichnung SO₃ sind die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Tiefe von 45 m, gemessen ab der bogenförmigen Erschließungsstraße, zulässig.

1.3 Innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO₄ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Forschungs- und Hochschuleinrichtungen
- Dienstleistungsbetriebe, die der Versorgung des Plangebiets dienen
- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Bereich Aus- und Weiterbildung sowie Qualifizierung

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für die Beschäftigten im RWTH Aachen Campus
- Versorgungsanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen und sofern sie in Gebäude integriert sind Ausnahmsweise sind zulässig:
 - Dienstwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Plangebiet zugeordnet sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Veranstaltungs- und Tagungseinrichtungen
 - Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m²
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Innerhalb der überbaubaren Flächen der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO₆ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hochschuleinrichtungen

1.5 Innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO₁ - SO₆ sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o. ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen, und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

1.6 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung sind ausnahmsweise auch andere Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) kann im Baugenehmigungsverfahren für die jeweils aneinander angrenzenden Sondergebiete mit den Bezeichnungen SO₂ und SO₃ gemeinsam erbracht werden.

Eine über das gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß hinausgehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen und durch die Koordinationsstelle Abwasser der Stadt Aachen geprüft wird, dass durch diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwässerung des Plangebietes entstehen.

3. Gebäudehöhe

Für den Betrieb des Gebäudes erforderliche technische Dachaufbauten sowie solartechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

Für den Betrieb des Gebäudes erforderliche technische Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

4. Überbaubare Flächen innerhalb der Sondergebiete mit den Bezeichnungen SO₂ und SO₃

An den Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen unzulässig. Ausnahmsweise ist ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von den mit –A– gekennzeichneten Baulinien auf maximal 30

% der Länge dieser Baulinie und bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Darüber hinaus ist ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten untergeordneter Bauteile (z.B. Eingangsbereich) zulässig.

5. **Abstandsflächen**

In den festgesetzten Sondergebieten kann eine Abstandsfläche bis zu einem Wert von 0,2 H zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3,0 m betragen.

6. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Private Transformatorstationen müssen in Gebäude integriert werden, soweit dies technisch möglich ist. Anderenfalls sind die Transformatorstationen in ihrem äußeren Erscheinungsbild den zugehörigen Gebäuden anzupassen.

7. **Örtliche Bauvorschriften**

7.1 **Werbeanlagen**

7.1.1 **Begriffe**

(1) Hintergrund von Werbeträgern und Einzelbuchstaben

Sofern die Hintergrundfläche von Werbeträgern und Einzelbuchstaben nicht der Architektur zuzurechnen ist, sondern vor allem dazu bestimmt ist, die Werbeanlage optisch hervorzuheben oder zu tragen, so darf diese Fläche die höchstzulässige Ansichtsfläche für eine Werbeanlage nicht überschreiten. Dies gilt auch für die farbliche Behandlung von Bauteilen und Bauteilflächen.

(2) Schriftzüge

Als Schriftzüge gelten Flachtransparente mit Schrift- und/oder Zeichendarstellung, Einzelbuchstaben bzw. Neonschriften sowie deren Hintergrundflächen, sofern sie nach Absatz (1) der Werbeanlage hinzuzurechnen sind und Fassadenbeschriftungen und -bemalungen.

(3) Flachtransparente

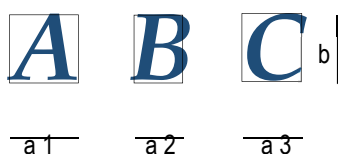
Flachtransparente sind aus Kunststoff, Plexiglas oder sonstigen Materialien hergestellte Wannen oder Platten zur Aufnahme von werbenden Schriftzeichen oder Symbolen. Aussparungen in den Flachtransparenten in Form von Schriftzeichen oder Symbolen sind aufgetragenen Schriftzeichen gleichzusetzen.

(4) Einzelbuchstaben

Die Fläche von Einzelbuchstaben errechnet sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umfahrenden Rechtecke wie im Folgenden beschrieben.

