

Vorlagennummer: FB 61/1007/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 29.05.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: Dez. III, FB 61/400

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.08.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesambedarf (alt)	Gesam- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

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

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - hier: Aufstellungsbeschluss- und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

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

Ursprünglich lag das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 977 – Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg -. Im Rahmen des 2020 geplanten Satzungsbeschlusses für dieses Bebauungsplan wurden Bedenken geäußert, dass sich innerhalb der festgesetzten großzügigen Baufelder eine Bebauung entwickeln könnte, die keine ausreichende Qualität aufweist. Nach vorheriger Empfehlung durch den Bezirk am 03.02.2021 erfolgte im Planungsausschuss am 04.02.2021 der Beschluss, für den Bereich des Neubaus der Psychiatrie einen separaten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen mit vorherigem qualitätssicherndem Verfahren. Er beschloss weiterhin, das Verfahren für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - vorerst nicht weiterzuführen (s. Vorlage FB 61/1565/WP17). Nachdem ein Fassadenwettbewerb für den Neubau der Psychiatrie in die Wege geleitet (und inzwischen abgeschlossen) wurde, erfolgte am 26.08.2021 im Planungsausschuss der Beschluss, das Bebauungsplanverfahren für den verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - weiterzuführen (s. Vorlage FB 61/0190/WP18) mit dem Ziel, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 977 und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1005 – Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - parallel zu führen.

Das Bebauungsplanverfahren sieht gemäß Baugesetzbuch zwei formale Beteiligungsschritte vor. Ergänzend zu den rechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches hat der Rat der Stadt Aachen die „Richtlinien über die Beteiligung der Bürger und der Bürgerinnen an der Bauleitplanung gemäß § 3 des Baugesetzbuches“ beschlossen, entsprechend werden die Beteiligungen durch Informationsveranstaltungen (vor Ort/ digital) durchgeführt. Eine umfassende Beteiligung findet in Aachen bereits zu einem sehr frühen Stadium des Planungsprozesses, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, statt. Auf diesen ersten Verfahrensschritt konnte in diesem Fall verzichtet werden, da er bereits im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 977 stattgefunden hat. Die Abwägung der Stellungnahmen, die seitens der Öffentlichkeit und der Behörden zum gesamten Plangebiet eingegangen sind, erfolgten zum Offenlagebeschluss im Planungsausschuss am 14.11.2019 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Laurensberg am 25.09.2019 (s. Vorlage FB 61/1280/WP17).

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

Am 04.06.2024 ist der Beschluss des Umweltberichtes im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz (AUK) vorgesehen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Im Plangebiet des Bebauungsplanes geht durch die Inanspruchnahme privater

Grünflächen ein potentielles, kleines Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Entnahme von Baumbestand geht hier ebenso eine untergeordnete Frischluftproduktion verloren. Dies wirkt sich gegebenenfalls auf das Mikroklima des Standortes aus. Insgesamt betrachtet erhöht sich innerhalb des Bebauungsplanes der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem heutigen Planungsrecht, so dass geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf das Mikroklima als auch auf den Klimawandel entstehen. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich und eine kompakte Bauweise in der Höhe wird jedoch eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verhindert. Durch vertragliche Regelungen wird auf eine klimafreundliche Energieversorgung (50% der Dachflächen mit PV-Modulen) hingewirkt.

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - soll Planungsrecht für den Neubau der Psychiatrie geschaffen werden. Der Neubau ist dringend erforderlich, da seit Langem die Unterbringung der Patient*innen im Klinikum nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie des Büros Reicher Haase aus dem Jahr 2017 wurde der Entwurf bzw. die Hochbauplanung für den Neubau durch das Büro Rauh Damm Stiller Partner Planungsgesellschaft mbH erarbeitet.

Die Planung sieht vor, auf 5 Etagen 8 Pflegestationen (insgesamt 112 Betten) zu beherbergen, die mit jeweils zwei über einen gemeinsamen Erschließungskern mit Pflegestützpunkt gekoppelten Stationen (offen und geschützt) die Gebäude-kubatur bestimmen. Im Sockelgeschoss befinden sich Ambulanz-, Diagnostik-, Therapie-, sowie Technikräume. Da das Gebäude nicht unterkellert ist, sind Technikzentralen auf der Dachfläche notwendig. Dort ist in Ermangelung ausreichender Flächen auf dem Grundstück auch eine Dachterrasse geplant, die dem Freiluftaufenthalt der Patienten aus geschützten Stationen dient. Zur Suizidprävention wird diese Fläche mit einer Höhe von 3,5 m eingefriedet. Zusätzlich wurde ein Fassadenwettbewerb ausgeschrieben. Den ersten Preis erhielt der Entwurf von BFG+ Architekten und Verrotec GmbH. Der Entwurf sieht ein begehbare Pflanzgerüst an allen Außenwänden vor.

