

Vorlagennummer: FB 61/1006/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 29.05.2024

Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute öffentliche Auslegung Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
 Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
 Beteiligte Dienststellen:
 Verfasst von: Dez. III, FB61/200

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
|------------|-------------------|---------------|
| 29.08.2024 | Planungsausschuss | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss weiterhin zu beschließen, dass auf eine Verkürzung der Veröffentlichungsfrist verzichtet wird und Stellungnahmen zum gesamten Bebauungsplanentwurf eingeholt werden können.

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

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

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung.

Der Planungsausschuss beschließt weiterhin, dass auf eine Verkürzung der Veröffentlichungsfrist verzichtet wird und Stellungnahmen zum gesamten Bebauungsplanentwurf eingeholt werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

| | | | |
|--|----|------|--|
| | JA | NEIN | |
| | | x | |

| Investive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff. | Gesamt- bedarf (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 |
| <i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i> | 0 | | 0 | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebener 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 |
| <i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i> | 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 | <input type="checkbox"/> | unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels) |
| mittel | <input type="checkbox"/> | 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels) |
| groß | <input type="checkbox"/> | mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels) |

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

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> | vollständig |
| <input type="checkbox"/> | überwiegend (50% - 99%) |
| <input type="checkbox"/> | teilweise (1% - 49 %) |
| <input type="checkbox"/> | nicht |
| <input checked="" type="checkbox"/> | nicht bekannt |

Erläuterungen:

Die Vorlage wurde aufgrund der Beratungsfolge in Allris 4 nochmals angelegt. Die ursprüngliche Vorlage hat die Nummer FB 61/0922/WP18 und wurde bereits in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg beraten.

Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - hier: Aufstellungsbeschluss- und Beschluss über die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute öffentliche Auslegung

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit, das Universitätsklinikum zu erweitern, um sowohl für den klinischen als auch den nicht-klinischen Bereich dem heutigen Raumbedarf Rechnung zu tragen. Zu dem Gesamtkonzept für die Erweiterung der Uniklinik gehört neben der geplanten Bebauung auf den Flächen des heutigen Parkplatzes und dem Bau des Parkhauses auch ein Konzept zur schrittweisen Neubebauung der Flächen südlich der Kullenhofstraße.

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 592 – Vaalser Straße / Gut Kullen und soll diesen ersetzen, da dieser ein Wohngebiet festsetzt. Künftig soll hier – entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan – ein Sondergebiet festgesetzt werden.

Es soll ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch aufgestellt werden, Vorhabenträger ist die Uniklinik RWTH Aachen (UKA). Bei Beginn des Verfahrens war parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980). Inzwischen liegt der Flächennutzungsplan Aachen*2030 vor, der die Darstellung entsprechend übernommen hat.

Beschlusslage:

- Programmberatung Planungsausschuss: 09.02.2017 (s. Vorlage FB 61/0610/WP17)
- Programmberatung Bezirk Laurensberg: 29.03.2017
- Beschluss Umweltbericht (AUK): 25.06.2019 (s. Vorlage FB 36/0371/WP17)
- Offenlage Bezirk Laurensberg: 25.09.2019
- Offenlage Planungsausschuss: 14.11.2019 (s. Vorlage FB 61/1280/WP17)
- Satzungsbeschluss Bezirk Laurensberg: 24.06.2020
- Änderungsbeschluss FNP (PLA): 20.08.2020 (s. Vorlage FB 61/1480/WP17)

Die Empfehlung für den Satzungsbeschluss im Planungsausschuss wurde zunächst vertagt. Anlass war die Besorgnis, dass sich innerhalb der festgesetzten großzügigen Baufelder eine Bebauung entwickeln könnte, die keine ausreichende Qualität aufweist. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags enthielt keine Verpflichtung, qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Die Uniklinik bereitete zu diesem Zeitpunkt die Planung für den Neubau der Psychiatrie vor. Es bestanden Bedenken, ob an diesem Standort gegenüber dem denkmalgeschützten Klinikum eine angemessene Qualität entstehen kann. Am 08.10.2020 wurde das weitere Vorgehen im Planungsausschuss beraten. Es wurde der Beschluss gefasst, für einen Teil des Geltungsbereiches (Neubau Psychiatrie) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Der Hochbauentwurf sollte in Abstimmung mit dem Universitätsklinikum durch ein Qualitätssicherungsverfahren (Wettbewerb, Werkstatt) verbessert werden.

