

# Landschaftspflegerischer Begleitplan

zu

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005

„Kullenhofstraße / Psychiatrie“

in

**Aachen**

**Auftraggeber:**

Universitätsklinikum Aachen, AÖR

Pauwelsstraße 30

52074 Aachen

Vertreten durch:

Ukafacilities GmbH

Schneebergweg 51

52074 Aachen

**Erstellt durch:**

FlächenAgentur Rheinland GmbH

Rochusstraße 18

53123 Bonn

Info@flaechen-rheinland.de

Bearbeitung: Laura Giegerich

Bonn, den 22.04.2024



FlächenAgentur  
**Rheinland GmbH**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlage.....	3
1.2	Aufgabenstellung.....	3
1.3	Planung.....	3
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Masterplan Aachen*2030 .....	5
2.4	Landschaftsplan .....	6
2.5	Bebauungsplan.....	6
2.6	Denkmalschutz .....	6
<b>3</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>7</b>
3.1	Naturräumliche Grundlagen und potenziell natürliche Vegetation.....	7
3.2	Biotope / Reale Vegetation / Nutzung .....	7
3.3	Biotopkataster und Biotopverbund .....	7
3.4	Flora .....	9
3.5	Fauna.....	9
3.6	Wasser.....	11
3.7	Boden und Altlasten.....	12
3.8	Klima und Luft.....	13
3.9	Landschaftsbild.....	14
3.10	Freizeit und Erholung.....	14
<b>4</b>	<b>Eingriffsbewertung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Zulässige Biototypen / Nutzungstypen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes.....	15
4.2	Aktuelle / Vorgefundene Biototypen / Nutzungstypen im Plangebiet .....	16
4.3	Zustand nach dem Eingriff.....	17
4.4	Bilanzierung des Eingriffs.....	18
<b>5</b>	<b>Ausgleichskonzept .....</b>	<b>19</b>
5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	19
5.2	Kompensationsbedarf .....	20
5.3	Baumbestand .....	20
<b>6</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>21</b>
	Anlage 1: Karten des Ausgangs- und Zielzustandes des Plangebiets .....	22
	Anlage 2: Baumbilanz – Karten.....	24
	Anlage 3: Baumbilanz – Tabelle.....	25

# **1 Einleitung**

## **1.1 Rechtliche Grundlage**

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierfür wird eine sogenannte Umweltprüfung gefordert, die in die bekannten Abläufe der Bauleitplanung integriert werden muss. Das Instrument der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird dabei, ebenso wie die artenschutzrechtliche Betrachtung der Planung, in den Prozess der Umweltprüfung einbezogen. Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 18 Abs. 1 BNatSchG hat der Planungsträger die Eingriffe sowie die zum Ausgleich von Eingriffen erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen der Eingriffe sowie der erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen in Text und Karten. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen sind in der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan als Festsetzungen zu integrieren bzw. über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

## **1.2 Aufgabenstellung**

Das Investitionsprogramm „Medizinisches Modernisierungsprogramms“ (MedMoP) des Landes NRW ermöglicht der Uniklinik RWTH Aachen (UKA) für einen zukunftsweisenden Klinikbetrieb wichtige Erweiterungsbauten wie die Errichtung neuer OP-Räume zu planen und umzusetzen. Im Bereich Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg soll für das Verfügungsgebäude für die Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1005 entwickelt werden.

Zur Schaffung von Planungs- und Baurecht für die geplanten baulichen Entwicklungen und Veränderungen innerhalb des Plangebietes der Uniklinik RWTH Aachen ist im Jahr 2016 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1005 „Kullenhofstraße / Psychiatrie“ von der Stadt Aachen beschlossen worden.

## **1.3 Planung**

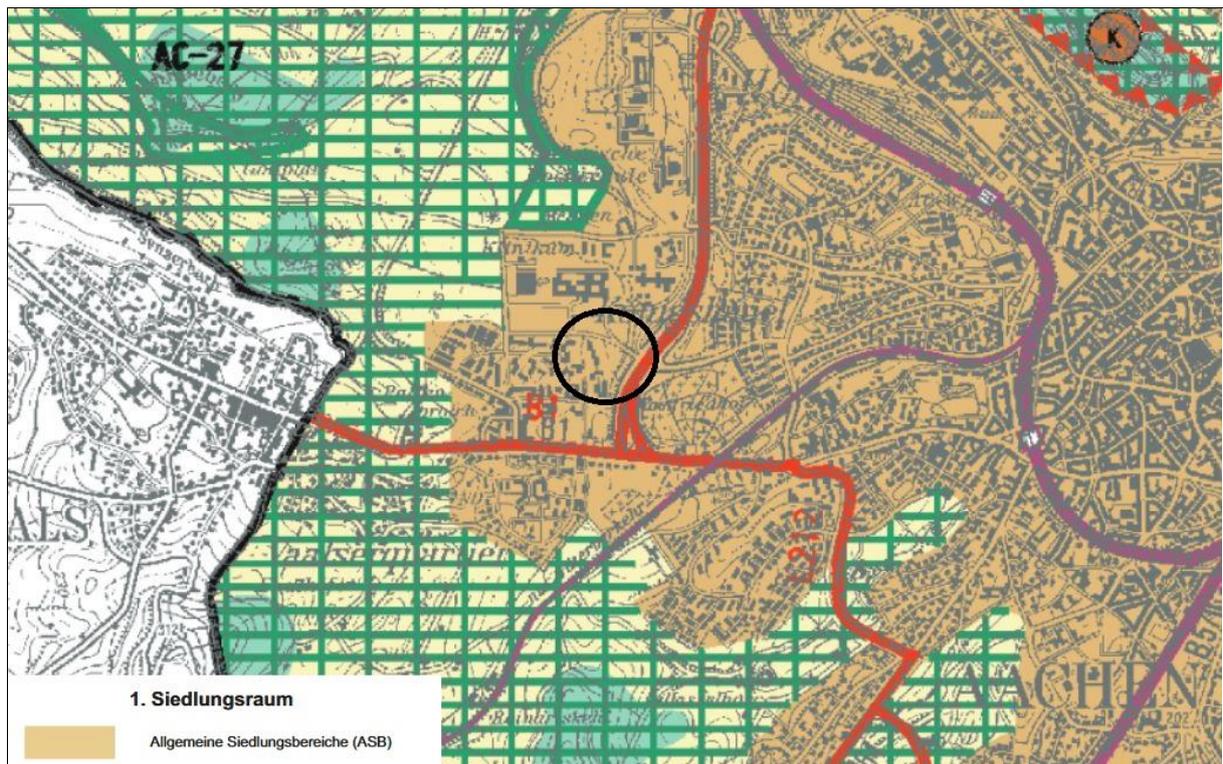
Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Aachen, im Stadtteil Laurensberg. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Außen- und Erschließungsflächen südlich der Kullenhofstraße, die östlich des öffentlichen Grünzugs „Neuenhofer Weg“ angesiedelt sind.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der Kullenhofstraße. Im Osten des Plangebietes verläuft die Erschließungsstraße von P1, einem der klinikeigenen Parkplätze östlich des Personalwohnheimes. Diese stellt gleichzeitig die östliche Grenze des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 971 dar. Der öffentliche Grünzug „Neuenhofer Weg“ sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 977 bilden die südliche und westliche Grenze.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Regionalplan

