

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1280/WP17 Status: öffentlich AZ: 35048-2016 Datum: 06.09.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 Kullenhofstraße/ Neuenhofer Weg Bebauungsplan Nr. 977 Kullenhofstraße/ Neuenhofer Weg hier: <ul style="list-style-type: none"> - 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25.09.2019</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.10.2019</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	25.09.2019	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	10.10.2019	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
25.09.2019	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung								
10.10.2019	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. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg – 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. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

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 zweistufigen Bebauung auf den Flächen des heutigen Parkplatzes und dem Bau eines Parkhauses auch ein Konzept zur schrittweisen Neubebauung der Flächen südlich der Kullenhofstraße.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 592 – Vaalser Straße / Gut Kullen und soll diesen ersetzen, da dieser ein Wohngebiet festsetzt. Im Flächennutzungsplan 1980 ist der Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan Nr. 977 ein Sondergebiet festsetzen soll, ist entsprechend eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1980 erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Vorhabenträger ist die Uniklinik RWTH Aachen.

Der Planung liegt eine Machbarkeitsuntersuchung des Büros Reicher Haase zugrunde, die dem Planungsausschuss im Rahmen der Programmberatung am 09.02.2017 (s. Vorlage FB 61/0610/WP17) vorgestellt wurde. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung, einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan 1980 entsprechend zu ändern. Er beschloss außerdem, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der Bezirk Laurensberg schloss sich diesem Beschluss in der Sitzung am 29.03.2017 an.

In der Sitzung der Bezirksvertretung Laurensberg am 21.03.2018 und im Planungsausschuss am 22.03.2018 wurde der Sachstand zum Konzept für Ersatzpflanzungen und Ersatzmaßnahmen für zu fallende Bäume und überplante Grünflächen im Bereich des Masterplans der Uniklinik vorgestellt (s. Vorlage FB 36/0251/WP17). Es wurde der Beschluss gefasst, dass zusätzliche Baumpflanzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes umgesetzt werden sollen. Die Umweltverwaltung hatte durch eine Mitteilung der Verwaltung den Bezirk am 07.05.2019 und den Planungsausschuss am 09.05.2019 über den Sachstand für ein Gesamtkonzept an zusätzlichen Baumpflanzungen informiert.

In der Sitzung des Umweltausschusses 25.06.2019 erfolgte der Beschluss des Umweltberichtes für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan.

Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Ziel der Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 -- Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg – ist die Ausweisung als Sondergebiet Nr. 33 mit der Zweckbestimmung `Klinik und Verwaltung`, Art der Nutzung: `Gebäude und Stellplätze` sowie Beibehalten der zentralen Grünspange in der Darstellung als `Grünfläche`.

Die landesplanerische Anfrage gemäß §34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln ergab, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 (zur Offenlage 2019) stellt den Bereich des Klinikums als Sondergebiet SO-K1 'Klinikgebiet' dar mit dem Symbol für 'gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'. Des Weiteren ist die Darstellung einer zentralen Grünfläche als Parkanlage vorgesehen.

Die Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 sind konform mit den Darstellungen der Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden. Zu der Anhörungsveranstaltung am 20.06.2017 waren keine Bürgerinnen und Bürger erschienen. Es wurde auch nur eine schriftliche Eingabe zum Thema Verkehr eingereicht. Die Eingabe betraf nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980.

Die Eingabe sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt. Diese führte nicht zu einer Änderung der Planung.

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

Parallel wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, vier davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Eingaben betrafen nicht die Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt. Die Eingaben führten ebenfalls nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch die Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg - und den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 977 soll Planungsrecht für klinische Einrichtungen, Büro- und Verwaltungsflächen sowie der Uniklinik zugeordneten Wohnungen geschaffen werden.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan 1980 geändert werden. Die Darstellung von 'Wohnbauflächen' soll in die Darstellung Sondergebiet Nr. 33 mit der Zweckbestimmung 'Klinik und Verwaltung', Art der Nutzung 'Gebäude und Stellplätze' geändert werden. Die zentrale Grünspange bleibt in der Darstellung als 'Grünfläche' bestehen.

