

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0951/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35004-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	18.06.2018
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen Kullenhofstraße und Pariser Ring			
hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.07.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 971 – Parkhaus Uniklinik – sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Verschiebung der Fläche für überdachte Stellplätze um 45 m nach Süden.

und die darüber hinaus gehenden, zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen Kullenhofstraße und Pariser Ring gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0808/WP17 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss – und

FB61/0951/WP17 – Bericht über die Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Anlass der Planung sind die Erweiterungspläne des Universitätsklinikums, um sowohl für den klinischen als auch den nicht-klinischen Bereich dem heutigen Raumbedarf Rechnung zu tragen. In diesem Zuge ist beabsichtigt, ein Parkhaus im Bereich Kullenhofstraße / Pariser Ring zu errichten, das der Unterbringung der Stellplätze sowohl für die Beschäftigten und Studenten, als auch für die Patienten der Uniklinik dienen soll.

Im Rahmen der Programmberatung war dem Planungsausschuss am 21.04.2016, dem Mobilitätsausschuss am 14.04.2016 sowie der Bezirksvertretung Aachen Laurensberg am 15.06.2016 die Planung vorgestellt worden, die Verwaltung wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes beauftragt.

In der Zeit vom 23.02.2015 bis 06.03.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Planung wurde öffentlich ausgestellt, die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Zudem fand am 25.02.2015 eine Anhörungsveranstaltung statt. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Parallel wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen beraten und wie folgt beschlossen:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt 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.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - in der vorgelegten Fassung.

Der Planungsausschuss schließt sich der Forderung der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg an, die Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des Klinikums im Bereich Kullen umzusetzen.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat in ihrer Sitzung am 29.11.2017 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich am 30.05.2018 mit dem Ergebnis der Offenlage beschäftigt und entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung folgende Empfehlung abgegeben:

„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 den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Verschiebung der Fläche für überdachte Stellplätze um 45 m nach Süden.

Außerdem empfiehlt sie 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. 971 - Parkhaus Uniklinik - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Der Planungsausschuss hat am 28.06.2018 beraten und eine inhaltsgleiche Empfehlung abgegeben. Darüber hinaus hat er die Verwaltung beauftragt, eine Regelung zur angemessenen Ausstattung des Parkhauses mit der technischen Infrastruktur für E-Mobilität in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen und dies mit dem Investor abzustimmen.

Anlage/n:

Entwurf des Städtebaulichen Vertrags

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Zusammenfassende Erklärung

Entwurf 26.06.2018

Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag
zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik -

zwischen der

Stadt Aachen

- vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingefeld -
52058 Aachen

nachfolgend - **Stadt** -

und der

Universitätsklinikum Aachen AöR

- vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden
Prof. Dr. med. Thomas H. Ittel
und den Kaufmännischen Direktor
Dipl.-Kfm. Peter Asché-
Pauwelsstraße 30
52074 Aachen

nachfolgend - **Vorhaben-/Erschließungsträgerin** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen in diesem Plangebiet.

Präambel

Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin hat im Interesse der Bebauung und Erschließung der Grundstücke in Aachen, Gemarkung Laurensberg, Flur 25, Flurstücke 336, 388 (teilweise) und 518 mit einer Größe von ca. 11.000 m² am 25./29.04.2016 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt getroffen und beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Bebauungsplanverfahren Nr. 971 eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Bezirk Laurensberg der Stadt Aachen. Es liegt südlich zwischen der Kullenhofstraße und dem Pariser Ring. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 336 (Eigentümer: Land Nordrhein-Westfalen, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, nachfolgend: Land NRW), 388 teilweise (Eigentümer: Studierendenwerk Aachen AöR, nachfolgend Studierendenwerk), 492 teilweise (Eigentümer: Stadt), 517 (Eigentümer: Stadt), 518 (Eigentümer: Land NRW) und 519 teilweise (Eigentümer: Stadt), 520 teilweise (Eigentümer: Land NRW) (Flur 25, Gemarkung Laurensberg, Stadt Aachen) und ist insgesamt ca. 1,32 ha groß.

Die Grundstücksflächen, die im Eigentum des Landes NRW stehen, gehören zu den sog. betriebsnotwendigen Grundstücken (§ 1 Abs. 2 Universitätsklinikums-Verordnung) der Vorhaben-/Erschließungsträgerin, über die diese verfügen kann. Darüber hinaus hat das Land NRW mit Schreiben vom 19.06.2018 die Absicht zur Veräußerung der Flurstücke 518 und 336 an die Vorhaben-/Erschließungsträgerin erklärt. Für die Grundstücksflächen des Studierendenwerkes wird die Vorhaben-/Erschließungsträgerin einen Erbbaurechtsvertrag über einen Zeitraum von 60 Jahren abschließen.

Durch die geplante Erweiterung der Uniklinik Aachen (UKA) entfallen zukünftig die Parkflächen P1 und P2 zwischen Kullenhofstraße und Pauwelsstraße. Zum Ausgleich der entfallenden Parkflächen und zur Deckung des künftigen Bedarfs an Stellplätzen soll im Plangebiet ein Parkhaus mit acht Geschossen (9 Parkebenen) errichtet werden.

Die Anbindung des geplanten Parkhauses an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die südliche Zu- und Ausfahrt des Kreisverkehrs auf der Kullenhofstraße. Die unmittelbare Erschließung des Parkhauses erfolgt über eine Abzweigung in Richtung Osten direkt nach der Zu- und Abfahrt aus dem Kreisverkehr. Der PKW-Verkehr wird auf der Ostseite um das Parkhaus herumgeführt.

Im Parkhaus werden zukünftig ca. 1.350 Stellplätze für Mitarbeiter, Patienten und Besucher der Uniklinik angeboten. Dazu zählen auch Ersatzstellplätze für das Studierendenwerk innerhalb des Parkhauses. Mit der Realisierung des Parkhauses werden die Stellplätze des Studierendenwerkes überplant.

Mit der Flächenneuordnung im Plangebiet ist ein Zuwachs an befestigten Flächen von lediglich 11 v. H. verbunden. Da durch die Regionetz GmbH im Laufe des Jahres 2018 eine Ertüchtigung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Klinikum an der Pauwelsstraße durchgeführt wird, so dass Ende 2018 ein ausreichender Hochwasserschutz sichergestellt ist, sind weitergehende Maßnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Dies vorausschauend schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Verwirklichung des aufzustellenden Bebauungsplanes nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag:

Inhaltsübersicht

§ 1	Bestandteile des Vertrages	3
§ 2	Gegenstand des Vertrages	4
TEIL A – PLANVERWIRKLICHUNG		4
§ 3	Bauvorhaben	4
§ 4	Umweltbelange/ Ausgleich	5
§ 5	Steuerung der Zielverkehre zum Parkhaus und den Parkplätzen	8
§ 6	Hubschraubersonderlandeplatz.....	8
§ 7	Grunddienstbarkeiten	8
TEIL B – ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG		8
§ 8	Übertragung der Erschließung	8
§ 9	Art, Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen	9
§ 10	Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung der Erschließungsanlagen.....	9
§ 11	Baubeginnanzeige.....	9
§ 12	Baudurchführung.....	10

§ 13	Haftung und Verkehrssicherung	10
§ 14	Fristen/Fertigstellung der Anlagen.....	10
§ 15	Abnahme und Mängelansprüche.....	11
§ 16	Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche	11
TEIL C – SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....		12
§ 17	Sicherheitsleistung	12
§ 18	Kostentragung	13
§ 19	Haftungsausschluss der Stadt.....	13
§ 20	Abtretung von Forderungen.....	13
§ 21	Rechtsnachfolge.....	14
§ 22	Kündigungsrecht	14
§ 23	Salvatorische Klausel	14
§ 24	Wirksamwerden.....	14

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b) Bebauungsplan Nr. 971 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - (**Anlagen 2a-d**),
- c) Städtebauliches Konzept Neubau Parkhaus B 204, Genehmigungsplanung, Plan-Nr. 504.00_LA_SBK, Projekt-Nr. 2016030 vom 11.04.2018 der 3PLUS FREIRAUMPLANER Kloeters + Kastner PartGmbH, Aachen (**Anlage 3**),
- d) Freiflächengestaltungsplan Neubau Parkhaus B 204, Genehmigungsplanung, Plan-Nr. 504.00_LA_FFPG, Projekt-Nr. 2016030 vom 11.04.2018 der 3PLUS FREIRAUMPLANER Kloeters + Kastner PartGmbH 7 (**Anlage 4**),
- e) E/A Bilanzierung, Konfliktplan/Baumfällungen, Projekt B-Plan 971 Parkhaus Uniklinik, Plan-Nr. GOP-03f, Projektnummer 2016058 vom 12.10.2017, Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH, Aachen; BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen; Krämer Faber Architekten PartmbB, Aachen; FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf; BFT Planung GmbH; BFT Planung GmbH, Aachen (**Anlage 5**),
- f) Ausführungsplanung Straßenbau, Projekt-Nr.2016072, Lageplan Blatt 3, Plan-Nr. 302 A 01a-3a , Regelaufbau Gehweg, Plan-Nr. 301 A 10-1a, Regelaufbau Radweg, Plan-Nr. 301 A 10-2 und Regelaufbau Fahrbahn, Plan-Nr. 301 A 10-1a jeweils vom ... der BKI Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH, Aachen, Gestaltung Oberflächenbefestigung; Markierungs- und Beschilderungsplan (**Anlage 6a-...**),
- g) Lageplan Entwässerung, Ausführungsplanung, Projekt-Nr.2016072, Plan-Nr. 5T-EW-LP-001-01 vom 21.07.2017 der Kempen Krause Ingenieure GmbH, Aachen (**Anlage 7**),
- h) Vertrag zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, Bonn und der Uniklinik RWTH Aachen über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich diverser Bebauungspläne der Stadt Aachen durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stiftung vom ... (**Anlage 8**),
- i) Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 971 zur Errichtung eines Parkhauses an der Universitätsklinik Aachen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand: September 2017,

- j) Prognose zum Schallimmissionsschutz „Neubau Parkhaus, Kullenhofstraße - Ecke Pariser Ring“, BFT Cognos GmbH, Stand: 04.07.2017,
- k) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan (LFB/GOP) und Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik -, Stadt Aachen, Stadtbezirk Laurensberg, FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Stand: 12.10.2017,
- l) Stellungnahme bezüglich der NO₂ Kurzzeitemissionen, die bei Vollbelegung der geplanten Garage des Klinikums Aachen entstehen, TÜV Rheinland Energy GmbH vom 25.10.2017,
- m) Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung „Neubau eines Parkhauses an der Kullenhofstraße Ecke Pariser Ring in Aachen“, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand: 17.10.2016,
- n) Stadtklimatologisches Kurzgutachten „B-Plan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik, B-Plan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg, B-Plan Nr. 1000 - Erweiterung Uniklinik: Modellrechnungen mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM_21, Geographie RWTH Aachen University, Lehrstuhl- und Forschungsgebiet Physische Geographie und Klimatologie, Stand: März 2017,
- o) Fachbeitrag Artenschutzprüfung für den B-Plan 971 „Parkhaus Uniklinik“ und den B-Plan 1000 „Erweiterung Uniklinik“, pro terra Büro für Vegetationskunde, Tief und Landschaftsökologie, Februar 2017,
- p) Konzeptskizze zur Steuerung der Zielverkehre zu dem Parkhaus und den Parkplätzen am UKA in den Verkehrsspitzenzeiten des BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH von April 2018 (**Anlage 9**).

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 971,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen,
 - d) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - e) die Stellung von Sicherheiten,
 - f) die Regelung von Vertragsstrafen,
 - g) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 971 besteht seitens der Vorhaben-/Erschließungsträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

TEIL A – PLANVERWIRKLICHUNG

§ 3 Bauvorhaben

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 971 sowie der Gestaltungssatzung (**Anlagen 2a-d**) ist die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 1.350 Stellplätzen geplant. Der Bau des Parkhauses ist Voraussetzung für die Baumaßnahmen zur Erweiterung der Uniklinik.

Das geplante Parkhaus soll auf dem bisherigen Stellplatz des Studierendenwerkes entstehen und dabei auf acht Geschossen (9 Parkebenen) ca. 1.350 Stellplätze für Beschäftigte, Besucher und Patienten umfassen.

Die Erschließung des Parkhauses verläuft über die Kullenhofstraße. Der PKW-Verkehr wird um den Baukörper herumgeleitet und erschließt das Parkhaus an der Ostseite. Die Erschließung erfolgt über die Ostseite, um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (Schall, Lufthygiene) der umliegenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

Der Zugang für Fußgänger befindet sich an der nordwestlichen Seite des geplanten Parkhauses und erfolgt über die Parzellen 520 und 388. Der Bebauungsplan setzt auf Teilflächen dieser Parzellen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger fest („GFL 1“ und „GFL 2“). Im Parkhaus sind sowohl Treppenhäuser für die fußläufige Erreichbarkeit als auch Aufzüge zur Sicherstellung des barrierefreien Zugangs des Parkhauses eingeplant.

Die Gestaltung der Hochbauplanung und die technische Ausführung der Fassade wurden über einen Fassadenwettbewerb bestimmt. Der Fassadenwettbewerb wurde insbesondere durchgeführt, um die gestalterische Qualität des Parkhauses sicherzustellen, aber auch, um einen ausreichenden Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung zu gewährleisten. Zum Sicht- und Schallschutz für die benachbarte Wohnbebauung ragt die Fassade auch im obersten Geschoss ca. 2,0 m über das Parkdeck hinaus. Die gestalterischen Vorgaben und die Ergebnisse des Fassadenwettbewerbs werden über die Gestaltungssatzung (**Anlage 2d**) gesichert.

§ 4 Umweltbelange/ Ausgleich

(1) Schutzgut Pflanzen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes vom 11.04.2018 (**Anlage 4**) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt – nach folgenden Maßgaben:

- a) Die im Freiflächengestaltungsplan (**Anlage 4**) dargestellten Pflanzungen/Ansaaten sind entsprechend der festgesetzten Standorte sowie der aufgeführten Pflanz-/Saatqualitäten anzupflanzen/einzusäen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Der Ablauf der 3-jährigen Anwuchspflege für die Bäume nach lit. a) und b) ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
- d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, welcher im Abstand von 1,50 m zu allen Seiten von der Kronentraufe aufzustellen ist, zu schützen. Abweichende Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt - Fachbereich Umwelt - abzustimmen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.

- e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanzungen nach lit. a) spätestens in der auf die Schlussabnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- f) Müssen im Umfeld des Plangebietes vorbereitend Schneidemaßnahmen an Bäumen durchgeführt werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, diese
- bei Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, mit der Stadt – Fachbereich Umwelt, Herrn Drautmann (Juergen.Drautmann@mail.aachen.de) und
 - bei sonstigen Bäumen/Gehölzen mit dem Aachener Stadtbetrieb E 18/410, Frau Arnold (Susanne.Arnold@mail.aachen.de) abzustimmen.
- g) Die vertraglichen Regelungen ersetzen nicht die erforderliche Genehmigung nach der Baumschutzsatzung. Diese bleibt unberührt.
- (2) Schutzgut Tier
- Zum Schutz des Insektenbestandes sind warmweiße LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe von 2.700 Kelvin zu verwenden.
- (3) Schutzgut Wasser
- Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die private Entwässerung des Plangebietes auf Grundlage der Ausführungsplanung, Projekt-Nr.2016072, Plan-Nr. 5T-EW-LP-001-01 vom 21.07.2017 der Kempen Krause Ingenieure GmbH, Aachen (**Anlage 7**) herzustellen. Ihr ist bekannt, dass es zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Dorbach einer wasserrechtlichen Genehmigung der Stadt – Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde – bedarf.
- (4) Schutzgut Mensch
- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 6 der schriftlichen Festsetzungen alle Fassaden, außer der reinen Ostfassade, geschlossen auszuführen. Das Schalldämmmaß der geschlossenen Fassaden muss mindestens $R'_{w,res} \geq 20$ dB nach DIN 4109 betragen. Mit Nachweis des ausreichenden Schallschutzes können im Baugenehmigungsverfahren Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend der Konzeptskizze zur Steuerung der Zielverkehre zu dem Parkhaus und den Parkplätzen am UKA in den Verkehrsspitzenzeiten (**Anlage 9**), dafür Sorge zu tragen, dass durch den Einsatz eines geeigneten Verkehrssteuerungssystems in der morgendlichen Spitzenstunde zunächst das Parkhaus befüllt wird und erst im Anschluss die ebenerdigen Stellplätze des Parkplatzes P2 angefahren werden. Hiermit soll der Konflikt zwischen Pkw-Anreiseverkehr und den starken Fußgängerströmen an der Querungsstelle Kullenhofstraße reduziert und ein Rückstau in den Kreisverkehr Kullenhofstraße verhindert werden.
- (5) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- a) Bodendenkmäler
- Da der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland die Anhaltspunkte für das Vorhandensein potentieller Bodendenkmäler als zu gering und eine Sachverhaltsermittlung zur näheren Bestimmung der archäologischen Situation als unnötig einstuft, wird lediglich auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt.
- Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

b) Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht der Bauverwaltung als zuständige Ordnungsbehörde für die Kampfmittelbeseitigung begonnen werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

c) Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmildernde Maßnahmen an.

(6) Externer Ausgleich

- a) Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt können nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es verbleibt ein Verlust von 2.346 Wertepunkten, der außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 971 und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Mit Datum vom 15.05.2018 hat die Untere Naturschutzbehörde das Ökokonto „Aachen-Eupener Straße“ anerkannt. Die gesamte Ausgleichsfläche des Ökokontos umfasst mit insgesamt 124.683 m² Teilflächen der Grundstücke Aachen, Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstücke 304 und 400). Im Bereich der Ausgleichsfläche werden Maßnahmen nach Anlage 1 (Maßnahmenkennblatt) zur **Anlage 8** dieses Vertrages mit einem Wert von 2.346 Wertepunkten durchgeführt.

- b) Die nach diesem Vertrag durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich im Grundbuch in der Weise zu sichern, dass sich die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, welche in der Anlage 3 (Lageplan) zur **Anlage 8** dieses Vertrages als „Ökokontofläche“ ausgewiesen sind, zur dauerhaften Duldung der Umsetzung und der Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihrem Grundstück verpflichten. Darüber hinaus ist auch durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass sowohl die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft als auch Bedienstete der Stadt, von der Stadt beauftragte Personen sowie Bedienstete der deutschen Fachaufsichtsbehörden berechtigt sind, das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Besichtigung und Untersuchung zu betreten. Die notarielle Beurkundung der Dienstbarkeiten, ihre unwiderrufliche Bewilligung sowie eine Bestätigung des Grundbuchamtes, dass der Antrag auf Eintragung derselben in das Grundbuch eingegangen ist, ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 971 der Stadt – Bauverwaltung – nachzuweisen.
- c) Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen obliegt – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den in lit. a) genannten Flächen und ungeachtet des Maßnahmeübernahmevertrages – der Vorhabenträgerin bzw. ihrem Rechtsnachfolger. Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen eventuellen Rechtsnachfolger übergehen.

Die Vorhabenträgerin hat mit Maßnahmeübernahmevertrag vom (**Anlage 8**) die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft mit der Umsetzung des Ausgleichs beauftragt. Diese wird die Maßnahmen

durchführen und für die Dauer von 30 Jahren die fachgerechte Pflege und Aufrechterhaltung sowie die Kontrolle und Dokumentation der Kompensationsmaßnahmen sicherstellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich die vollständige Zahlung des in § 2 des vorgenannten Maßnahmeübernahmevertrages vereinbarten Finanzierungsbetrages nachzuweisen sowie die Stadt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen, wenn das Vertragsverhältnis mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vorzeitig beendet wird.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie trotz Maßnahmeübernahmevertrag gegenüber der Stadt Schuldnerin des erforderlichen externen Ausgleichs bleibt.

- d) Die der Vorhabenträgerin durch diesen Vertrag auferlegte Verpflichtung zur dauernden Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen gilt zeitlich unbefristet. Die Vorhabenträgerin kann jedoch vorzeitig von dieser Verpflichtung entbunden werden bei
- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 971 der Stadt oder
 - Wegfall der Ausgleichsbedürftigkeit aus anderen Gründen.

Sofern dies nicht unmittelbar aufgrund geänderter Rechtsvorschriften eintreten sollte, ist für die Feststellung dieser Voraussetzung die Entscheidung der örtlich zuständigen Landschaftsbehörde maßgeblich.

- e) Mit Beendigung der vertraglichen Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen steht es dem Eigentümer des Grundstücks frei, dieses in einen anderen Zustand zu versetzen.

§ 5 Steuerung der Zielverkehre zum Parkhaus und den Parkplätzen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Steuerungskonzept (Anlage 9) im Rahmen eines Monitorings zu überwachen und hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben ... zu optimieren.

§ 6 Hubschraubersonderlandeplatz

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zum Hubschraubersonderlandeplatz verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, alle Bauhilfsanlagen wie z. B. Kräne unter Angabe der Kranhöhe in Meter sowie Auslegerlänge und der geplanten Standzeit der Bezirksregierung Düsseldorf zur Prüfung vorzulegen.

§ 7 Grunddienstbarkeiten

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich die im Bebauungsplan Nr. 971 mit „GFL 1“ und „GFL 2“ gekennzeichneten Flächen auf Grundstücken befinden, welche sich nicht in ihrem Eigentum befinden (Flurstück 388: Studierendenwerk, Flurstück 518: Land NRW). Eine Baugenehmigung für das Parkhaus kann nur erteilt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger durch Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert sind.

TEIL B – ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG

§ 8 Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 971 – Parkhaus Uniklinik – sowie die erforderlichen Anpassungsarbeiten auf die Erschließungsträgerin. Gemäß

Gestattungsvertrag vom 20./21.11.2013 ist die Stadt berechtigt, den Kreisverkehr einschl. Nebenanlagen auf der Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Laurensberg, Flur 25, Flurstück 388, die im Eigentum des Studierendenwerkes Aachen steht, auszubauen.

- (2) Maßgebend für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen ist die mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt oder anderen Dienststellen und den Versorgungsträgern abgestimmte Planung der Erschließungsanlagen (**Anlage 6a-....**).

§ 9 Art, Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung

- a) den Neuausbau eines Teilbereichs der Kreisverkehrsanlage "Kullenhofstraße" (Gehweg, ca. ... m²),
- b) die Anlegung eines Fahrbahnteilers im Bereich der Abzweigung zum zukünftigen Parkhaus,
- c) die erforderlichen Anpassungsarbeiten,
- d) die Durchführung der Beschilderung sowie aller Markierungsarbeiten.

