

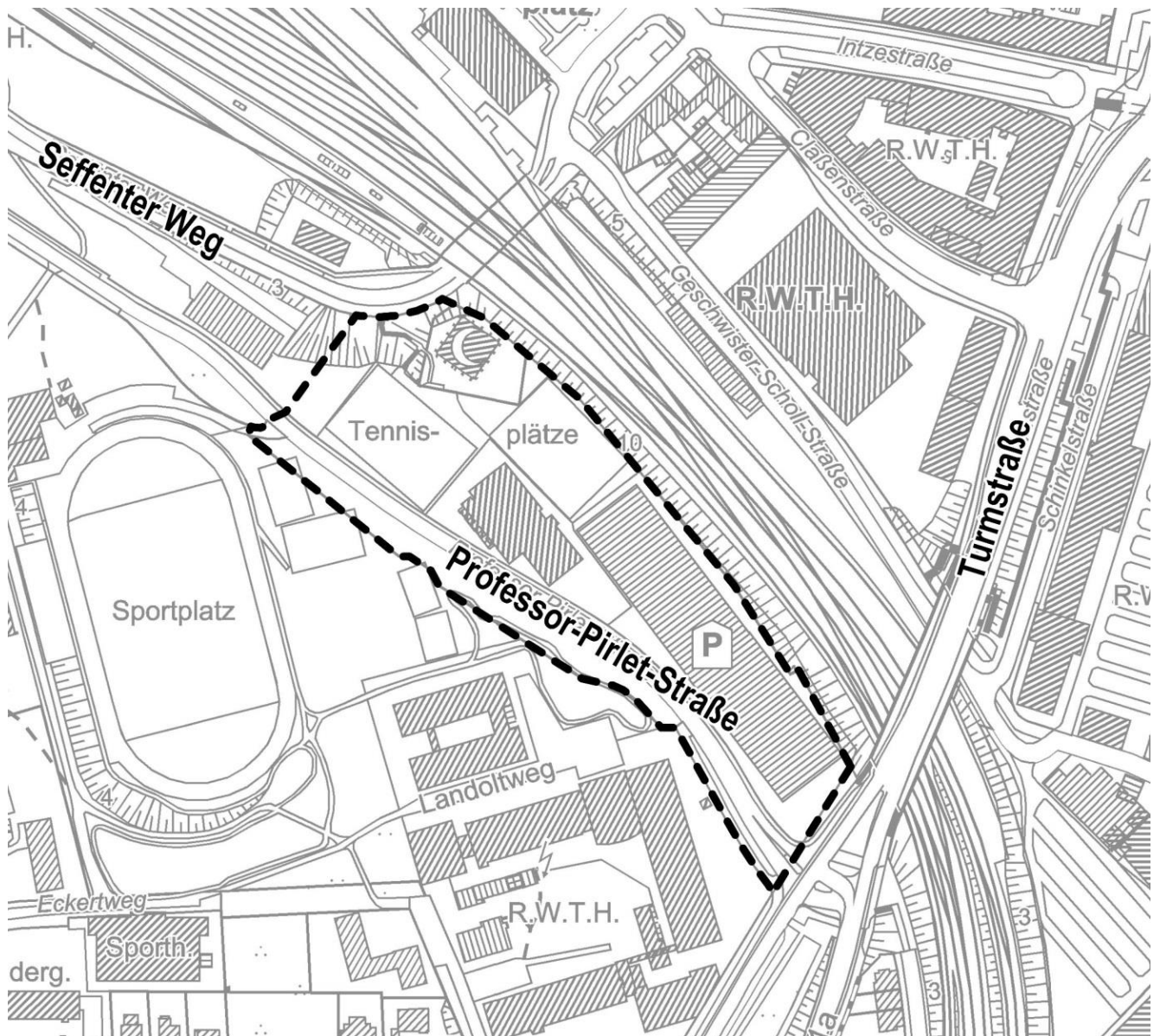
# Erläuterungsbericht

## Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 687

### -Professor-Pirlet-Straße-

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

im Bereich zwischen Turmstraße, Professor-Pirlet-Straße, Seffenter Weg und Bahnlinie „Aachen – Düsseldorf“  
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan .....	3
1.3	Masterplan Aachen *2030.....	3
1.4	Flächennutzungsplan (FNP) .....	4
1.5	Landschaftsplan.....	5
1.6	Bestehendes Planungsrecht .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>6</b>

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 687 liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte in der Gemarkung Aachen.

