

**Vorlagennummer:** FB 61/1059/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 23.01.2025

## **Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - hier: - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

---

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

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
12.03.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - sowie den städtebaulichen Vertrag 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 den Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich zwischen Kullenhofstraße, Zufahrt Studierendenwerk, Neuenhofer Weg und Hans-Böckler-Allee gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
		X	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesambedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	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			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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
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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

**Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

**FB 61/0610/WP17** – Programmberatung

**FB 36/0371/WP17** – 143. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - Beschluss zum Umweltbericht

**FB 61/1280/WP17** – Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 und des Bebauungsplans Nr. 977 Kullenhofstraße/ Neuenhofer Weg - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss FB 61/1480/WP17 – Änderung des FNP

**FB 61/1480/WP17** – Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 und des Bebauungsplans 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 - Empfehlung zum Änderungsbeschluss / Satzungsbeschluss

**FB 61/1480/WP17-1** – Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplans 1980 - Änderungsbeschluss

**FB 61/0190/WP18** – Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für einen verkleinerten Geltungsbereich

**FB 36/0383/WP18** – Beschluss zum Umweltbericht

**FB 61/0922/WP18** – 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

**FB 61/1006/WP18** – 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

**FB 61/1050/WP18** – Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB; - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

**1. Planungsanlass:**

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, Vorhabenträgerin 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.

## **2. Programmberatungen und frühzeitige Beteiligung:**

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 09.02.2017 mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Gebiet zwischen Kullenhofstraße, Zufahrt Studierendenwerk, Neuenhofer Weg und Hans-Böckler-Allee. Darüber hinaus beauftragte er die Verwaltung, den Flächennutzungsplan 1980 entsprechend zu ändern. Er beschloss, 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 schloss sich in ihrer Sitzung am 29.03.2017 diesem Beschluss an.

Die frühzeitige Bürgerinformation fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis 30.06.2017 statt und wurde durch eine Anhörungsveranstaltung am 20.06.2017 ergänzt. Es wurde nur eine schriftliche Eingabe zum Thema Verkehr eingereicht, die nicht zu einer Änderung der Planung führte.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Eingaben führten ebenfalls nicht zu einer Änderung der Planung.

## **3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sowie öffentliche Auslegung**

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz nahm in der Sitzung am 25.06.2019 den Umweltbericht zur Kenntnis. Er empfahl dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung zur 143. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg empfahl am 25.09.2019 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. Des Weiteren empfahl sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Außerdem empfahl sie dem Planungsausschuss, die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Dieser Empfehlung entsprach der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 14.11.2019.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 statt. Es erfolgten keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit, weder zur Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplans 1980 noch zum Bebauungsplan Nr. 977.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Für die Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplans 1980 führten die Hinweise und Anregungen

nicht zu einer Änderung der Planung.

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

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg empfahl in der Sitzung am 24.06.2020 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 Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Die Bezirksvertretung empfahl des Weiteren dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 977 Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss empfahl in der Sitzung am 20.08.2020 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 Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Die Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 977 – Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg – wurde vertagt.

#### **4. Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980**

Der Rat der Stadt nahm in seiner Sitzung am 26.08.2020 den Bericht der Verwaltung zur Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschloss außerdem einstimmig die Änderung Nr. 143 – Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg – des Flächennutzungsplanes 1980 für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen Kullenhofstraße, Zufahrt Studierendenwerk, Neuenhofer Weg und Hans-Böckler-Allee in der vorgelegten Fassung.

#### **5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sowie erneute Veröffentlichung**

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 26.08.2021, das Bebauungsplanverfahren für einen verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - weiterzuführen.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nahm in seiner Sitzung am 04.06.2024 den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfahl dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichts in die Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 977.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg empfahl am 03.07.2024 dem Rat, nach Abwägung der

privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfahl 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 empfahl dem Planungsausschuss weiterhin zu beschließen, dass auf eine Verkürzung der Veröffentlichungsfrist verzichtet wird und Stellungnahmen zum gesamten Bebauungsplanentwurf eingeholt werden können.

Der Planungsausschuss empfahl in der Sitzung am 29.08.2024 dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschloss 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 beschloss weiterhin, dass auf eine Verkürzung der Veröffentlichungsfrist verzichtet wird und Stellungnahmen zum gesamten Bebauungsplanentwurf eingeholt werden können.

Die erneute Veröffentlichung im Internet und Offenlage fanden in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 statt. Es erfolgte eine Anregung von Seiten der Öffentlichkeit. Die Eingabe beschäftigt sich mit verschiedenen Umweltaspekten. Diese führte nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.

Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Neben nicht abwägungsrelevanten Stellungnahmen erfolgte ein Hinweis zur Verkehrsbelastung während der Bauphase (ASEAG) sowie eine Stellungnahme der Denkmalbehörde, die eine redaktionelle Anpassung des bereits aufgenommen Hinweises zur Bodendenkmalpflege angeregt hatte. Der Hinweis wurde entsprechend angepasst, ansonsten führten die Stellungnahmen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.

## **6. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planungen wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Wesentliche Vertragsinhalte sind:

- Qualitätssichernde Verfahren bei Neubau von Gebäuden entlang der Kullenhofstraße,
- Externer Ausgleich (Ökokonto „Aachen-Eupener Straße“, Ökokonto „Aachen Bildchen“),
- Regelungen zu Ersatzpflanzungen,
- Regelungen zur Regenwasserbehandlung,
- Verpflichtung zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Die Sicherung der Wegeverbindung vom Parkhaus zur öffentlichen Grünfläche erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie. Hier wurden entsprechende Wegerechte festgesetzt. Eine vertragliche Sicherung von Photovoltaikanlagen ist nicht mehr

erforderlich, da die aktuelle Gesetzgebung (Landesbauordnung NRW) mittlerweile entsprechende Anforderungen enthält.

## **7. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat in ihrer Sitzung am 29.01.2025 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung 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 den Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Dem Planungsausschuss liegt für die Sitzung am 13.02.2025 folgender Beschlussentwurf vor:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung 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 den Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

In der Sitzung des Rates am 12.03.2025 wird die Verwaltung über die Beschlüsse der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg und des Planungsausschusses informieren.

### **Anlage/n:**

- 1 - Rechtsplan\_B-Plan\_977 (öffentlich)
- 2 - Planverwinkl.vertrag (öffentlich)
- 3 - Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 4 - Begründung\_Umweltber. (öffentlich)
- 5 - Zus.Erklärung (öffentlich)