§ 10 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung der Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung hat die Erschließungsträgerin mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – die BKL Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH, Aachen, beauftragt. Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist durch das beauftragte Ingenieurbüro auf Anforderung durch die Stadt – Bauverwaltung – nachzuweisen.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.
- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW und Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen auch die Leistungsverzeichnisse aller Bauleistungen vor deren Ausgabe. Die Vergabe darf nur an für den öffentlichen Straßenbau zertifizierte Tiefbauunternehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen.

§ 11 Baubeginnanzeige

- (1) Der Baubeginn ist der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Straßenbau (strassenbau@mail.aachen.de) – zwei Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen, damit die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter die ordnungsgemäße und vertragskonforme Herstellung der Erschließungsanlagen überwachen kann.
- (2) Wird mit dem Bau ohne vorherige Anzeige nach Absatz 1 begonnen, ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 € von der Erschließungsträgerin zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Bauverwaltung – fällig. Die Erschließungsträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

- (3) Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme der Erschließungsanlage nach § 15 sowie deren Übernahme nach § 16 zu verweigern, falls eine Baubegleitung aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, teilweise oder gänzlich unmöglich war. Dies gilt für den Fall einer fehlenden Baubeginnanzeige.

§ 12 Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB (B und C) ausführen zu lassen.
- (2) Die Erschließungsträgerin hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Die Erschließungsträgerin hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit Versorgungsträgern (Regionetz GmbH) und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekommunikations-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen weiterer Nutzungsberechtigter) so rechtzeitig in der künftigen Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zugelassen. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen.
- (4) Die ggf. erforderliche Errichtung der Straßenbeleuchtung hat die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Straßenbau (strassenbau@mail.aachen.de) – und in Abstimmung mit der Regionetz GmbH, Abteilung BS, Herren Klöforn und Breuer, Tel.: 0241/41368-5242 und 5243, zu veranlassen.
- (5) Die Erschließungsträgerin hat bei begründetem Verdacht auf eine mangelhafte Qualität der für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien auf Verlangen der Stadt von diesen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

§ 13 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Ausbaurbeiten übernimmt die Erschließungsträgerin innerhalb des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 8 dieses Vertrages. Die Eigentumsverhältnisse bleiben hiervon unberührt.
- (2) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Ausbaumaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 14 Fristen/Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung Parkhauses funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.

- (2) Schäden der Straße, einschließlich der Straßenaufbrüche an Baustellen, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen.
- (3) Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 15 Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt – Bauverwaltung – die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche schriftlich an. Teilabnahmen sind möglich. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – einen Abnahmetermin innerhalb der nächsten zwei Wochen fest. Die Leistungen sind von der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – und der Erschließungsträgerin bzw. einem von ihr Beauftragten gemeinsam abzunehmen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (2) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr dafür, dass ihre Leistungen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) sowie den FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ und bezüglich der Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) in den jeweils geltenden Fassungen entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch sonstige Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (3) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die öffentliche Verkehrsfläche wird auf vier Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt.
- (4) Werden Mängel bei der Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn die Erschließungsträgerin bzw. ein von ihr Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 16 Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Mit der Abnahme der endgültig fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche übernimmt die Stadt diese wieder in ihre Straßenbaulast.
- (2) Bis spätestens jeweils zwei Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen sind die von der Erschließungsträgerin und die durch den von ihr beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften

Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Straßenbau (strassenbau@mail.aachen.de), kostenfrei auszuhändigen.

- (3) Zu den Unterlagen nach Abs. 2 gehören:
- a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche),
 - b) der Nachweis (Kopie der Grenzniederschrift) über die vollständige Abmarkung der Erschließungsanlage im Rahmen einer Grenzvermessung; die Skizze zur Grenzniederschrift muss sämtliche Grenzzeichen und ggf. die Abweichungen zwischen der ausgebauten Erschließungsanlage und den Eigentumsgrenzen enthalten,
 - c) ein 3D Bestandsplan der ausgebauten Erschließungsanlage in digitaler Form (dwg/dxf-Format mit 3D Zeichenelementen) auf Grundlage der unter b) durchgeführten Grenzvermessung in den amtlichen Systemen ETRS89/UTM und Normalhöhennull; aufzumessen sind alle wesentlichen topografischen Merkmale der Erschließungsanlage nach Lage und Höhe, insbesondere Straßen-, Rad- und Gehwegbegrenzungen mit Bordsteinober- und -unterkanten, Randsteinen, Straßenmarkierungen, Bäumen (mit Stammumfang und Kronendurchmesser) sowie alle Ein- und Aufbauten, wie z.B. Straßenabläufe, Gas-, Wasserschieber, Laternen, Hydranten, Strom-, Schaltkästen, etc.
- (4) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 150,00 €. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Bauverwaltung – fällig. Die Erschließungsträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (5) Die nach Absatz 2 i. V. m. Absatz 3 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über. Ein Zurückbehaltungsrecht der Erschließungsträgerin ist ausgeschlossen.

TEIL C – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 17 Sicherheitsleistung

(1) Vertragserfüllungsbürgschaft

- a) Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt ... € (in Worten: ... EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

aa. Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche.....	2.550,00 €
ab. Beschilderung und Markierung	XXX €
ac. Ingenieurhonorar.....	XXX €
ad. Vermessung (Verkehrsfläche und Grünfläche)	XXX €
- c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von sechs Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.

- d) Die Bürgschaften nach lit. b) lit. aa. - ac. werden durch die Stadt – Bauverwaltung – nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen und soweit nachfolgend vereinbart Zug um Zug gegen Vorlage der jeweiligen Mängelansprüchebürgschaft nach Abs. 2 unverzüglich entsprechend reduziert bzw. an die Vorhaben-/Erschließungsträgerin zurückgegeben.
 - e) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. ad. wird nach Eingang der jeweiligen Vermessungsunterlagen bei der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – entsprechend reduziert oder bei Vorliegen aller Unterlagen unverzüglich zurückgereicht.
 - f) Erfüllt die Vorhaben-/Erschließungsträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, der Vorhaben-/Erschließungsträgerin schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhaben-/Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen der Vorhaben-/Erschließungsträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhaben-/Erschließungsträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhaben-/Erschließungsträgerin aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und/ oder öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.
- (2) Mängelansprüchebürgschaft
- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen nach Absatz 1 lit. b) lit. aa. - ab. hat die Vorhaben-/Erschließungsträgerin nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich von der/ den ausführenden Firma/en eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der jeweiligen Auftragssumme, welche der Stadt Aachen – Bauverwaltung – durch die Vorhaben-/Erschließungsträgerin nachzuweisen ist, einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
 - b) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt – Bauverwaltung – die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich an die sie stellende Bank oder Sparkasse zurück.

§ 18 Kostentragung

Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin trägt alle Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

§ 19 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstige Aufwendungen der Vorhaben-/Erschließungsträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 971 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 20 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhaben-/Erschließungsträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 21 Rechtsnachfolge

Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 22 Kündigungsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 23 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 24 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 971 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den _____

DIE VORHABEN-/ERSCHLIEßUNGSTRÄGERIN

(Prof. Dr. med. Thomas H. Ittel)
Vorstandsvorsitzender

(Dipl.-Kfm. Peter Asché)
Kaufmännischer Direktor

Aachen, den _____

STADT AACHEN

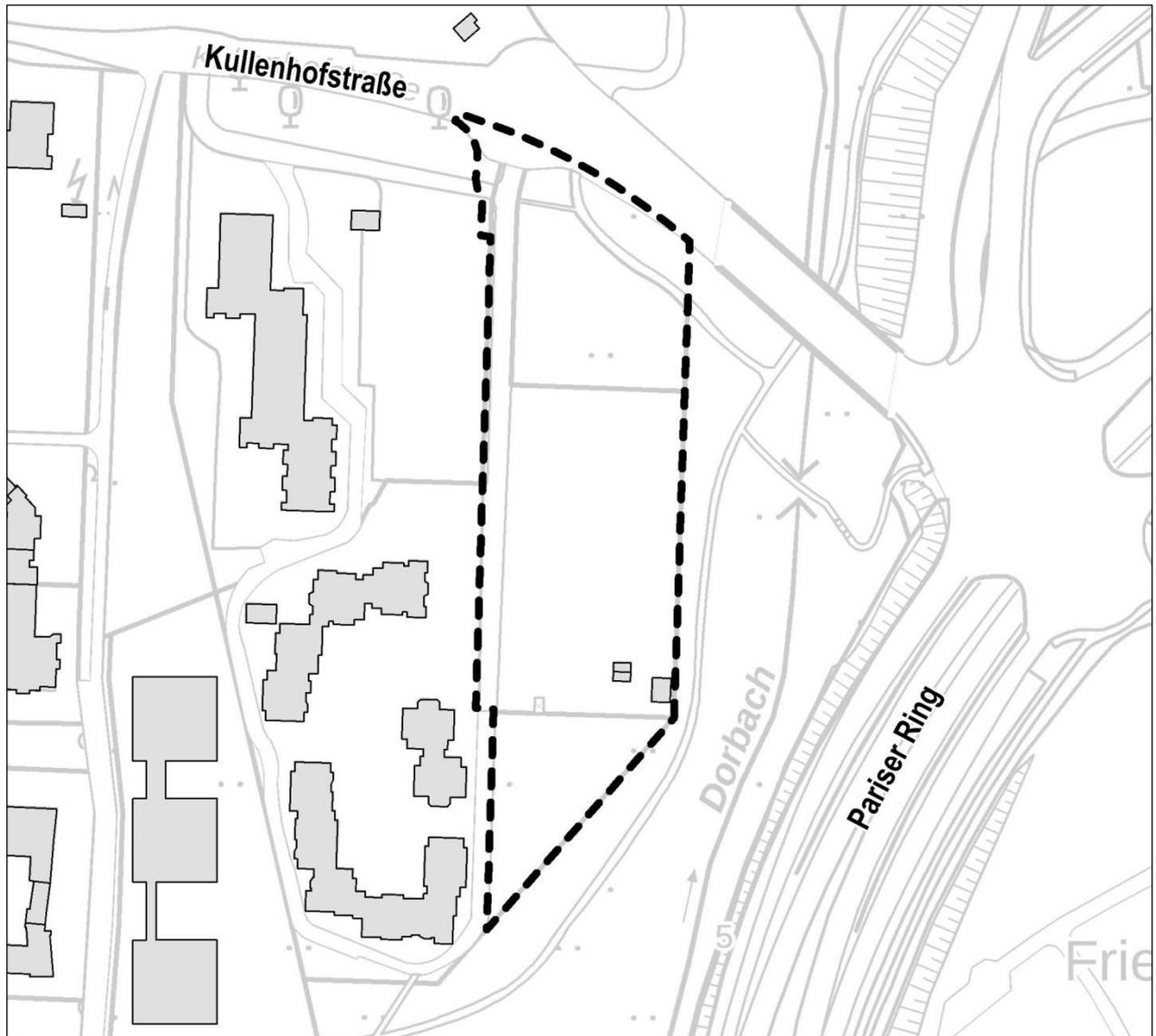
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

In Vertretung

(Werner Wingefeld)
Stadtbaurat

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik -

für den Bereich zwischen Kullenhofstraße und Pariser Ring
im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</u>	4
1.1.	<u>Beschreibung des Plangebietes</u>	4
1.2.	<u>Regionalplan</u>	4
1.3.	<u>Flächennutzungsplan (FNP)</u>	4
1.4.	<u>Landschaftsplan</u>	4
1.5.	<u>Bestehendes Planungsrecht</u>	4
1.6.	<u>Masterplan Aachen*2030</u>	5
2.	<u>Anlass der Planung</u>	5
3.	<u>Ziel und Zweck der Planung</u>	6
3.1.	<u>Allgemeine Ziele</u>	6
3.2.	<u>Standortwahl der Bebauung</u>	6
3.3.	<u>Städtebauliches Konzept und Hochbau</u>	7
3.4.	<u>Erschließung</u>	8
3.5.	<u>Freiraumkonzept</u>	9
4.	<u>Begründung der Festsetzungen</u>	10
4.1.	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	10
4.2.	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	10
4.3.	<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>	11
4.4.	<u>Flächen für den ruhenden Verkehr / Stellplätze außerhalb des Parkhauses</u>	11
4.5.	<u>Nebenanlagen</u>	11
4.6.	<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	11
4.7.	<u>Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen / Baumschutz</u>	11
4.8.	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u>	12
4.9.	<u>Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen</u>	12
5.	<u>Umweltbericht</u>	12
5.1.	<u>Einleitung</u>	12
5.1.1.	<u>Lage des Plangebietes</u>	12
5.1.2.	<u>Inhalt und Ziele des B-Plans</u>	13
5.1.3.	<u>Planungsrechtliche Einbindung</u>	14
5.1.4.	<u>Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad</u>	14
5.1.5.	<u>Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange</u>	15
5.2.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	15
5.2.1.	<u>Schutzgut Mensch</u>	15
5.2.2.	<u>Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u>	21
5.2.3.	<u>Schutzgut Boden</u>	24
5.2.4.	<u>Schutzgut Fläche</u>	25
5.2.5.	<u>Schutzgut Wasser</u>	26
5.2.6.	<u>Schutzgüter Luft und Klima/Energie</u>	28
5.2.7.	<u>Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)</u>	31
5.2.8.	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	32
5.2.9.	<u>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung</u>	33
5.2.10.	<u>Risiken für die menschliche Gesundheit</u>	33
5.2.11.	<u>Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen (Schutzgüter)</u>	33
5.2.12.	<u>Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter</u>	33
5.3.	<u>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</u>	34
5.3.1.	<u>Bei der Durchführung der Planung</u>	34
5.3.2.	<u>Nullvariante</u>	34
5.3.3.	<u>Alternativprüfung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl</u>	34
5.4.	<u>Grundlagen</u>	35
5.5.	<u>Monitoring</u>	35

<u>5.6.</u>	<u>Zusammenfassung</u>	36
<u>6.</u>	<u>Auswirkungen der Planung</u>	37
<u>6.1.</u>	<u>Städtebauliche Auswirkungen</u>	37
<u>6.2.</u>	<u>Verkehrliche Auswirkungen</u>	38
<u>6.3.</u>	<u>Umweltauswirkungen</u>	38
<u>6.4.</u>	<u>Planungsrechtliche Auswirkungen</u>	39
<u>7.</u>	<u>Kosten</u>	39
<u>8.</u>	<u>Städtebaulicher Vertrag</u>	39
<u>9.</u>	<u>Plandaten</u>	40

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Laurensberg der Stadt Aachen. Es liegt südlich zwischen der Kullenhofstraße und dem Pariser Ring. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 336, 388 teilweise, 492 teilweise, 517, 518 und 519 teilweise, 520 teilweise (Flur 25, Gemarkung Laurensberg, Stadt Aachen) und ist insgesamt ca. 1,32 ha groß.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird zurzeit als Grünfläche mit einer Wegeverbindung in das Dorbachtal genutzt. Die Fläche ist begrünt und mit Gehölzen bzw. Bäumen bepflanzt. Im zentralen Teil des Plangebietes (Flurstück 388 teilweise) befindet sich die bisherige Stellplatzfläche des Studierendenwerkes, die im Zuge der Realisierung des Parkhauses überplant werden soll. Der südliche Teil des Plangebietes ist begrünt und mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie im Bestand auch, über den Kreisverkehr an der Kullenhofstraße. Im nördlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich die Aachener Universitätsklinik mit dem Vorplatz und den Stellplatzanlagen P1 und P2. Östlich des Plangebietes liegt das Dorbachtal. Im westlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes liegt der Stadtteil Vaalserquartier mit Wohnbebauung sowohl als Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau als auch Wohnheimen für Personal (Uniklinik) oder Studierende.

1.2. Regionalplan

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Auf Regionalplanebene müssen somit keine Änderungen vorgenommen werden.

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig. Der geltenden Flächennutzungsplan 1980 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar, zusätzlich mit der Darstellung „Parkplätze und Parkbauten“. Im Osten, im Süden sowie im Westen grenzen Flächen mit der Darstellung „Grünfläche“ an. Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (Stand frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Mai 2014) stellt die zentrale Fläche des Plangebietes als „Sondergebiet“ dar. Des Weiteren ist die Darstellung jeweils einer „Grünfläche“ nördlich und südlich der Sondergebietsfläche im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt. Eine Anpassung an den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, die Planung entspricht den derzeit geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen sowie dem Ziel des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan.

1.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. Gegenwärtig befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Auch innerhalb der Vorstudie zum Landschaftsplan liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

Südlich der Kullenhofstraße besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 592 hat inzwischen 11 Änderungen erfahren. Der Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung setzt für den Standort des Parkhauses im mittleren Teil ein Baufenster für ein Gebäude mit einer zulässigen Geschosshöhe von vier Geschossen über einer zweigeschossigen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen fest. Der Bebauungsplan setzt für dieses Baufenster eine maximale Gebäudehöhe von 224,6 m ü. NN fest. Dies entspricht einer Höhe von 17,5 m über der Geländeoberkante. Südlich im Plangebiet ist ein Baufenster festgesetzt, das eine maximale Gebäudehöhe von 225,6 m ü. NN zulässt. Dies entspricht einer Höhe von 18,5 m über der Geländeoberkante. Des Weiteren sind zwei Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich dieser öffentlichen Grünfläche ist zusätzlich eine Obstwiese festgesetzt.

1.6. Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden die Ergebnisse dieses Planes im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Das Handlungsfeld - Hochschulen - forciert unter dem Gesichtspunkt „Wissenschaftsstadt stärken / profilieren“ eine qualitative Bestandsentwicklung und Modernisierung der Technischen Hochschulstandorte sowie Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur.

Die vorliegende Planung kann aus den Zielsetzungen des Masterplanes Aachen*2030 abgeleitet werden.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit, die Universitätsklinik Aachen (UKA) zu erweitern, um sowohl für den klinischen als auch den nicht-klinischen Bereich dem heutigen Raumbedarf Rechnung zu tragen. Mit der Fortschreibung des Masterplanes für das UKA Ende 2014 und der Bereitstellung von Fördergeldern für Baumaßnahmen an den Universitätskliniken des Landes Nordrhein-Westfalens (MedMoP) wird der Erweiterungsbedarf der Universitätsklinik finanziell gedeckt. Das bestehende Klinikgebäude mit dem Raumprogramm aus den 70er Jahren kann den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen, auch Umbaureserven sind ausgeschöpft. Um in der Universitätsklinik Aachen weiterhin medizinische Versorgung, Forschung und Lehre auf höchstem Niveau sicherstellen zu können, sind zusätzliche Gebäude erforderlich. Die Planung dieser Erweiterungsbauten muss internen und externen organisatorischen Abläufen, gesetzlichen Anforderungen an medizinische Räume (OP etc.) und Versorgungsvorgängen und äußeren Vorgaben, wie Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz und Nachbarinteressen genügen und nicht zuletzt gestalterisch das bestehende außergewöhnliche Gebäude angemessen ergänzen. Mit dem Masterplan wurden die Grundzüge der Planung festgelegt, um die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der Universitätsklinik Aachen aufzuzeigen.

Das Gelände der Uniklinik ist umgeben von Nutzungen, die entweder selbst einen relativ hohen Stellplatzbedarf auslösen (Erweiterungsgebiet Campus Melaten) oder hohe Schutzanforderungen stellen (Wohnbebauung an der Kullenhofstraße, Klimaschutz und Gewässerschutz im Bereich des Dorbachtals, Landschaftsschutz und Bodenschutz auf den Flächen am Steinbergweg, Grünflächen zwischen Uniklinik und Gut Melaten mit Baumbestand). Im Planungsprozess zur Suche eines geeigneten Standortes für ein neues Parkhaus im Bereich der bestehenden Uniklinik wurden zusätzliche Standortalternativen geprüft:

- Errichtung einer (eventuell nur temporären) Stellplatzanlage westlich des Steinbergweges: Hier befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen für Campus Melaten und die anstehenden Böden sind hochwertig und besonders schutzwürdig. Der bodenschutzrechtliche Eingriff wäre erheblich.
- Errichtung von zwei Parkhäusern zwischen dem Personalwohnheim am Neuenhofer Weg, der Kullenhofstraße und der Valkenburger Straße: Zwei Parkhäuser haben den Vorteil einer schnelleren Verkehrsabwicklung und könnten mit geringeren Gebäudehöhen realisiert werden. Hier entsteht ein Konflikt mit den stadtklimatischen Fragestellungen, die die weitgehende Freihaltung des Dorbachtals fordern.
- Zumindest als temporäre Lösung wurde auch die Nutzung des P&R-Platzes am Westfriedhof, Eingang Vaalser Straße geprüft, allerdings ist die Entfernung zur Uniklinik zu groß, auch für Mitarbeiterstellplätze. Zusätzlich ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze für den Bedarf insgesamt zu gering.
- Vollständige oder teilweise Unterkellerung der neuen Gebäude und Bereitstellung von Tiefgaragenstellplätzen: Diese Lösung bleibt im Rahmen der Erweiterung der Uniklinik Aachen als Möglichkeit bestehen, ist aber nicht geeignet, den Bedarf während der Bauphasen zu decken.

Aus der Abwägung aller genannten Belange entstand die Planung eines einzelnen kompakten Parkhauses östlich der

Personal- und Studierendenwohnheime.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

Der Masterplan zur Erweiterung der Uniklinik Aachen sieht das neue Parkhaus südlich der Kullenhofstraße als ersten wichtigen Baustein zur Baufeldfreimachung für den neuen Zentral-OP vor, um den Betrieb der Universitätsklinik auch nach der Umsetzung des Masterplanes und der damit verbundenen Inanspruchnahme der derzeitigen Stellplatzflächen auf dem Parkplatz P2 für den neuen Zentral-OP aufrecht zu erhalten. Für den Verlust von Stellplatzflächen muss Ersatz geschaffen werden. Das geplante Parkhaus wird auf dem bisherigen Stellplatz des Studierendenwerkes entstehen und dabei auf acht Geschossen (9 Parkebenen) ca. 1.350 Stellplätze für Beschäftigte, Besucher und Patienten umfassen. Das neu geplante Parkhaus ersetzt auch die 192 Stellplätze des Studierendenwerkes im Plangebiet. Die Erschließung des Parkhauses verläuft über die Kullenhofstraße.