Das ca. 2,56ha große Plangebiet der Aufhebung wird begrenzt durch die Turmstraße im Osten, die südlich an die Professor-Pirlet-Straße angrenzende öffentliche Grünfläche im Süden, die Grünfläche zwischen Tennisplätzen und Technikgebäude der RWTH im Westen und die Bahnlinie Aachen – Düsseldorf im Norden.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden zur Bahntrasse stark (ca. 10m) ab.

Die am südlichen Rand verlaufende Professor-Pirlet-Straße erschließt das Gebiet.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets steht die Bilal Moschee, die umgeben ist von zwei Flächen mit insgesamt sechs Tennisplätzen der RWTH. Die Moschee steht unter Denkmalschutz. Südöstlich der Moschee wurde das dreigeschossige ZuseLab, ein Hörsaalgebäude mit Computerarbeitsplätzen der RWTH errichtet. Der östliche Bereich des Plangebietes ist mit einem der Hochschule zugehörigen viergeschossigen Parkhaus bebaut. Südlich der Professor-Pirlet-Straße liegt ein städtischer Grünstreifen.

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die heterogene Struktur der angrenzenden Hochschulinstitute und -einrichtungen, Technikgebäude und die Sportstätten der RWTH, sowie den Güterbahnhof, die Bahnanlagen und den Personenhaltepunkt „Aachen West“. Die nächste Wohnbebauung befindet sich nord-westlich des Plangebiets anschließend an das Institut für Schienenfahrzeuge.

### 1.2 Regionalplan



Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich ASB dar. Die in folgendem beschriebene Teilaufhebung wäre somit als aus den Zieldarstellungen des Regionalplanes heraus entwickelt anzusehen.

### 1.3 Masterplan Aachen \*2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplans sind daher gem. § 1 (6), Nr.11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Masterplan AACHEN\*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für unterschiedliche Handlungsfelder absteckt. Für den zu betrachtenden Bereich wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder, Wirtschaft, Hochschule, Lebensumfeld, Mobilität, Stadt-Bau-Kultur, Freiraum, Natur und Umwelt sowie Klimaschutz/Klimaanpassung gesehen.

Das Handlungsfeld Wirtschaft sieht unter dem Gesichtspunkt eines Innovativen Wirtschaftsstandortes Bedarf in der Verknüpfung von Hochschulen, der Stärkung von Forschung und Entwicklung (F+E) sowie des Wirtschaftsstandortes. Zudem gilt es, die Hochschule als Wissenschaftsstadt zu stärken und zu profilieren sowie eine qualitätvolle Bestandsentwicklung und Modernisierung der RWTH zu erzielen. Des Weiteren die hochschulbezogene Infrastruktur weiter zu qualifizieren und die verkehrliche Infrastruktur auszubauen, insbesondere im Bereich des Seffenter Weges, entlang der Bahnanlage und der Turmstraße/Junkerstraße im Osten. Als identitätsstiftende Wissenschaftsstadt ist das Raumangebot für den Hochschulsport zu qualifizieren, bezogen auf den östlichen Bereich des vorgestellten Plangebietes.

Ein weiteres Handlungsfeld, das betrachtet werden sollte, ist das Handlungsfeld Lebensumfeld. Unter diesem Aspekt wird

empfohlen, die bedarfsorientierte Bildung, hier die Grundschulversorgung zu sichern.