Berechnung der Gesamtfläche:

Gesamtfläche = $a_1 \times b + a_2 \times b + a_3 \times b$



7.1.2 Anbringungsort

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auf denen sich die Stätte der Leistung befindet. Je Stätte der Leistung ist je angefangene 10 lfd. Meter Frontlänge des Gebäudes eine Werbeanlage zulässig. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig. Außerhalb der mit der Randsignatur –W– umgrenzten Fläche können Werbeanlagen mit Ausrichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m oberhalb der Trauflinie bzw. Attika zugelassen werden, wenn sie aus unbeleuchteten Einzelbuchstaben bestehen.

7.1.3 Beleuchtung

Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur auf den Gebäudeseiten zulässig, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Innerhalb der mit der Randsignatur –W– umgrenzten Fläche sind beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen mit Ausrichtung nach Westen und Süden unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

Für die Werbeanlagen sind nur Lampen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zulässig.

Unzulässig sind angestrahlte Werbeanlagen mit Ausnahme von weißem oder gelblichem Licht.

7.1.4 Größe und Ausladungen

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen gelten folgende Maßgaben:

- Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten
- selbstleuchtende und hinterleuchtete Flachtransparente mit Schrift- und / oder Zeichendarstellung bzw. Neonschriften sowie deren Hintergrund und Fassadenbeschriftungen bzw. -bemalungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten
- selbstleuchtende und hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten
- großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien oder Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20 m² nicht überschreiten
- sonstige Schriftzüge dürfen eine Ansichtsfläche von 30 m² je Werbeanlage nicht überschreiten
- bei Verwendung von Einzelbuchstaben ist hierbei die Fläche zu berücksichtigen, die sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umfahrenden Rechtecke ergibt (siehe erläuternde Zeichnung zu 6.1.1 (4))

Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,5 m inklusive der Befestigung nicht überschreiten. Flach auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal um das Maß der erforderlichen Konstruktionstiefe über die Gebäudekanten hinausgehen.

7.1.5 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln und Pylone

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Fahne bzw. ein Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon je angefangene 10 lfd. Meter Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Pylone und Hinweistafeln sind als vertikale Elemente nur bis zu einer Größe von 6 m x 2 m und als horizontale Elemente nur bis zu einer Größe von 1,5 m x 3 m zulässig.

Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

7.1.6 Unzulässige Werbeanlagen

Auf Fensterflächen aufgeklebte Werbeanlagen, sich drehende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen, Licht in die Umgebung und den Luftraum abstrahlende Werbeanlagen (sog. Skybeamer und Laseranlagen) und akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

7.1.7 Ausnahmsweise zulässige Werbeanlagen

Großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien oder Stoffen (sog. Megaposter) mit einer Größe von über 20 m² sind ausnahmsweise zulässig für die Dauer der Bauzeit als Verkleidung von Baugerüsten.

Ausnahmsweise kann von den Maßgaben der Punkte 6.1.2 bis 6.1.5 abgewichen werden, wenn Werbeanlagen im Zusammenhang mit der Architektur des Gebäudes ein gestalterisch anspruchsvolles und technisch innovatives Gesamtkonzept verfolgen.

7.2 Dachformen

In den Sondergebieten mit der Bezeichnung **SO_{1,5}** sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10° zulässig.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen sind innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung **SO_{1,6}** entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Stichstraßen unzulässig.

8. Stellplätze und Garagen

Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Gemeinschaftsparkgaragen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs ~~einer oder zweier benachbarter Bauflächen~~ sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Sondergebiete mit den Bezeichnungen **SO₁** und **SO₂** zulässig. ~~In den oberirdischen Gemeinschaftsparkgaragen dürfen nur die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der gleichen überbaubaren Fläche oder einer weiteren, unmittelbar benachbarten Baufläche untergebracht werden.~~

Innerhalb der Sondergebiete mit den Bezeichnungen **SO_{1,3}** sind einzelne Garagen unzulässig.

