

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0881/WP16 Status: öffentlich AZ: 35001-2011 Datum: 24.04.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 948 – Neuenhofer Weg / Kinder- und Jugendpsychiatrie – hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b> <b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>22.05.2013</td> <td>B 5</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>20.06.2013</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	22.05.2013	B 5	Anhörung/Empfehlung	20.06.2013	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
22.05.2013	B 5	Anhörung/Empfehlung								
20.06.2013	PLA	Entscheidung								

#### Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 948 – Neuenhofer Weg / Kinder- und Jugendpsychiatrie - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 948 – Neuenhofer Weg / Kinder- und Jugendpsychiatrie - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage**

Aufgrund eines stetig steigenden Bedarfs an psychiatrischen Betreuungsplätzen für Kinder und Jugendliche besteht seitens des Uniklinikums Aachen das dringende Erfordernis, die bestehende kinder- und jugendpsychiatrische Einrichtung im Großen Neuenhof am Neuenhofer Weg zu erweitern. Nach Prüfung verschiedener Optionen durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) musste sowohl eine Erweiterung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes am Neuenhofer Weg als auch die Verlagerung der gesamten Einrichtung an einen anderen Standort als nicht sinnvoll bzw. nicht praktikabel verworfen werden. Insbesondere aufgrund einer engen funktionalen Verknüpfung der Kinder- und Jugendpsychiatrie mit der benachbarten Janusz-Korczak-Schule (Schule für Langzeiterkrankte) sowie dem wenige Hundert Meter entfernten Universitätsklinikum ist eine örtliche Verlagerung der Einrichtung nicht möglich. Um den steigenden Bedarf unter Wahrung der bestmöglichen Betreuung und Versorgung der Patienten zu decken, kommt daher nur eine bauliche Erweiterung innerhalb der Grünfläche direkt gegenüber der bestehenden Einrichtung in Frage.

Im Frühjahr / Sommer 2011 fand für das Bauvorhaben ein international ausgelobter Architektenwettbewerb mit 27 Teilnehmern statt. Die Jury verlieh den ersten Preis an den Entwurf des Berliner Architekturbüros Heinle, Wischer und Partner und schlug diesen zur Realisierung vor.

Er sieht drei im Grundriss annähernd quadratische dreigeschossige Baukörper mit Innenhöfen vor, deren Formen jene des benachbarten Großen Neuenhof (Vierkanthof) aufnehmen. Sie sind durch zweigeschossige Zwischentrakte miteinander verbunden. Der Neubau umfasst die notwendigen Funktionen für die stationäre und ambulante Behandlung und Pflege psychisch und psychosomatisch erkrankter Kinder und Jugendlicher. Hierzu gehören Pflegewohngruppen (Stationen), die Institutsambulanz, Dienst- und wissenschaftliche Arbeitsräume, Räume für Ergotherapie sowie im Untergeschoss ein Multifunktionsraum und eine Großgarage mit 35 Stellplätzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 948 – Neuenhofer Weg / Kinder- und Jugendpsychiatrie – soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens schaffen.

Die Erschließung des Vorhabens soll von Süden über den bestehenden Neuenhofer Weg erfolgen. Aufgrund dessen geringer Breite von sechs bis sieben Metern und der unzureichenden Parkplatzsituation sollen voraussichtlich im Jahr 2014 ein Ausbau und eine Verbreiterung der Straße erfolgen. Die hierfür notwendige Fläche soll im Bebauungsplan bereits heute als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Zwar ist die vorgesehene Lage des Vorhabens innerhalb eines Grünzuges aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht nicht optimal, jedoch soll durch die Verteilung des notwendigen Bauvolumens auf drei Baukörper, deren Abstände zueinander und durch die Ausnutzung der Geländebewegung eine aufgelockerte Bebauung mit parkähnlich gestalteten Freiflächen entstehen, die die Funktion der Bestandsgrünfläche in Teilen fortführt bzw. wieder aufnimmt. Die Dachflächen sollen als Gründächer gestaltet werden. Der Baumbestand kann zu einem großen Teil erhalten werden.