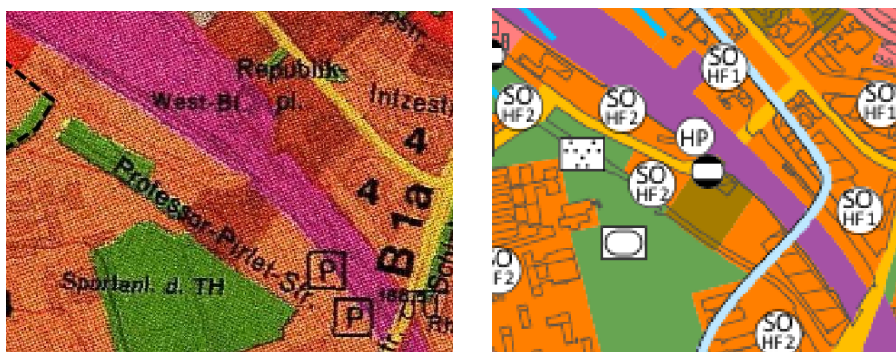
Handlungsbedarf besteht des Weiteren im Bereich der Mobilität. Diesbezüglich sind die internationalen und regionalen Verbindungen auf Ebene des Schienenverkehrs im Bestand zu stärken. Der Gesichtspunkt „vernetztes Nahmobilität: clever mobil“ sieht Bedarf in der Stärkung des ÖV-Systems in seiner Leistungsfähigkeit, damals noch u.a. im Hinblick auf die geplante Campusbahn. Ergänzend wird Bedarf in der verstärkten Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten gesehen und in der Einrichtung von Haltepunkten entlang der Bahnlinie. Für den Bereich Junkerstraße/Turmstraße ist Bedarf dargelegt in der Qualifizierung/Profilierung des Straßenverkehrsnetzes, hier des vorhandenen Alleenringes.

Die Stadt-Bau-Kultur, als ein weiteres Handlungsfeld des Masterplans, sieht im westlichen Bereich des Plangebietes unter dem Gesichtspunkt der identitätstiftenden Stadt die Förderung der Baukultur unter Beachtung der Stadtmorphologie, das Sichtbarmachen der Hochschulstadt Aachen und der vorhandenen und neuen baukulturellen Highlights.

Für den Bereich des Freiraumes insbesondere unter dem Aspekt der grünen und blauen Vernetzungen wird die Verknüpfung von Siedlungsbereichen mit den Grünfingern gesehen sowie für den Bereich östlich zur Turmstraße die Stärkung des vorhandenen Alleencharakters.

Der Klimaschutz/ Klimaanpassung als ein weiteres Handlungsfeld sieht als energieeffiziente Stadt die Sicherung der Fern- und Nahwärme und -kälteversorgung und deren Ausbau sowie einen leistungsfähigen Ausbau des ÖPNV/ SPNV als erstrebenswert.

#### 1.4 Flächennutzungsplan (FNP)



Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den nordwestlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes als Sondergebiet Nr.4 Zweckbestimmung „TH und FH Aachen, Art der Nutzung: Hochschulbauten, Institute, Parkhäuser“ dar. Südlich des Seffenter Weges ist eine Grünfläche dargestellt, die Moschee sowie die derzeit vorhandenen Tennisplätze sind als gemischte Baufläche dargestellt. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind zusätzlich zur Darstellung der Sondergebietsfläche die Signatur für Parkplätze und Parkbauten dargestellt.

#### Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 (Feststellungsbeschluss August 2020)