Innerhalb der Sondergebiete mit den Bezeichnungen **SO_{4,6}** sind ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports auf maximal 30 % der überbaubaren Fläche zulässig.

Zwischen Öffentlichen Verkehrsflächen und ebenerdigen Stellplätzen, Garagen und Carports sind Pflanzstreifen von mindestens 1,0 m Tiefe mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bepflanzung ebenerdiger Stellplatzanlagen können auch Einzelbäume gemäß Artenliste B verwendet werden.

Unterirdische Parkgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Sondergebiete mit den Bezeichnungen **SO_{1,5}** zulässig.

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung -Bo- sind Veränderungen des Oberbodens nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anpflanzungen.

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

10.1 Bedachungen

Die Isolierung von Flachdächern mit Bitumenschweißbahnen ist unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch anerkannte Prüfverfahren nachgewiesen wird, dass Grundwasser gefährdende Bestandteile der Bitumenschweißbahnen im ablaufenden Niederschlagswasser nicht enthalten sind.

Innerhalb der überbaubaren Flächen der Sondergebiete mit den Bezeichnungen **SO₂** bis **SO₄** sind mindestens 50 % der Dachfläche von Gebäuden dauerhaft und extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann dieser Wert unterschritten werden, wenn technische Gründe des Gebäudebetriebs dies erfordern und der verzögerte Abfluss des auf der Dachfläche anfallenden Niederschlags auf andere Weise gewährleistet wird.

10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung **SO₁** ist auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in privaten Anlagen zu versickern (5-jährliches Niederschlagsereignis). Der Überlauf der Versickerungsanlagen innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung **SO₁** hat breitflächig hangseitig nach Westen hin zu erfolgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet nur über die belebte Bodenzone zulässig. Ausgenommen ist die Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, wenn für die zur Versickerung bestimmten wasserdurchlässigen Oberflächen eine wirksame Reinigungskapazität für niederschlagsbürtige Verunreinigungen nachgewiesen wird.

10.3 Nutzung der Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme (Geothermie) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

10.4 Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind nur Lampen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum und mit einer nach oben abgeschirmten Lichtverteilung zulässig.

10.5 Wiederherstellung des natürlichen Bodenaufbaus

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen, die an den südlichen, nicht angebauten Abschnitt der bogenförmigen Erschließungsstraße angrenzen, ist bei der Herstellung der Böschung für den Straßenkörper der Boden, soweit er zur Modellierung der Böschung abgetragen und neu aufgetragen wird, in seiner natürlichen Schichtenfolge aus Kreide, Mergelkalk und max. 0,1 m Oberboden wiederherzustellen.

Im Bereich der Böschung südlich der bogenförmigen Erschließungsstraße ist in einem Streifen von 10 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wiederauftrags von Boden die Oberbodenschicht in einer Stärke von mindestens 0,3 m aufzutragen.

11. Flächen zur Anpflanzung

11.1 Anpflanzungen innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung **SO₁₋₆**

Bei Anpflanzungen innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung **SO₁₋₆** sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Artenliste A zu verwenden.

11.2 Anpflanzungen innerhalb der Privaten Grünflächen

Bei Anpflanzungen innerhalb der Privaten Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste B zu verwenden.

12. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung

der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 40 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 35 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

2. Schutz der Gebäude vor Vernässung

Im Einflussbereich privater Versickerungsanlagen nach DWA-A138 ist die Anlage von Drainagen an Gebäuden unzulässig. Der Schutz der Gebäude vor Vernässung muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

3. Bodendenkmäler

Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich anzuzeigen. Die Weisung des LVR – Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Aufgrund der paläontologischen Bedeutung des Plangebiets und zur Sicherung der öffentlichen Belange des Denkmalschutzes sind die Baugenehmigungen mit Nebenbestimmungen zu verbinden, die eine Baubegleitung durch das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland festlegen.