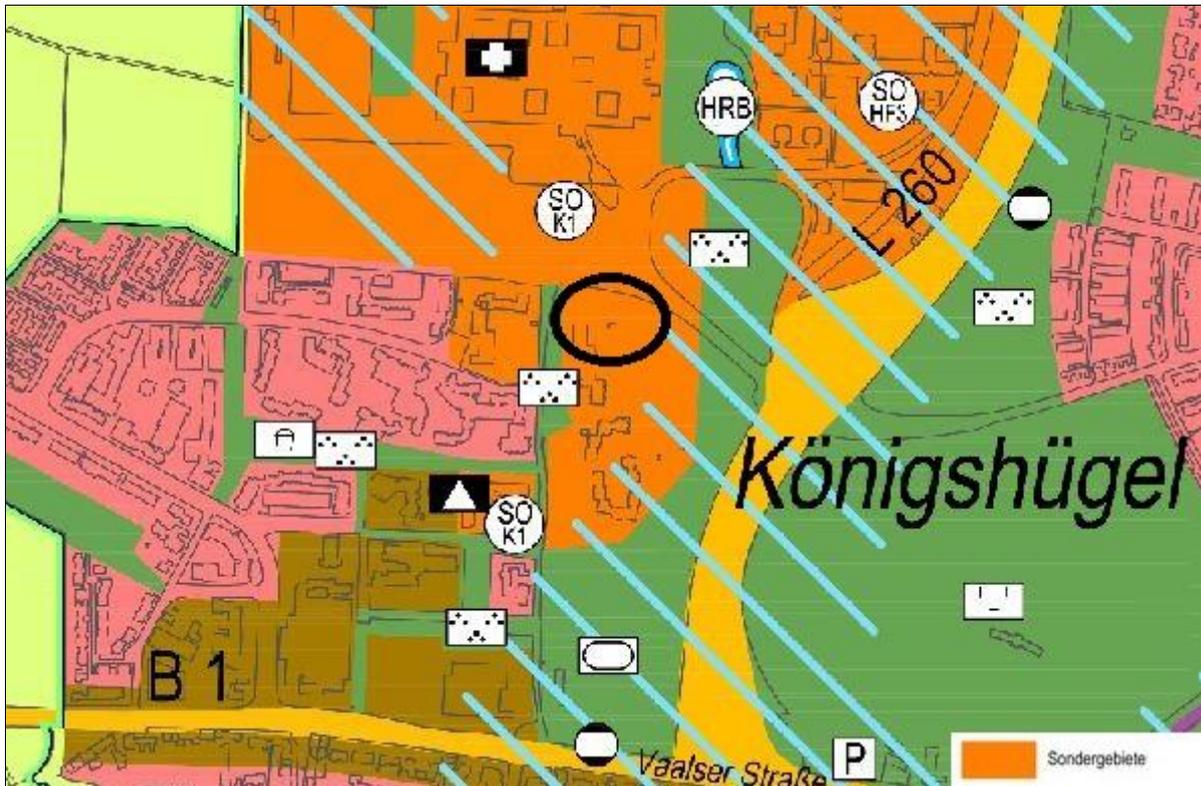
Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, stellt das Plangebiet des Universitätsklinikums und somit das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1005 als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die geplanten baulichen Entwicklungen des Universitätsklinikums entsprechen dem derzeit geltenden Planungsrecht.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen; 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand: Oktober 2016 (Schwarzer Kreis = Plangebiet). Quelle: Bezirksregierung Köln (2023).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) AACHEN\*2030 ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1005 „Kullenhofstraße / Psychiatrie“ als „Sondergebiet“ dargestellt. Das Gebiet ist zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ – SO-K 1 Uniklinik RWTH Aachen ausgezeichnet und dementsprechend zu entwickeln (Abbildung 2).



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aachen, Rechtskraft 27.01.2022. Quelle: Stadt Aachen (2023)

## 2.3 Masterplan Aachen\*2030

Mit dem Masterplan\*2030 hat der Rat der Stadt Aachen einen Leitfaden für zukünftige wichtige Stadtentwicklungsthemen beschlossen. Neben den Ausgangs- und Rahmenbedingungen zeigt er Leitlinien und die zentralen Handlungsfelder auf. Darauf basierend werden Schwerpunkte benannt und vorrangige Aufgaben vorgeschlagen. Ziel ist es, den Masterplan als nachhaltigen Prozess zu gestalten und umzusetzen.

Die hier vorgestellte Entwicklungsplanung entspricht den im Handlungsfeld 3 „Hochschulen“ festgelegten Ziel der qualitativen Fortentwicklung sowie Erneuerung des Bestandes und fügt sich demnach in das Entwicklungskonzept des Masterplanes ein.

## **2.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Aachen von 1988.

## **2.5 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1005 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 592 „Vaalser Straße / Gut Kullen“. Die Rechtskraft besteht seit dem 22.02.1975. Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise (WA g) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Die städtebauliche Neuordnung sieht innerhalb des Plangebietes die Errichtung des Verfügungsgebäudes für die Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik vor. Zur Umsetzung der neugeplanten Nutzungen muss das bestehende Planungsrecht geändert werden, sowohl hinsichtlich des Gebietscharakters, der künftig zulässigen Nutzungen wie auch der erforderlichen Gebäudegrundfläche als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe.

## **2.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der geschichtlich nachgewiesenen Hofansiedlungen wie Gut Melaten, Gut Neuenhof und Gut Kullen davon auszugehen, dass die Planung in historische Substanz, d.h. wenigstens in vermutete Bodendenkmäler eingreifen wird.

Im östlichen Teil des Plangebietes hat bis 1974 der sogenannte Kullenhof existiert. Die Hofgebäude wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Universitätsklinikums Aachen in den 1970er Jahren abgerissen. Erstmalig wird der Hof Kullen im 17. Jahrhundert erwähnt. Im Südwesten grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Gut Neuenhof an. Im Umfeld des Hofes durch bereits beim Neubau der Kinder- und Jugendpsychiatrie mittelalterliche und vorgeschichtliche Siedlungsbefunde dokumentiert.