Parallel soll im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt werden, das die entsprechenden Nutzungen festlegt. Der Bebauungsplan soll als Angebotsplan mit dem Ziel entwickelt werden, flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die Uniklinik Aachen zu schaffen, um auf den jeweiligen Erweiterungsbedarf der Uniklinik Aachen reagieren zu können. Die bestehende Bebauung soll langfristig durch eine modulare Bauweise ergänzt und ersetzt werden. Der erste Baustein soll ein Gebäude für die klinische Nutzung (Verfügungsgebäude) sein. Dieses Gebäude ist Bestandteil des Förderprogrammes für das Medizinische Modernisierungsprogramm (MedMoP) des Landes Nordrhein-Westfalen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde geprüft, wie die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übertragen werden können. Einerseits ist eine größtmögliche Flexibilität bei der Dimensionierung der Baufelder erforderlich, um den wechselnden Anforderungen der Uniklinik gerecht zu werden. Andererseits soll der städtebauliche Grundgedanke, der Ausbildung von miteinander verbundenen modularen Baukörpern mit dazwischen liegenden Höfen, übernommen werden. Aus diesem Grund sind die Baugrenzen so ausgebildet, dass die vorhandenen und künftigen Baukörper umfasst werden, aber im Bereich der Höfe in das Gebiet einschneiden. Die Einschnitte markieren auch die Wegeverbindungen und Verknüpfungen zur zentralen öffentlichen Grünfläche.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes ist weiterhin die Entwicklung der Gebäudehöhen geprüft worden. Innerhalb der Baufelder sind aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen auch unterschiedliche Geschosshöhen möglich. Im Bebauungsplan sollen absolute Höhen festgesetzt werden mit Angaben sowohl zum Gebäudeanschluss der Vollgeschosse, als auch zum Abschluss der geplanten Staffelgeschosse.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der westlichen bzw. südlichen angrenzenden Wohnbebauung, der zentralen Grünfläche und dem neuen Parkhaus und berücksichtigt auch die vorhandene Topografie. Entsprechend sollen unterschiedliche Höhenbegrenzungen für die jeweiligen Bereiche festgesetzt werden. Entlang der Kullenhofstraße soll über die Festsetzung einer Mindesthöhe für bauliche Anlagen eine städtebauliche Einbindung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen unterschreiten die bislang zulässige Anzahl von Vollgeschossen (VII bis XII Geschosse) des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 592 und ermöglichen künftig Gebäudehöhen zwischen 9 m und 32 m.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die umgebenden Straßen. Über ein Verkehrsgutachten (BSV, 11/2017) wurde der Nachweis erbracht, dass die Kullenhofstraße nach derzeitigem Planungsstand die durch die künftigen Nutzungen (Verwaltung, klinische Einrichtungen und klinisches Wohnen) verursachten zusätzlichen Verkehre aufnehmen und ausreichend leistungsfähig abwickeln kann.

Die erforderlichen Stellplätze können bei Bedarf in Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Außerhalb sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die zentrale Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entsprechend ihrem Bestand festgesetzt. Diese Grünfläche ist nicht nur prägend für das Plangebiet, sondern auch eine bedeutende übergeordnete Grünverbindung. Der innerhalb der Grünfläche liegende, sehr gut genutzte Fuß- /Radweg stellt eine attraktive Wegeverbindung Richtung Uniklinik dar.

Nach der Fertigstellung der Gebäude soll eine weitere Wegeverbindung vom östlich gelegenen Parkhaus durch den östlichen Bereich des Plangebietes in Richtung der öffentlichen Grünspange führen, um die Nutzer/-innen des Parkhauses nicht nur entlang der Kullenhofstraße zu führen. Die Sicherung der Wegeverbindung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der östlichen Teilfläche teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand. Durch die Planung werden Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, in Anspruch genommen. Die Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen auszugleichen. Der Baumbestand befindet sich überwiegend im westlichen Teil des Plangebietes und entlang der öffentlichen Grünfläche und bildet eine grüne Raumkante im Übergang zur anschließenden Bebauung.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde sowohl für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren als auch für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. Bestandteil des Umweltberichtes ist auch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Diese bezieht sich jedoch nur auf den Eingriff im Plangebiet. Wie oben beschrieben besteht aber die Anforderung, ein Konzept für Pflanzungen zu erarbeiten, das alle Maßnahmen im Bereich der Uniklinik betrachtet. Darüber hinaus sollten die Pflanzmaßnahmen, wenn nicht in den Plangebietes, im Umfeld der Uniklinik erfolgen.