Nach Abwägung aller betroffenen Belange (Landschafts- und Bodenschutz auf den Flächen am Steinbergweg, Grünflächen zwischen Uniklinik und Gut Melaten mit Baumbestand, hohe Schutzanforderungen für Wohnbebauung an der Kullenhofstraße, Klimaschutz und Gewässerschutz im Bereich des Dorbachtals) wurde festgestellt, dass der Standort auf dem bisherigen Stellplatz des Studierendenwerkes am besten geeignet ist. Hier soll ein kompaktes Parkhaus realisiert und planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Der Bebauungsplan sichert die Planung für das Parkhaus Uniklinik und ist das Ergebnis der beschriebenen geeigneten Standortsuche. Mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan kann die Realisierung des Parkhauses für die Universitätsklinik Aachen nicht umgesetzt werden. Sowohl Art als auch Maß der in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 festgesetzten baulichen Nutzung entsprechen nicht der künftigen Planung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - wurde zu Verfahrensbeginn als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt, da bereits eine konkrete Planung für das Parkhaus vorliegt. Bei diesem Verfahren ist Voraussetzung, dass der Vorhabenträger bis Satzungsbeschluss über die Grundstücke im Plangebiet verfügen muss, um die Umsetzung innerhalb einer Frist gewährleisten zu können. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde deutlich, dass der Vorhabenträgerin (Uniklinik Aachen) nicht rechtzeitig über die notwendigen Grundstücke verfügen wird. Die derzeitigen Grundstückseigentümer haben zwar ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf geäußert, das tatsächliche Grundstücksgeschäft kann aber aus formalen Gründen voraussichtlich erst ab Mitte 2018 vollzogen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Parkhauses geschaffen, das Voraussetzung für die Baumaßnahmen zur Erweiterung der Uniklinik ist. Die Erweiterung der Uniklinik ist Bestandteil des Medizinischen Modernisierungsprogrammes des Landes NRW (MedMoP), das einen engen Zeitrahmen der Realisierung (2020) vorschreibt. Um diesen Zeitplan nicht zu gefährden, wird der Bebauungsplan für das Parkhaus als Angebotsplan aufgestellt. So kann die weitere Planung des Parkhauses zeitlich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen durchgeführt werden.

Das Ziel, die konkreten gestalterischen Vorgaben für das Parkhaus über den Bebauungsplan zu sichern, erfolgt nun über Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie über eine Gestaltungssatzung.

3.2. Standortwahl der Bebauung

Durch die Nutzung der vorhandenen Stellplatzfläche vor dem Studierendenwohnheim wird der unbeplante Außenbereich westlich des Steinbergweges geschont. Das geplante Parkhaus wird über die südliche Zu- und Abfahrt des Kreisverkehrs auf der Kullenhofstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Mit der Standortwahl werden zusätzliche positive verkehrliche Effekte erzeugt. Durch die Realisierung des Parkhauses werden die Verkehre, unter anderem ausgelöst

durch Mitarbeiter, Besucher und Patienten schon ab dem Kreisverkehr abgeleitet und die Kullenhofstraße insgesamt verkehrlich entlastet. Die bisherigen Quell- und Zielverkehre zur Stellplatzanlage P2 reduzieren sich. Mit einem Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs ist der Verkehrsfluss und die Belastbarkeit des Kreisverkehrs untersucht worden.

Nach der Abwägung aller betroffenen Belange (Erweiterungsbedarf Campus Melaten, hohe Schutzanforderungen durch Wohnbebauung an der Kullenhofstraße, Klimaschutz und Gewässerschutz im Bereich des Dorbachtals, Landschaftsschutz und Bodenschutz auf den Flächen am Steinbergweg, Grünflächen zwischen Uniklinik und Gut Melaten mit Baumbestand) entstand die Planung eines einzelnen kompakten Parkhauses östlich der Personal- und Studierendenwohnheime.

3.3. Städtebauliches Konzept und Hochbau

An das geplante Parkhaus richten sich verkehrstechnische Anforderungen (Erschließung), immissionsschutzrechtliche Anforderungen (Schall, Lufthygiene), baurechtliche Anforderungen (z.B. Abstandflächen) sowie Anforderungen durch Umweltbelange (z.B. Klima). In unterschiedlichen Entwürfen zur Kubatur des Parkhauses wurden alle oben genannten Belange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Aus der Abwägung aller genannten Anforderungen und Ansprüche des Betreibers des Parkhauses und den Schutzansprüchen der Nachbarn entstand die Planung eines einzelnen kompakten Baukörpers östlich der bestehenden Personal- und Studierendenwohnheime. Ziel war insbesondere, sowohl einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung zu wahren als auch einen Eingriff in das Dorbachtal zu vermeiden.

Das städtebauliche Konzept markiert das geplante Parkhaus als Eingangssolitär zum neuen „Campus UKA“. Das Parkhaus hat eine maximale Gebäudehöhe von 25 m im Bereich des nördlichen Kopfes des Parkhauses. Der Baukörper ist 145,20 m lang und zwischen 34 m und 39 m breit. Das Parkhaus weist neun Parkebenen auf bei einer Geschosshöhe von 2,75 m. Das Baufeld fällt zum Dorbach hin um ein Geschoss ab, wodurch das Gebäude talseitig bündig im Gelände platziert wird und sich hangseitig entsprechend um ein Geschoss in das Gelände gräbt.

Ergänzend sieht das städtebauliche Konzept im Süden zwei Doppelgaragen und ein Müllstandort vor. Die beiden Standorte entstehen aus den Nutzungsansprüchen des Studierendenwerkes. Durch die Realisierung des Parkhauses werden die bisherigen Standorte der Garagen und des Müllstandortes überplant. Die Erschließung des Studierendenwerkes erfolgt, wie im Bestand auch, über die westlich des geplanten Parkhauses gelegene Zufahrt zum Studierendenwerk. Die Erschließung des Studierendenwerkes sowie der Nebenanlagen im südlichen Plangebiet (Doppelgaragen, Müllstandort) und der Stellplätze entlang der Zufahrtsstraße zum Studierendenwerk wird, im Bereich des Kreisverkehrs, über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert. Entlang dieser Zufahrt werden auch Feuerwehraufstellflächen für das Parkhaus nachgewiesen.

Die Erschließung des Parkhauses leitet den PKW-Verkehr um den Baukörper herum und erschließt das Parkhaus an der Ostseite. Die Erschließung erfolgt über die Ostseite, um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (Schall, Lufthygiene) der umliegenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Die jeweilige Aufwärtsspindelrampe und Abwärtsspindelrampe dient zur inneren Erschließung des Parkhauses.

Der Zugang für Fußgänger befindet sich an der nordwestlichen Seite des geplanten Parkhauses. Diese Wegeverbindung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit über die Parzelle 520 gesichert. Im Parkhaus sind sowohl Treppenhäuser für die fußläufige Erreichbarkeit als auch Aufzüge zur Sicherstellung des barrierefreien Zugangs des Parkhauses eingeplant.

Die Gestaltung der Hochbauplanung und die technische Ausführung der Fassade wurden über einen Fassadenwettbewerb bestimmt. Der Fassadenwettbewerb wurde insbesondere durchgeführt, um die gestalterische Qualität des Parkhauses sicherzustellen, aber auch, um einen ausreichenden Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung zu gewährleisten. Zum Sicht- und Schallschutz für die benachbarte Wohnbebauung ragt die Fassade auch im obersten Geschoss ca. 2,0 m über das Parkdeck hinaus.

Die Umsetzung sowohl der Ergebnisse des Fassadenwettbewerbs als auch der Hochbauplanung wird über den städtebaulichen Vertrag und eine Gestaltungssatzung gesichert.

3.4. Erschließung

Verkehr

Die Anbindung des geplanten Parkhauses an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die südliche Zu- und Ausfahrt des Kreisverkehrs auf der Kullenhofstraße. Hierüber sind heute die Stellplatzflächen des Studierendenwerkes erschlossen.

Die unmittelbare Erschließung des Parkhauses erfolgt über die östliche Seite des Parkhauses, um einerseits die Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung zu minimieren und um andererseits eine ausreichend lange Aufstellfläche in der Zufahrt vor den Abfertigungsanlagen als potentielle Rückstauffläche zu schaffen. Diese unmittelbare Erschließung erfolgt über eine Abzweigung in Richtung Osten direkt nach der Zu- und Abfahrt aus dem Kreisverkehr. Der PKW-Verkehr wird auf der Ostseite um das Parkhaus herumgeführt.

Die jeweilige Aufwärtsspindelrampe und Abwärtsspindelrampe dient zur inneren Erschließung des Parkhauses. Im Parkhaus werden ca. 1.350 Stellplätze für Mitarbeiter/-innen, Patienten/-innen und Besucher/-innen der Uniklinik Aachen angeboten. Dazu zählen auch Ersatzstellplätze für das Studierendenwerk innerhalb des Parkhauses. Mit der Realisierung des Parkhauses werden die Stellplätze des Studierendenwerkes überplant.

Über ein Verkehrsgutachten (BSV, 9/2017) wurde der Nachweis erbracht, dass sowohl die interne Erschließung des Parkhauses als auch die Zufahrten und die Steuerung der Parkierung ohne Störung der Verkehrsabläufe möglich sind. Durch entsprechende Maßnahmen wird der Betreiber sicherstellen, dass morgens anführende Mitarbeiter/-innen zuerst das Parkhaus nutzen. Erst wenn ein entsprechend hoher Belegungsgrad im Parkhaus erreicht ist, kann auch der offene Parkplatz (P2) genutzt werden. Eine entsprechende Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Über den städtebaulichen Vertrag wird zusätzlich ein Monitoring gesichert.

Entlang der Westseite des Parkhauses verläuft die Zufahrt zum Studierendenwohnheim. Begleitend zu dieser Erschließungsstraße werden Stellplätze für PKWs und Stellplätze für Motorräder angeboten, um den Bedarf für den ruhenden Verkehr zu decken. Im weiteren Verlauf nach Süden werden in der gleichen Flucht ein neuer Müllstandort und zwei Doppelgaragen errichtet. Angedient werden diese über die oben genannte Erschließungsstraße und den neu geplanten Wendehammer.

Das geplante Parkhaus ist in unmittelbarer Nähe über den Vorplatz der Uniklinik Aachen an das ÖPNV-Netz der Stadt Aachen angebunden. Auf dem Vorplatz verkehren Busse stadteinwärts in Richtung Aachener Innenstadt sowie stadtauswärts in Richtung Vaals. Für das geplante Vorhaben spielt die ÖPNV-Anbindung eine untergeordnete Rolle, da das Parkhaus der Abwicklung des motorisierten Verkehrs dient. Um ein Angebot für Radfahrende zu schaffen, sollen in unmittelbarer Nähe der westlichen Erschließungsspindel des Parkhauses 42 Fahrradstellplätze angelegt werden.

Die fußläufige Erschließung des Parkhauses erfolgt von Norden her über den Haupteingang ins Gebäude sowie von Westen her über einen Nebeneingang ins Gebäude. Die fußläufige Erreichbarkeit soll über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit über die Parzelle 520 gesichert werden. Die Nutzer des Parkhauses werden fußläufig über den neuen Gehweg entlang des verbreiterten Seitenraumes auf der Kullenhofstraße in Richtung des neuen Haupt-

eingangs geführt. Die Kullenhofstraße wird über eine neu gestaltete Querungshilfe gequert. Im Parkhaus sind sowohl Treppenhäuser für die fußläufige Erreichbarkeit als auch Aufzüge zur Sicherstellung des barrierefreien Zugangs des Parkhauses eingeplant.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und des benachbarten Studierendenwohnheims ist über öffentliche und private Verkehrsflächen gesichert.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Gewässer Dorbach, Wildbach und Wurm sowie der Abwasserbeseitigungsanlage Soers. Die bisherige Stellplatzanlage des Studierendenwerkes wird über eine Regenwasserleitung der Universität RWTH Aachen und über einen Lamellenklärer in den Dorbach entwässert. Die Entwässerungsplanung sieht vor, dass die zukünftige Entwässerung des Regenwassers vom Parkhaus über einen neuen Lamellenklärer in den Dorbach erfolgen wird. Das anfallende Schmutzwasser wird in einen bestehenden Schacht eingeleitet. Weiterhin ist im Norden des Plangebietes ein Trafohaus zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der Stadtwerke Aachen AG (STAWAG). Die vorgenannten Regelungen werden über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

3.5. Freiraumkonzept

Der Großteil des Plangebietes wird im Bestand durch Stellplätze und deren Zufahrten für das Studierendenwerk genutzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die insgesamt 710 m² groß ist und auch weiterhin erhalten bleibt. Teil dieser öffentlichen Grünfläche ist eine gut genutzte fußläufige Wegeverbindung von der Kullenhofstraße bis in das Dorbachtal. Die Wegeverbindung soll durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Mit der Erhaltung der öffentlichen Grünfläche sowie der fußläufigen Wegeverbindung zum Dorbachtal wird der Zugang der Öffentlichkeit zur Erholungs- und Freiraumnutzung des Dorbachtals gewährleistet. Die Naherholungsfunktion des Dorbachtals bleibt somit erhalten.

Die sich nördlich der bestehenden Stellplatzfläche befindende private Grünfläche wird durch die Realisierung des Parkhauses komplett in Anspruch genommen. Auch wenn die im Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung festgesetzte Obstwiese nie realisiert wurde und die zu pflanzenden Bäume nicht gepflanzt wurden, wird die Inanspruchnahme dieser Fläche den Naherholungswert des Plangebietes reduzieren.

Im Süden des Plangebietes wird eine weitere private Grünfläche im Randbereich durch das Parkhaus und dessen Feuerwehrumfahrt in Anspruch genommen. Zusätzlich sollen auf dieser Fläche zwei Doppelgaragen sowie ein Müllstandort für das Studierendenwerk errichtet werden, da sie durch die Überplanung der bisherigen Stellplatzfläche entfallen. Insgesamt verkleinert sich die Grünfläche um ca. 57 %. Die Freiraum- und Naherholungsqualität wird dadurch reduziert. Die verbleibende Grünfläche dient der benachbarten Wohnbebauung als Naherholungsfläche und bildet gleichzeitig einen Anschluss an das benachbarte Dorbachtal.

Das Freiraumkonzept, welches den größtmöglichen Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes zum Ziel hat, sieht entlang der Parkhauskubatur Pflanzflächen vor, mit denen das Umfeld des Parkhauses begrünt werden soll. Im Westen des Plangebietes sollen säulenförmige Großbäume (*Ginkgo biloba*) gepflanzt werden, wodurch der öffentliche Raum in gleich große Bereiche eingeteilt wird. Entlang der westlichen Parkhausseite soll zusätzlich eine Pflanzfläche angelegt werden, die zur Begrünung beiträgt. Die übrigen ebenerdigen Flächen an der Westseite des Parkhauses werden mit einem Pflasterband versehen. Am Nordende weitet sich das Pflasterband zum Haupteingang des Parkhauses zu einer großzügigen Platzfläche auf und verbindet das Parkhaus mit dem bestehenden Wegenetz. Eine niedrige Mauer mit Sitzaufgabe stützt den Eingangsbereich gegen die leicht abfallende Zufahrtsstraße ab. Im Norden des Plangebietes sieht das Freiraumkonzept eine fortgeführte Wiesenlandschaft des Dorbachtals vor sowie die Anpflanzung zweier Hainbuchen.

Zwischen Parkhaus und der Zufahrtsstraße im Norden und im Osten des Plangebietes sind Pflanzflächen vorgesehen, die zur Begrünung des Umfeldes des Parkhauses beitragen. Die Zufahrtsstraße wird mit langen Heckenbändern und einer niedrigen Betonkante gestaltet, welche eine eindeutige Zäsur zum Naturraum des Dorbachs und eine klare Trennung zwischen bebautem Raum und dem Dorbachtal vornimmt. Im weiteren Verlauf führt ein Pflanzstreifen samt umgebenden Wiesenflächen, teilweise durch Rasenwaben befestigt (Feuerwehrumfahrt) um das Südende des Neubaus herum und trifft dort wieder auf das Pflasterband auf der Westseite des Gebäudes. Im Süden des Plangebietes sieht das Freiraumkonzept die Neupflanzung von Berg-Ahorn, von Gemeine Esche und von Hainbuchen vor.

Die Freiraumgestaltung wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Parkhauses für die Uniklinik zulässig. Diese Zweckbestimmung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, daher erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes. Dementsprechend wird im Plangebiet ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus Uniklinik“ festgesetzt. Im Sondergebiet sind alle Nutzungen und Anlagen zulässig, die für den ordnungs- und zeitgemäßen Betriebsablauf des Parkhauses notwendig sind, einschließlich Elektroladestationen und Nebenanlagen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 definiert. Mit dieser Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung werden die vorgeschriebenen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO von 0,8 GRZ für sonstiges Sondergebiet eingehalten.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Plangebiet ein achtgeschossiges Parkhaus vor, das als Solitärgebäude realisiert werden soll. Zum Dorbachtal hin fällt das Baufeld um ein Geschoss ab, wodurch das Gebäude talseitig bündig im Gelände platziert wird und sich hangseitig entsprechend in das Gelände um ein Geschoss gräbt, das bedeutet, dass die acht Geschosse nur talseitig wahrnehmbar sind. Maßgeblich für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist der Hochbauentwurf. Dabei werden die zulässigen Vollgeschosse im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 592 der benachbarten Bebauung, bestehend aus den Studierendenwohnheimen (XV Geschosse) sowie dem Schwesternwohnheim der Uniklinik Aachen (VII - XII Geschosse) sowie dem Bestandsgebäude Uniklinik Aachen, unterschritten.

Über die Angabe einer maximal zulässigen Gebäudehöhe über NHN wird eine absolute Höhenbeschränkung festgesetzt. Entsprechend der Gebäudeplanung wird eine maximale Höhe von 231,00 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht dem obersten Abschluss der Fassade und somit einer Gebäudehöhe von ca. 24,75 m.

Im Bereich des westlichen Treppenhauses, das zur fußläufigen Erschließung des Parkhauses dient, wird im Bebauungsplan eine maximale Höhe von 232,00 m ü. NHN festgesetzt. Im Bereich der südlich gelegenen Spindeln, die zur Erschließung des Parkhauses dienen, wird eine maximale Höhe von 232,00 m ü. NHN festgesetzt, um die hier vorgesehene Überdachung zu ermöglichen. Die Spindeln sind überdacht, da diese zur jeder Witterung befahrbar sein müssen. Im nördlichen Bereich des Parkhauses wird eine maximale Höhe von 235,00 m ü. NHN festgesetzt, um die Errichtung eines Treppenhauses mit entsprechender Deckenhöhe sowie den Aufbau des Aufzugsmaschinenraumes mit Überfahrt zu gewährleisten.

Darüber hinaus dient die Höhenbeschränkung dem städtebaulichen Einfügen im Übergang von der bestehenden Bebauung zum Freiraum, dem Schutz der benachbarten Bebauung sowie zur Begrenzung der Auswirkungen auf den Kaltluftstrom. Um evtl. erforderliche konstruktive Maßnahmen für eine Suizidprävention zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe von 231,00 m ü. NHN ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 232,00 m ü. NHN überschritten werden kann.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenze und umfasst eine Fläche von ca. 4.720 m². Die Fläche entspricht der Grundfläche des geplanten Baukörpers. Um die geplante Fassade mit ausgestellten Fassadenelementen realisieren zu können, soll es zulässig sein, dass die festgesetzte Baugrenze um das Maß dieser Fassadenelemente überschritten werden darf.

4.4. Flächen für den ruhenden Verkehr / Stellplätze außerhalb des Parkhauses

Mit der Realisierung des Neubaus wird die bisherige Stellplatzfläche des Studierendenwerkes (192 Stellplätze) überplant. Für die wegfallenden Stellplätze muss Ersatz geschaffen werden. Im geplanten Parkhaus sind Stellplätze als Kompensation für die wegfallenden Stellplätze des Studierendenwerkes vorgesehen. Außerhalb des Parkhauses können entlang der Stichstraße weitere Stellplätze vorgesehen werden, die zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs dienen und ein Beitrag zu Reduzierung des Stellplatzbedarfes leisten.

Im Süden des Plangebietes werden zusätzlich zwei Garagenflächen festgesetzt, die die bestehenden zwei Doppelgaragen ersetzen, welche durch die Neuplanung überplant werden. Mit der Festsetzung der Garagenflächen werden die notwendigen Stellplatzflächen für das Studierendenwerk geregelt. Die geforderte Aufstellfläche vor den Garagen sichert den Verkehrsfluss im Straßenraum und stellt Parkraum vor den Garagen sicher. Auch die Aufstellfläche kann auf den geforderten Stellplatznachweis angerechnet werden.

4.5. Nebenanlagen

Um eine ausreichende Versorgung des Plangebietes sicher zu stellen, sind Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Süden des Plangebietes wird zudem ein Müllstandort realisiert, der aus Nutzungsansprüchen des Studierendenwerkes entsteht.

4.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über einen Kreisverkehr an die Kullenhofstraße. Dazu müssen Anpassungen im bisherigen Einfahrtsbereich vorgenommen werden. Die Anpassungen dienen der Erschließung der Zufahrt zum Parkhaus. Entsprechend der Straßenplanung sollen die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

4.7. Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen / Baumschutz

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese wird entsprechend ihrem Bestand gesichert. Im südlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt. Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die nicht unmittelbar von der Neubaumaßnahme betroffen werden, bleiben in ihrem Bestand erhalten. Diese Konfliktvermeidung bezieht sich auf eine mit Bäumen bestandene Gehölzgruppe an der Brückenböschung entlang der Kullenhofstraße / Zufahrt Pariser Ring. Des Weiteren bleibt der Bestand von Einzelbäumen und Baumgruppen im südöstlichen Teil des Plangebietes erhalten.

Neben dem Erhalt einzelner Baumgruppen und Einzelbäume ist die im Zuge des Parkhausneubaus die Neupflanzung von Baumgruppen vorgesehen. Entlang der westlichen Gebäudefront wird eine Baumreihe neugepflanzt. Im Süden des Plangebietes wird vorhandener Baumbestand durch Neupflanzung ergänzt. Im Norden des Plangebietes werden zwei Bäume neu gepflanzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden 21 Bäume neu gepflanzt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen 18 Bäume als Gruppenpflanzungen gepflanzt werden.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan werden Regelungen und Auflagen zur Bepflanzung aufgenommen werden.

4.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

GFL 1

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 wird festgesetzt, um die Erschließung der nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossenen Gebäude zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Damit steht die Fläche auch für unterirdische Versorgungsleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorger zur Verfügung.

GFL 2

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 wird festgesetzt, um die fußläufige Erschließung für die Nutzer des Parkhauses zu gewährleisten und die Fußwegeverbindung an die öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Damit steht die Fläche auch für unterirdische Versorgungsleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorger zur Verfügung.