Im Bebauungsplan sind planungsrechtliche Vorgaben zu definieren, die den Belangen des Denkmals bzw. Bodendenkmalschutzes nicht entgegenstehen.

### **3 Natur und Landschaft**

#### **3.1 Naturräumliche Grundlagen und potenziell natürliche Vegetation**

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Aachener Hügellandes (NR-561). Der Landschaftsraum „Altindustrievier Aachen“ (LR-II-015) umfasst den urban-industriell geprägten Verdichtungsraum zwischen Aachen, Herzogenrath und Stolberg.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Landschaftsraumes im Plangebiet ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald, welcher großflächig in der Niederrheinischen Bucht gebildet wird. Dieser würde sich ohne die menschliche Einflussnahme langfristig durchsetzen und spiegelt die aktuellen biotischen und abiotischen Standortbedingungen und somit das ökologische Potenzial des Standortes wider.

#### **3.2 Biotope / Reale Vegetation / Nutzung**

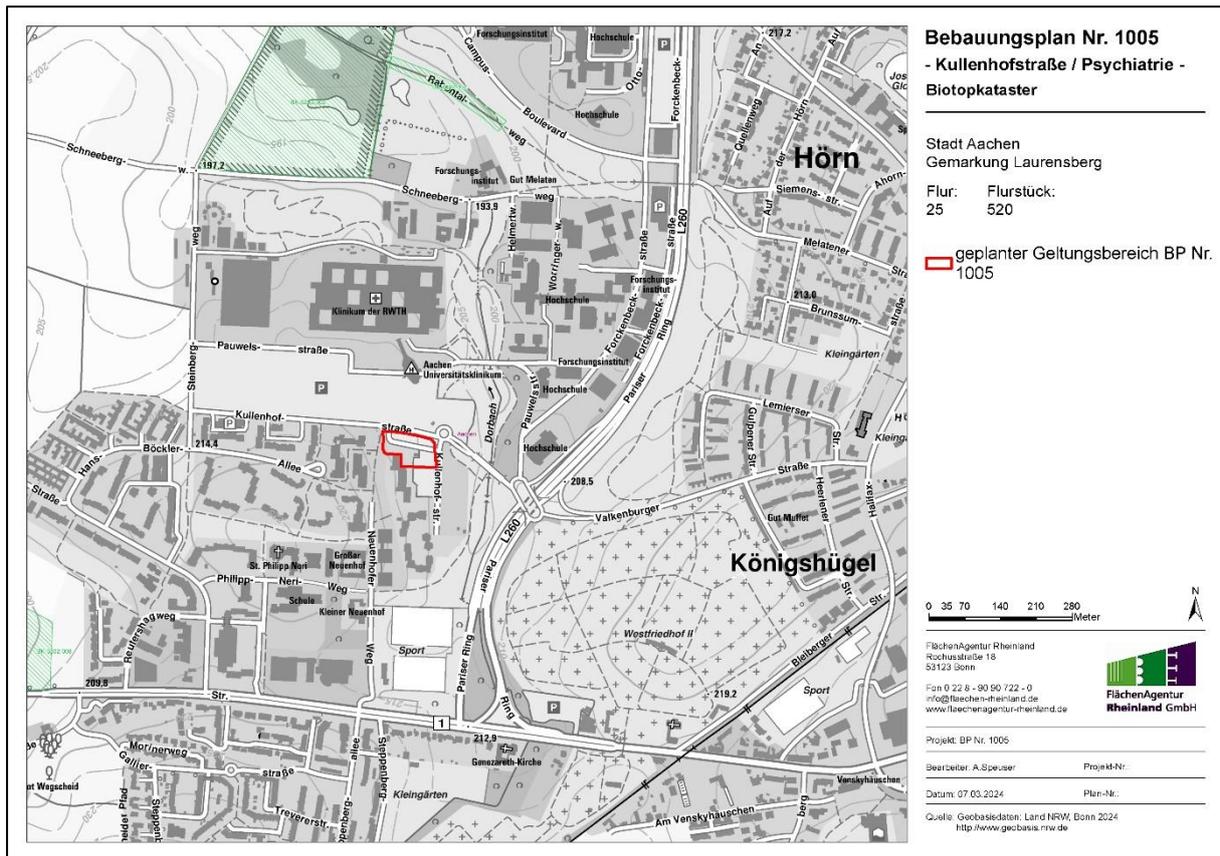
Das Plangebiet ist durch die Erschließungsflächen angrenzender Wohnheimgebäude sowie PKW–Stellplatzflächen deutlich anthropogen geformt und versiegelt. Die Flächen sind asphaltiert oder als Pflasterflächen ausgebildet. Gebäudenahe Vegetationsflächen sind in Form von Rasen- oder kleineren Ziergehölzflächen angelegt. Die Stellplatzflächen werden zum Teil durch baumbestandene Verkehrsgrünflächen untergliedert.

Der öffentliche Grünzug Neuenhofer Weg stellt innerhalb des Plangebietes eine zusammenhängende nicht versiegelte Vegetationsfläche dar. Entlang der Wege schließen mit Bäumen bestandene Gehölz- und Rasenflächen an.

#### **3.3 Biotopkataster und Biotopverbund**

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (BK NRW) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) dient der Erfassung von geschützten und schutzwürdigen Biotopen und ihrer Sachdaten.