Der Planungsausschuss der Stadt hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 15.03.2012 beauftragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich in ihrer Sitzung am 09.05.2012 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 04.06.2012 bis 15.06.2012 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger und Behörden hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

## **2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Obwohl es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Von der Möglichkeit, sich schriftlich zu äußern haben sechs Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht. Die Anregungen und Bedenken beziehen sich überwiegend auf die mangelhafte verkehrliche Situation und das unzureichende Parkplatz-Angebot im Neuenhofer Weg sowie auf den Wegfall bestehender Grünstrukturen und die Lage der Tiefgaragenzufahrt.

### *Eingaben (Zusammenfassung):*

- Parklatzsituation ist bereits jetzt sehr angespannt
- vorgesehene 35 Parkplätze in Tiefgarage sind zu wenig
- Neuenhofer Weg ist bereits jetzt zu schmal
- bereits bestehende Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern verschärfen sich

### *Stellungnahme der Verwaltung (Zusammenfassung):*

Die durch die geplante Erweiterung der Kinder- und Jugendpsychiatrie zusätzlich entstehenden Verkehre sind gering, da einige bestehende Bereiche wie z.B. die Institutsambulanz aus dem Bestandsgebäude in den Neubau verlagert werden und insgesamt eine Erweiterung der Stationen auf 38 Betten vorgesehen ist, so dass nur ein geringfügiger Anstieg der derzeitigen Verkehrsmengen zu erwarten ist. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzbedarf für den Alt- und Neubau der Kinder- und Jugendpsychiatrie, so dass von einer Entspannung der Parkraumsituation im Bereich des Neuenhofer Weges auszugehen ist. Die derzeit unbefriedigende Parkraumsituation und eingeschränkte Befahrbarkeit des Neuenhofer Weges auf Grund des Gegenverkehrs wird durch den Ausbau des Neuenhofer Weges im Zuge der Errichtung des Erweiterungsbaus verbessert. Der Ausbau sieht eine Verbreiterung des Straßenraums um 2,50 m und damit eine Verbesserung der Befahrbarkeit des Neuenhofer Weges vor. Des Weiteren sind die Anlage eines Fußweges sowie die Neuordnung der Stellplätze im Straßenraum geplant.

*Eingaben (Zusammenfassung):*

- bestehende Grünstrukturen gehen durch Neubau verloren
- Gehölzstreifen entlang Neuenhofer Weg sollte erhalten bleiben

*Stellungnahme der Verwaltung (Zusammenfassung):*

Der Entwurf für die Erweiterung der Kinder- und Jugendpsychiatrie kann einen Teil des Baum- und Heckenbestandes innerhalb des Plangebietes erhalten. Die Hecken entlang des Neuenhofer Weges müssen auf Grund der geplanten Erweiterung der Straße entfallen, da eine Verbreiterung auf der westlichen Seite des Neuenhofer Weges wegen der Bestandsgebäude nicht zu realisieren ist. Der Ausbau wird u.a. wegen der Erweiterung der Kinder- und Jugendpsychiatrie aber auch auf Grund des bisher mangelhaften Ausbauzustandes (kein Gehweg, einseitiges Parken auf der Fahrbahn) erforderlich.

*Eingaben (Zusammenfassung):*

- Einfahrt zur Tiefgarage sollte nicht gegenüber der Einfahrt zur Tiefgarage der Wohnhäuser Neuenhofer Weg 23/25 liegen
- Einfahrt in die Tiefgarage sollte über Kullenhofstraße erfolgen