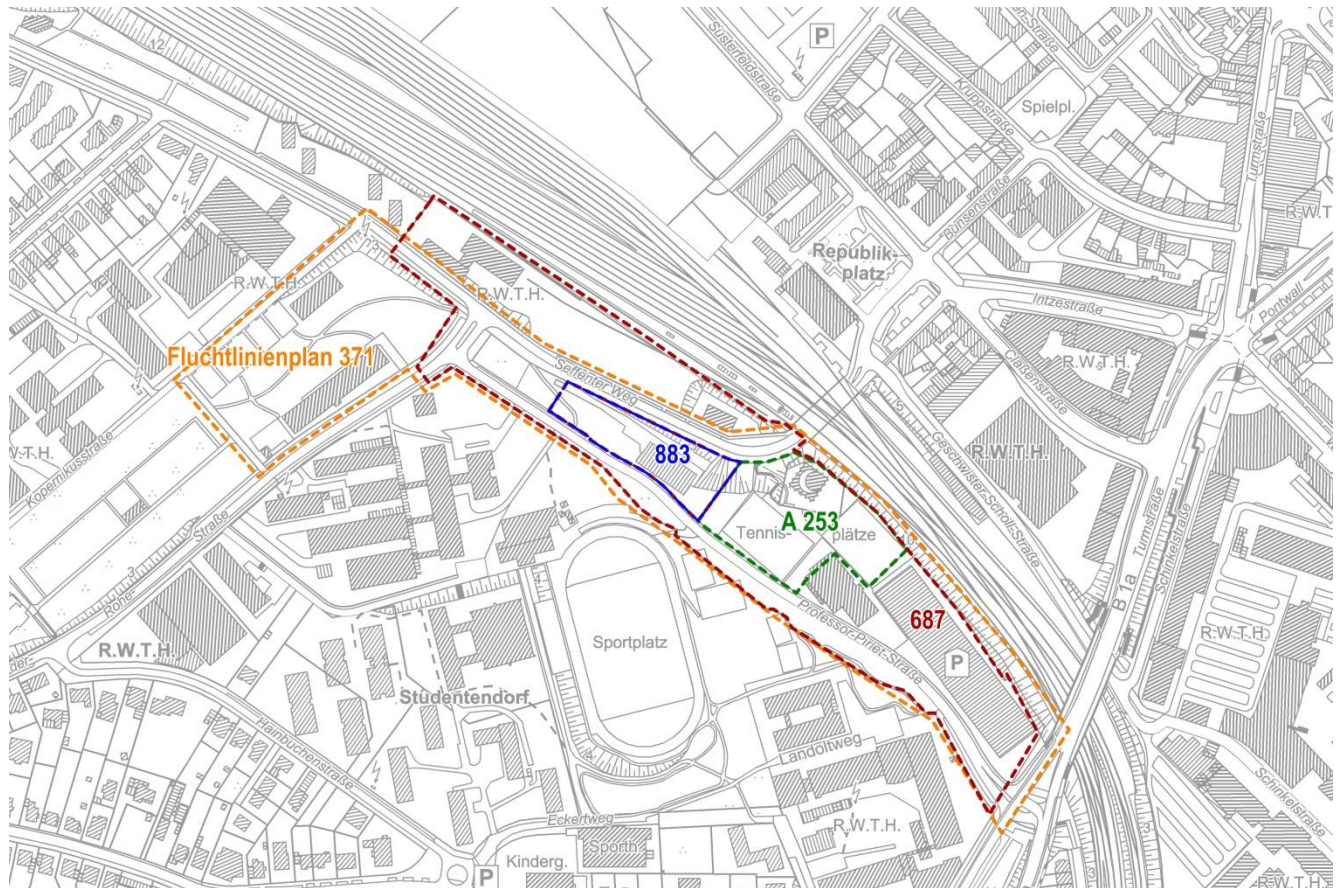
Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan Aachen\*2030 (Stand: Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aachen am 26.08.2020, Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln mit Auflagen im März 2021, Rechtskraft steht noch aus) übernimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980 als Sondergebiet mit Grünfläche und gemischter Baufläche. Das Sondergebiet ist zukünftig als Sondergebiet „SO HF2 - Sondergebiet für Hochschule und Forschung“ dargestellt. Zudem ist ein Bahnhaltepunkt zur Gleisanlage als Symbol aufgenommen. Der Seffenter Weg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## 1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 ebenso wenig wie im Geltungsbereich des in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Hieraus gehen keine Anforderungen an künftige Planungen hervor.

## 1.6 Bestehendes Planungsrecht



Der Bebauungsplan Nr. 687 aus dem Jahr 1978 setzt für den nord-westlichen Bereich des aufzuhebenden Plangebiets um die Moschee ein Mischgebiet mit drei Geschossen (GRZ 0,4, GFZ 1,0) und für den östlichen Bereich ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit der Nutzung Parkhaus mit vier Geschossen (GRZ 0,7, GFZ 2,2) fest. Der Streifen südlich der Professor-Pirlet-Straße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Prof. Pirlet-Straße ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Westlich des Mischgebietes sowie südlich der Bahntrasse oberhalb des Parkhauses setzt der Plan das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB fest.