4.9. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Zum Schutz der von der Parkhausplanung betroffenen benachbarten Wohnbebauung soll entsprechend der schallschutztechnischen Untersuchung (BFT Cognos, 1/2018) ein Schalldämm-Maß für Außenbauteile festgesetzt werden. Die Außenwände, die der Wohnbebauung gegenüberliegen (West-, Süd- und teilweise Nordfassade) sind geschlossen auszuführen und sollen über ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 20$ dB verfügen.

Aus Schallschutzgründen wird die Fassade 2,0 m über das oberste Parkebene hinaus geführt. Mit der Festsetzung des Schalldämmmaßes werden die auftretenden Beeinträchtigungen für die betroffenen Anwohner und Nutzer durch die Nutzung des Parkhauses minimiert. Die Ostfassade und Teile der Nordfassade, die zum Dorbachtal ausgerichtet sind, werden als geöffnete Fassade vorgesehen und benötigen kein Schalldämmmaß.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - aufgestellt. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Parkhauses zu schaffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,32 ha.

5.1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Laurensberg der Stadt Aachen. Es liegt südlich zwischen der Kullenhofstraße und dem Pariser Ring. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 336, 388 teilweise, 492 teilweise, 517, 518 und 519 teilweise, 520 teilweise (Flur 25, Gemarkung Laurensberg, Stadt Aachen) und ist insgesamt ca. 1,32 ha groß.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird zurzeit als Grünfläche mit einer Wegeverbindung in das Dorbachtal genutzt. Die Fläche ist begrünt und mit Gehölzen bzw. Bäumen bepflanzt. Im zentralen Teil des Plangebietes (Flurstück 388 teilweise) befindet sich die bisherige Stellplatzfläche des Studierendenwerkes, die im Zuge der Realisierung des Parkhauses überplant wird. Der südliche Teil des Plangebietes ist begrünt und mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie im Bestand auch, über die Kullenhofstraße. Im nördlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich die Aachener Universitätsklinik mit dem Vorplatz und den Stellplatzanlagen P1 und P2. Östlich des Plangebietes liegt das Dorbachtal. Im westlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes liegt der Stadtteil Vaalserquartier mit Wohnbebauung

sowohl als Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und auch Wohnheimen für Personal (Uniklinik) oder Studierende sowie die Stellplatzanlage P 3 (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Plangebietsumfeld mit Stellplatzanlagen, [Quelle: Land NRW]

5.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit, die Universitätsklinik zu erweitern, um sowohl für den klinischen als auch den nicht-klinischen Bereich dem heutigen Raumbedarf Rechnung zu tragen. Mit der Fortschreibung des Masterplanes für das UKA Ende 2014 und der Bereitstellung von Fördergeldern für Baumaßnahmen an den Universitätskliniken des Landes Nordrhein-Westfalens (MedMoP) wird der Erweiterungsbedarf der Universitätsklinik finanziell gedeckt. Das bestehende Klinikgebäude mit dem Raumprogramm aus den 70er Jahren kann den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen, auch Umbaureserven sind ausgeschöpft. Um in der Universitätsklinik Aachen weiterhin medizinische Versorgung, Forschung und Lehre auf höchstem Niveau sicherstellen zu können, sind zusätzliche Gebäude erforderlich. Die Planung dieser Erweiterungsbauten muss internen und externen organisatorischen Abläufen, gesetzlichen Anforderungen an medizinische Räume (OP etc.) und Versorgungsvorgängen und äußeren Vorgaben, wie Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz und Nachbarinteressen genügen und nicht zuletzt gestalterisch das bestehende außergewöhnliche Gebäude angemessen ergänzen. Mit dem Masterplan wurden die Grundzüge der Planung festgelegt, um die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der Universitätsklinik Aachen aufzuzeigen.

Der Masterplan zur Erweiterung der Uniklinik Aachen sieht das neue Parkhaus südlich der Kullenhofstraße als ersten wichtigen Baustein zur Baufeldfreimachung für den neuen Zentral-OP vor, um den Betrieb der Universitätsklinik Aachen auch nach der Umsetzung des Masterplanes und der damit verbundenen Inanspruchnahme der derzeitigen Stellplatzflächen auf den Parkplätzen P2 für den neuen Zentral-OP aufrecht zu erhalten. Für den Verlust von Stellplatzflächen muss

Ersatz geschaffen werden. Das geplante Parkhaus soll auf dem bisherigen Stellplatz des Studierendenwerkes entstehen und dabei auf acht Geschossen ca. 1.350 Stellplätze für Beschäftigte, Besucher und Patienten umfassen. Das neu geplante Parkhaus ersetzt auch die 192 Stellplätze des Studierendenwerkes im Plangebiet. Die Erschließung des Parkhauses verläuft über die Kullenhofstraße.

5.1.3. Planungsrechtliche Einbindung

Regionalplan

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Auf Regionalplanebene müssen somit keine Änderungen vorgenommen werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1980 zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig. Der geltenden Flächennutzungsplan 1980 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar, zusätzlich mit der Darstellung „Parkplätze und Parkbauten“. Im Osten, im Süden sowie im Westen grenzen Flächen mit der Darstellung „Grünfläche“ an. Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (Stand frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Mai 2014) stellt die zentrale Fläche des Plangebietes als „Sondergebiet“ dar. Des Weiteren ist die Darstellung jeweils einer „Grünfläche“ nördlich und südlich der Sondergebietsfläche im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt. Eine Anpassung an den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, die Planung entspricht den derzeit geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen sowie dem Ziel des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. Gegenwärtig befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Auch innerhalb der Vorstudie zum Landschaftsplan liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

Derzeit geltendes Planungsrecht

Südlich der Kullenhofstraße besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 592 hat inzwischen 11 Änderungen erfahren. Der Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung setzt für den Standort des Parkhauses im mittleren Teil ein Baufenster für ein Gebäude mit einer zulässigen Geschosshöhe von vier Geschossen über einer zweigeschossigen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen fest. Der Bebauungsplan setzt für dieses Baufenster eine maximale Gebäudehöhe von 224,6 m ü. NN fest. Dies entspricht einer Höhe von 17,5 m über der Geländeoberkante. Südlich im Plangebiet ist ein Baufenster festgesetzt, das eine maximale Gebäudehöhe von 225,6 m ü. NN zulässt. Dies entspricht einer Höhe von 18,5 m über der Geländeoberkante. Des Weiteren sind zwei Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich dieser öffentlichen Grünfläche ist zusätzlich eine Obstwiese festgesetzt.

5.1.4. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

Plangebiet:	13.200 m ²	100 %
Sondergebiet:	10.954 m ²	83 %
davon überbaubare Fläche:	4.717 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche:	399 m ²	3 %
öffentliche Grünfläche:	710 m ²	5 %
private Grünfläche:	1.136 m ²	9 %

5.1.5. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in Ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Bei Veränderungen und Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter sind Eingriffsvermeidungsmaßnahmen und deren Minderung sowie mögliche Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen und aufzuzeigen. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1. Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u. a. das Immissionschutzrecht zu beachten. Dazu gehören das Bundesimmissionschutzgesetz und seine Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten für die Errichtung des Parkhauses an der Universitätsklinik (Stand Juni 2017) durch das Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH erstellt. Ziel der Untersuchung ist der Nachweis, dass die durch das Parkhaus entstehenden Verkehrsströme auf der angrenzenden Erschließungsstraße leistungsfähig abgewickelt werden können. Zusätzlich wird mit dem Gutachten der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Abfertigungsanlagen in der Zufahrt des Parkhauses erbracht.

Die Bestandssituation des ruhenden Verkehrs an der Universitätsklinik wurde im Zuge des Gutachtens erfasst. Dazu wurden die Knotenstrombelastungen für den Kreisverkehr in den morgendlichen (von 06:45 bis 07:45 Uhr) und nachmittäglichen Spitzenstunden (von 14:45 bis 15:45 Uhr) untersucht. Die Untersuchung ergab, dass in der morgendlichen Spitzenstunde im Bestand lediglich 9 Kfz aus dem Süden über die Erschließungsstraße des bisherigen Parkplatzes des Studierendenwerkes oder vom Parkplatz P3 auf die Kreisfahrbahn einbiegen. In den nachmittäglichen Spitzenstunden fahren 26 Kfz in den Kreisverkehr. Die Zahlen zeigen die geringe Verkehrsbelastung im Bestand innerhalb des Plangebietes und den daraus resultierenden geringen Fahrzeugumschlag auf dem bestehenden Stellplatz des Studierendenwerkes. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Betrachtung der Gesamtbelastung von allen Kreisverkehrszufahrten (1.122 Kfz/h) rund 80 % der Kfz aus Fahrtrichtung Pariser Ring in Richtung der Stellplatzanlage P2 fahren. Auf Höhe der Mittelinsel, 100 m westlich des Kreisverkehrs auf der Kullenhofstraße, kann es zwischen 7:15 Uhr und 07:45 Uhr zu temporären Rückstaus kommen, die bis in die Kreisfahrbahn hineinragen.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Hauptverkehrsströme von Osten nach Westen und in entgegengesetzter Fahrtrichtung sich im Bestand nicht gegenseitig behindern. Des Weiteren ist die Verkehrsbelastung in den anderen Neben- und Zufahrten des Kreisverkehrs sehr gering. Auch die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch querende Fußgänger und Radfahrer an den jeweiligen Kreisverkehrszufahrten / -abfahrten ist sehr gering.

Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro BFT Cognos eine Prognose zum Schallimmissionsschutz (Bebauungsplan Nr. 971 „Neubau Parkhaus Kullenhofstraße - Ecke Pariser Ring“, Stand Januar 2018) erstellt. Darin erfolgen Aussagen zum vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrslärm unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten verkehrlichen Entwicklung. Die westliche Umgebung des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 592 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und entsprechend zu beurteilen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine bereits versiegelte und als Stellplatzfläche für das Studierendenwerk genutzte Fläche. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Universitätsklinik Aachen sowie die Kullenhofstraße als öffentliche Verkehrsfläche.

Gewerbelärm

Gewerbliche Anlagen innerhalb des Plangebietes bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung sind nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen und -emissionen

Die zentrale Fläche des Plangebietes wird als Stellplatzanlage des Studierendenwerkes genutzt. Fahrzeugbewegungen sind in einem nur sehr geringen Maße festzustellen und sorgen für keine Vorbelastungen auf dem Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Universitätsklinik Aachen. Westlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Von den genannten Nutzungen gehen keine Geruchsimmissionen aus, die als störend empfunden werden.

Lichtimmissionen und -emissionen

Lichtimmissionen liegen innerhalb des Plangebietes durch die Lichtquellen des Stellplatzes des Studierendenwerkes sowie durch deren Zufahrt vor und durch die Lichtquellen an der öffentlichen Verkehrsfläche.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist durch seine Umgebung, bestehend aus Universitätsklinik, Stellplatzanlagen und benachbarter Wohnbebauung städtisch geprägt. Der Großteil des Plangebietes wird im Bestand durch Stellplätze und deren Zufahrten für das Studierendenwerk genutzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die insgesamt ca. 710 m² groß ist. Teil dieser öffentlichen Grünfläche ist eine gut genutzte fußläufige Wegeverbindung von der Kullenhofstraße bis in das Dorbachtal. Durch die Fußwegeverbindung wird der Zugang der Öffentlichkeit zur Erholungs- und Freiraumnutzung des Dorbachtals gewährleistet.

Die sich nördlich der bestehenden Stellplatzfläche befindende ca. 2.700 m² große private Grünfläche nimmt in Bezug auf die Erholungs- und Freiraumnutzung eine untergeordnete Bedeutung für das nähere Planungsumfeld ein. Die im Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung festgesetzte Obstwiese wurde nicht realisiert und die zu pflanzenden Bäume wurden nicht gepflanzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine weitere ca. 1.900 m² große private Grünfläche. In deren Randbereich liegt eine Fußwegeverbindung entlang des Dorbachtals, welches zur Erholungs- und Freiraumnutzung genutzt wird. Durch die Fußwegeverbindung wird das Dorbachtal mit dieser Fläche eingebunden und erlebbar gemacht.

Erschütterungen, Gefahrenschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von ehemaligen Bergbauflächen vor. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches im stärkeren Ausmaß von Erdbeben betroffen ist. Nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) ist Aachen der Erdbebenzone 3 zuzuordnen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Gewässer Dorbach, Wildbach, und Wurm, für die grundsätzlich Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrsbelastung

Das Verkehrsgutachten hat die verkehrlichen Auswirkungen durch den Bau des Parkhauses untersucht und bewertet. Es wurde der Nachweis erbracht, dass sowohl die interne Erschließung des Parkhauses als auch die Zufahrten und die Steuerung der Parkierung ohne Störung der Verkehrsabläufe möglich sind. Hierzu wurden verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsnachweise nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) und eine Verkehrssimulation durchgeführt.

Für die Prognose der durch das Parkhaus erzeugten Verkehre ist die Dauer der Parkaufenthalte entscheidend. Auf den Stellplatzanlagen P1 und P2 sind zurzeit 76 % Dauerparker (hauptsächlich Beschäftigte) und 24 % Kurzparker (hauptsächlich Besucher). Dieses Verhältnis wurde zunächst für die Bewertung des Parkhauses übernommen. Im Ergebnis wird demnach jeder Stellplatz weniger als zweimal pro Tag umgeschlagen. Zusätzlich wurden zukünftige Verkehre aus den Gesamtplanungen zur Erweiterung der Uniklinik berücksichtigt. Um darüber hinaus den ungünstigsten Fall für die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen zu finden, wurde der Stellplatzumschlag erhöht, in dem die Anzahl der Kurzzeitparker auf 50 % erhöht wurden. Aufgrund dieser Annahmen wurde die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsanlagen (Kreisverkehr) nachgewiesen.

Durch die Verkehrssimulation des Zuflusses zu dem Parkhaus in der verkehrlichen Morgenspitze sowie der Simulation der Pkw-Abfertigungen an den Schrankenanlagen in der Zufahrt wurde nachgewiesen, dass die innere Verkehrsorganisation im Einfahrtsgeschoss leistungsfähig ist und das zu keiner Zeit ein Rückstau entsteht, der sich bis in den Kreisverkehr auf der Kullenhofstraße ausweitet und dort den Verkehrsablauf stört.

Da sich die Fußgängerströme nicht mit dem Ziel- und Quellverkehrsstrom zum bzw. von dem Parkhaus kreuzen, ein ausreichend breiter Gehweg im Süden der Kullenhofstraße geplant ist und die neue Gestaltung und Verbreiterung der Fußgängerquerungsanlage eine sichere und leistungsfähige Querung über die Kullenhofstraße gewährleistet, sind die Voraussetzungen für eine gute fußläufige Anbindung des Parkhauses an die Klinik gegeben.

Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die in ca. 25-70 m entfernt liegende angrenzende Wohnbebauung (Studentenwohnheim und Schwestern- und Personalwohnheim UKA) sichergestellt, dass die Anforderung „Zum Schutz der Nachbarschaft von schädlichen Umweltauswirkungen durch Verkehrsgeräusche“ der Immissionsrichtwert (IRW) nach Nr. 6.1 der TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten wird.



Abbildung 2: Entfernung Parkhaus umliegende Wohnbebauung, [Quelle: Land NRW]

Gemäß Nr. 6.5 der TA Lärm „Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ sind für die Gebiete nach Nr. 6.1 Buchstaben d) bis f) bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen. Der Zuschlag beträgt 6 dB(A) und erklärt sich mit der Nutzung des geplanten Parkhauses zur Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen.

Für die Untersuchung der Lärmemissionen aus Verkehr wurde ein Worst-Case definiert, der den Anteil der Kurzparker und damit den Parkplatzumschlag erhöht. Damit erhöht sich die Verkehrsbelastung tagsüber (zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr) auf 5.600 Kfz in der Zufahrt zum Parkhaus bzw. in der südlichen Kreisverkehrs- / -ausfahrt. Daraus resultieren ca. 350 Fahrzeugbewegungen pro Stunde zur Tagzeit. In der lautesten Nachtstunde werden gemäß Verkehrsgutachten 75 Fahrzeuge pro Stunde in Ansatz gebracht, welche das Parkhaus an- und abfahren.

Das Ergebnis hierzu zeigt, dass die Beurteilungspegel des zu erwartenden Lärms infolge der Nutzung des Parkhauses am Standort Kullenhofstraße, Ecke Pariser Ring an den maßgeblichen Immissionsrichtwerten (IRW) zur Nachtzeit gemäß TA Lärm unterschritten werden. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Tagzeit um 30 dB(A) und zur Nachtzeit um mehr als 20 dB(A) durch einzelne kurzzeitige Pegelspitzen wird an den schutzbedürftigen Gebäuden ebenfalls nicht entstehen.

Die Beurteilungspegel werden nur unter Berücksichtigung einer geschlossenen Fassade an den entsprechenden Fassadenseiten mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 20 dB erreicht. Die Fassade muss hierbei über die oberste Parkebene hinaus geführt werden, so dass eine Art Schallschutzwand entsteht.

Erschütterungen, Gefahrenschutz

Die DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) ist zu beachten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Gewässer Dorbach, Wildbach und Wurm, für die grundsätzlich Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Gewerbelärm

Nach näherer Untersuchung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet hat sich herausgestellt, dass von keinem Konflikt zwischen den vorhandenen Nutzungen und der zukünftigen Nutzung des Plangebiets als Sondergebiet zur Realisierung eines Parkhauses auszugehen ist.

Geruchsimmissionen und -emissionen

Nach näherer Untersuchung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet hat sich herausgestellt, dass von keinem Konflikt zwischen den vorhandenen Nutzungen und der zukünftigen Nutzung des Plangebiets als Sondergebiet zur Realisierung eines Parkhauses auszugehen ist.

Lichtimmissionen und -emissionen

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus, die Fußwegeverbindung zur Kullenhofstraße und das Parkhaus selbst werden beleuchtet und verursachen damit Lichtemissionen auf die Umgebung des Plangebietes. Im Bereich der inneren Erschließung und vor allem an den Erschließungsspindeln wird die benachbarte Wohnbebauung durch bauliche Maßnahmen vor Lichtimmissionen geschützt. Eine Lichtverschmutzung durch Abstrahlung der Lichtquellen ins Dorbachtal wird vermieden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Bei der Planung und Realisierung der geplanten Anlage werden die Vorgaben des Licht-Immissions-Erlasses NRW berücksichtigt.

Erholung und Freizeit

Der Bebauungsplan sieht für die Plangebietsfläche eine insgesamt ca. 87 % prozentige Überbauung durch die Realisierung des Parkhauses sowie Erschließungs- und Stellplatzanlagen vor. Die Sicht auf das Dorbachtal wird durch den Neubau gänzlich verstellt und dadurch stark beeinträchtigt. Die private Grünfläche nördlich der bestehenden Stellplatzanlage des Studierendenwerkes wird durch die Realisierung des Vorhabens komplett in Anspruch genommen. Bei der geplanten baulichen Nutzung ist der Baumbestand im Zentrum des Plangebietes nicht zu erhalten. Die bereits heute schon geringe Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung nimmt weiter ab, wenn gleich die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes erhalten bleibt. Die geplante Bebauung rückt im Vergleich zum bisherigen gültigen Planungsrecht nicht weiter in Richtung Osten ins Dorbachtal und hält gleichzeitig einen größeren Abstand zur westlich des Parkhauses gelegenen Wohnbebauung. Der hohe Erholungs- und Aufenthaltswert des Fuß- und Radweges im Norden des Plangebietes bleibt in seiner Funktion innerhalb des städtischen Grünverbindungsnetzes erhalten. Die Fußwegeverbindung in Richtung Dorbachtal bleibt gewährleistet. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird durch die Nutzungen für das Studierendenwerk (Müllstandort, zwei Doppelgargen) sowie durch die Feuerwehrumfahrt und das geplante Parkhaus zu ca. 30 % überplant. Die Naherholungsfunktion für die lokale Bevölkerung bleibt erhalten und der Anschluss an das Dorbachtal bleibt bestehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verkehrsbelastung

Durch eine entsprechende Maßnahme wird der Betreiber sicherstellen, dass morgens anführende Mitarbeiter/-innen zuerst das Parkhaus nutzen. Eine entsprechende Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Über den städtebaulichen Vertrag wird zusätzlich ein Monitoring gesichert.

Lärmimmissionen

Die Prognose zum Schallimmissionsschutz kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Durchführung von schalltechnischen Maßnahmen (z.B. die Schließung der Westfassade des Parkhauses mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 20 dB(A) Richtung benachbartem Wohngebiet) eine Gebietsverträglichkeit des Parkhauses einerseits und des relevanten Wohnbestandes in Summe für das geplante Parkhaus andererseits in Aussicht gestellt werden kann. Die oben genannte Fassade muss hierbei über die oberste Parkebene hinaus geführt werden, so dass eine Art Schallschutzwand entsteht.

Die angeführte schalltechnische Maßnahme wird in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist der Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Geruchsimmissionen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lichtimmissionen und -emissionen

Für die Beleuchtung werden warmweiße LED-Leuchten (Lichtfarbe von 2.700 Kelvin) verwendet, welche über Präsenzmelder in den Parketagen gesteuert werden. Die Schaltung erfolgt separiert nach Ost- und Westseite des Parkhauses. Die Außenbeleuchtung umlaufend zum Parkhaus und für die Mastbeleuchtung auf dem Dachgeschoss erfolgt über eine tageslichtabhängige Steuerung durch Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Die Technikräume sind mit einer klassischen Ausschaltung und die Treppenhäuser mit einer dauerhaft eingeschalteten Beleuchtung ausgestattet.

Erholung und Freizeit

Das Freiraumkonzept zum Bebauungsplan, welches den größtmöglichen Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes zum Ziel hat, sieht entlang der Parkhauskubatur Pflanzflächen vor, mit denen das Umfeld des Parkhauses begrünt werden soll. Im Westen des Plangebietes werden säulenförmige Großbäume (Ginkgo biloba) gepflanzt. Entlang der westlichen Parkhausseite wird zusätzlich eine Pflanzfläche angelegt, die zur Begrünung beiträgt. Die übrigen ebenerdigen Flächen an der Westseite des Parkhauses werden mit einem Pflasterband versehen. Am Nordende weitet sich das Pflasterband zum Haupteingang des Parkhauses zu einer großzügigen Platzfläche auf und verbindet das Parkhaus mit dem bestehenden Wegenetz im Dorbachtal. Die wichtige fußläufige Wegeverbindung ins Dorbachtal zur Freizeitnutzung und Naherholung bleibt so erhalten.