Nach vorheriger Empfehlung durch den Bezirk am 03.02.2021 erfolgte im Planungsausschuss am 04.02.2021 der Beschluss, für den Bereich des Neubaus der Psychiatrie einen separaten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen mit vorherigem qualitätssicherndem Verfahren. Er beschloss weiterhin, das Verfahren für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - vorerst nicht weiterzuführen (s. Vorlage FB 61/1565/WP17). Nachdem ein Fassadenwettbewerb für den Neubau der Psychiatrie in die Wege geleitet (und inzwischen abgeschlossen) wurde, erfolgte am 26.08.2021 im Planungsausschuss der Beschluss, das Bebauungsplanverfahren für den verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - weiterzuführen (s. Vorlage FB 61/0190/WP18) mit dem Ziel, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 977 und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1005 – Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - parallel zu führen.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes bzw. entsprechend der Aktualisierung des Baugesetzbuches (BauGB) eine Veröffentlichung im Internet erforderlich. Die erste Offenlage erfolgte in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020.

Der Beschluss des Umweltberichtes ist in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz (AUK) am 04.06.2024 vorgesehen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 977 erfolgten keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Sechs davon haben eine abwägungsrelevante Anregung zur Planung abgegeben.

Für die Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplans 1980 wurden die Anregungen zur Kenntnis genommen, führten jedoch nicht zur Änderung der vorgesehenen Darstellungen.

Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Behörden).

Die Anregungen führten zur Aufnahme eines Hinweises zu den Abflugsektoren des Hubschrauberlandeplatzes in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 977. Weiterhin wurde der Hinweis zur Kriminalprävention konkretisiert.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Im Plangebiet des Bebauungsplanes geht durch die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche ein potentiell, kleines Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Entnahme von Baumbestand geht hier ebenso eine untergeordnete Frischluftproduktion verloren. Dies wirkt sich gegebenenfalls auf das Mikroklima des Standortes aus. Insgesamt betrachtet erhöht sich innerhalb des Bebauungsplanes der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem heutigen Planungsrecht, so dass geringfügige zusätzliche Auswirkungen sowohl auf das Mikroklima, als auch auf die Klimawandelanpassung und globales Klima (zusätzliche CO₂-Emissionen) entstehen. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich und eine kompakte Bauweise in der Höhe wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verhindert. Zudem wird die bestehende öffentliche Grünfläche gesichert. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Sondergebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erwarten.

5. Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Durch den Bebauungsplan Nr. 977- Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - soll Planungsrecht geschaffen werden sowohl für den klinischen als auch den nicht-klinischen Bereich des Uniklinik RWTH Aachen. Gegenüber dem Offenlagebeschluss 2019 wurde der Geltungsbereich verkleinert um die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie -. Dadurch wurde es auch erforderlich, die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten zu aktualisieren bzw. anzupassen. Ansonsten entsprechen die Festsetzungen weitgehend dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf. Nach wie vor wird ein Sondergebiet „Uniklinik“ festgesetzt. Der Bebauungsplan soll als Angebotsplan mit dem Ziel entwickelt werden, flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die Uniklinik Aachen zu schaffen, um auf den jeweiligen Erweiterungsbedarf der Uniklinik Aachen reagieren zu können. Grundlage für die weitere Entwicklung ist die Machbarkeitsstudie des Büros Reicher Haase aus dem Jahr 2017. Der Grundgedanke, die Ausbildung von miteinander verbundenen modularen Baukörpern mit dazwischen liegenden Höfen, wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Aus diesem Grund sind die Baugrenzen so ausgebildet, dass die vorhandenen und künftigen Baukörper umfasst werden, aber im Bereich der Höfe in das Gebiet einschneiden. Die Einschnitte markieren auch die Wegeverbindungen und Verknüpfungen zur zentralen öffentlichen Grünfläche. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes ist weiterhin die Entwicklung der Gebäudehöhen geprüft worden. Innerhalb der Baufelder sind aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen auch unterschiedliche Geschosshöhen möglich. Im Bebauungsplan werden absolute Höhen festgesetzt mit Angaben sowohl zum Gebäudeanschluss der Vollgeschosse, als auch zum Abschluss der geplanten Staffelgeschosse. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der westlichen bzw. südlichen angrenzenden Wohnbebauung, der zentralen Grünfläche und dem neuen Parkhaus und berücksichtigt auch die vorhandene Topografie. Entsprechend werden unterschiedliche Höhenbegrenzungen für die jeweiligen Bereiche festgesetzt werden. Entlang der Kullenhofstraße wird über die Festsetzung einer Mindesthöhe gewährleistet, dass hier eine Raumkante ausgebildet wird. Die zulässigen Gebäudehöhen unterschreiten die bislang zulässige Anzahl von Vollgeschossen (VII bis XII Geschosse) des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 592 und ermöglichen künftig Gebäudehöhen zwischen 9 m und 32 m.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die umgebenden Straßen. Über das aktualisierte Verkehrsgutachten (BSV, 11/2023) wurde der Nachweis erbracht, dass die Kullenhofstraße die durch die künftigen Nutzungen