4. Gewässerschutz

Großflächige Metalleindeckungen und Fassaden aus z. B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut bzw. Fassadenmaterial nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Versiegelung/Beschichtung versehen sind. Aluminiumeindeckungen und ähnliche Materialien sind grundsätzlich zulässig.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen im Bereich von Flächen, die für Versickerungsanlagen vorgesehen sind, ist nicht erlaubt. Während der Bautätigkeit sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung einer Verschlammung der Gewässer zu treffen. Die im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung getroffenen Regelungen zum Gewässerschutz während der Bauzeit sind zu beachten.

Zur Dokumentation und Überwachung möglicher Auswirkungen der Maßnahme auf die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) ist ein Monitoring für die Bau- als auch die Betriebsphase erforderlich.

PFLANZENLISTEN

Artenliste A

Anpflanzungen innerhalb der Sondergebiete mit der Bezeichnung SO₁₋₆

- | | |
|---|--|
| - <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn) | - <i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn) |
| - <i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke) | - <i>Carpinus Betulus</i> (Hainbuche) |
| - <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn) | - <i>Cytisus scoparius</i> (Besenginster) |
| - <i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen) | - <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) |
| - <i>Fraxinus excelsior</i> (Esche) | - <i>Genista anglica</i> (Englischer Ginster) |
| - <i>Genista pilosa</i> (Behaarter Ginster) | - <i>Genista tinctoria</i> (Färberginster) |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> (gemeiner Liguster) | - <i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche) |
| - <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) | - <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) |
| - <i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche) | - <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche) |
| - <i>Rosa arvensis</i> (Kriechende Rose) | - <i>Rosa villosa</i> (Apfel-Rose) |
| - <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere) | - <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere) |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) | - <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde) |
| - <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball) | |