Eine niedrige Mauer mit Sitzauflage stützt den Eingangsbereich gegen die leicht abfallende Zufahrtsstraße ab. Im Norden des Plangebietes sieht das Freiraumkonzept eine fortgeführte Wiesenlandschaft des Dorbachtals vor sowie die Anpflanzung zweier Hainbuchen. Zwischen Parkhaus und der Zufahrtsstraße im Norden und im Osten des Plangebietes sind Pflanzflächen vorgesehen, die zur Begrünung des Umfeldes des Parkhauses beitragen. Die Zufahrtsstraße wird zudem mit langen Heckenbändern und einer niedrigen Betonkante gestaltet, welche eine eindeutige Zäsur zum Naturraum des Dorbachs und eine klare Trennung zwischen bebautem Raum und dem Dorbachtal vornimmt. Im weiteren Verlauf führt ein Pflanzstreifen samt umgebenden Wiesenflächen, teilweise durch Rasenwaben befestigt (Feuerwehrumfahrt) um das Südende des Neubaus herum und trifft dort wieder auf das Pflasterband auf der Westseite des Gebäudes. Im Süden des Plangebietes sieht das Freiraumkonzept die Neupflanzung von Berg-Ahorn, von Gemeine Esche und von Hainbuchen vor.

Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase

Zur Umsetzung eines möglichen Bauvorhabens entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes müssen die heutigen im Plangebiet vorzufindenden Nebenanlagen (Garage, Müllplatz des Studierendenwerkes, Lamellenklärer) zurückgebaut werden. Weitere Bestandsgebäude, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens zurückgebaut werden müssen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei sämtlichen Rückbauarbeiten sind die Anforderungen an den Lärmschutz in einem allgemeinen Wohngebiet durch den Einsatz entsprechend schallgeschützter Baumaschinen und lärmindernder Rückbautechniken sicherzustellen. Die Einhaltung der Vorgaben der „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV“, der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ sowie der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ werden während des gesamten Betriebes kontrolliert. Die größten Lärmquellen stellen die Baumaschinen für den Rohbauabbruch der Nebenanlagen und das Aufnehmen der Bodenplatten und Fundamente dar. Während des Rohbauabbruches besteht insbesondere für den/die Anwohner/-in der näheren Umgebung des Plangebietes das Risiko erhöhter Lärmbelastungen. Durch den Rückbau des Gebäudebestandes sowie die Realisierung des Parkhauses sind Lärmemissionen und Staubemissionen sowie Lichtemissionen durch die Baustelleneinrichtungen sowie Baustellenverkehre zu erwarten. Diese beschränken sich aber weitgehend auf die Tagesstunden und über wenige Monate. Da keinerlei radioaktive oder wärmeerzeugende Stoffe in den Nebenanlagen bzw. im Boden bekannt sind, ist nicht von erheblichen Emissionen von Wärme und Strahlung auszugehen.

Weitere Emissionen von Wärme, Strahlung und Erschütterungen sind in der Betriebsphase der Nutzung innerhalb des Sondergebietes nicht zu erwarten und gehen nicht über das ortsübliche Maß hinaus. Durch bauliche Maßnahmen werden Anwohner/-innen vor Lärm- und Lichtemissionen während der Betriebsphase vor erheblichen Auswirkungen geschützt.

Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase

Hinsichtlich möglicher Erschütterungen stellen der Rückbau der Nebenanlagen und der Rohbau für die Fundamente des Parkhauses die kritischste Bauphase dar.

Baustellenverkehr

Das Grundstück besitzt Flächen, die während der Bauphase als potentielle Stellflächen für Baumaschinen und Abfallcontainer sowie als Beladungsbereich für LKW genutzt werden können. Außerhalb des Baugebietes im öffentlichen Straßenraum sind gegenwärtigen keine Baustelleneinrichtungsflächen vorgesehen. Die Erschließung des Baugeländes soll über die Kullenhofstraße und Pariser Ring erfolgen. Der Baustellenverkehr ist dadurch sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Hubschraubersonderlandeplatz der Uniklinik Aachen sind der Bezirksregierung Düsseldorf alle Bauhilfsanlagen wie Krane zur Prüfung vorzulegen. Dazu sind Angaben der Kranhöhe in Meter sowie Auslegerlänge und die geplante Standzeit zu machen. Der Hinweis wird in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

5.2.2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) die Belange der Landespflege und des Naturschutzes im Hinblick auf das Bundesnaturschutzgesetz und die Landesgesetze zu berücksichtigen. Die einzelnen Umweltschutzbelange werden unter den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

Schutzgut Tiere

Die Fläche des Plangebiets hat keine Bedeutung für Amphibien und Reptilien. Für den Bereich des Plangebietes liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor.

Lichtmissionen und -emissionen

Lichtmissionen liegen innerhalb des Plangebietes durch die Lichtquellen des Stellplatzes des Studierendenwerkes sowie durch deren Zufahrt vor und durch die Lichtquellen an der öffentlichen Verkehrsfläche.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits heute durch die bestehende Stellplatzfläche für das Studierendenwerk und deren Zufahrt zu ca. 52 % versiegelt. Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes bei geltendem Planungsrecht gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 592, VIII Änderung sind im Bestand nur 48 % der Fläche versiegelt. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH - Gebiet oder Natura 2000 Gebiet.

Zur Erfassung des Baumbestandes und der heute vorliegenden Biotoptypen / Nutzungstypen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro FSWLA (Stand April 2018) erstellt. Demnach sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 60 Bäume im Plangebiet dokumentiert, die durch die Realisierung des Vorhabens betroffen sind. Diese befinden sich größtenteils im nördlichen Plangebiet sowie nördlich und östlich im Randbereich der bestehenden Stellplatzfläche des Studierendenwerkes.

Da die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, kommt die Baumschutzsatzung für diesen Bereich zur Anwendung. Danach sind 32 Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen satzungsgeschützt. 28 Bäume unterliegen nicht dem Satzungsschutz.

Im Plangebiet ist heute neben versiegelten Straßen, Wegen und kleiner Gebäude, Rasenflächen, Ruderalflure, Gebüsche, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumreihen als Biotoptypen anzutreffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 971 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 592 - Gut Kullen, VIII Änderung. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind die zulässigen Nutzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit entsprechender Biotoptypenzuordnung als Ausgangszustand für den Biotopflächenwert in Ansatz zu bringen. Gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt das Ergebnis der Biotopbewertung nach dem heutigen geltenden Planungsrecht einen Flächenwert von 4.438 Biotoppunkten.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Tiere

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Planverfahrens zu beurteilen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht gemäß § 19 Abs. 3 eine Berücksichtigung von „streng geschützten Arten“ bei Eingriffen in Natur und Landschaft vor.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbeitrag Artenschutzprüfung für den B-Plan 971 „Parkhaus Uniklinik“ und den B-Plan 1000 „Erweiterung Uniklinik“, Büro pro terra, Stand Februar 2017) wurden für das Untersuchungsgebiet keine vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten und keine Vogelarten festgestellt, die die bestehende Stellplatzfläche bzw. die Kleingehölze und die öffentliche Grünfläche gegebenenfalls als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nutzen könnten. Insgesamt konnte nur ein stark eingeschränktes Artenspektrum sowie eine geringe Individuenzahl ermittelt werden. Lediglich die Zwergfledermaus wurde regelmäßig erfasst. Auch Quartiersnachweise, etwa durch die Beobachtung von Schwärmereignissen, erfolgten nicht.

Lichtimmissionen und -emissionen

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus, die Fußwegeverbindung zur Kullenhofstraße und das Parkhaus selbst werden beleuchtet und verursachen damit Lichtemissionen auf die Umgebung des Plangebietes. Eine Lichtverschmutzung durch Abstrahlung der Lichtquellen in das Dorbachtal wird vermieden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht zu erwarten.

Bei der Planung und Realisierung der geplanten Anlage werden die Vorgaben des Licht-Immissions-Erlasses NRW berücksichtigt.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen bewirkt. Bedingt durch den Neubau des Parkhauses mit notwendigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen wird sich künftig der Anteil an begrünten Flächen noch weiter reduzieren. Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum derzeit gültigen Planungsrecht um 24 % auf ca. 72 % erhöhen.

Insgesamt können 60 Bäume innerhalb des Plangebietes im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht erhalten bleiben. Ein Erhalt der 32 erfassten satzungsgeschützten Bäume ist nicht möglich, da die Baumstandorte für die Errichtung des Parkhauses sowie deren Zufahrt in Anspruch genommen werden. Zusätzlich können 28 Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, nicht erhalten bleiben.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind baustellenbedingt aber auch baubedingt 2 weitere satzungsgeschützte Bäume zu roden. Einer der Bäume steht gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unter Schutz. Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzung beläuft sich auf ca. 2 Bäume.

Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung einen Flächenwert von 2.092 Biotoppunkten aufweist. Durch die Planung wird ein Biotoppunktedefizit von 2.346 Wertpunkten ausgelöst.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere

Die Gehölzentnahmen sind außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten vorzunehmen. Die Baufeldfreimachung ist zwischen Anfang September und Ende März durchzuführen. Im Falle von Quartiersfunden mit lebenden Tieren während der Bauarbeiten sind alle Eingriffe in diesem Bereich zu stoppen und der zuständige Artenschutzbeauftragte für die Baubegleitung zu benachrichtigen.

Bei Durchführung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Tiere keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist demnach aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Lichtimmissionen und -emissionen

Für die Beleuchtung werden warmweiße LED-Leuchten (Lichtfarbe von 2.700 Kelvin) verwendet, welche über Präsenzmelder in den Parketagen gesteuert werden. Die Schaltung erfolgt separiert nach Ost- und Westseite des Parkhauses. Die Außenbeleuchtung umlaufend zum Parkhaus und für die Mastbeleuchtung auf dem Dachgeschoss erfolgt über eine tageslichtabhängige Steuerung durch Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Die Technikräume sind mit einer klassischen Ausschaltung und die Treppenhäuser mit einer dauerhaft eingeschalteten Beleuchtung ausgestattet. Bei den LED-Leuchten sind warmweiße Leuchten zu verwenden. Durch warmweißes LED-Licht wird der Insektenbestand geschont und dadurch indirekt auch Fledermäuse.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen ist bei Fällung und / oder Veränderungen (Stamm- und Kronenbereich) ein vorgegebener Ersatz als Ersatzpflanzung zu leisten. Bei Fällung der 33 satzungsgeschützten Bäume sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen ca. 68 Ersatzbäume zu pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - sieht der Freiflächengestaltungsplan die Neupflanzung von 21 standortgeeigneten Bäumen vor. Außerhalb des Plangebietes, aber in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 971, werden 18 Ersatzbäume gepflanzt.

Für die zwei außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu rodenden Bäume, von dem ein Baum unter die

Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fällt, sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen.

Für nicht innerhalb des Klinikgeländes bzw. im näheren Umfeld desselben nachweisbare Ersatzpflanzungen ist der Ausgleich nach dem Regelwerk der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen abzuwickeln.

Innerhalb der Gesamtliegenschaft der Universitätsklinik kann für den Biotopwertverlust von 2.346 Wertpunkten kein Ersatz geschaffen werden. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da durch die zahlreichen geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen innerhalb der Universitätsklinik Aachen und in den angrenzenden städtischen Bereichen keine Flächen für räumlich-funktionale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen langfristig bereitgestellt werden können, soll der erforderliche Ausgleich über ein Ökokonto „Eupener Straße“ abgeglichen werden. Die Maßnahmen werden auf den in der Stadt Aachen gelegenen Grundstücken der Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstücke 304 und 400 teilweise, von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft durchgeführt.

Die Art des Ausgleichs sowie die nachzuweisende Flächengröße für die jeweilige Ersatzmaßnahme werden durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, als Verwalter des Ökokontos „Eupener Straße“, dokumentiert. Die Regelung zu der Einrichtung und Fortführung des Ökokontos wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine konkreten Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen, so dass nicht von einer Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen und Vögeln während der Bauzeit ausgegangen wird. Baubedingt werden vorübergehend ein höherer Störungsgrad sowie eine Phase herrschen, in der nahezu eine völlige Vegetationsfreiheit vorliegt.

Für die Beleuchtung sollen während der Betriebsphase des Parkhauses warmweiße LED-Leuchten (Lichtfarbe von 2.700 Kelvin) verwendet werden, welche über Präsenzmelder in den Parketagen gesteuert werden. Durch warmweißes LED-Licht wird der Insektenbestand geschont und dadurch indirekt auch Fledermäuse. Während der Betriebsphase des Parkhauses werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vermieden.

5.2.3. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Schutzwürdige Böden

Im „Leitfaden Boden - Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden“ befinden sich zu den Flächen des Plangebietes in den Bodenfunktionskarten keine Einträge.

Im Bereich des Plangebietes stehen ursprünglich typische Parabraunerde- oder Pseudogley-Parabraunerde-Böden an, die aufgrund hoher natürlicher Fruchtbarkeit und guter Puffer- und Regelungseigenschaften vom Geologischen Dienst NW als sehr schutzwürdig bewertet (Kategorie swff 2) werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick auf die zukünftige Realisierung des Parkhauses ein geotechnischer Bericht erstellt (vgl. Ing. Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG 2016). Die geplante Baufläche liegt im natürlichen Westhang des Dorbachtals. Durch die vorhandenen Stellplatzflächen für das Studierendenwerk wurden nur geringfügige anthropogene Veränderungen innerhalb der generellen Geländeform durchgeführt. Gemäß Baugrundgutachten befindet sich im Plangebiet großflächig in sehr unterschiedlichen Tiefen zwischen 2,1 m und 6,7 m Lösslehm. Lösslehm

ist an seiner Oberseite sehr wasser-, frost- und erosionsempfindlich.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 592, VIII Änderung kann die Versiegelung bis zu 60 % betragen (GRZ von 0,4, einschließlich einer zulässigen Überschreitung). Insgesamt können so 3.630 m² versiegelt werden. Tatsächlich sind 6.864 m² des Plangebietes durch die Stellplatzanlage des Studierendenwerkes mit dessen Zufahrt, Nebenanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen versiegelt. Trotz der Versiegelung erfüllen die unversiegelten Teile der Böden des Plangebietes natürliche Bodenfunktionen wie Habitatfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktionen.

Altlastverdachtsflächen

Es liegen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen keine Eintragungen über altlastverdächtige Flächen und / oder eine schädliche Bodenveränderung vor.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzwürdige Böden

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes kann bis zu 80 % betragen (GRZ 0,8). Eine Überschreitung der GRZ ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - nicht zulässig. Mit der Umsetzung der Planung können bis zu 8.733 m² versiegelt werden, das sind ca. 1.869 m² mehr als im Bestand. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades reduzieren sich die natürlichen Bodenfunktionen wie Habitatfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktionen.

Das Baugrundgutachten weist auf die Empfindlichkeit von freigelegten, sandig-mergeligen Bodenschichten gegenüber Regen und Nutzungen hin. Baugrube, Baufeld und Baustraßen sind entsprechend während der Baumaßnahme zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme sind eine befestigte Baustraße und Nebenflächen herzustellen. Bodenverbessernde Maßnahmen sind nur im Bereich von Verkehrsflächen notwendig.

Detaillierte Regelungen zur Berücksichtigung der Bodenbelange in der Bauphase werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Fazit Boden: Im Plangebiet kann die Versiegelung um 1.869 m² zunehmen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung können auf einer Fläche von 3.683 m² Böden ohne Versiegelung im Plangebiet erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als mittel eingeschätzt, da der durch das Vorhaben bedingte temporäre oder dauerhafte Verlust bzw. der Funktionsverlust vergleichsweise kleinflächig ist. Mit einer möglichen Inanspruchnahme der Flächen westlich des Steinbergweges wäre ein weitaus größerer Eingriff in das Thema schutzwürdige Böden vorgenommen worden.

Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase

Da keine schutzwürdigen Böden und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorliegen, sind wesentliche Auswirkungen auf den Boden durch die Bauphase nicht zu erwarten. Durch mechanische Belastungen bei den Rohbauarbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen. Während der Betriebsphase sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.2.1. Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

Das Plangebiet ist ca. 1,32 ha groß. Der nördliche Teil des Plangebietes wird zurzeit als Grünfläche mit einer Wegeverbindung in das Dorbachtal genutzt. Die Fläche ist begrünt und mit Gehölzen bzw. Bäumen bepflanzt. Im zentralen Teil des Plangebietes (Flurstück 388 teilweise) befindet sich die bisherige Stellplatzfläche des Studierendenwerkes. Der südliche Teil des Plangebietes ist begrünt und mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt.

Innerhalb des Plangebietes besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung setzt im mittleren Teil ein Baufenster für ein Gebäude mit einer zulässigen Geschosshöhe von vier Geschossen über einer zweigeschossigen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen fest. Der Bebauungsplan setzt für dieses Baufenster eine maximale Gebäudehöhe von 224,6 m ü. NN fest. Dies entspricht einer Höhe von 17,5 m über der Geländeoberkante. Südlich im Plangebiet ist ein Baufenster festgesetzt, das eine maximale Gebäudehöhe von 225,6 m ü. NN zulässt. Dies entspricht einer Höhe von 18,5 m über der Geländeoberkante. Des Weiteren sind zwei Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich dieser öffentlichen Grünfläche ist zusätzlich eine Obstwiese festgesetzt.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die grundsätzliche Nutzung des Plangebietes bleibt erhalten. Die bisherige Nutzung einer Stellplatzfläche für das Studierendenwerk wird durch ein neu geplantes Parkhaus ersetzt. Durch die Realisierung des Parkhauses nimmt der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand zu. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes kann bis zu 80 % betragen (GRZ 0,8). Eine Überschreitung der GRZ ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - nicht zulässig. Mit der Umsetzung der Planung können bis zu 8.733 m² versiegelt werden, das sind ca. 1.869 m² mehr als im Bestand. Der Gesetzgeber schreibt eine Nachverdichtung des Innenbereiches vor. Damit werden Flächenbeanspruchungen im Außenbereich vermieden (bspw. Flächen westlich des Steinbergweges). Durch die Realisierung des Parkhauses wird dem Ziel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, entsprochen. Innerhalb des Plangebietes wird das bestehende Planungsrecht, dass eine Bebauung mit Wohnhäusern vorsieht, durch den Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - ersetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase

Siehe Schutzgut Boden.

5.2.2. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 44 (2) Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Da das Plangebiet nicht erstmalig bebaut wird, kommt dieser Paragraph hier nicht in Betracht.

Grundwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick auf die zukünftige Realisierung des Parkhauses ein geotechnischer Bericht durch das Ing. Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt (Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Neubau eines Parkhauses an der Kullenhofstraße Ecke Pariser Ring in Aachen, Stand 17.10.2016). Grundwasser wurde bis in gründungsrelevante Tiefen nicht erbohrt. Der Grundwasserspiegel unter dem Untersuchungs-

gebiet kann in der Tiefenlage der angrenzenden Talsohle von Dorbach und Wildbach auf rund +185 m, also 20 m unter Flur, angenommen werden.

Schutz der Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes verläuft der Dorbach durch eine mit Gehölzen bestandene Grünfläche. Der Dorbach liegt in etwa 50 m Entfernung vom Plangebiet.

Entwässerung

Das Plangebiet entwässert das Niederschlagswasser zurzeit über eine Sammelleitung in den Dorbach. An die Sammelleitung sind auch das bestehende Verwaltungsgebäude sowie das Schwesternwohnheim der Universitätsklinik Aachen angeschlossen.

Im Bestand wird das Niederschlagswasser der vorhandenen Stellplätze über die bestehende Regenwasserkanalisation der Universität RWTH Aachen und über einen Lamellenklärer bis in den Dorbach entwässert. Das belastete Niederschlagswasser wird über den Lamellenklärer an der Einleitungsstelle 923 bzw. Punkt 03263016 Kullen in den Dorbach eingeleitet. Durch die Fest-Flüssig-Trennung vom Lamellenabscheider werden Schmutzpartikel vom Niederschlagswasser abgeschieden. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Soers.

Hochwasser

Aufgrund der Tatsache, dass das HRB Klinikum im jetzigen Zustand bereits vollständig ausgelastet ist, um den Hochwasserschutz zu gewährleisten, ist daher eine Rückhaltung vor Einleitung in das Gewässer für das geplante Vorhaben der beiden Plangebiete (B-Plan Nr. 971 und B-Plan Nr. 977) so zu dimensionieren, dass die Hochwassersituation beim maßgeblichen Lastfall HQ 100 nicht verschärft wird.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz

Da der Grundwasserspiegel einen Flurabstand von mindestens 20 m aufweist, sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten (vgl. Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG). Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

Schutz der Oberflächengewässer

Östlich des Plangebietes verläuft in rund 50 m Entfernung der Dorbach. Durch die Realisierung des Parkhauses muss der oben beschriebene Lamellenklärer neugebaut werden, um das anfallende Niederschlagswasser, so wie im Bestand, in den Dorbach über den Lamellenklärer einleiten zu können. Das Parkhaus ist abwassertechnisch erschlossen, wenn der Umbau des Lamellenklärers umgesetzt ist (nämlich vor Fertigstellung des Parkhauses). Dies wird über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Entwässerung

Durch die Verwirklichung der beabsichtigten Planung des Parkhauses und des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 977 mit dem geplanten Verfügungsgebäude zur klinischen Nutzung entsteht ein Zuwachs an Flächenversiegelung. Das Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers sieht die Einleitung des belasteten Niederschlagswassers in den östlich des Plangebietes verlaufenden Dorbach vor. Die Einleitung in den Dorbach erfolgt über einen neu errichteten Lamellenklärer. Nach Prüfung der Einleitungsmenge im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist keine Rückhaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Das Schmutzwasser des Gebäudes kann an den bestehenden Schacht 03265033 bzw. Kanal DN 300 unter Beachtung der Kanalschutzsatzung der Stadt Aachen im nordöstlichen Bereich der bisherigen Erschließungsstraße der Stellplatzfläche des Studierendenwerkes angeschlossen werden. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierung Abwasser, der STAWAG und dem Wasserverband Eifel Rur (WVER) abgestimmt.