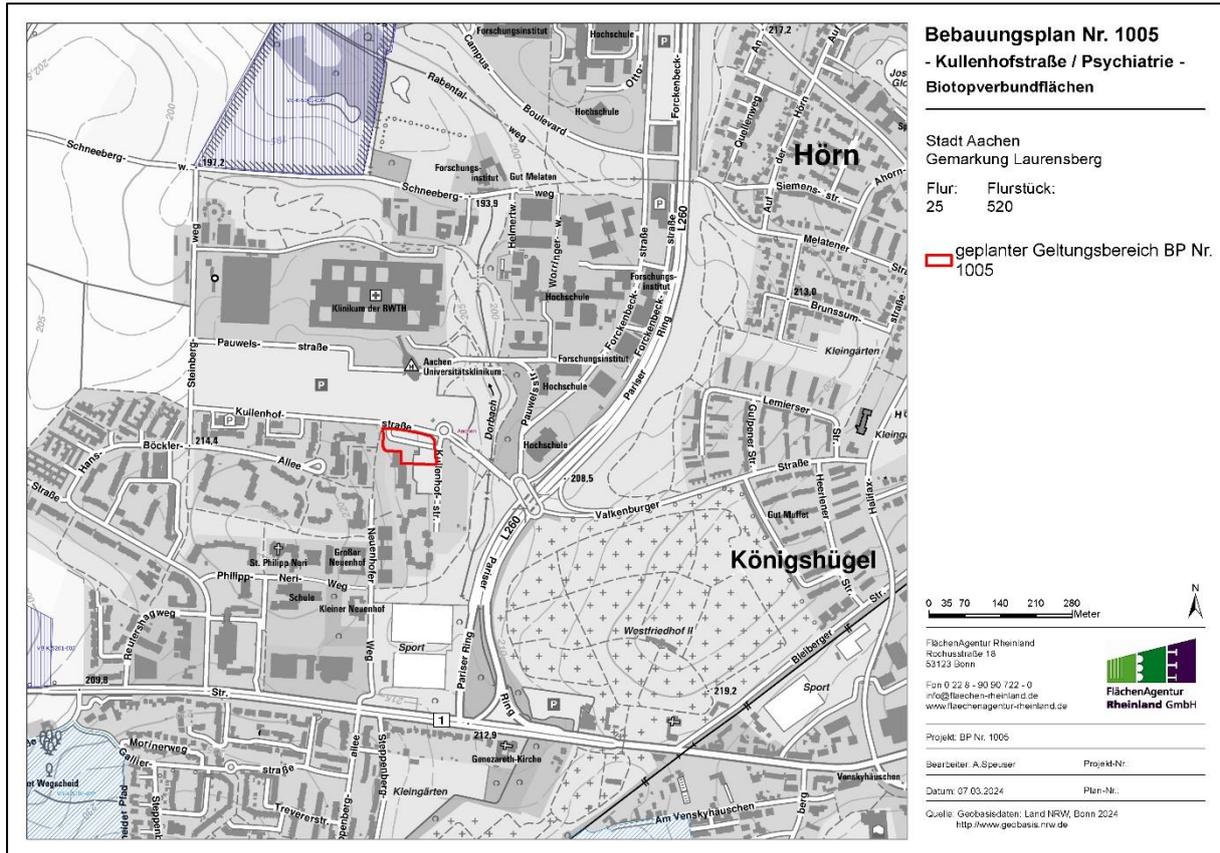
Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Biotopkataster (Abbildung 3). Das nächstgelegene Biotopkataster liegt in über 500 m nördlich des Plangebietes.



**Abbildung 3:** Karte der Biotopkatasterflächen (grüne Schraffur). Quelle: Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen NRW 2024.

Der Biotopverbund sichert als ein Fachkonzept des Naturschutzes Kernflächen (Flächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem) und Verbindungsflächen (Flächen mit besonderer Bedeutung für das Biotopverbundsystem). Die Kernflächen enthalten die aktuell geschützten Flächen und die naturschutzwürdigen Flächen des Biotopkatasters als wesentliche Bestandteile. Die Verbindungsflächen sollen die Ausbreitung bzw. den Austausch von Individuen benachbarter Populationen ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst keine Biotopverbundflächen (Abbildung 4). Die nächsten Biotopverbundflächen liegen in über 600 m Entfernung nördlich und südöstlich des Plangebietes.



**Abbildung 4:** Biotopverbundflächen (blau schraffiert) im Umkreis des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen NRW 2024.

### 3.4 Flora

Das Plangebiet ist durch technische Biototypen und Biototypen des Siedlungsbereichs geprägt. Neben Rasenflächen finden sich vor allem gebäudenaher Ziergehölze und vereinzelte Bäume sowie baumbestandene Verkehrsgrünflächen im Plangebiet.

### 3.5 Fauna

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1005 wurden im Jahr 2022 Artenschutzprüfungen der Stufe I (Vorprüfung) und II (vertiefende Prüfung) vom Kölner Büro für Faunistik erarbeitet. Diese kamen zu den nachfolgenden Ergebnissen:

#### Artenschutzprüfung Stufe I

*„Bei einem Vorkommen der genannten Arten [Girlicht, Kuckuck, Star, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus] könnte durch die Schaffung funktionserhaltender Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte vermieden werden. Zur Klärung der Notwendigkeit zur Durchführung dieser Maßnahmen ist eine Erfassung der Arten zu empfehlen, in deren Rahmen überprüft wird, inwiefern sie tatsächlich im Plangebiet auftreten und ob sie hier auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen. Anhand der Erfassungsergebnisse*

*kann dann auch eine abschließende Aussage zur tatsächlichen Betroffenheit sowie zur Notwendigkeit weiterer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und funktionserhaltender Maßnahmen getroffen werden.*

*Folgende faunistische Untersuchungen werden empfohlen:*

- 1. **Erfassung der Avifauna:** Schwerpunkt: Überprüfung des Vorhabenbereichs und seines näheren Umfeldes auf Brutvorkommen der Arten des Offen- bzw. Halboffenlandes sowie der angrenzenden Gehölze. Untersuchungsumfang in Anlehnung an MKULNV (2017) und SÜDBECK et al. (2005): 5-6 morgendliche Begehungen (Revierkartierung) sowie 2 abendliche Begehungen (Eulen). Untersuchungszeitraum: März bis Juni.*
- 2. **Erfassung der Fledermausfauna** unter besonderer Berücksichtigung der Quartiernutzung des Gebäudebestands im Rahmen von 5 Begehungen gemäß MKULNV (2017). Untersuchungszeitraum: März bis August.“*

## **Artenschutzprüfung Stufe II**

*„Die vorliegende Artenschutzprüfung kommt unter Zugrundelegung der genannten Rechtsgrundlagen zu folgendem Ergebnis:*

- 1. Im Plangebiet und dessen Umfeld konnten einige artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden. Zu nennen sind insgesamt eine Fledermausart (Zwergfledermaus) und 17 wildlebende Vogelarten. Insgesamt 11 der nachgewiesenen Arten brüten im Untersuchungsgebiet, davon 7 im Plangebiet. Die restlichen Arten sind lediglich Gastvögel. Unter den erfassten Brutvögeln befindet sich keine planungsrelevante Art entsprechend der Definition von KIEL (2005) bzw. MKULNV (2016).*
- 2. Mit dem geplanten Vorhaben gehen unterschiedliche Auswirkungen auf die Natur einher, die auch aus Sicht des Artenschutzes von Bedeutung sein können. Im Vordergrund steht hierbei der eigentliche Flächenverlust, daneben die unmittelbare Gefährdung von Individuen durch die Flächeninanspruchnahme. Wirkfaktoren wie Lärm, Licht oder die Fragmentierung von Lebensräumen bzw. die Unterbrechung des Biotopverbunds sind hierbei zu vernachlässigen.*
- 3. Bei Berücksichtigung der genannten Wirkfaktoren kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zahlreicher Arten durch das Vorhaben von vorneherein ausgeschlossen werden. Dies betrifft zunächst alle wildlebenden Vogelarten, die als Gastvögel im Plangebiet nachgewiesen wurden oder Brutvögel, die lediglich in der Umgebung des Plangebiets brüten. Bei all diesen Arten kann eine unmittelbare Betroffenheit von Individuen Kölner Büro für Faunistik ASP II – B-Plan 1005: Erweiterung Uniklinik Kullenhofstraße / Psychiatrie 26 oder ihren Entwicklungsstadien ausgeschlossen werden, da vorhabenbedingt keine Brutplätze beansprucht werden und somit auch eine Gefährdung von Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln ausgeschlossen werden kann. Erhebliche Störungen lassen sich ebenfalls ausschließen. Die genannten Arten verlieren durch das Vorhaben auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