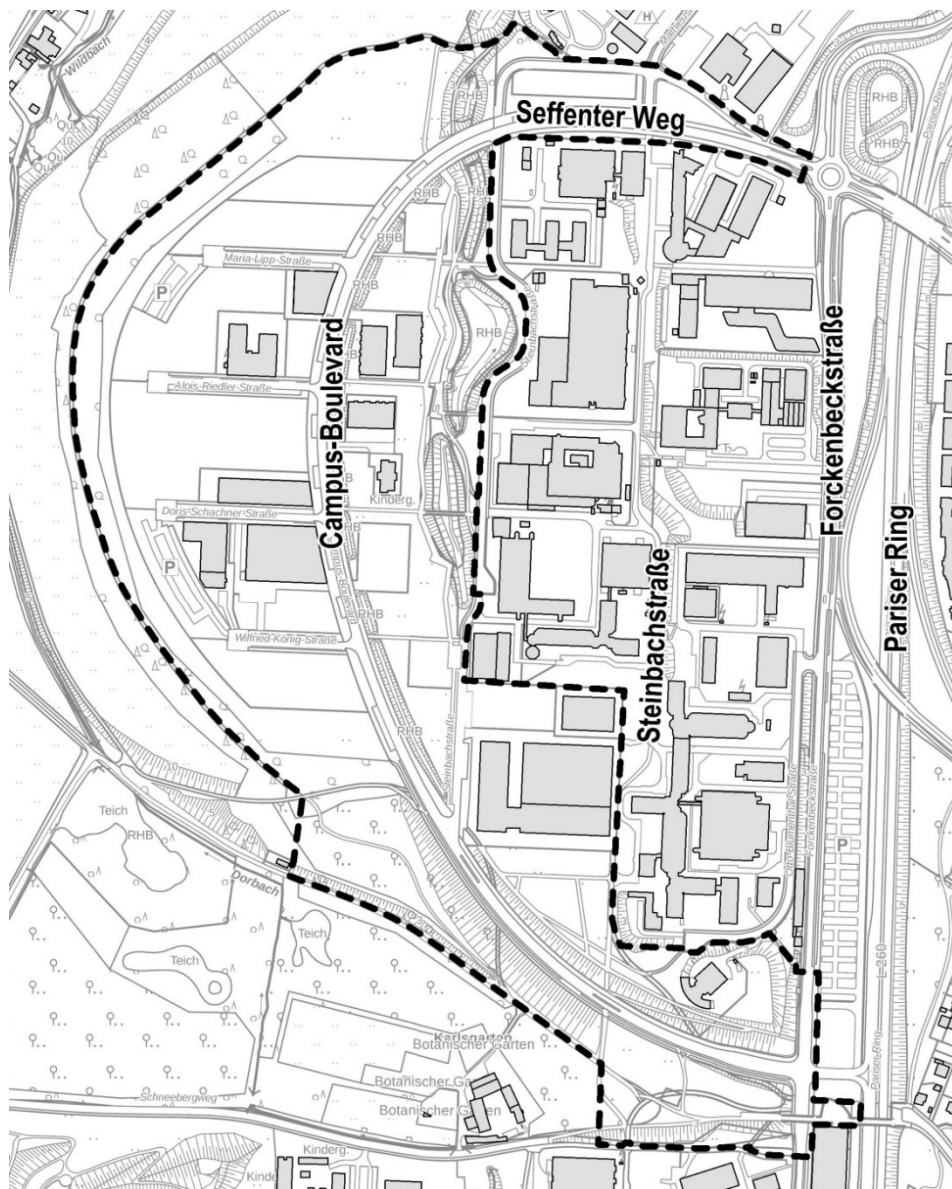
Artenliste B

Anpflanzungen innerhalb der Privaten Grünflächen

- | | |
|--|---|
| - <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn) | - <i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn) |
| - <i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke) | - <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) |
| - <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn) | - <i>Cytisus scoparius</i> (Besenginster) |
| - <i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen) | - <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) |
| - <i>Fraxinus excelsior</i> (Esche) | - <i>Genista anglica</i> (Englischer Ginster) |
| - <i>Genista pilosa</i> (Behaarter Ginster) | - <i>Genista tinctoria</i> (Färberginster) |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> (gemeiner Liguster) | - <i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche) |
| - <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) | - <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) |
| - <i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche) | - <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche) |
| - <i>Rosa arvensis</i> (Kriechende Rose) | - <i>Rosa villosa</i> (Apfel-Rose) |
| - <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere) | - <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere) |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) | - <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde) |
| - <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball) | - <i>Crataegus laevigata</i> (Zweiggriffliger Weißdorn) |
| - <i>Acer opalus</i> (Schneeballblättriger Ahorn) | - <i>Malus sylvestris</i> (Holz-Apfel) |
| - <i>Pyrus achras</i> (Holz-Birne) u. a. Wildobstsorten | - <i>Sorbus domestica</i> (Speierling) |
| - <i>Mespilus germanica</i> (Mispel) | - <i>Prunus spec.</i> (Kirsche) |
| - <i>Cerasus spec.</i> (Kirsche) u. a. Kultursorten von Obstbäumen | |

Begründung zur III. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 915 - Seffenter Weg/Melaten -

für den Bereich zwischen Seffenter Weg, Septfontainesweg, Willkommweg, Rabentalweg, Pariser Ring, Forckenbeckstraße, Otto-Blumenthal-Straße und Steinbachstraße
im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.3	Bestehendes Planungsrecht	3
2.	Anlass der Planänderung	3
3.	Ziel und Zweck der Planänderung	3
4.	Auswirkungen der Planung	4
5.	Kosten	4

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich des Wilkensberges. Es wird begrenzt im Westen und Südwesten von dem entlang der Hangkante des Wilkensberges verlaufenden Willkommsweg, im Osten durch die Straßen Pariser Ring, Forckenbeckstraße, Otto-Blumenthal-Straße und Steinbachstraße. Im Norden bildet der Seffenter Weg die Begrenzung des Plangebiets. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 36,5 ha. Die Fläche ist Teil des in den 70er-Jahren entwickelten Hochschulerweiterungsgebietes Melaten.

