

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0808/WP17 Status: öffentlich AZ: 35004-2016 Datum: 26.10.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.11.2017</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.12.2017</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	29.11.2017	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	07.12.2017	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
29.11.2017	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung								
07.12.2017	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg 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.

Sie 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.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, 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 zu beschließen.

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.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Die Uniklinik Aachen beabsichtigt die Errichtung eines Parkhauses im Bereich Kullenhofstraße / Pariser Ring. Das Parkhaus soll der Unterbringung der Stellplätze sowohl für die Beschäftigten und Studenten, als auch für die Patienten der Uniklinik dienen. Standort ist der derzeitige Parkplatz des Studierendenwerkes am Pariser Ring. Es ist ein 2-schiffiges Parkhaus mit 1350 Stellplätzen auf 9 Parkebenen geplant mit einer Grundfläche von ca. 145 x 34 m und einer Höhe von ca. 21,0 bis 25,0 m.

Da die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 592, VIII. Änderung der Planung entgegenstehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. 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 (s. Vorlage Nr. FB 61/0402/WP17). Auf dieser Grundlage wurde die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zum Zeitpunkt dieses Beschlusses bestand noch das Ziel, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorprüfung des Einzelfalls) aufzustellen. Aufgrund der Größe und der Auswirkungen des geplanten Parkhauses wurde auf das vereinfachte Verfahren verzichtet. Außerdem kann dieser Bebauungsplan im Zusammenhang mit den übrigen Bebauungsplanverfahren im Bereich der Uniklinik gestellt werden, sodass die Flächenbegrenzung für ein Verfahren nach § 13a BauGB überschritten würde.

Der Bebauungsplan wird nun nach § 2 BauGB mit Umweltprüfung bzw. Umweltbericht aufgestellt.

Weiterhin bestand zunächst das Ziel, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, da bereits eine konkrete Planung für das Parkhaus vorliegt. Bei einem solchen Verfahren ist es erforderlich, dass der Vorhabenträger bis Satzungsbeschluss über die Grundstücke im Plangebiet verfügen kann, um die Planung innerhalb einer Frist umsetzen zu können. 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. Um die weitere Planung des Parkhauses zeitlich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen durchführen zu können, soll der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt werden mit einem städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB. Über den Vertrag sowie durch eine Gestaltungssatzung soll die Qualität des Entwurfes gesichert werden.

Um das Einfügen dieses erheblichen Bauvolumens in die Umgebung zu gewährleisten, wurde ein Qualitätssicherungsverfahren für die Fassadengestaltung durchgeführt werden. Das UKA hatte als Verfahren eine Mehrfachbeauftragung veranlasst. Die Jury hatte am 27.04.2017 eine Entscheidung getroffen und einstimmig empfohlen, den Entwurf des Büros Nebel Pössel Architekten weiterzuverfolgen. Die Ergebnisse waren dem Planungsausschuss am 18.05.2017 vorgestellt worden.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 27.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden. Es waren ca.40 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin am 28.06.2016 erschienen. Bei diesem Termin wurde nicht nur die Parkhausplanung vorgestellt, sondern auch der Masterplan für die Gesamtentwicklung im Bereich der Uniklinik.

Dementsprechend wurden nicht nur Themen diskutiert, die das Parkhaus betrafen, sondern auch Themen zum Masterplan und zur Planung Kullenhofstraße.

In Bezug auf das Parkhaus wurden insbesondere folgende Punkte angesprochen:

- Art des Bebauungsplanverfahrens
- Planung des Parkhauses (Standort, Höhe)
- Anforderungen des benachbarten Studierendenwohnheims
- Wegeverbindung zur Uniklinik
- Baustellenverkehr / Baustelleneinrichtung.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 7 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 971 - Parkhaus Uniklinik - soll Planungsrecht für ein Parkhaus der Uniklinik geschaffen werden. Das Parkhaus, für das bereits eine konkrete Planung vorliegt, 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 verfügt über neun Parkebenen bei einer Geschosshöhe von 2,75 m. Das Baufeld fällt zum Dorbachtal 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. An dieser Planung orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Anlage 3). Darüber hinaus wird zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem weitere Regelungen und Auflagen zur Umsetzung des Vorhabens aufgenommen werden sollen.

Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, in dem die Errichtung eines Parkhauses mit der dazugehörigen Zufahrt und Nebenanlagen zulässig ist. Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und maximaler Gebäudehöhen wird die Kubatur des Baukörpers festgelegt. Bei

den maximalen Gebäudehöhen ist der obere Fassadenabschluss maßgebend sowie die Überdachung der Spindeln und des Treppenhauses bzw. des Aufzugsmaschinenraumes.

Aktuell wurde seitens der Uniklinik die Anforderung gestellt, im Bereich des obersten Fassadenabschlusses noch als Suizidschutz eine nach innen krägende, transparente Konstruktion anzubringen. Hierfür soll eine Ausnahmeregelung zur Höhenüberschreitung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die über den Wettbewerb festgelegte Fassadengestaltung soll bis Satzungsbeschluss über eine Gestaltungssatzung gesichert werden. Auch für die von Seiten des Studierendenwerkes geforderten Nebengebäude (Garagen, Müllplatz, überdachte Stellplätze) sollen Auflagen in die Gestaltungssatzung aufgenommen werden. Ein Entwurf für diese Satzung liegt bereits vor (s. Anlage 9).

Im Norden wird die bestehende öffentliche Grünfläche weiterhin gesichert. Hier verläuft eine Wegeverbindung von der Kullenhofstraße bis in das Dorbachtal. Im Süden verbleibt eine private Grünfläche als Übergang ins Dorbachtal.

Weiterhin sollen Wegerechte festgesetzt werden, die der Erschließung des Studierendenwohnheims und deren Stellplätzen und Nebenanlagen dienen.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über den nördlich anschließenden Kreisverkehr im Bereich Kullenhofstraße. Die Zufahrt in das Parkhaus wurde an die Ostseite (Dorbachtal) gelegt, um die westlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zu schützen. Im Bereich der ca. 70 m langen Zufahrt verlaufen zwei parallele Fahrstreifen für die ein- und ausfahrenden PKW-Verkehre. Jeweils eine Aufwärts- und eine Abwärtsspindelrampe dienen zur inneren Erschließung des Parkhauses. Im Parkhaus werden ca. 1.350 Stellplätze für Mitarbeiter, Patienten und Besucher der Uniklinik angeboten. Dazu zählen auch die Ersatzstellplätze für das Studierendenwerk, die durch die Realisierung des Vorhabens überplant werden. Beide Spindeln sind zum Schutz vor Witterungseinflüssen überdacht.

Um ein Angebot auch für Radfahrer zu schaffen, werden in unmittelbarer Nähe der westlichen Erschließungsspindel 42 Fahrradabstellplätze angelegt.

Der Hauptzugang für Fußgänger befindet sich an der nordwestlichen Seite des geplanten Parkhauses. Die Wegeverbindung Richtung Uniklinik soll über ein Geh-, Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert werden. Im Parkhaus sind sowohl Treppenhäuser für die fußläufige Erreichbarkeit als auch Aufzüge zur Sicherstellung des barrierefreien Zugangs des Parkhauses eingeplant. Die Nutzer des Parkhauses werden über den neuen Gehweg entlang des verbreiterten Seitenraumes auf der Kullenhofstraße in Richtung des neuen Haupteingangs geführt. Die Kullenhofstraße wird über eine neu gestaltete Querungshilfe gequert.

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 die APAG sicherstellen, dass morgens anführende Mitarbeiter zuerst das Parkhaus nutzen. Erst wenn ein entsprechend hoher Belegungsgrad im Parkhaus erreicht ist, kann auch der offene Parkplatz (P2) genutzt werden. Vor Satzungsbeschluss wird das Verkehrsgutachten noch dem Mobilitätsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für die Freiflächen um das Parkhaus wurde ein Konzept erstellt (3+ Freiraumplaner). Die sich hieraus ergebenden Bepflanzungsmaßnahmen sollen über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Soweit möglich sollen bestehende Bäume erhalten werden. Dennoch müssen bedingt durch die Parkhausplanung 62 Bäume gefällt werden. Dem gegenüber stehen 38 Neupflanzungen (s. Anlagen 10 und 11).

