

**Vorlagennummer:** FB 61/1060/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 23.01.2025

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie -**

### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie – sowie den Durchführungsvertrag 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich zwischen Kullenhofstraße und Neuenhofer Weg 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.	Gesamtbedarf (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 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 61/1565/WP17** – Umstellung des Verfahrens

**FB 61/0481/WP18** – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - Ergebnis Fassadenwettbewerb

**FB 36/0384/WP18** – Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Psychiatrie - Beschluss

**FB 61/0923/WP18** – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

**FB 61/1007/WP18** – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

**FB 61/1048/WP18** – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie -

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 Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

### **1. Planungsanlass:**

Anlass der Planung ist die dringende Notwendigkeit, die Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik neu zu strukturieren und aus dem bestehenden Gebäude der Uniklinik auszulagern. Die heutige Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik mit dem Raumprogramm aus den 70er Jahren kann den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen, auch Umbaureserven sind ausgeschöpft. Um weiterhin die medizinische Versorgung, Forschung und Lehre auf höchstem Niveau sicherstellen zu können, ist ein Neubau erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie – schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Vorhabenträgerin ist die Uniklinik RWTH Aachen (UKA).

Ursprünglich lag das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 977 – Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg.

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.

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

Eine umfassende Beteiligung findet in Aachen bereits zu einem sehr frühen Stadium des Planungsprozesses, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, statt. Auf diesen ersten Verfahrensschritt konnte in diesem Fall verzichtet werden, da er bereits im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 977 stattgefunden hat. Die Abwägung der Stellungnahmen, die seitens der Öffentlichkeit und der Behörden zum gesamten Plangebiet eingegangen sind, erfolgten zum Offenlagebeschluss im Planungsausschuss am 14.11.2019 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Laurensberg am 25.09.2019 (s. Vorlage FB 61/1280/WP17).

Die Abwägung der Stellungnahmen, die seitens der Öffentlichkeit und der Behörden zum gesamten Plangebiet eingegangen sind, erfolgten zum Offenlagebeschluss im Planungsausschuss am 14.11.2019 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Laurensberg am 25.09.2019 (s. Vorlage FB 61/1280/WP17).

Somit konnte für den Bebauungsplan Nr. 1005 direkt die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung vorbereitet werden.

Am 04.06.2024 nahm der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfahl dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 1005.

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

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg empfahl am 03.07.2024 dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Dieser Empfehlung entsprach der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 29.08.2024 und beschloss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - in der vorgelegten Fassung.

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden, in welchem Anforderungen geregelt werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

Die Veröffentlichung im Internet und Offenlage erfolgten in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024. Die Pläne konnten im Internet und im Verwaltungsgebäude am Marschierstor eingesehen werden. Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund einer Stellungnahme der Denkmalbehörde (LVR und Bezirksregierung), die eine redaktionelle Anpassung des bereits aufgenommenen Hinweises zur Bodendenkmalpflege angeregt hatte, wurde dieser entsprechend angepasst. Darüber hinaus erfolgten Hinweise bzw. Informationen der Regionetz sowie der Bezirksregierung Arnsberg (Geologischer Dienst), die an die Vorhabenträgerin weitergeleitet wurden. Ansonsten führten die Stellungnahmen nicht zu einer Änderung der Planung.

#### **4. Durchführungsvertrag**

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, in welchem Anforderungen geregelt werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen. Zu den Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrages zählen insbesondere folgende Maßnahmen:

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung (Schmutzwasser / Regenwasser) entsprechend Masterplanung Büro Berg (März 2024) und Planung Büro Kempen Krause, März 2024,
- Sicherung der Wegeverbindung,
- Umsetzung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der vorliegenden Hochbauplanung (Zugänglichkeit der südlich angrenzenden Fahrradstellplätze und des südlich angrenzenden Müllsammelplatzes, Gestaltungsdetails Hochbau und Außenanlagen gemäß Hochbaubroschüre und Vorhaben- und Erschließungsplan, Dach- und Fassadenbegrünung, Photovoltaikanlagen),
- Ersatzpflanzungen,
- Durchführungsfristen.

#### **5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde im Anschluss an die Veröffentlichung im Internet und Offenlage nicht mehr geändert. Es erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Begründung bzw. im Umweltbericht.

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

„Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg 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. 1005 -Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - im Bereich zwischen Kullenhofstraße und 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 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. 1005 - Kullenhofstraße /

Neubau Psychiatrie - im Bereich zwischen Kullenhofstraße und 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-Plan1005 (öffentlich)
- 2 - Durchführungsvertrag (öffentlich)
- 3 - VEP (öffentlich)
- 4 - Schriftliche\_Festsetzungen (öffentlich)
- 5 - Begründung\_Umweltber. (öffentlich)
- 6 - Zus.Erklärung (öffentlich)