4. Für die betroffenen verbreiteten und siedlungstypischen Brutvogelarten werden geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen artenschutzrechtliche Betroffenheiten vermieden werden können. Sie bestehen aus einer zeitlichen Beschränkung der Flächeninanspruchnahme oder alternativ der Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann insbesondere das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien) vermieden werden. Hinzu kommt, dass diese Arten weit verbreitet und ungefährdet sind und auf eine breite Auswahl von Ausweichlebensräumen in der Umgebung ausweichen können, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne eine Planung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gewahrt wird. Auch für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie Zwergfledermaus entstehen keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte.

Zusammenfassend und unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kommt die vorliegende Artenschutzprüfung zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig ist.“

### 3.6 Wasser

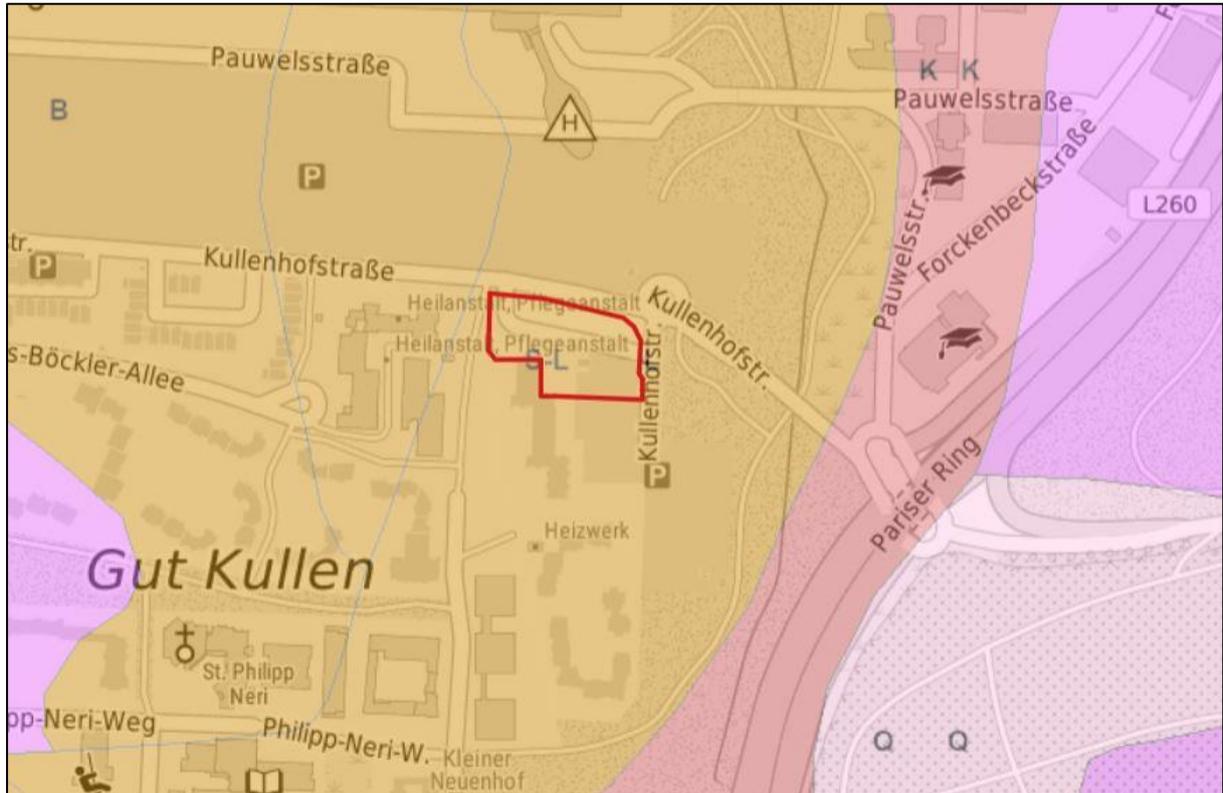
Im Osten des Plangebietes verläuft in ca. 130 m Entfernung der Dorbach (Gewässerkennzahl DE: 2828322) (Abbildung 5). Darüber hinaus finden sich keine Oberflächengewässer im Umfeld des Plangebietes.



Abbildung 5: Gewässer im Umfeld des Plangebietes (= schwarzer Kreis). Quelle: elwasweb

### 3.7 Boden und Altlasten

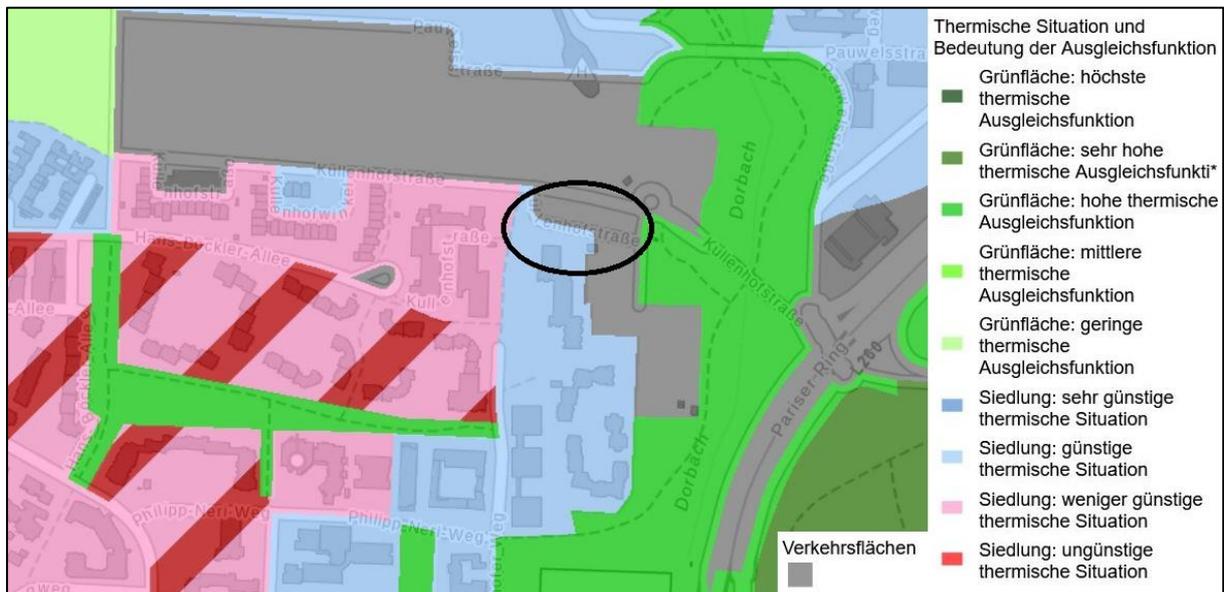
Aus der Bodenkarte für landwirtschaftliche Standortbedingungen im Maßstab 1:5.000 ist für das Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde ((s)L33) ausgegeben (Abbildung 6). Der Boden weist eine hohe nutzbare Feldkapazität auf und ist auf Grund der Bewertung als fruchtbarer Boden mit hoher Regulations- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig ausgewiesen.