Hochwasser

Das HRB Klinikum wird seitens des Betreibers STAWAG auf Grundlage des DIN 19700-Nachweises (Bericht vom Mai 2016) umgebaut. Diese Umbau-/ Ertüchtigungsarbeiten werden bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Wenn die aus dem DIN 19700-Nachweis resultierenden Umbau- und Ertüchtigungsarbeiten für das HRB Klinikum umgesetzt sind, und die Fertigstellung des Parkhauses im Plangebiet 971 nach Ende 2018 fertig sein wird, verfügt das HRB Klinikum über zusätzliche hydrologische Reserven, sodass dann eine Rückhaltung für das geplante Vorhaben nicht erforderlich wird. Dies zeigen die Berechnungen für den ertüchtigten Zustand des HRBs Klinikum.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundwasserschutz

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutz der Oberflächengewässer

Bei der Durchführung einer ordnungsgemäßen Entwässerung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Entwässerung

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Entwässerungsleitungen möglichst nicht überbaut und durch geeignete Revisionsmöglichkeiten zugänglich sind. Des Weiteren ist ein notwendiges Entwässerungsgesuch für die jeweiligen Plangebiete zu erstellen. Der Bau einer neuen Abwasserbehandlungsanlage (Lamellenklärer) erfordert ein wasserschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 8 WHG, welches bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist.

Für den Bau und Betrieb des Lamellenklärers (Abwasserbehandlungsanlage) ist ein Antrag nach § 57 LWG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Zusätzlich ist eine Änderungsanzeige der jetzigen gültigen Erlaubnis- und Genehmigungsanträge bei der Stadt Aachen einzureichen. Auch ist die Einholung einer schriftlichen Fertigstellungsanzeige seitens der STAWAG erforderlich, dass die Umbau- und Ertüchtigungsarbeiten für das HRB Klinikum umgesetzt sind.

Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase

Ein Schadstoffeintrag in den Boden durch einzelne schadstoffhaltige Baustoffe und damit in das Grundwasser ist während der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten.

5.2.3. Schutzgüter Luft und Klima/Energie

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Um der rechtlichen Vorgabe zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Planverfahren Rechnung zu tragen, sind u.a. die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV), die Richtwerte der TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) sowie die Zielwerte des LAI (Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zu beachten. Für das Klimagutachten wurden das Klimawandelanpassungskonzept der Stadt Aachen aus dem Jahr 2013 sowie die VDP-Richtlinie 3787, Blatt 5, Lokale Kaltluft berücksichtigt.

Stadtklima und Kaltluft

In einem Gutachten zum Planvorhaben wurden die stadtklimatischen Auswirkungen der Erweiterung der Uniklinik Aachen großräumig untersucht. Das Untersuchungsgebiet wird im Süden durch die Vaalser Straße, Westen durch den Steinbergweg, im Norden durch das bestehende Uniklinikgebäude und im Osten durch den Pariser Ring bis Kreisverkehr Kullenhofstraße begrenzt. Das Untersuchungsgebiet des Gutachtens umfasst dabei die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1000 N - Erweiterung Uniklinik -, des Bebauungsplanes Nr. 1000 S - Erweiterung Uniklinik -, des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - und des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - sowie das

nähere Umfeld der Uniklinik Aachen. Das Gutachten untersuchte dabei den Ist-Zustand, den baurechtlichen Ist-Zustand und den Planungszustand. Gerade bei dem Thema Klima ist es wichtig, alle benannten Planungen und das gesamte bestehende Planungsrecht zu berücksichtigen. Nur so kann beurteilt werden, ob negative Auswirkungen durch das Gesamtprojekt zu erwarten sind.

Im Bestand strömt aus dem Dorbachtal südlich des Untersuchungsgebietes am frühen Abend (3h nach Sonnenuntergang) Kaltluft, dem natürlichen Gefälle folgend, talabwärts auf das Plangebiet zu und bildet entlang der Talachse einen schmalen Bereich deutlicher Abkühlung aus, der sich im Untersuchungsgebiet eher flächig ausbildet und dessen Abkühlungsintensität sich im weiteren Talverlauf nordwestlich zum Wildbachtal bei Seffent hin weiter verstärkt. Im oberen Dorbachtal bildet sich wegen der Talform und des starken Gefälles am Aachener Wald aus der Kaltluft ein deutlicher Kaltluftstrom mit relativ großem Kaltluftvolumenstrom aus. Der Hauptstrom der Kaltluft teilt sich südlich der Vaalser Straße auf, wobei ein erheblicher Teil der Kaltluft über die sehr flache östliche Talwasserscheide in ein Nebental des Johannistals übertritt und sich dort in Richtung Aachener Innenstadt bewegt. Verursacht ist dies vermutlich durch

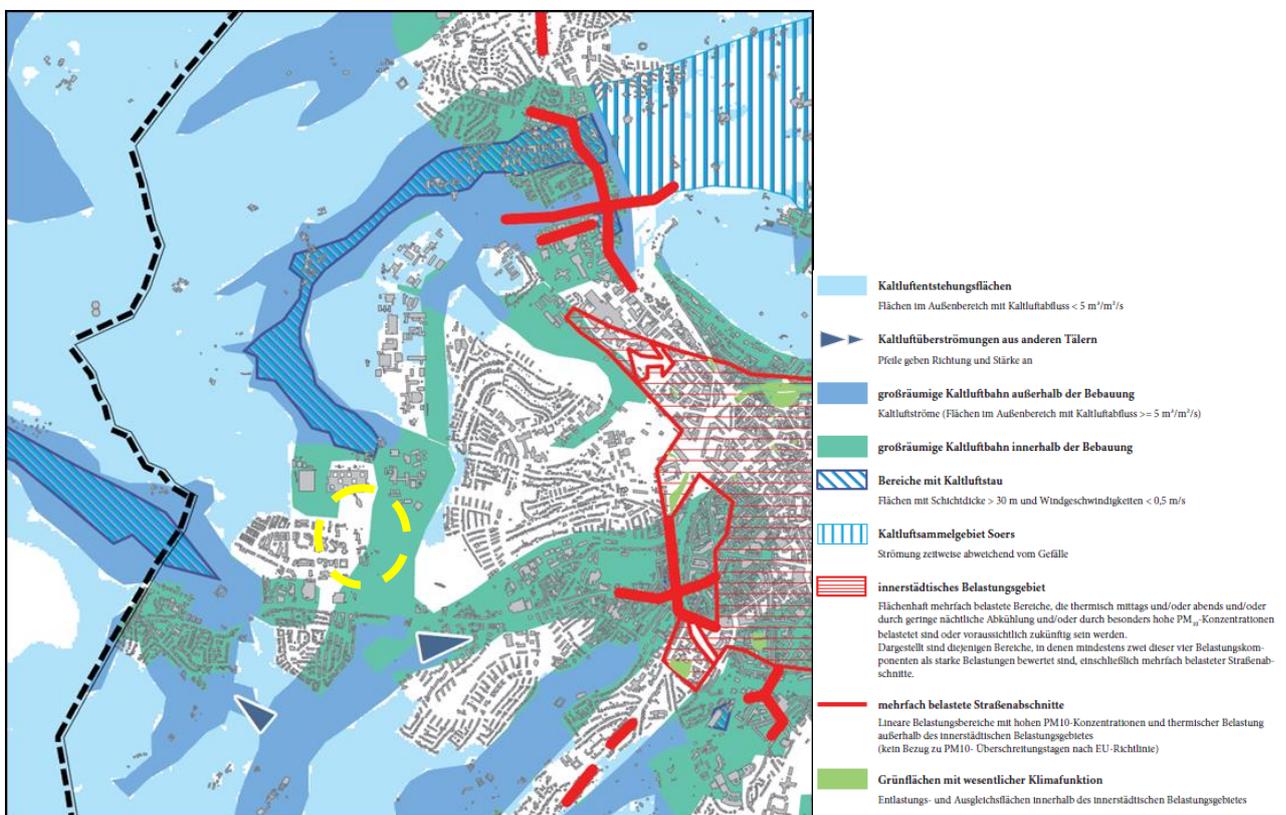


Abbildung 3: Auszug Klimaanpassungskonzept Stadt Aachen 2014,
[Quelle: Stadt Aachen]

Rückstau sowohl wegen nachlassendem Tallängsgefälle, wegen der Bebauung im Umfeld der Vaalser Straße und auch wegen des relativ dichten Baumbewuchses am Westfriedhof. Im weiteren Talverlauf des Dorbachtals kommt es nahe des Untersuchungsgebietes zu einer weiteren Aufteilung der Kaltluft, weil ein erheblicher Teil der immer noch großen Kaltluftmengen nicht vom unmittelbar östlich neben dem Hauptgebäude des Uniklinikums künstlich angelegten relativ schmalen Talprofil gefasst werden kann und dann teils westlich über den derzeitigen Parkplatz und teils östlich entlang des in einer Talmulde geführten Pariser Rings abströmt.

Lufthygiene

Im Bestand ist durch die durchschnittlichen täglichen Verkehre auf der Kullenhofstraße sowie durch die bestehende Nutzung der Stellplatzfläche für das Studierendenwerk mit einer sehr geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen von keiner erheblichen lufthygienischen Belastung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Stadtklima und Kaltluft

Im Ergebnis hält das Klimagutachten fest, dass durch das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 592, VIII Änderung (Gebäudehöhen von 224,6 m ü. NN bzw. 225,6 m ü NN) im Bereich des Kaltluftstromes eine Einschränkung des Kaltluftabflusses bewirkt wird. Der bestehende Querschnitt zum Dorbachtal wird durch das Planungsrecht eingeeengt. Mit der Inanspruchnahme der Flächen östlich der bestehenden Wohnheime für Personal der Uniklinik und für Studierende für die Errichtung des Parkhauses wird der Querschnitt zum Dorbachtal weiter verengt. In Folge dessen ergeben sich durch die Verengung des Strömungsquerschnittes Veränderungen des Kaltluftabflussverhaltens in der direkten Umgebung des Plangebietes. Es kommt östlich und nördlich des Plangebietes zu Zunahmen des Kaltluftabflusses in Richtung Aachener Innenstadt und westlich und teils südlich kommt es zu Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms in Richtung Uniklinik / Rabental. Das von der Reduzierung des Kaltluftabflusses betroffene Gebiet reicht nur wenig talabwärts des Uniklinikgeländes. Die Auswirkungen in Bezug auf die Reduzierung des Kaltluftabflusses sind als „starke Auswirkungen“ (VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 Lokale Kaltluft) einzustufen.

Durch die Umlenkung des Kaltluftvolumenstromes vor dem Parkhaus in Richtung Pariser Ring, besteht ein erhöhtes Aufnahmepotential der Kaltluft von Verkehrsemissionen. Diese immissionsbezogene Auswirkung kann mit KLAM_21 allerdings nicht mit hinreichender Zuverlässigkeit modelliert werden.

Die Auswirkungen sind mit der baulichen Verdichtung innerhalb des direkten Umfeldes der Uniklinik Aachen zu erklären. Weder der Bau des Parkhauses noch die in den weiteren Bebauungsplänen vorgesehenen Hochbauten werden das Stadtklima erheblich verändern oder gar negativ beeinflussen. Der Gutachter hat gezeigt, dass in dem von Veränderungen betroffenen Bereich nur geringe Kaltluftvolumenstromdichten auftreten. Die Strömungsrichtung verläuft im Wesentlichen entlang des Dorbachtals in Richtung der Freiflächen des Rabentals und weiter in Richtung Siedlungsrand Laurensberg. Die im Gutachten dargestellten prozentualen Veränderungen sind in absoluten Werten gering, da die Ausgangsgrößen bereits sehr klein sind.

Bei der Standortwahl des Parkhauses wurde in Folge der dargestellten Auswirkungen darauf geachtet, dass das Parkhaus auf keinen Fall weiter in Richtung Dorbachtal verschoben wird, um den vorgesehenen Restquerschnitt für den Kaltluftstrom zu erhalten. Durch die Nachverdichtung im Bereich bestehender Baufenster und eine kompakten Bauweise des Parkhauses wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet (bspw. Flächen westlich des Steinbergweges) vermieden.

Lufthygiene

Es ist zu erwarten, dass im Plangebiet durch den zusätzlichen Verkehr zusätzliche Emissionen entstehen. Das städtebauliche Konzept zum Vorhaben sieht eine geschlossene Nord-, Süd- und Westfassade vor, um die benachbarte Wohnbebauung vor den auftretenden Immissionen zu schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Durch die vorgesehene Fassadengestaltung wird die Belüftung des Parkhauses größtenteils über die Ostfassade erfolgen. Das Gebäude kann über eine freie Belüftung oder eine mechanische Belüftungsanlage be- und entlüftet werden.

Die Richtlinien 39. BImSchV und der TA Luft geben maximale Kurzzeitwerte für NO₂ vor. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte eingehalten werden.

Auswirkungen auf den Klimawandel / Anfälligkeiten des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Inanspruchnahme der Flächen östlich der bestehenden Wohnheime für Personal der Uniklinik und für Studierende entsteht im Bereich des Kaltluftstromes eine Einschränkung des Kaltluftabflusses. Es ergibt sich dadurch eine Verengung des Kaltluftabflusses. Die Auswirkungen des Klimawandels sind erhöhte Temperaturen im Sommer. 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 auf das Mikroklima als auch auf den Klimawandel entstehen. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich und einer kompakten Bauweise in der Höhe wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet (bspw. Flächen westlich des Steinbergweges) verhindert, was sich insgesamt betrachtet positiv auf die Folgen des Klimawandels auswirkt. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Sondergebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Stadtklima und Kaltluft

Mit dem Standortwahl und der Hochbauplanung des Parkhauses wurde der Forderung Rechnung getragen, dass der Strömungsquerschnitt der Kaltluft östlich des zu errichtenden Parkhauses möglichst großzügig zu dimensionieren ist und den im jetzigen Planzustand vorgesehenen Restquerschnitt unbedingt erhält. Dazu soll das Parkhaus auf keinen Fall weiter nach Osten und Süden verschoben werden.

Gleichzeitig ist die Umgebung des Parkhauses zu entsiegeln und stark, aber ohne größere Strömungshindernisse zu begrünen, bei niedrigen Gebäuden (mit einer Höhe unter der aktuellen Kaltluftmächtigkeit von ca. 20 m) wird, soweit nicht schon geplant, eine Dachbegrünung empfohlen.

Des Weiteren ist der Vorplatz der Uniklinik so zu gestalten, dass ausreichende Belüftung bzw. Abkühlung vor allem bei Hitzeereignissen ermöglicht wird. Baumpflanzungen sind beispielsweise eine Möglichkeit, die zur Belüftung und Abkühlung beitragen.

Lufthygiene

Keine Maßnahmen erforderlich.

Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase

Klimatische Auswirkungen sind durch die Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten.

5.2.4. Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Themenfelder des Schutzgutes Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft, Landschaftsbild, Landschaftszerschneidung, Zersiedelung, naturnahe Landschaftsräume.

Das westliche Umfeld des Plangebietes wird dominiert durch unterschiedliche, teils mehrgeschossige Wohngebäude (Studentenwohnheim, Schwesternwohnheim). Im Plangebiet selbst ist der Stellplatz des Studierendenwerkes als versiegelte Fläche vorzufinden, welcher im Rahmen des Schutzgutes Landschaft / Ortsbild eine untergeordnete Rolle einnimmt. Die nördlich des Stellplatzes gelegene private und öffentliche Grünfläche sowie die südlich des Stellplatzes gelegene private Grünfläche bilden zusammen mit dem östlich anschließenden Dorbachtal ein ausgeprägtes, parkartiges Grünflächensystem. Dieses setzt sich vom Aachener Wald im Süden entlang des Dorbachs nach Norden hin bis zum Rabental / Campus Melaten sowie mit dem Westfriedhof nach Osten jenseits des Pariser Ringes fort. In seiner Gesamtheit stellt diese Achse einen Grünzug des städtischen Freiflächenkonzeptes der Stadt Aachen dar.

Das Plangebiet ist in seinen Grünflächen mit Gehölzen strukturiert und bildet eine parkartige Grünfläche, die im Bestand durch den Stellplatz des Studierendenwerkes zerschnitten ist. Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes schirmt die übrigen Flächen des Plangebietes zur Kullenhofstraße hin ab. Der Fußweg innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche stellt eine Verbindung in das oben genannte Grünflächensystem dar und die Fläche selbst wird gelegentlich als Aufenthaltsort im Freien genutzt.

Lichtimmissionen liegen innerhalb des Plangebietes durch die Lichtquellen des Stellplatzes des Studierendenwerkes sowie durch deren Zufahrt vor und durch die Lichtquellen an der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit der Errichtung des Vorhabens auf der heute als versiegelte mit Baumreihen erlebbaren Stellplatzfläche verändert sich das künftig wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild deutlich. Der Blick in Richtung Dorbach wird durch das Vorhaben und sein Volumen stark beeinträchtigt. Das mehrgeschossige Gebäude wird von dem benachbarten Umfeld als eine neue bauliche Stadtkante erfahren, bei der die Qualität zum einen über eine ansprechende Fassadengestaltung erzielt werden soll und zum anderen eine landschaftsverträgliche Einbindung in den angrenzenden Landschaftsbereich des Dorbachtals angestrebt wird. Der Erhalt und die Neuanlage von Vegetationsflächen, d.h. Einzelbäumen im Wechsel mit offenen Wiesenflächen im unmittelbaren Umfeld zum Parkhaus ermöglicht eine verträgliche Einbindung. Die geplante Baumreihe entlang der westlichen Parkhausfassade übernimmt gliedernde Funktion gegenüber den nach Westen angrenzenden vorhandenen Stellplatzflächen und vorhandenen Gebäuden.

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus, die Fußwegeverbindung zur Kullenhofstraße und das Parkhaus selbst werden beleuchtet und verursachen damit Lichtemissionen auf die Umgebung des Plangebietes. Eine Lichtverschmutzung durch Abstrahlung der Lichtquellen in das Dorbachtal wird vermieden. Eine Lichtverschmutzung durch ein Abstrahlen der Lichtquellen ins Dorbachtal und damit einhergehende nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Bei der Planung und Realisierung der geplanten Anlage werden die Vorgaben des Licht-Immissions-Erlasses NRW berücksichtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für die Beleuchtung sollen warmweiße LED-Leuchten (Lichtfarbe von 2.700 Kelvin) verwendet werden, welche über Präsenzmelder in den Parketagen gesteuert werden. Die Schaltung erfolgt separiert nach Ost- und Westseite des Parkhauses. Die Außenbeleuchtung umlaufend zum Parkhaus und für die Mastbeleuchtung auf dem Dachgeschoss erfolgt über eine tageslichtabhängige Steuerung durch Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Die Technikräume sind mit einer klassischen Ausschaltung und die Treppenhäuser mit einer dauerhaft eingeschalteten Beleuchtung ausgestattet. Bei den LED-Leuchten sind warmweiße Leuchten zu verwenden.

Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase

Während der Bauphase wird es zu einer Veränderung des Stadtbildes kommen. Dieses ist temporär. Nach erfolgter Neubebauung wird das Stadtbild durch die städtebauliche Situation der zukünftigen Bebauung geprägt.

5.2.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein Westfalen sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalsbereiches Innenstadt sowie außerhalb einer archäologisch bedeutsamen Landschaft. Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude(komplexe), die als Baudenkmäler in der Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen sind. In rund 250 m Entfernung liegt der denkmalgeschützte Uniklinikkomplex mit umliegenden Grün- und Parkflächen. Südwestlich des Plangebietes ist die historische Hofanlage „Großer Neuenhof“ gelegen, die aktuell als Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt wird. Südlich dahinter liegt der „kleine Neuenhof“, der als Wohnnutzung genutzt wird.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Planung sind derzeit keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfundstellen im Zuge von Bauarbeiten mit dem Hinweis des zu benachrichtigenden Fachamtes aufgenommen werden. Durch die unter den Hinweisen erfassten Maßnahmen bei etwaigen Bodenfunden werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Kultur und Sachgüter verhindert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorsorglich wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Da Kulturgüter und schützens- oder erhaltenswerte Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind Auswirkungen auf solche nicht zu erwarten.

5.2.6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Durch den Bebauungsplan wird das Parkhaus planungsrechtlich gesichert. Durch die Nutzung werden keine großen Mengen an Abfällen erwartet. Die Art und Menge der erzeugten Abfälle sind orts- und sachgerecht zu entsorgen und bei Möglichkeit wiederzuverwenden.

5.2.7. Risiken für die menschliche Gesundheit

Mit den Planungen im Bebauungsplan gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit einher. Gebäudebestand mit auftretenden Gefahrstoffen wie Asbest, KMF alter Generation, PCB, PAK etc. ist im Plangebiet nicht vorhanden. Besondere Arbeitsschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

5.2.8. Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen (Schutzgüter)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Aspekte wie Gesundheitsvorsorge; Wohnqualität, Grün- und Freiflächen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf das Schutzgut Mensch berücksichtigt und somit dem Erhalt der Gesundheit des Menschen Rechnung getragen. Auswirkungen auf schützenswerte Tierarten wurden nicht festgestellt, da das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes sehr gering ist. Durch die Nachverdichtung im Bereich bestehender Baufenster wird der unbeplante Außenbereich westlich des Steinbergweges vor der Inanspruchnahme geschützt. Das anfallende Wasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt bzw. in den Dorbach eingeleitet und letztendlich gereinigt dem Wasserkreislauf erneut zur Verfügung gestellt.

5.2.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung von Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die im Kapitel Umweltbelange behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.3.1. Bei der Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung werden die bisher genutzten Flächen und Nebenanlagen (Garage, Müllstandort) des Plangebietes in Anspruch genommen. Zusätzlich soll mit der Realisierung eine innerstädtische Nachverdichtung erreicht werden. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Parkhauses geschaffen. Das Parkhaus ist der erste wichtige Baustein zum notwendigen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf der Uniklinik Aachen, um einen zukunftsorientierten Standort für die Uniklinik Aachen zu erreichen. Durch die innerstädtische Nachverdichtung wird eine städtebauliche Einbindung in den Bestand angestrebt und es erfolgt keine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich (Flächen westlich des Steinbergweges).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhalten. Die bisherige Stellplatzanlage des Studierendenwerkes wird durch die Realisierung des Parkhauses in Anspruch genommen. Der zukünftige zulässige Versiegelungsgrad wird sich im Vergleich zum im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung zulässigen Versiegelungsgrad von 58 % auf ca. 72 % erhöhen. Die im Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung festgesetzte Obstwiese ist bis heute nicht realisiert worden.

Die Planung führt insgesamt zu einer Verlagerung des Verkehrsaufkommens auf der Kullenhofstraße. Durch die Realisierung des Parkhauses wird die südliche Zu- und Abfahrt des Kreisverkehrs auf der Kullenhofstraße stärker belastet. In der verkehrsplanerischen Untersuchung wurde jedoch der Nachweis geführt, dass der Kreisverkehr ausreichend leistungsfähig ist, um das Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln zu können. Mit einem Schallschutzgutachten wird der Nachweis von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erbracht, sodass sich mit dem durch die Planung erzeugtem Verkehrsaufkommen keine relevanten Immissionswertsteigerungen ergeben.