Die Verwaltung hat gemeinsam mit UKA-Facilities, dem BLB und dem bewirtschaftenden Landwirt ein Konzept erarbeitet. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich nicht um Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung, denn diese müssen im Innenbereich erfolgen. Es handelt sich auch nicht um Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB, da Baumpflanzungen nur in sehr begrenzten Umfang angerechnet werden können. Es handelt sich vielmehr um eine zusätzliche Maßnahme, um entsprechend dem politischen Auftrag, im direkten Umfeld Anpflanzungen vorzunehmen, als Ersatz für die hohe Anzahl der zu fallenden Bäume in den Plangebietes.

Im Ergebnis sollen Baumpflanzungen entlang des Schneebergweges und der Schurzelter Straße sowie auf nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, auf Flächen des BLB's wie auch auf Flächen der Stadt Aachen. Dabei werden mit derzeitigem Planungsstand insgesamt ca. 250 neue Bäume gepflanzt werden, in Gruppen, als Feldgehölz, als Baumreihe und in Form von alleenähnlicher Bepflanzung. Zur Absicherung dieser Maßnahme wird bis Satzungsbeschluss ein Vertrag abgeschlossen. Die zeitliche Umsetzung der einzelnen Maßnahmen wird an den Baufortschritt der beiden Bebauungspläne Nr. 977 und Nr. 1000 N gekoppelt (s. Anlage 12).

In Bezug auf den Eingriff innerhalb des Plangebietes findet eine deutliche Minderung des vorhandenen Baumbestandes (ca. 75%) statt (s. auch Anlage 13). Nachfolgend aufgelistet sind vorhandene, entfallende, auszugleichende und neu zu pflanzende Bäume:

Anzahl der Bäume im Plangebiet:	117
Fällungen satzungsgeschützter Bäume:	43
Fällungen nicht satzungsgeschützter Bäume:	18
Ausgleichsverpflichtung:	96
Erhalt satzungsgeschützter Bäume:	40
Erhalt nicht satzungsgeschützter Bäume:	16
Neupflanzungen geplant:	35

Unter Einbeziehung der geplanten Neupflanzungen (35 Bäume) im Bebauungsplan werden zwar wieder rechnerische 50 % des Ursprungsbaumbestandes erreicht, aber es liegen dennoch ökologische Einbußen vor, die sich auch klimatisch nachteilig auswirken.

Durch die Planung wird ein Biotoppunktedefizit von 289 Wertpunkten ausgelöst. Der Ausgleich soll über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im Rahmen eines Ökokontos erfolgen und wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Weitere Belange des Umweltschutzes (Lärmschutz, Gewässerschutz, Stadtklima) sind nur in geringem oder mäßigem Umfang betroffen. Bezüglich der Lärmbelastung werden die Orientierungswerte bedingt durch den Verkehrslärm auf der Kullenhofstraße überschritten. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nach Beschluss des Umweltberichtes wurde dieser nochmals geändert. Im Bebauungsplan sollen keine Bäume zeichnerisch festgesetzt werden. In der öffentlichen Grünfläche ist dies nicht erforderlich und in den privaten Bereichen wird die Sicherung über den städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Durch das Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Aachen keine Kosten. Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes soll mit dem Vorhabenträger gemäß § 11 BauGB bis Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt. Wesentliche Vertragsinhalte werden die Sicherung des ökologischen Ausgleichs, der erforderlichen Baumpflanzungen, entwässerungstechnische Maßnahmen, Untersuchungen zu evtl. Bodendenkmälern sowie die geplante Wegeverbindung sein.

Darüber hinaus ist zur Sicherung der Qualität der künftigen Bauvorhaben im Plangebiet vorgesehen, dass die einzelnen Bauvorhaben sowohl im Gestaltungsbeirat, als auch im Planungsausschuss (private Bauvorhaben) vorgestellt werden.

Zur Absicherung der Pflanzmaßnahmen wird ein gesonderter Vertrag erarbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 143 des Flächennutzungsplanes 1980 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg – in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung, für den Bebauungsplan 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg –den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Planung in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. BPlan Übersichtsplan
2. BPlan Luftbild
3. BPlan Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen B-Plan Nr. 977
5. Begründung B-Plan Nr. 977
6. FNP Nr. 143 Übersichtsplan
7. FNP Nr. 143 Luftbild
8. FNP Nr. 143 Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 (Plan)
- 8a. FNP Nr. 143 Umgebungsplan
9. FNP Nr. 143 Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr.143 FNP

gemeinsame Dokumente

10. Abwägung Öffentlichkeit
11. Abwägung Behörden
12. Pflanzkonzept
13. Konfliktplan Bäume