(Verwaltung, klinische Einrichtungen und klinisches Wohnen) verursachten zusätzlichen Verkehre aufnehmen und ausreichend leistungsfähig abwickeln kann. Die erforderlichen Stellplätze können bei Bedarf in Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Außerhalb sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die zentrale Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entsprechend ihrem Bestand festgesetzt. Diese Grünfläche ist nicht nur prägend für das Plangebiet, sondern auch eine bedeutende übergeordnete Grünverbindung. Der innerhalb der Grünfläche liegende, sehr gut genutzte Fuß- /Radweg stellt eine attraktive Wegeverbindung Richtung Uniklinik dar.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs sowie aufgrund des langen Zeitraums seit der ersten Offenlage war es erforderlich den Umweltbericht sowie die zugrunde liegenden Gutachten zu aktualisieren.

Zu berücksichtigen ist, dass zum Zeitpunkt des geplanten Satzungsbeschlusses 2020 das UKA bereits die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs veranlasst und einen Vertrag mit der Stiftung Rheinisches Kulturland geschlossen hatte. Die Kompensation ist inzwischen im Bereich des Ökokontos „Eupener Straße“ erfolgt. Ebenfalls 2020 wurden über einen Vertrag zusätzliche Pflanzungen und Maßnahmen festgelegt, die eine freiwillige Kompensation für zu fällende Bäume und überplante Grünflächen im Bereich des Masterplans der Uniklinik sicherstellen. Weitergehende vertragliche Regelungen sind somit nicht erforderlich.

Insgesamt können im ungünstigsten Fall bis zu 34 Bäume nicht erhalten werden, da sie entweder innerhalb der überbaubaren Flächen liegen oder ihre Kronendurchmesser erheblich in die überbaubaren Flächen hineinragen. Von diesen 34 Bäumen sind 23 Bäume satzungsgeschützt. Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hält der landschaftspflegerische Fachbeitrag ein Defizit von 778 Punkten fest. Dieses Defizit wird in einer anderen Maßnahme der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, im Ökokonto „Aachen-Bildchen“ kompensiert.

Durch das Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Aachen keine Kosten. Sämtliche Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes soll bis Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen werden, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt. Hier soll auch die vom Planungsausschuss geforderte Qualitätssicherung künftiger Baumaßnahmen gesichert werden, indem sich das UKA verpflichtet, bei Realisierung der Hochbauten eine angemessene qualitätvolle Architektur sicherzustellen. Vor Stellung eines Bauantrages sollte ein im Einzelfall noch abzustimmendes, qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Architekturwettbewerb, Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros) durchgeführt werden. Möglich ist auch eine Vereinbarung, dass die Vorhabenträgerin der Stadt einen Gestaltungsvorschlag für die Gebäude unterbreitet.

Wesentliche Vertragsinhalte sind:

- qualitätssichernde Verfahren bei Neubau von Gebäuden entlang der Kullenhofstraße,
- Verpflichtung der Uniklinik RWTH Aachen zur Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Parkhaus und der öffentlichen Grünfläche durch das Plangebiet,
- Regelungen zu Ersatzpflanzungen,
- Verpflichtung zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung
- Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünung
- Regelungen zu Dachflächensolaranlagen

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form im Internet erneut zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei einer erneuten Veröffentlichung, die Frist auf zwei Wochen verkürzt und Stellungnahmen nur noch zu den Änderungen eingeholt werden sollen. Da in diesem Fall der Zeitraum der ersten Offenlage mehr als vier Jahre zurückliegt und die Veröffentlichung parallel zum Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - erfolgen soll, empfiehlt die Verwaltung, auf eine Verkürzung des Veröffentlichungszeitraums zu verzichten.

Anlage/n:

- 1 - Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Luftbild (öffentlich)
- 3 - Bebauungsplan Nr. 977 (öffentlich)
- 4 - Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 5 - Umweltbericht (öffentlich)
- 6 - Begründung (öffentlich)
- 7 - Abwägung Behörden (öffentlich)
- 8 - Klimacheckliste (öffentlich)
- 9 - Baumbilanz (öffentlich)