**Abbildung 6:** Bodenkarte (BK5) im Umfeld des Plangebietes (= rote Umrandung). Quelle: Geobasisdaten Land NRW 2024. <https://www.geoportal.nrw>

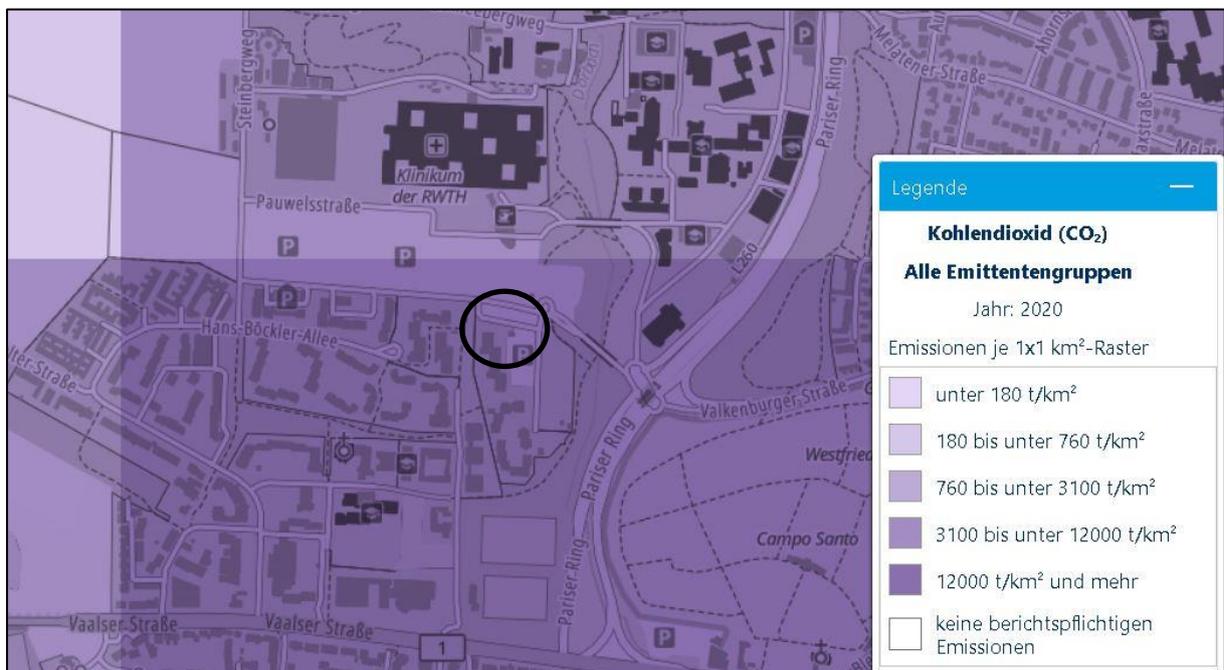
### 3.8 Klima und Luft

Die thermische Situation im Planungsgebiet wird östlich vom öffentlichen Grünzug „Neuenhofer Weg“ als günstig und westlich davon als weniger günstig eingeschätzt (Abbildung 7).



**Abbildung 7:** Thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion im Plangebiet (= schwarzer Kreis).  
Quelle: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Das Plangebiet ist bereits durch vielfältige Emissionen stark vorbelastet (Abbildung 8).



**Abbildung 8:** Karte der Kohlendioxid-Emissionen unter Berücksichtigung aller Emittentengruppen im Umfeld des Plangebietes im Jahr 2020 im Raster 1x1 km<sup>2</sup>. Quelle: LANUV NRW; Online-Emissionskataster Luft NRW 2024.

### 3.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die bestehenden Bauten und deren Erschließungs- und Parkflächen geprägt (Abbildung 9). Darüber hinaus ist auch das Umfeld des Plangebietes durch Bauten der Universitätsklinik, Parkplätze sowie Wohnbebauung disponiert. Der öffentliche Grünzug mit begleitenden Gehölzstrukturen teilt das Gebiet und bricht die Bebauung in Form einer Nord-Süd-Achse auf.