Der Bebauungsplan Nr. 883 vom 01.03.2008 – Seffenter Weg/ Professor-Pirlet-Str.–, der zur Errichtung eines RWTH-Technikgebäudes aufgestellt wurde, überlagert den Bebauungsplan Nr. 687 teilweise und schließt westlich an den aufzuhebenden Teilbereich an.

Außerdem wird der Bebauungsplan Nr. 687 im Bereich des Mischgebietes überlagert vom dem Aufstellungsbeschluss A253 aus dem Jahr 2013, durch den eine Erweiterung der Bilal Moschee ermöglicht werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 687 überlagert Teile des Fluchtlinienplanes Nr.371, der im weiteren Verlauf des Verfahrens nach §13 BauGB parallel aufgehoben werden soll, da seine Ziele überholt sind und nicht weiterverfolgt werden sollen.

## 2. Anlass der Teilaufhebung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 687 entspricht im aufzuhebenden Teil nicht mehr den aktuellen Planungszielen. Er setzt für die heute mit Tennisplätzen genutzte Fläche rund um die Moschee ein Mischgebiet (MI), sowie für den östlichen Teil ein Sondergebiet für ein Parkhaus der Hochschule (SO Hochschulbauten Parkhaus) fest. Diese Festsetzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein.

Eine Wohnnutzung, die in einem Mischgebiet vorgesehen wäre, ist derzeit nicht geplant und würde sich in die Umgebung nicht einpassen. Vielmehr gibt es für diesen Teilbereich den Aufstellungsbeschluss A253 zur Erweiterung der Moschee. Für das ZuseLab an der Professor-Pirlet-Str. 12 im östlichen Sondergebiet mit Lern- und Arbeitsräumen der Hochschule, das im Sondergebiet derzeit eine untergeordnete Nutzung darstellt, wurde im Jahr 2010 bereits vom bestehenden Bebauungsplan befreit. Eine weitere Befreiung für zusätzliche Bauten mit einer anderen Nutzung als Parken wäre nicht möglich, denn dadurch würden die Grundzüge der Planung berührt.

### Abgrenzung der Teilaufhebung

Im westlichen Teil setzt der Bebauungsplan Nr.687 zwischen Seffenter Weg und Professor-Pirlet-Str. eine Grünfläche fest. Diese Fläche ist erhaltenswert und soll durch den Bebauungsplan weiterhin gesichert werden. Darüber hinaus ist für das nördliche „Sondergebiet Hochschulbauten“ keine Änderung der Planungsziele absehbar. Daher soll nur der hier beschriebene östliche Teil des Bebauungsplans Nr. 687 aufgehoben werden.

## 3. Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Ziel der Teilaufhebung ist es, eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Moschee sowie der RWTH zu ermöglichen. Für die Moscheeerweiterung besteht bereits seit längerem Bedarf und der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wird nicht aufgehoben, um dessen Ziele auf dem Grundstück des BLB zu sichern, auch wenn die Erweiterung der Moschee nach der hier beschriebenen Teilaufhebung nach §34 BauGB erfolgen kann. Auch die RWTH verzeichnet einen Flächenbedarf auf ungebrochen hohem Niveau und plant im Zuge des Masterplans Campus Hörn eine Erweiterung der Hochschuleinrichtungen (s. Vorlage FB 61/1179/WP17 „Planungen von BLB und RWTH für den Bereich Hörn“ von Mai 2019). Diese Erweiterungspläne mit dem Bau eines weiteren Hörsaalgebäudes entsprechen der Leitlinie des Masterplans Aachen\* 2030 „Wissenschaftsstadt stärken“.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes würden mögliche Erweiterungsbauten der RWTH sowie der Moschee nach §34 BauGB sowie den Zielen des Aufstellungsbeschluss A253 beurteilt und wären zulässig, soweit sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen und die Erschließung gesichert ist. Anforderungen an die Entwässerung, verkehrliche Belange sowie die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung des Areals können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach den Vorschriften der gültigen Landesbauordnung berücksichtigt werden.

Durch eine Bebauung würde die Verlegung der bestehenden Tennisplätze erforderlich. Es wird derzeit nach Ersatzstandorten gesucht.

Der Bebauungsplan Nr. 687 soll nach §2 BauGB in Teilen aufgehoben werden.