*Stellungnahme der Verwaltung (Zusammenfassung):*

Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird bestimmt durch die Einfahrt an der nördlichen Gebäudeseite. Mit dem Ausbau des Neuenhofer Weges wird ein 'Gegenüberliegen der Einfahrten' der Wohnhäuser Neuenhofer Weg Nr. 23/25 und des Erweiterungsbaus der Kinder- und Jugendpsychiatrie 'unproblematisch' möglich sein. Der Anregung, die Tiefgaragenzufahrt von der Kullenhofstraße vorzusehen, soll nicht gefolgt werden, da hierdurch eine zusätzliche Straßenverbindung zum Klinikum mit weiteren Versiegelungen im Bereich der Grünflächen geschaffen werden müsste. Zusätzlich würde die Änderung der Verkehrsführung zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung führen. Auch eine Erschließung der geplanten Tiefgarage über den nördlichen Abschnitt des bestehenden Neuenhofer Weges zur Kullenhofstraße soll nicht erfolgen, um die dortige Wohnbebauung nicht

durch zusätzliche Verkehre zu belasten, und um die Erreichbarkeit der Kinder- und Jugendpsychiatrie über die überörtliche Vaalser Straße zu erhalten.

Die ausführlichen Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sowie die an dieser Stelle nicht erwähnten Themen sind dem Abwägungsdokument in der Anlage zu entnehmen.

Einige der Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden. Sie führten nicht zu einer Änderung der Planung.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Von den beteiligten Behörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich des ehemaligen Westwalls liegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans müsse eine Bestandsaufnahme über mögliche Reste des Befestigungssystems innerhalb des Plangebiets erfolgen, um diese gegebenenfalls sichern zu können.

*Stellungnahme der Verwaltung (Zusammenfassung):*

Bezüglich der denkmalpflegerischen Belange wurde eine Recherche durchgeführt. Diese ergab laut dem vorliegenden Kartenmaterial keine Strukturen innerhalb des Plangebiets. In der Umgebung des Plangebiets (westlich und südwestlich) wurden mehrere Bunker des ehemaligen Westwalls gefunden, die jedoch laut Ortsakten gesprengt wurden. Die Linie der Bauwerke des Westwalls verläuft südwestlich des Plangebiets, während die Höckerlinie noch westlich der Bauwerke des Westwalls verläuft. Demnach sind voraussichtlich keine Bestandteile des Westwalls im Plangebiet zu erwarten.

Die STAWAG weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen befinden, die vor Beginn der Bauarbeiten umgelegt werden müssen.

*Stellungnahme der Verwaltung (Zusammenfassung):*

Die Leitung befindet sich im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Sie wird durch Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stawag im Bebauungsplan gesichert. Die Leitung soll auf dem Grundstück erhalten werden. Falls eine Verlegung der Leitung im weiteren Planverfahren erforderlich wird, werden hierzu Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen.

Die RWTH Aachen sowie die Wintershall Holding GmbH weisen darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb deren bergrechtlicher Erlaubnisfelder liegt. Einschränkungen für eine Bebauung ergeben sich hierdurch nicht. Es wird ein entsprechender Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die ausführlichen Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sowie die an dieser Stelle nicht erwähnten Themen sind dem Abwägungsdokument in der Anlage zu entnehmen.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt Aachen durch die Aufstellung keine Kosten.

#### **5. Städtebaulicher Vertrag**

Neben gestalterischen Vorgaben für das Bauvorhaben werden die Verlegung der Gasleitung im Plangebiet, die Sperrung der Tiefgarage in der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) sowie bauliche Maßnahmen zur Durchführung der Baumaßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt. Aus umweltschutzfachlicher Sicht werden unter anderem Regelungen zur Berücksichtigung der Bodenbelange während der Bauphase, Anpflanz- und Erhaltungsverpflichtungen von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen, das Entwässerungskonzept sowie die Gestaltung der Freiflächen vereinbart.

Der Vertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

#### **6. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 948 – Neuenhofer Weg / Kinder- und Jugendpsychiatrie - im Bereich zwischen dem Neuenhofer Weg und dem Studentenwohnheim an der Kullenhofstraße den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Entwurf des Rechtsplanes
4.     Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5.     Entwurf der Begründung
6.     Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7.     Abwägungsvorschlag Behörden
8.     Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
9.     Hochbauplanung:
  - Grundriss EG
  - Grundriss OG
  - Grundriss UG
  - Dachaufsicht
  - Ansichten 1
  - Ansichten 2
  - Schnitte
  - Fassadenschnitt
  - Perspektive Neuenhofer Weg
10.    Freiflächenplan
11.    Baumbilanzplan