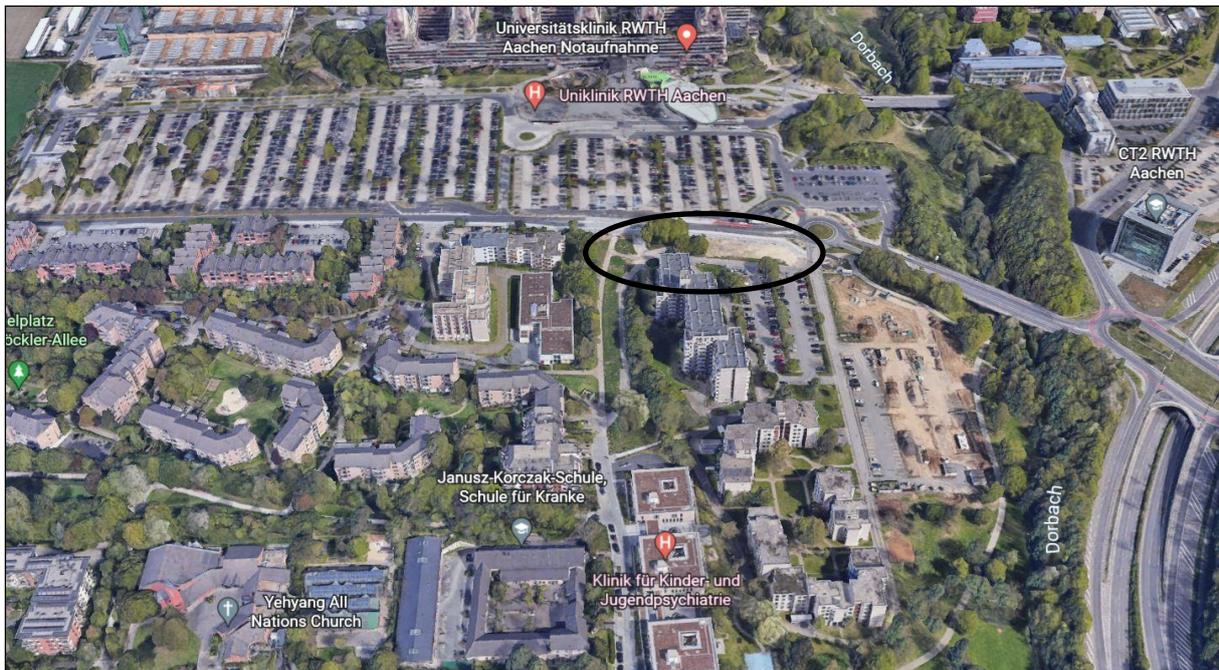


Abbildung 9: Blick aus Süden auf das Plangebiet. Quelle: GoogleEarth (2022)

### 3.10 Freizeit und Erholung

Das Plangebiet umfasst den öffentlichen Grünzug „Neuenhofer Weg“, welcher mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Landschaftsplan dargestellt. Darüber hinaus finden sich keine Bereiche zur Naherholung im Plangebiet. Das Umfeld bietet mit den Hollandwiesen und dem Aachener Wald Gebiete für Erholungssuchende und Freizeitaktivitäten.

## **4 Eingriffsbewertung**

Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird ein Eingriff in heute im Bebauungsplangebiet vorhandene begrünte Freiflächen initiiert. Eine alternative Planung, d.h. ein Verzicht auf eine städtebauliche Neuordnung der bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 592 zulässigen Bebauung ist aufgrund der gesamtplanerischen baulichen wie verkehrlichen Neuordnung des Klinikareals nicht zielführend.

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt gemäß dem „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren in Aachen, Fachbereich Umwelt, in aktueller Fassung (Stand 2006).

### **4.1 Zulässige Biototypen / Nutzungstypen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1005 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 592, - Vaalser Straße / Gut Kullen -, sodass als Ausgangszustand für eine Biototypenbewertung, die nach bestehendem Planungsrecht zulässigen Biotop- bzw. Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes darzustellen sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise (WA g) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. In den östlich der öffentlichen Grünfläche (Grünzug „Neuenhofer Weg“) ausgewiesenen Baufeldern ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen eine sieben- bis zwölfgeschossige Bebauung sowie nach Osten angrenzend die Errichtung von Garagen und Stellplätzen zulässig.

Der heute vorhandene Grünzug „Neuenhofer Weg“ ist als (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Durch die Grünfläche führen zwei asphaltierte Fahrrad- bzw. Fußgängerwege.

Bei den im Plangebiet zulässigen Biototypen handelt es überwiegend um Bauwerke, technische Biototypen und Biototypen des Siedlungsbereichs. Bei den zulässigen Vegetationsflächen ist der Biototyp – Feldgehölze, Gehölzstreifen, Baumreihen- und –gruppen ausgeprägt.

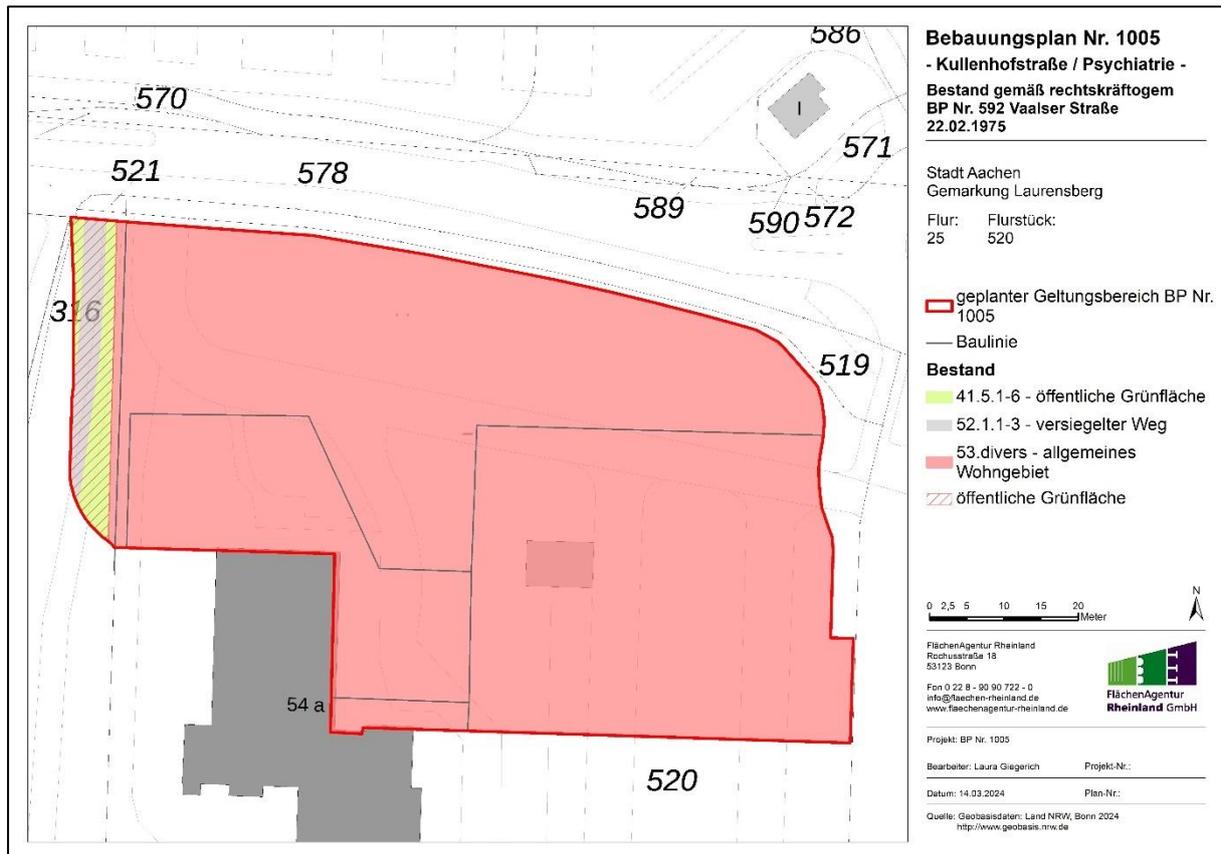


Abbildung 10: Bestand im Plangebiet gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 592.