## 4. Umweltbelange

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 687 gemäß §2 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser wird zur Offenlage der Teilaufhebung erstellt. Weiterhin sind Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz bei der späteren Bauausführung zu beachten. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes genannt.

### Grundwasserschutz (§ 49 WHG):

Das ca. 2,5 ha große Plangelände ist zu ca. 70 % versiegelt. Das Grundwasser steht gemäß Flurabstandskarte bei ca. 10 bis 20 Metern unter Flur, nach Norden hin ansteigend, an. Damit ist ein Einbinden von Bauwerken (Tiefgarage) ins Grundwasser, sowie das Freilegen von Grundwasser in der Bauphase nicht wahrscheinlich.

Sollten Bauwerke wider Erwarten dennoch ins Grundwasser einbinden, bzw. das Grundwasser freigelegt werden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grund-

wasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, erforderlich. Hierzu muss eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

#### Oberirdische Gewässer (Hochwasserschutz):

Auf dem Plangrundstück sowie im benachbarten Bereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Der Bereich gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Soers und damit der Wurm an der momentan immer noch Zulassungsbeschränkungen für anfallendes Niederschlagswasser aus Hochwasserschutzgründen besteht. Es ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702 zu überprüfen, ob bei einer zusätzlichen Versiegelung des Plangelandes der Hochwasserschutz sichergestellt ist.

#### Entwässerung:

Das Plangelände ist zu ca. 70 % bebaut und liegt an der Prof. Pirlet Straße, die entwässerungstechnisch durch ein Mischsystem erschlossen ist. Bei einer Verwirklichung der Teilaufhebung könnte die Versiegelung durch die geplanten Bauvorhaben deutlich steigen und ggf. die Kapazität der Kanalisation übersteigen. Bei einer Erhöhung der Versiegelung auf den überplanten Grundstücken, ist zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702), zu klären, ob die aktuelle Entwässerungssituation die erhöhten Anforderungen durch die Neuplanung verkraftet oder ob zusätzliche entwässerungstechnische Maßnahmen (Rückhaltungen von Niederschlagswasser) getroffen werden müssen.

#### Fazit:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden seitens der Abteilung Gewässerschutz derzeit nicht gesehen, da sich abzeichnende Auswirkungen wahrscheinlich ausgleichen lassen. Einschränkungen oder besondere Anforderungen können sich je nach Ergebnis aus den weiteren Untersuchungen für die Bebauung ergeben (Anpassung entwässerungstechnischer Anlagen).

#### Baumschutz

Zum derzeitigen Zeitpunkt können keine fach- und sachgerechten Aussagen bezüglich einzelner geschützter Bäume getroffen werden, da kein Baumbestandsplan im Sinne des § 5 bzw. § 7 der Baumschutzsatzung vorliegt. Ohne eingehende Prüfung der Sachlage ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zunächst alle auf dem betroffenen Gelände befindlichen, unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallende Bäume, im Zuge einer zukünftigen, nach § 34 Bau GB vorgesehenen Bebauung unbeschadet zu erhalten sind. Zum Schutz der betroffenen Bäume ist unterhalb der Kronentraufbereiche plus 1,50 m, jegliche Baumaßnahme, das Lagern von Baumaterial, Bodenaushub, jegliche Baustelleneinrichtung, das Abstellen und Befahren mittels Baufahrzeugen, das Verlegen von neuen Leitungen jeglicher Art, sowie das Anlegen von Wegen oder Plätzen nicht möglich. Diese Auflistung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist ein Baumbestandsplan im Sinne des § 5 bzw. § 7 der Baumschutzsatzung zu erstellen, in dem alle gemäß § 2 der Baumschutzsatzung geschützten Bäume maßstäblich eingetragen sind (4-fach in Papierformat). Dies gilt auch für geschützte Bäume auf angrenzenden Grundstücken, deren Kronentraufbereiche über das Aufhebungsgebiet reichen.

Eine abschließende Beurteilung zum Baumschutz im Rahmen des Umweltberichtes zur Teilaufhebung des Bebauungsplans kann erst nach Vorlage des Baumbestandsplans vorgenommen werden.