1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan AACHEN*2030 ist der Bereich, der das Hochschulerweiterungsgebiet umfasst, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule und Institute für Forschung und Entwicklung dargestellt. Um das Plangebiet herum verläuft ein Grünstreifen, welcher im FNP 1980 als „Grünflächen“ dargestellt ist.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 915 wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Teilbereich des Hochschulerweiterungsgebiets Campus Melaten zu schaffen. Er ist am 18.03.2010 durch Bekanntmachung in Kraft getreten. Am 21.11.2013 wurde die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 915 rechtskräftig, die II. Änderung am 10.07.2020.

2. Anlass der Planänderung

Im Zuge der fortschreitenden Bebauung des Campus Melaten wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan Nr. 915 festgesetzte Regelung zur Unterbringung der Stellplätze nicht mit einem zeitgemäßen Parkraummanagement vereinbar ist.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel der Änderung ist, Stellplätze über die bisherige Beschränkung hinaus in einem Parkhaus zu bündeln, sodass auch der Stellplatzbedarf mehrerer, nicht unmittelbar benachbarter Cluster- und Solitärflächen, zentral abgebildet werden kann, soweit sie den in der Stellplatzsatzung definierten maximalen Lauflängen entsprechen. Um die städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu unterstützen, soll die entsprechende Festsetzung geändert werden.

Der Bebauungsplan setzt bislang unter Nr. 8 der schriftlichen Festsetzungen fest, dass oberirdische Gemeinschaftsparkgaragen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs einer oder zweier benachbarter Bauflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Sondergebiete mit den Bezeichnungen SO1 und SO2 zulässig sind. Dabei dürfen bei den oberirdischen Gemeinschaftsparkgaragen nur die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der gleichen überbaubaren Fläche oder einer weiteren, unmittelbar benachbarten Baufläche untergebracht werden.

Diese Festsetzung führte in den bogenförmigen SO1-Gebieten zu unwirtschaftlichen Parkhausgrößen und -zuschnitten. Der Bebauungsplan soll künftig ermöglichen, dass ein zentrales Parkhaus errichtet wird, dass nicht nur den Stellplatzbedarf des eigenen oder benachbarten Baufeldes bzw. Clusters abdeckt, sondern auch den in weiteren Sondergebieten. Voraussetzung ist, dass die in der Stellplatzsatzung vorgegebene maximale Wegstrecke nicht überschritten wird. Gerade in den Sondergebieten SO4 (Solitäre) wären innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils nur Tiefgaragen umsetzbar. Dies führt zu erheblichen wirtschaftlichen und baulichen Einschränkungen und somit zu einer nachteiligen Gesamtentwicklung. Ein weiterer Vorteil eines zentralen Parkhauses sind die Reservekapazitäten, die künftige Genehmigungsprozesse erleichtern.

Insgesamt kann durch die Änderung ein übergeordnetes Konzept für ein wirtschaftliches und effektives Parkraummanagement gefördert werden, das sich auch positiv auf die E-Ladestruktur auswirken wird.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Satz: „In den oberirdischen Gemeinschaftsparkgaragen dürfen nur die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der gleichen überbaubaren Fläche oder einer weiteren, unmittelbar benachbarten Baufläche untergebracht werden.“ in den schriftlichen Festsetzungen gestrichen.

4. Auswirkungen der Planung

Es sind keine Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Änderung zu erwarten. Die Errichtung von Stellplatzanlagen oder Gemeinschaftsparkgaragen war auch bislang zulässig. Die Änderung bezieht sich nur auf den Einzugsbereich eines Parkhauses, alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Grundzüge der Planung als auch öffentliche Belange werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 915 - Seffenter Weg / Melaten - in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

5. Kosten

Für die Stadt Aachen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.