5.3.2. Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das bestehende Planungsrecht erhalten. Mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan könnte im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Höhenfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit bis zu vier Geschossen über einer zweigeschossigen Parkebene umgesetzt werden. Es könnte zum Beispiel ein Wohngebiet, ohne klinische Einrichtungen und Nutzungen entstehen. Die Nutzung als Parkhaus für den ersten Baustein zur Erweiterung der Uniklinik Aachen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Standort würde entfallen. Dem Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf der Uniklinik Aachen würde nicht entsprochen. Die Realisierung des Vorhabens wäre nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich, so dass die Uniklinik Aachen langfristig an Wirtschaftlichkeit und Attraktivität verlieren würde. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 592, 8. Änderung festgesetzte Obstwiese würde realisiert werden können.

5.3.3. Alternativprüfung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl

Das Gelände der Uniklinik ist umgeben von Nutzungen, die entweder selbst einen relativ hohen Stellplatzbedarf auslösen (Erweiterungsgebiet Campus Melaten) oder hohe Schutzanforderungen stellen (Wohnbebauung an der Kullenhofstraße, Klimaschutz und Gewässerschutz im Bereich des Dorbachtals, Landschaftsschutz und Bodenschutz auf den Flächen am Steinbergweg, Grünflächen zwischen Uniklinik und Gut Melaten mit Baumbestand). Im Planungsprozess zur Suche eines geeigneten Standortes für ein neues Parkhaus im Bereich der bestehenden Uniklinik wurden zusätzliche Standortalternativen geprüft:

- Errichtung einer (eventuell nur temporären) Stellplatzanlage westlich des Steinbergweges: Hier befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen für Campus Melaten und die anstehenden Böden sind hochwertig und besonders schutzwürdig. Der bodenschutzrechtliche Eingriff wäre erheblich.
- Errichtung von zwei Parkhäusern zwischen dem Personalwohnheim am Neuenhofer Weg, der Kullenhofstraße

und der Valkenburger Straße: Zwei Parkhäuser haben den Vorteil einer schnelleren Verkehrsabwicklung und könnten mit geringeren Gebäudehöhen realisiert werden. Hier entsteht ein Konflikt mit den stadtklimatischen Fragestellungen, die die weitgehende Freihaltung des Dorbachtals fordern.

- Zumindest als temporäre Lösung wurde auch die Nutzung des P&R-Platzes am Westfriedhof, Eingang Vaalser Straße geprüft, allerdings ist die Entfernung zur Uniklinik zu groß, auch für Mitarbeiterstellplätze. Zusätzlich ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze für den Bedarf insgesamt zu gering.
- Vollständige oder teilweise Unterkellerung der neuen Gebäude und Bereitstellung von Tiefgaragenstellplätzen: Diese Lösung bleibt im Rahmen der Erweiterung der Uniklinik Aachen als Möglichkeit bestehen, ist aber nicht geeignet, den Bedarf während der Bauphasen zu decken.

Aus der Abwägung aller genannten Belange entstand die Planung eines einzelnen kompakten Parkhauses östlich der Personal- und Studierendenwohnheime.

5.4. Grundlagen

Als Grundlage der Beschreibung der Umweltbelange dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Die Beschreibung der Umweltbelange wird vorsorglich in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Zudem wurden die Angaben aus dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld zusammengestellten Anforderungsprofile berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das gesamtstädtische Klimagutachten Aachen mit herangezogen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 971 zur Errichtung eines Parkhauses an der Universitätsklinik Aachen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand September 2017
- Prognose zum Schallimmissionsschutz „Neubau Parkhaus, Kullenhofstraße - Ecke Pariser Ring“, BFT Cognos GmbH, Stand 02.01.2018
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan (LFB/GOP) und Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik -, Stadt Aachen, Stadtbezirk Laurensberg, Büro FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Stand 20.04.2018
- Geotechnischer Bericht vom 17.10.2016 über Baugrund und Gründung für Neubau eines Parkhauses an der Kullenhofstraße Ecke Pariser Ring, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 17.10.2016
- Stadtklimatisches Kurzgutachten „B-Plan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik, B-Plan Nr. 977 -Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg, B-Plan Nr. 1000 - Erweiterung Uniklinik: Modellrechnungen mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM_21, Geographie RWTH Aachen University, Lehrstuhl- und Forschungsgebiet Physische Geographie und Klimatologie, Stand März 2017
- Stadtklimatisches Kurzgutachten „B-Plan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik, B-Plan Nr. 977 -Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg, B-Plan Nr. 1000 - Erweiterung Uniklinik: Modellrechnungen mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM_21, Geographie RWTH Aachen University, Lehrstuhl- und Forschungsgebiet Physische Geographie und Klimatologie, Nachtrag zu geänderten Beurteilungsgrundlagen durch neue Modellversion, Stand Februar 2018
- Fachbeitrag Artenschutzprüfung für den B-Plan 971 „Parkhaus Uniklinik“ und den B-Plan 1000 „Erweiterung Uniklinik“, Büro pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier- & Landschaftsökologie, Februar 2017

5.5. Monitoring

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Aachen derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

5.6. Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

In einem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass sowohl der Kreisverkehr auf der Kullenhofstraße als auch die Abfertigungsanlagen des Parkhauses leistungsfähig sind, um die Verkehrsaufkommen verträglich abzuwickeln und um einen möglichen aufkommenden Rückstau in den Kreisverkehr auf der Kullenhofstraße zu verhindern.

Von großer Bedeutung im Bebauungsplanverfahren ist die Betrachtung der Lärmauswirkungen durch das Vorhaben, da durch das Parkhaus Lärmbelastungen ausgelöst werden. Die maßgebenden Grenzwerte werden durch die Realisierung des Vorhabens eingehalten, wenn Süd-, West-, und Teile der Nordfassade des Parkhauses mit einem Schalldämmmaß von 20 dB(A) versehen werden. Zu diesem Ergebnis kommt das Schallschutzgutachten.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 60 Bäume im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht erhalten bleiben können. 32 Bäume fallen davon unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Ein Erhalt der 32 erfassten satzungsgeschützten Bäume ist nicht möglich, da die Baumstandorte für die Errichtung des Parkhauses sowie deren Zufahrt in Anspruch genommen werden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 971 wären ca. 68 Ersatzbäume zu pflanzen. Der Freiflächengestaltungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - die Neupflanzung von 21 standortgeeigneten Bäumen vor. Außerhalb des Plangebietes, aber in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 971, sind an der östlichen Plangebietsgrenze 18 Ersatzbäume zu pflanzen. Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind baustellenbedingt aber auch baubedingt 2 weitere Bestandsbäume zu roden, wovon ein Baum unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fällt. Für diese betroffenen Bäume sind ca. 2 Ersatzbäume zu pflanzen sind. Für nicht innerhalb des Klinikgeländes bzw. im näheren Umfeld desselben nachweisbare Ersatzpflanzungen ist der Ausgleich nach dem Regelwerk der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen abzuwickeln.

Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung einen Flächenwert von 2.092 Biotoppunkten aufweist. Durch die Planung wird insgesamt ein Biotoppunktedefizit von 2.346 Wertpunkten ausgelöst. Innerhalb der Gesamtliegenschaft der Universitätsklinik kann für den Biotopverlust von 2.346 Wertpunkten kein Ersatz geschaffen werden. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da durch die zahlreichen geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen innerhalb des Klinikums und in den angrenzenden städtischen Bereichen keine Flächen für räumlich-funktionale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen langfristig bereitgestellt werden können, soll der erforderliche Ausgleich über ein Ökokonto „Eupener Straße“ abgeglichen werden. Die Maßnahmen werden auf den in der Stadt Aachen gelegenen Grundstücken der Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstücke 304 und 400 teilweise, von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft durchgeführt.

Die Art des Ausgleichs sowie die nachzuweisende Flächengröße für die jeweilige Ersatzmaßnahme werden durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, als Verwalter des Ökokontos „Eupener Straße“, dokumentiert. Die Regelung zu der Einrichtung und Fortführung des Ökokontos wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Plangebiet kann die Versiegelung um 1.869 m² zunehmen. Auf einer Fläche von 3.683 m² können Böden ohne Versiegelung im Plangebiet erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als mittel eingeschätzt, da der durch das Vorhaben bedingte temporäre oder dauerhafte Verlust bzw. der Funktionsverlust vergleichsweise kleinflächig ist.

Durch die Verwirklichung der beabsichtigten Planung des Parkhauses und des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 977 mit dem geplanten Verfügungsgebäude zur klinischen Nutzung entsteht ein Zuwachs an Flächenversiegelung. Das Kon-

zept zur Ableitung des Niederschlagwassers sieht die Einleitung des belasteten Niederschlagwassers in den östlich des Plangebietes verlaufenden Dorbach vor. Die Einleitung in den Dorbach erfolgt über einen neu errichteten Lamellenklärer. Nach Prüfung der Einleitungsmenge im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist keine Rückhaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Das HRB Klinikum wird seitens des Betreibers STAWAG auf Grundlage des DIN 19700-Nachweises (Bericht vom Mai 2016) umgebaut. Diese Umbau-/ Ertüchtigungsarbeiten werden voraussichtlich Ende 2018 abgeschlossen sein. Wenn die aus dem DIN 19700-Nachweis resultierenden Umbau- und Ertüchtigungsarbeiten für das HRB Klinikum umgesetzt sind, und die Fertigstellung des Parkhauses im Plangebiet 971 Ende 2018 fertig sein wird, verfügt das HRB Klinikum über zusätzliche hydrologische Reserven, sodass dann eine Rückhaltung für das geplante Vorhaben nicht erforderlich wird. Dies zeigen die Berechnungen für den ertüchtigten Zustand des HRBs Klinikum.

Im Ergebnis hält das Klimagutachten fest, dass durch das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 592, VIII Änderung (Gebäudehöhen von 224,6 m ü. NN bzw. 225,6 m ü NN) im Bereich des Kaltluftstromes bereits eine Einschränkung des Kaltluftabflusses bewirkt wird. Der bestehende Querschnitt zum Dorbachtal wird durch das Planungsrecht eingeengt. Mit der Inanspruchnahme der Flächen östlich der bestehenden Wohnheime für Personal der Uniklinik und für Studierende für die Errichtung des Parkhauses wird der Querschnitt zum Dorbachtal weiter verengt. In Folge dessen ergeben sich durch die Verengung des Strömungsquerschnittes Veränderungen des Kaltluftabflussverhaltens in der direkten Umgebung des Plangebietes. Es kommt östlich und nördlich des Plangebietes zu Zunahmen des Kaltluftabflusses in Richtung Aachener Innenstadt und westlich und teils südlich kommt es zu Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms in Richtung Uniklinik / Rabental. Das von der Reduzierung des Kaltluftabflusses betroffene Gebiet reicht nur wenig talabwärts des Uniklinikgeländes. Die Auswirkungen in Bezug auf die Reduzierung des Kaltluftabflusses sind als „starke Auswirkungen“ (VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 Lokale Kaltluft) einzustufen.

Durch die Umlenkung des Kaltluftvolumenstromes vor dem Parkhaus in Richtung Pariser Ring, besteht ein erhöhtes Aufnahmepotential der Kaltluft von Verkehrsemissionen. Diese immissionsbezogene Auswirkung kann mit KLAM_21 allerdings nicht mit hinreichender Zuverlässigkeit modelliert werden.

Mit der Errichtung des Vorhabens auf der heute als versiegelte mit Baumreihen erlebbare Stellplatzfläche verändert sich das künftig wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild deutlich. Durch die Realisierung des Vorhabens und vor allem durch das Volumen des Baukörpers wird die Wahrnehmbarkeit des Dorbachtals aus Richtung Vaalserquartier stark beeinträchtigt, obwohl das mehrgeschossige Gebäude von dem benachbarten Umfeld als eine neue bauliche Stadtkante erfahren wird, bei der die Qualität zum einen über eine ansprechende Fassadengestaltung erzielt werden soll und zum anderen eine landschaftsverträgliche Einbindung in den angrenzenden Landschaftsbereich des Dorbachtals angestrebt wird. Der Erhalt und die Neuanlage von Vegetationsflächen, d.h. Einzelbäumen im Wechsel mit offenen Wiesenflächen im unmittelbaren Umfeld zum Parkhaus ermöglicht eine verträgliche Einbindung.

Die Zufahrt zum Parkhaus, die Fußwegeverbindung in Richtung Kullenhofstraße und das Parkhaus selbst werden beleuchtet und verursachen damit Lichtemissionen auf die Umgebung. Durch bestimmte Maßnahmen im Bereich der Beleuchtung werden nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch (u.a. geschlossene Westfassade), Tier (u.a. warmweiße LED-Lampen) und Landschaft (u.a. keine Abstrahlung von Lichtquellen in das Dorbachtal) verhindert.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein Parkhaus zu realisieren, welches als erster Baustein zur Baufeldfreimachung für den Neubau des Zentral-

OP unterhalb von Teilflächen der jetzigen Stellplatzfläche P2 liegt. Durch den Verlust einer Großzahl von Stellplätzen sind Ersatzkapazitäten notwendig, die in dem geplanten Parkhaus geschaffen werden sollen. Das geplante Parkhaus wird auf den bisherigen Stellplatzflächen des Studierendenwerkes entstehen und dabei auf acht Geschossen (9 Parkebenen) ca. 1.350 Stellplätze für Beschäftigte, Besucher und Patienten umfassen. Das neu geplante Parkhaus ersetzt auch die 192 Stellplätze des Studierendenwerkes im Plangebiet.

Für die Realisierung des Parkhauses werden eine private Grünfläche sowie die bestehende Stellplatzanlage vor den Studierendenwohnheimen vollständig in Anspruch genommen. Durch die Nutzung der vorhandenen Stellplatzfläche vor dem Studierendenwohnheim wird der unbeplante Außenbereich westlich des Steinbergweges geschont. Im Planungsprozess sind auch andere Standortalternativen für die Errichtung des Parkhauses untersucht worden. Nach der Abwägung aller betroffenen Belange (Erweiterungsbedarf Campus Melaten, hohe Schutzanforderungen durch Wohnbebauung an der Kullenhofstraße, Klimaschutz und Gewässerschutz im Bereich des Dorbachtals, Landschaftsschutz und Bodenschutz auf den Flächen am Steinbergweg, Grünflächen zwischen Uniklinik und Gut Melaten mit Baumbestand) entstand die Planung eines einzelnen kompakten Parkhauses östlich der Personal- und Studierendenwohnheime.

6.2. Verkehrliche Auswirkungen

Das geplante Parkhaus wird über die südliche Zu- und Abfahrt des Kreisverkehrs auf der Kullenhofstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Mit der Standortwahl des Parkhauses werden zusätzliche positive verkehrliche Effekte erzeugt. Durch die Realisierung des Parkhauses werden die Verkehre, unter anderem ausgelöst durch Mitarbeiter, Besucher und Patienten schon ab dem Kreisverkehr abgeleitet und die Kullenhofstraße insgesamt verkehrlich entlastet. Die bisherigen Quell- und Zielverkehre zur Stellplatzanlage P2 reduzieren sich. Mit einem Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs ist der Verkehrsfluss und die Belastbarkeit des Kreisverkehrs untersucht worden. Auch sind die Abfertigungsanlagen des neugeplanten Parkhauses ausreichend leistungsfähig, um einen Rückstau und eine daraus resultierende Einschränkung des Verkehrsflusses innerhalb des Kreisverkehrs zu verhindern.

6.3. Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Realisierung der Planung geht mit dem Verlust einer Grünfläche einher. Relevante Wegeverbindungen im Norden und Süden des Plangebietes zwischen Uniklinik Aachen einerseits und Dorbachtal andererseits bleiben erhalten. Durch die geplante Überbauung gehen lokal die entsprechenden Funktionen für den Naturhaushalt (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Bodenfunktionen, Versickerungseigenschaften, lokalklimatische Funktionen) verloren. Im Süden und Norden des Plangebietes kann ein Teil der bestehenden Vegetationsbestände erhalten bleiben. Im Zuge des Vorhabens werden auch neue Strukturen im Zuge der Freiraumplanung realisiert (u.a. Baumpflanzungen, Hecken, Pflanzflächen). Weitergehende Aspekte zum Bodenschutz in der Bauphase, zur Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Einleitung in den Dorbach werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan geregelt. Durch die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind keine erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten zu erwarten. Durch die Lage des Parkhauses werden die Auswirkungen auf das Belüftungssystem Dorbach minimiert. Einer weiteren Einengung der Kaltluftschneise im Bereich des Dorbachtals soll so entgegengewirkt werden.

Zur Vermeidung erheblicher Einwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung durch Immissionen wird für die betroffenen Fassaden des Vorhabens ein erforderliches Schalldämmmaß für Außenbauteile festgesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung soll auch durch die Anlage der Zufahrt zum Parkhaus über die Ostseite des Baukörpers ausgeschlossen werden.

6.4. Planungsrechtliche Auswirkungen

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 592, VIII Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - ersetzt.

7. Kosten

Sämtliche entstehenden Planungskosten, die Kosten für die Baufeldfreimachung, der Neubau der Verkehrsflächen zur Erschließung des Parkhauses sowie die Kosten zur Herstellung des Parkhauses werden vom Vorhabenträger getragen. Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Stadt Aachen nicht. Die Kostenübernahme aller erforderlichen Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

8. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag abgeschlossen, in welchem Anforderungen geregelt werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen. Zu den Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrages bzw. des Erschließungsvertrages zählen folgende Maßnahmen:

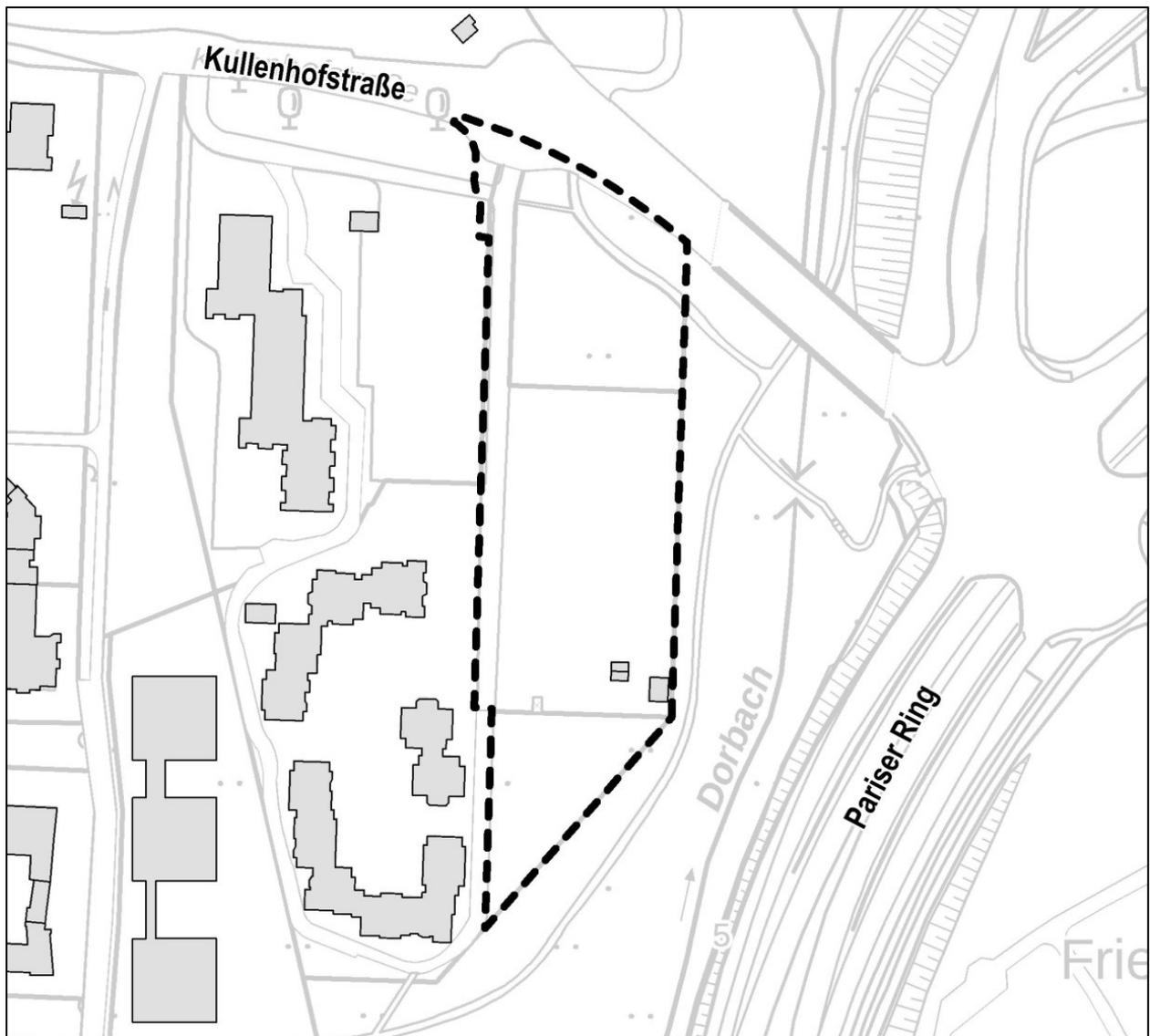
- Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen für den Biotopverlust von 2.346 Wertpunkten, da im Bebauungsplangebiet kein Ersatz geschaffen werden kann. Diese werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert. Hierzu schließt die Uniklinik einen Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft. Die Kompensation erfolgt im Bereich eines Ökokontos.
- Zur Sicherung des Hochwasserschutzes bzw. der Einleitung des Niederschlagwassers in den Dornbach, wird vertraglich gesichert, dass der Umbau des vorhandenen Lamellenklärers entsprechend der Entwässerungsplanung erfolgt. Darüber hinaus wird die Regionetz GmbH (STAWAG) bis Ende 2018 das Hochwasserrückhaltebecken „Klinikum“ ertüchtigen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Rückhaltung vorzusehen.
- Aus dem Verkehrsgutachten erfolgt die Empfehlung, durch verkehrslenkende Maßnahmen die Auslastung des Parkhauses sicherzustellen. Der Gutachter erstellt hierzu als Anlage zum städtebaulichen Vertrag ein Konzept, das in Abstimmung mit dem Betreiber entsprechende Maßnahmen sowie ein Monitoring festlegt.
- Insgesamt können 60 Bäume innerhalb des Plangebietes nicht erhalten bleiben. Insgesamt sind gemäß Baumschutzsatzung als Ersatz 68 Bäume zu pflanzen. Innerhalb des Plangebietes können gemäß Freiflächenplan 21 Ersatzbäume gepflanzt werden, außerhalb zusätzlich 18 Bäume. Darüber hinaus sind weitere 29 Ersatzbäume zu pflanzen. Diese Ersatzpflanzungen sollen im Bereich des Vorplatzes der Uniklinik erfolgen. Die Auflagen aus der Baumschutzsatzung werden nicht über den städtebaulichen Vertrag gesichert, sondern erfolgen im Rahmen der Fällgenehmigungen. Nur der ökologische Ausgleich sowie die Sicherung der Freiflächenplanung einschließlich der Auflagen zu den Pflanzmaßnahmen werden vertraglich gesichert.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Beleuchtung werden entsprechende Auflagen im Vertrag gesichert.
- Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- In den Vertrag wurden Hinweise zur Bodendenkmalpflege, zur Kriminalprävention sowie zum Hubschrauberlandeplatz aufgenommen.