Das Büro Smeets Landschaftsarchitekten hat die Außenanlagen geplant (Hochbau- / Freiraumplanung siehe Anlage 8). Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt zum Parkhaus und zum Wohnheimgebäude von der Kullenhofstraße aus. Aus diesen Planungen setzt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen, auf dessen Grundlage der Rechtsplanentwurf entwickelt wurde.

Im Bebauungsplan wird entsprechend der Planung ein Sondergebiet „Psychiatrie - Uniklinik“ festgesetzt. Die Baugrenzen im Entwurf des Rechtsplans verlaufen entlang der äußeren Kanten des geplanten Neubaus und des vorgesetzten Rankengerüsts. Entlang der Kullenhofstraße wird über die Festsetzung einer Mindesthöhe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Ausbildung einer Raumkante gewährleistet. Nach Fertigstellung des Gebäudes soll eine Wegeverbindung vom östlich gelegenen Parkhaus durch den westlichen Bereich des Plangebietes in Richtung der öffentlichen Grünfläche führen, um die Nutzer*innen des Parkhauses nicht nur entlang der Kullenhofstraße zu führen. Die Sicherung der Wegeverbindung erfolgt durch die Festsetzung eines Gehrechtes im Rechtsplan.

Ein Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche liegt innerhalb des Plangebietes, da sie im Bereich der Psychiatrie für die Feuerwehr teilweise überfahrbar sein muss. Dies ist erforderlich, da durch die vorgelagerte Holzkonstruktion die Anforderung der Feuerwehr besteht, dass das Gebäude von allen Seiten angefahren werden kann.

Bis auf wenige Stellplätze in der Nähe des Eingangs werden alle notwendigen Stellplätze im benachbarten Parkhaus untergebracht. Fahrradstellplätze befinden sich auf dem unmittelbar südlich anschließenden Grundstück des Wohnheims.

Anlage der Begründung ist der Umweltbericht, in dem alle betroffenen Umweltbelange geprüft und

entsprechende Maßnahmen empfohlen werden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Die verfügbaren Dachflächen des Neubaus werden begrünt, darüber hinaus werden PV-Module auf ca. 50% der Dachflächen installiert. Die Fassadenbegrünung wird zusätzlich dazu beitragen, ein Aufheizen der Gebäude und der Umgebung zu vermindern. Für die Realisierung des Vorhabens werden 14 satzungsgeschützte Bäume gefällt (siehe Anlage 9), für die ein Ersatz von 36 Baumpflanzungen erforderlich ist. Im Plangebiet selbst werden 12 Bäume neu gepflanzt. Für darüberhinausgehende Ersatzbäume (24) wird eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. In einer bereits geschlossenen Vereinbarung zwischen der Uniklinik RWTH Aachen und der Stadt sind Neupflanzungen im Bereich Steinbergweg und Schneebergweg festgelegt, so dass der Ausgleich für die entfallenden Bäume sichergestellt ist. Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung einen Flächenwert von 546 Biotoppunkten aufweist. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 592 weist einen Flächenwert von 531 Biotoppunkten auf. Durch die Planung wird insgesamt ein Biotoppunkteüberschuss von 15 Wertpunkten ausgelöst. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung (Schmutzwasser / Regenwasser) entsprechend Masterplanung Büro Berg (März 2024) und Planung Büro Kempen Krause, März 2024,
- Verpflichtung der Uniklinik RWTH Aachen zur Herstellung und Erhaltung einer Fußwegeverbindung zwischen dem östlich gelegenen Parkhaus und der westlich gelegenen öffentliche Grünfläche, Zugänglichkeit der südlich angrenzenden Fahrradstellplätze und des südlich angrenzenden Müllsammelplatzes,
- Gestaltungsdetails Hochbau und Außenanlagen gemäß Hochbaubroschüre und Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Photovoltaikanlagen,
- Pflanzung von 23 Ersatzbäumen,
- Durchführungsfristen

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

- 1 - Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Luftbild (öffentlich)
- 3 - Entwurf des Rechtsplans (öffentlich)
- 4 - Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 5 - Begründung (öffentlich)
- 6 - Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)
- 7 - Klimacheckliste (öffentlich)
- 8 - Hochbau-/ Freiraumplanung (öffentlich)
- 9 - Baumbilanz (öffentlich)