

Vorlagennummer: FB 61/1050/WP18  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
Datum: 10.12.2024

**Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg –; hier:  
- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 4a (3) BauGB; - Bericht über das Ergebnis der erneuten  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB; - Empfehlung zum  
Satzungsbeschluss**

---

**Vorlageart:** Anhörung  
**Federführende Dienststelle:** FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
**Beteiligte Dienststellen:**  
**Verfasst von:** DEZ III, FB 61/400  
**Ziele:** nicht eindeutige Klimarelevanz

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.01.2025	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung
13.02.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
		X	

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

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

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

Keine

**Klimarelevanz:**

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

**Größenordnung der Effekte**

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

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

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

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

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

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## Erläuterungen:

### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit, das Universitätsklinikum zu erweitern, um sowohl für den klinischen als auch den nicht-klinischen Bereich dem heutigen Raumbedarf Rechnung zu tragen. Zu dem Gesamtkonzept für die Erweiterung der Uniklinik gehört neben der geplanten Bebauung auf den Flächen des heutigen Parkplatzes und dem Bau des Parkhauses auch ein Konzept zur schrittweisen Neubebauung der Flächen südlich der Kullenhofstraße.

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 592 – Vaalser Straße / Gut Kullen und soll diesen ersetzen, da dieser ein Wohngebiet festsetzt. Künftig soll hier - entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan - ein Sondergebiet festgesetzt werden.

Es soll ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch aufgestellt werden, Vorhabenträger ist die Uniklinik RWTH Aachen (UKA). Bei Beginn des Verfahrens war parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980). Inzwischen liegt der Flächennutzungsplan Aachen\*2030 vor, der die Darstellung entsprechend übernommen hat.

Die Empfehlung für den Satzungsbeschluss im Planungsausschuss wurde zunächst vertagt. Anlass war die Besorgnis, dass sich innerhalb der festgesetzten großzügigen Baufelder eine Bebauung entwickeln könnte, die keine ausreichende Qualität aufweist. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags enthielt keine Verpflichtung, qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Die Uniklinik bereitete zu diesem Zeitpunkt die Planung für den Neubau der Psychiatrie vor. Es bestanden Bedenken, ob an diesem Standort gegenüber dem denkmalgeschützten Klinikum eine angemessene Qualität entstehen kann. Am 08.10.2020 wurde das weitere Vorgehen im Planungsausschuss beraten. Es wurde der Beschluss gefasst, für einen Teil des Geltungsbereiches (Neubau Psychiatrie) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Der Hochbauentwurf sollte in Abstimmung mit dem Universitätsklinikum durch ein Qualitätssicherungsverfahren (Wettbewerb, Werkstatt) verbessert werden.

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.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches war eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes bzw. entsprechend der Aktualisierung des Baugesetzbuches (BauGB) eine Veröffentlichung im Internet erforderlich.

Die erste Offenlage erfolgte in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020.

Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024.

#### Beschlusslage:

Programmberatung Planungsausschuss:	09.02.2017 (s. Vorlage FB 61/0610/WP17)
Programmberatung Bezirk Laurensberg:	29.03.2017
Beschluss Umweltbericht (AUK):	25.06.2019 (s. Vorlage FB 36/0371/WP17)
Offenlage Bezirk Laurensberg:	25.09.2019
Offenlage Planungsausschuss:	14.11.2019 (s. Vorlage FB 61/1280/WP17)
Satzungsbeschluss Bezirk Laurensberg:	24.06.2020
Änderungsbeschluss FNP (PLA):	20.08.2020 (s. Vorlage FB 61/1480/WP17)
Beschluss Umweltbericht:	04.06.2024 (s. Vorlage FB36/0383/WP18)
Erneute Offenlage Bezirk Laurensberg:	03.07.2024 (s. Vorlage FB 61/0922/WP18)
Erneute Offenlage Planungsausschuss:	29.08.2024 (s. Vorlage FB 61/1006/WP18)

### 2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 977 erfolgte eine Anregung von Seiten der Öffentlichkeit.

Die Eingabe beschäftigt sich mit verschiedenen Umweltaspekten. Diese führte nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.

Die Anregung sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**

Parallel wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 10 davon haben eine Stellungnahme zur Planung abgegeben, die insgesamt nicht abwägungsrelevant waren. Es erfolgte lediglich ein Hinweis zur Verkehrsbelastung während der Bauphase (ASEAG) sowie eine Stellungnahme der Denkmalbehörde, die eine redaktionelle Anpassung des bereits aufgenommen Hinweises zur Bodendenkmalpflege angeregt hatte. Der Hinweis wurde entsprechend angepasst, ansonsten führten die Stellungnahmen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.

### **4. Städtebaulicher Vertrag**

Zum Satzungsbeschluss wird zur Umsetzung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Inhalte der Planung und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt. Wesentliche Vertragsinhalte sind:

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

Die Sicherung der Wegeverbindung vom Parkhaus zur öffentlichen Grünfläche erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 1005 - Kullenhofstraße / Neubau Psychiatrie -. Hier wurden entsprechende Wegerechte festgesetzt. Eine vertragliche Sicherung von Photovoltaikanlagen ist nicht mehr erforderlich, da die aktuelle Gesetzgebung (Landesbauordnung NRW) mittlerweile entsprechende Anforderungen enthält. Der Vertragsentwurf wird als Anlage zu dieser Vorlage separat verschickt.

### **5. 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 der privaten Grünfläche ein potentiell, 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 sowohl auf das Mikroklima, als auch auf die Klimawandelanpassung und globales Klima (zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen) entstehen. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich und eine kompakte Bauweise in der Höhe wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verhindert. Zudem wird die bestehende öffentliche Grünfläche gesichert. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Sondergebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erwarten.

### **6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde im Anschluss an die Offenlage nicht geändert, es erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen in der Begründung bzw. im Umweltbericht. Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - den Satzungsbeschluss zu fassen.

#### **Anlage/n:**

1 - Anl.1\_Uebersichtsplan (öffentlich)

2 - Anl.2\_Luftbild (öffentlich)

- 3 - Anl.3\_B-Plan\_977 (öffentlich)
- 4 - Anl.4\_SF (öffentlich)
- 5 - Anl.5\_Begründung\_Umweltber. (öffentlich)
- 6 - Anl.6\_Abw.Öffentl.\_geschwärzt (öffentlich)
- 7 - Anl.7\_Klimacheckliste (öffentlich)
- 8 - Anl.8\_Zus.Erklärung (öffentlich)
- 9 – Städtebaulicher Vertrag (wird separat verschickt)