9. Plandaten

Gesamtplangebiet:	13.200 m ²
Sondergebiet:	10.954 m ²
davon überbaubare Fläche:	4.717 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	399 m ²
öffentliche Grünfläche:	710 m ²
private Grünfläche:	1.136 m ²

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik -

für den Bereich zwischen der Kullenhofstraße und Pariser Ring im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg



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:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet SO „Parkhaus Uniklinik“ festgesetzt.

Im Sondergebiet SO ist die Errichtung eines Parkhauses mit der dazugehörigen Zufahrt und den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) darf die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf den obersten Gebäudeabschluss der baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) von 231,00 m ü. NHN darf für Maßnahmen der Suizidprävention ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 232,00 m ü. NHN überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise darf die Baugrenze des Parkhauses oberirdisch durch Fassadenelemente der baulichen Anlage bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 cm überschritten werden.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr

Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen

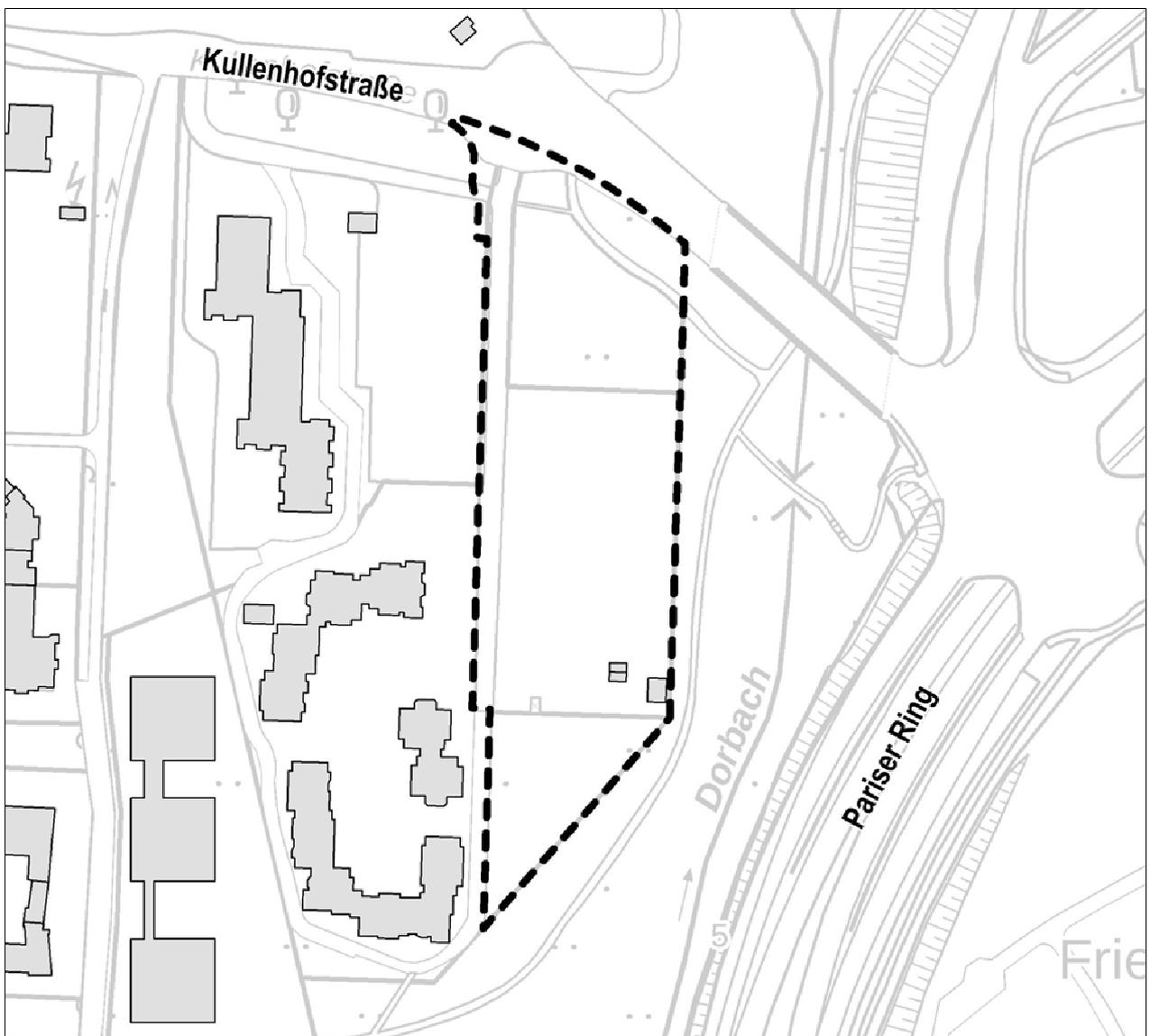
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Alle Fassaden, außer der reinen Ostfassade, sind geschlossen auszuführen, das Schalldämmmaß der geschlossenen Fassaden muss mindestens $R'_{w,res} \geq 20$ dB nach DIN 4109 betragen. Mit Nachweis des ausreichenden Schallschutzes können im Baugenehmigungsverfahren Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik -

für den Bereich zwischen Kullenhofstraße und Pariser Ring
im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg



Lage des Plangebietes

1. **Verfahrensablauf**

- 21.04.2016 Beauftragung der Verwaltung der Stadt Aachen durch den Planungsausschuss, die Aufstellung eines Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag durchzuführen
- 27.06.-08.07.16 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung der Planunterlagen und einer öffentlichen Anhörung am 28.06.2016 in der Universitätsklinik Aachen
- 27.06.-29.07.16 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)
- 15.01.-16.02.18 Offenlage des Bebauungsplanes

2. **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Ziel der Planung ist die Notwendigkeit, die Universitätsklinik Aachen (UKA) zu erweitern, um sowohl für den klinischen als auch den nicht-klinischen Bereich dem heutigen Raumbedarf Rechnung zu tragen. Mit der Fortschreibung des Masterplanes für das UKA Ende 2014 und der Bereitstellung von Fördergeldern für Baumaßnahmen an den Universitätskliniken des Landes Nordrhein-Westfalens (MedMoP) wird der Erweiterungsbedarf der Universitätsklinik finanziell gedeckt. Das bestehende Klinikgebäude mit dem Raumprogramm aus den 70er Jahren kann den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen, auch Umbaureserven sind ausgeschöpft. Um in der Universitätsklinik Aachen weiterhin medizinische Versorgung, Forschung und Lehre auf höchstem Niveau sicherstellen zu können, sind zusätzliche Gebäude erforderlich. Die Planung dieser Erweiterungsbauten muss internen und externen organisatorischen Abläufen, gesetzlichen Anforderungen an medizinische Räume (OP etc.) und Versorgungsvorgängen und äußeren Vorgaben, wie Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz und Nachbainteressen genügen und nicht zuletzt gestalterisch das bestehende außergewöhnliche Gebäude angemessen ergänzen. Mit dem Masterplan wurden die Grundzüge der Planung festgelegt, um die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der Universitätsklinik Aachen aufzuzeigen.

Der Masterplan zur Erweiterung der Uniklinik Aachen sieht das neue Parkhaus südlich der Kullenhofstraße als ersten wichtigen Baustein zur Baufeldfreimachung für den neuen Zentral-OP vor, um den Betrieb der Universitätsklinik auch nach der Umsetzung des Masterplanes und der damit verbundenen Inanspruchnahme der derzeitigen Stellplatzflächen auf dem Parkplatz P2 für den neuen Zentral-OP aufrecht zu erhalten. Für den Verlust von Stellplatzflächen muss Ersatz geschaffen werden. Das geplante Parkhaus soll auf dem bisherigen Stellplatz des Studierendenwerkes entstehen und dabei auf acht Geschossen (9 Parkebenen) ca. 1.350 Stellplätze für Beschäftigte, BesucherInnen und PatientenInnen umfassen. Das neu geplante Parkhaus ersetzt auch die 192 Stellplätze des Studierendenwerkes im Plangebiet. Die Erschließung des Parkhauses verläuft über die Kullenhofstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - wurde zu Verfahrensbeginn als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt, da bereits eine konkrete Planung für das Parkhaus vorliegt. Bei diesem Verfahren ist Voraussetzung, dass der Vorhabenträger bis Satzungsbeschluss über die Grundstücke im Plangebiet verfügen muss, um die Umsetzung innerhalb einer Frist gewährleisten zu können. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde deutlich, dass die Vorhabenträgerin (Uniklinik Aachen) nicht rechtzeitig über die notwendigen Grundstücke verfügen wird. Die derzeitigen Grundstückseigentümer haben zwar ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf geäußert, das tatsächliche Grundstücksgeschäft kann aber aus formalen Gründen voraussichtlich erst ab Mitte 2018 vollzogen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Parkhauses geschaffen werden, das Voraussetzung für die Baumaßnahmen zur Erweiterung der Uniklinik ist. Die Erweiterung der Uniklinik ist Bestandteil des Medizinischen Modernisierungsprogrammes des Landes NRW (MedMoP), das einen engen Zeitrahmen der Realisierung (2020) vorschreibt. Um diesen Zeitplan nicht

zu gefährden, soll der Bebauungsplan für das Parkhaus nun als Angebotsplan aufgestellt werden. So kann die weitere Planung des Parkhauses zeitlich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen durchgeführt werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung in das Dorbachtal. Die Fläche ist begrünt und mit Gehölzen bzw. Bäumen bepflanzt. Im zentralen Teil des Plangebietes befindet sich die bisherige Stellplatzfläche des Studierendenwerkes, die im Zuge der Realisierung des Parkhauses überplant werden soll. Der südliche Teil des Plangebietes ist begrünt und mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Aus der Umweltprüfung ergaben sich daher umweltrelevante Belange, die als Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung im Bebauungsplan im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden. Durch die Maßnahmen können unverträgliche und erheblich nachteilige Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch vermieden bzw. gemindert werden. Beim Schutzgut Mensch sollen eine Verkehrslenkungsmaßnahme zur Befüllung des Parkhauses, eine geschlossene Nord-, West- und Südfassade zum Nachweis von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (Schallimmissionsschutz) sowie entsprechende Auflagen zur Beleuchtung getroffen werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist rechnerisch zu kompensieren. Durch den Eingriff werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

Bei der Realisierung des Parkhauses können 60 Bäume nicht erhalten bleiben. 32 Bäume fallen davon unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Insgesamt sind gemäß Baumschutzsatzung als Ersatz 68 Bäume zu pflanzen. Innerhalb des Plangebietes können gemäß Freiflächenplanung 21 Ersatzbäume gepflanzt werden, außerhalb zusätzlich 18 Bäume. Darüber hinaus sind weitere 29 Ersatzbäume zu pflanzen. Diese Ersatzpflanzungen sollen im Bereich des Vorplatzes der Uniklinik erfolgen. Auflagen zu den Pflanzmaßnahmen werden vertraglich gesichert.

Beim Schutzgut Wasser wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass das Parkhaus erst dann abwassertechnisch erschlossen ist, wenn der Umbau des Lamellenklärers umgesetzt ist (nämlich vor Fertigstellung des Parkhauses). Der Lamellenklärer leitet das gereinigte Wasser in den Dorbach ein. Durch den Betreiber wird das HRB Klinikum ertüchtigt. Wenn die Umbau- und Ertüchtigungsarbeiten umgesetzt sind, und die Fertigstellung des Parkhauses im Plangebiet 971 nach Ende 2018 fertig sein wird, verfügt das HRB Klinikum über zusätzliche hydrologische Reserven. Eine Rückhaltung zum Hochwasserschutz für das geplante Vorhaben wird nicht erforderlich.

In einem Gutachten zum Planvorhaben wurden die stadtklimatischen Auswirkungen der Erweiterung der Uniklinik Aachen großräumig untersucht. Das Untersuchungsgebiet wird im Süden durch die Vaalser Straße, im Westen durch den Steinbergweg, im Norden durch das bestehende Uniklinikgebäude und im Osten durch den Pariser Ring bis Kreisverkehr Kullenhofstraße begrenzt. Das Untersuchungsgebiet des Gutachtens umfasst dabei die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1000 N - Erweiterung Uniklinik -, Nr. 1000 S - Erweiterung Uniklinik -, des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - und des Bebauungsplanes Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - sowie das nähere Umfeld der Uniklinik Aachen.

Im Ergebnis hält das Klimagutachten fest, dass durch das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 592, VIII Änderung (Gebäudehöhen von 224,6 m ü. NN bzw. 225,6 m ü NN) im Bereich des

Kaltluftstromes bereits eine Einschränkung im Kaltluftabflusses bewirkt wird. Der bestehende Querschnitt zum Dorbachtal wird durch das Planungsrecht eingeengt. Mit der Inanspruchnahme der Flächen östlich der bestehenden Wohnheime für Personal der Uniklinik und für Studierende für die Errichtung des Parkhauses wird der Querschnitt zum Dorbachtal weiter verengt. In Folge dessen ergeben sich durch die Verengung des Strömungsquerschnittes Veränderungen des Kaltluftabflussverhaltens in der direkten Umgebung des Plangebietes. Es kommt östlich und nördlich des Plangebietes zu Zunahmen des Kaltluftabflusses in Richtung Aachener Innenstadt und westlich und teils südlich kommt es zu Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms in Richtung Uniklinik / Rabental. Das von der Reduzierung des Kaltluftabflusses betroffene Gebiet reicht nur wenig talabwärts des Uniklinikgeländes. Die Auswirkungen in Bezug auf die Reduzierung des Kaltluftabflusses sind als „starke Auswirkungen“ (VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 Lokale Kaltluft) einzustufen.

Durch die Umlenkung des Kaltluftvolumenstromes vor dem Parkhaus in Richtung Pariser Ring, besteht ein erhöhtes Aufnahmepotential der Kaltluft von Verkehrsemissionen. Diese immissionsbezogene Auswirkung kann mit KLAM_21 allerdings nicht mit hinreichender Zuverlässigkeit modelliert werden.

Mit der Standortwahl und der Hochbauplanung des Parkhauses wurde der Forderung Rechnung getragen, dass der Strömungsquerschnitt der Kaltluft östlich des zu errichtenden Parkhauses möglichst großzügig zu dimensionieren ist und den im jetzigen Planzustand vorgesehenen Restquerschnitt unbedingt erhält. Dazu soll das Parkhaus auf keinen Fall weiter nach Osten und Süden verschoben werden. Zur Minderung der Auswirkungen ist die Umgebung des Parkhauses zu entsiegeln und stark, aber ohne größere Strömungshindernisse zu begrünen. Gleichzeitig wird bei niedrigen Gebäuden im Umfeld eine Dachbegrünung empfohlen. Des Weiteren ist der Vorplatz der Uniklinik so zu gestalten, dass ausreichende Belüftung bzw. Abkühlung vor allem bei Hitzeereignissen ermöglicht wird. Baumpflanzungen sind beispielsweise eine Möglichkeit, die zur Belüftung und Abkühlung beitragen.

Mit der Errichtung des Vorhabens auf der heute als versiegelte mit Baumreihen erlebbare Stellplatzfläche verändert sich das künftig wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild deutlich. Der Blick in Richtung Dorbach wird durch das Vorhaben und sein Volumen stark beeinträchtigt. Das mehrgeschossige Gebäude wird von dem benachbarten Umfeld als eine neue bauliche Stadtkante erfahren, bei der die Qualität zum einen über eine ansprechende Fassadengestaltung (Durchführung eines Fassadenwettbewerbes) erzielt werden soll und zum anderen eine landschaftsverträgliche Einbindung in den angrenzenden Landschaftsbereich des Dorbachtals angestrebt wird.

Auch wenn die fachlichen Konflikte zwischen Umweltbelangen und Planungszielen bestehen bleiben, verbleiben nach erfolgter Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Aachen rechtlich keine unverträglichen Auswirkungen.

3.1 Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten erstellt:

- ein Verkehrsgutachten zur Überprüfung der verkehrlichen Erschließung und zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen und zur Verkehrsverträglichkeit sowie zur Leistungsfähigkeit der Schrankenanlagen,
- ein schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrsimmissionen,
- ein Artenschutzbeitrag zur Betroffenheit von planungsrelevanten Arten,

- ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB),
- ein Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Parkhauses,
- Stadtklimatisches Kurzgutachten zu den klimatischen Auswirkungen zur Erweiterung der Uniklinik Aachen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Offenlage des Bebauungsplanes eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die vorgebrachten Belange aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes stehen im Widerspruch zu den Belangen der Wirtschaft, der medizinischen Versorgung und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Darüber hinaus ist es die besondere überregionale Aufgabe der Stadt Aachen, die Entwicklung der Forschung und Ausbildung an der Aachener Hochschule zu fördern. Insofern werden die damit verbundenen Belange gegenüber anderen Belangen höher gewichtet. Die rechtlichen Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes sind im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und über den Bebauungsplan rechtlich gesichert. Es verbleiben rechtlich keine unverträglichen Auswirkungen.

In den eingegangenen Stellungnahmen der BürgerInnen wurde die Notwendigkeit der Errichtung des Parkhauses und die damit verbundene Inanspruchnahme von Baumbestand in Frage gestellt. Zusätzlich ist der Standort des Parkhauses in Bezug auf das Thema Klima (Kaltluftschneise) in Frage gestellt worden. Des Weiteren wird die Gewichtung der Umweltbelange im Verfahren kritisiert. Laut Eingaben der BürgerInnen werden Umweltbelange in der Abwägung niedriger gewichtet als wirtschaftliche Interessen.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Sie beinhalten vor allem Hinweise für die Planung und Durchführung. Eine Stellungnahme zielte auf das Thema Denkmalschutz. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt und deren Belange im Umweltbericht eingearbeitet.

6. Ergebnis der Abwägung

Zu den gesetzlich zu berücksichtigenden Belangen gehören der Umweltschutz, aber auch die Belange der Wirtschaft, der medizinischen Versorgung und die Sicherung von Arbeitsplätzen. Nach Abwägung aller betroffenen Belange (Landschafts- und Bodenschutz auf den Flächen am Steinbergweg, Grünflächen zwischen Uniklinik und Gut Melaten mit Baumbestand, hohe Schutzanforderungen für Wohnbebauung an der Kullenhofstraße, Klimaschutz und Gewässerschutz im Bereich des Dorbachtals) ist das Ergebnis der bisherigen Planung, dass die zusätzlichen Gebäude (u.a. Zentral-OP) in jedem Fall im Bereich der heutigen Stellplätze stehen werden und dass damit zu einem erheblichen Anteil Parkplätze und Baumbestand verloren gehen werden. Die Flächen westlich des Steinbergweges können für die Erweiterung der Uniklinik Aachen nicht in Anspruch genommen werden. Infolgedessen findet eine städtebauliche Verdichtung im direkten Planumfeld statt. Durch die städtebauliche Verdichtung werden bestehende Grünstrukturen in Anspruch genommen. Der Eingriff westlich des Steinbergweges wäre gerade in Bezug

auf das Thema Bodenschutz und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wesentlich höher einzu-
stufen.

Im Planungsprozess zur Suche eines geeigneten Standortes für ein neues Parkhaus im Bereich der be-
stehenden Uniklinik wurden zusätzliche Standortalternativen geprüft:

- Errichtung einer (eventuell nur temporären) Stellplatzanlage westlich des Steinbergweges: Hier befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen für Campus Melaten und die anstehenden Böden sind hochwertig und besonders schutzwürdig. Der bodenschutzrechtliche Eingriff wäre erheblich.
- Errichtung von zwei Parkhäusern zwischen dem Personalwohnheim am Neuenhofer Weg, der Kullenhofstraße und der Valkenburger Straße: Zwei Parkhäuser haben den Vorteil einer schnelleren Verkehrsabwicklung und könnten mit geringeren Gebäudehöhen realisiert werden. Hier entsteht ein Konflikt mit den stadtklimatischen Fragestellungen, die die weitgehende Freihaltung des Dorbachtals fordern.
- Zumindest als temporäre Lösung wurde auch die Nutzung des P&R-Platzes am Westfriedhof, Eingang Vaalser Straße geprüft, allerdings ist die Entfernung zur Uniklinik zu groß, auch für Mitarbeiterstellplätze. Zusätzlich ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze für den Bedarf insgesamt zu gering.
- Vollständige oder teilweise Unterkellerung der neuen Gebäude und Bereitstellung von Tiefgaragenstellplätzen: Diese Lösung bleibt im Rahmen der Erweiterung der Uniklinik Aachen als Möglichkeit bestehen, ist aber nicht geeignet, den Bedarf während der Bauphasen zu decken.

Aus der Abwägung aller genannten Belange entstand die Planung eines einzelnen kompakten Parkhauses östlich der Personal- und Studierendenwohnheime.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Aus der Umweltprüfung ergaben sich daher umweltrelevante Belange, die als Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung im Bebauungsplan im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden (s. Kap. 3).

Weitere Vorschläge zur Veränderung der Planung, die sich aus der Bürgerbeteiligung ergaben, konnten in der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Sie widersprachen entweder den Zielen der Planung oder einer möglichen Umsetzbarkeit.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Realisierung eines Parkhauses haben die Vorhabenträgerin, die Universitätsklinik Aachen, die Stadtverwaltung sowie die beteiligten Planungsbüros der Politik die Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens empfohlen. Ausschlaggebend war einerseits die erforderliche Baufeldfreimachung für die Errichtung des neuen Zentral-OP sowie die Schonung von Flächen westlich des Steinbergweges

Sollten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am xxx den Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den xxx

(Marcel Philipp)