Es wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (FSW LA, 7/2017), der den Eingriff im Bereich des Plangebietes untersucht hat. Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung einen Flächenwert von 2.092 Biotoppunkten aufweist. Durch die Planung wird ein Defizit von 2.346 Wertpunkten ausgelöst. Innerhalb der Gesamtliegenschaft der Universitätsklinik kann für den Verlust von 2.346 Wertpunkten kein Ersatz geschaffen werden. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die über den Durchführungsvertrag gesichert werden sollen.

In Bezug auf die klimatischen Auswirkungen der Planung wurde sowohl eine gutachterliche Betrachtung der großräumigen Auswirkung des Baukörpers (Lage am Dorbachtal) vorgenommen, als auch eine Betrachtung der Emissionen, die durch den PKW-Verkehr innerhalb des Parkhauses entstehen. Das stadtklimatische Gutachten (RWTH, 3/2017) stellt fest, dass trotz einer Einengung des Dorbachtals und die hierdurch entstehende Beschränkung des Kaltluftstromes die Auswirkungen jedoch als nicht erheblich eingestuft werden können.

Im Zuge einer Stellungnahme zu den auftretenden NO₂-Emissionen (TÜV Rheinland, 7/2017) durch die kurzzeitige Befüllung / Entleerung des Parkhauses wurde nachgewiesen, dass die im Parkhaus entstehenden NO₂ Emissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge kleiner sind als in der TA Luft bzw. 39. BImSchV festgelegte Immissionskurzzeitwert für NO₂.

Von großer Bedeutung im Bebauungsplanverfahren ist die Betrachtung der Lärmauswirkungen. Die maßgebenden Grenzwerte werden durch die Realisierung des Vorhabens eingehalten, wenn die zur Wohnbebauung hin orientierte Süd- und Westfassade sowie Teile der Nordfassade des Parkhauses geschlossen ausgeführt und mit einem Schalldämmmaß von 20 dB(A) versehen werden. Zu diesem Ergebnis kommt das Schallschutzgutachten (BFT Cognos 7/2017). Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Errichtung des Parkhauses auf der heute als versiegelte, mit Baumreihen erlebbaren Stellplatzfläche verändert sich das Ortsbild- und Landschaftsbild deutlich. Durch die Realisierung des Vorhabens und vor allem durch das Volumen des Baukörpers wird die Wahrnehmbarkeit des Dorbachtals aus Richtung Vaalserquartier beeinträchtigt. Das Parkhaus wird aber auch als eine neue bauliche Stadtkante erfahren, bei der die Qualität über eine ansprechende Fassadengestaltung erzielt werden soll. Der Erhalt und die Neuanlage von Vegetationsflächen, d.h. Einzelbäume im Wechsel mit offenen Wiesenflächen im unmittelbaren Umfeld zum Parkhaus ermöglicht eine verträgliche Einbindung ins Dorbachtal.

Durch die Errichtung des Parkhauses kann das Ziel umgesetzt werden, die dringend benötigten Erweiterungen im Bereich der Uniklinik Aachen in die Wege zu leiten. Da diese nur auf den bisherigen Parkplatzflächen realisiert werden können, ist als Ersatz für die entfallenden Stellplätze der Bau des

Parkhauses zwingend erforderlich. In der Abwägung soll diesem Ziel Vorrang gegeben werden gegenüber dem durch die Planung entstehenden Eingriff.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, für den Bebauungsplan 971 - Parkhaus Uniklinik - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Die Beratung des Umweltberichtes soll im Umweltausschuss am 14.11.2017 erfolgen.

Da sämtliche Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden, entstehen der Stadt keine Kosten.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Städtebauliches Konzept
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Entwurf Gestaltungssatzung
10. Freiflächengestaltung
11. Baumbilanz
12. Straßenplanung