#### 4.2 Aktuelle / Vorgefundene Biotoptypen / Nutzungstypen im Plangebiet

Die Erschließungsflächen der an das Plangebiet angrenzenden Gebäude sowie die PKW-Stellplatzflächen bedingen größere zusammenhängende versiegelte anthropogen geformte Flächen. Es handelt sich hierbei um technische Biotoptypen und Biotoptypen des Siedlungsbereichs (Versiegelungen). Die Erschließungsflächen sind asphaltiert oder als Pflasterflächen ausgebildet. Gebäudenahe Vegetationsflächen sind in Form von Rasen- oder kleineren Ziergehölzflächen angelegt. Die privaten Stellplatzflächen östlich im Plangebiet werden durch baumbestandene Verkehrsgrünflächen untergliedert.

Entlang der innerhalb des öffentlichen Grünzuges „Neuenhofer Weg“ verlaufenden Wege schließen sich mit Bäumen bestandene Gehölz- und Rasenflächen an. Aufgrund ihrer Ausprägung werden die mit Gehölzen bestandenen Flächen dem Biotoptyp „Feldgehölze, Gehölzstreifen, Baumreihen- und -gruppen“ zugeordnet.

### 4.3 Zustand nach dem Eingriff

Bei Realisierung der geplanten Neubaumaßnahme „Psychiatrie“ wird das Plangebiet durch Klinikgebäude, deren Erschließungsfläche, Stellplätze sowie gebäudenaher Vegetationsflächen in Form von Rasen- oder Ziergehölzflächen und Rabatten geprägt sein. Die Fassade sowie das Dach des Psychiatriegebäudes sollen ebenfalls begrünt werden. Weiterhin findet ein Eingriff in die öffentliche Grünfläche statt, bei dem angrenzend an den bestehenden Weg eine Zuwegung zum Klinikgelände gepflastert wird. Die restliche Grünfläche wird mit Rasengittersteinen angelegt.

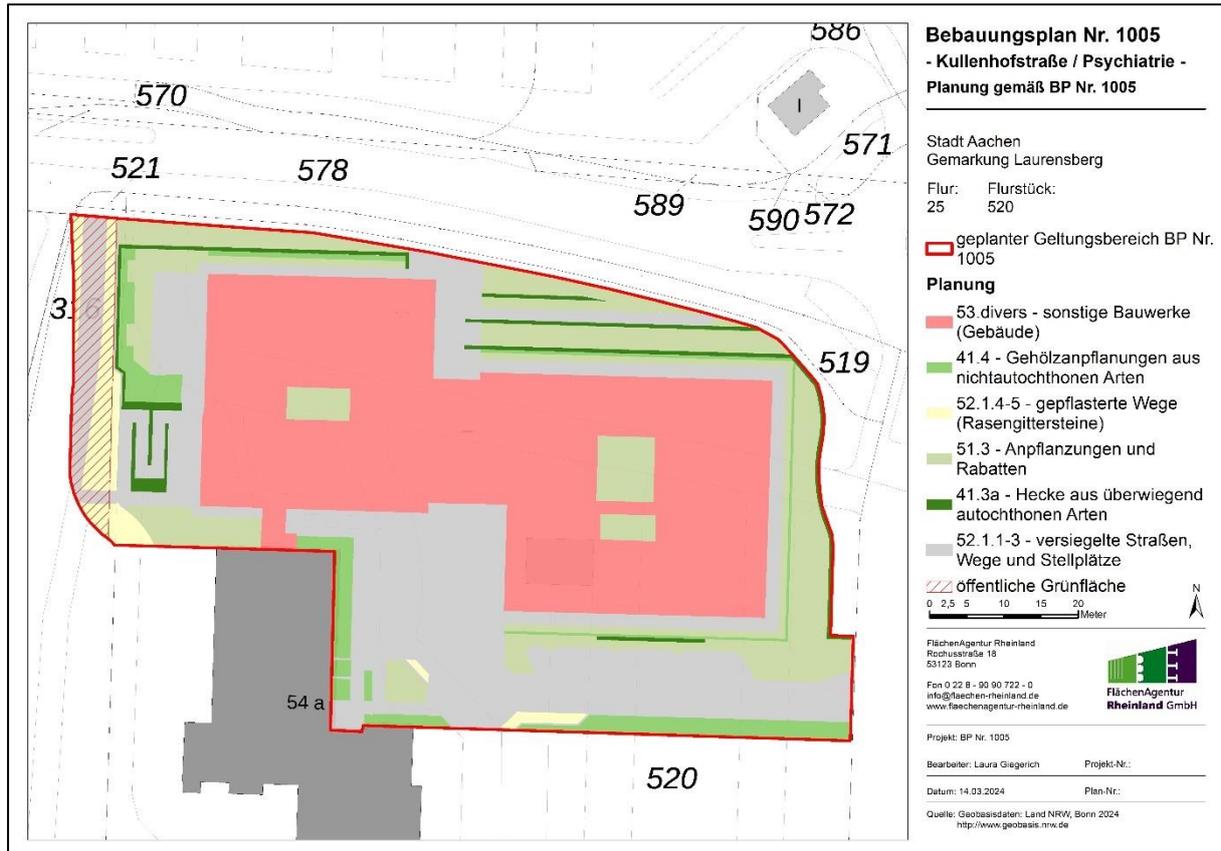


Abbildung 11: Planzustand Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1005.

#### 4.4 Bilanzierung des Eingriffs

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (2006).

Der Ausgangszustand bezieht sich auf die Nutzung gemäß rechtskräftigem B-Plan 592, welcher für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,4 zulässt. Diese darf nach § 19 Absatz 4, Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Im Ausgangszustand wird demnach mit einem Versiegelungsgrad von 60% gerechnet.

**Tabelle 1:** Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs nach dem „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Stadt Aachen 2006).

<b>Biotoptyp</b>	<b>Code</b>	<b>Wert</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Ausgangszustand gemäß rechtskräftigem B-Plan 592</b>				
allgemeines Wohngebiet – (Baukörper, GRZ 0,6)	53.divers	0	3.161	-
allgemeines Wohngebiet – nicht versiegelte Fläche	52.2.6	0,2	2.108	422
Öffentliche Grünfläche – ohne Weg	41.5.1-6	0,9	121	109
Öffentliche Grünfläche – Weg Bestand	52.1.1-3	0	101	-
<b>Summe Ausgangszustand</b>			<b>5.491</b>	<b>531</b>
<b>Planzustand</b>				
sonstige Bauwerke - Gebäude	53.divers	0	2.106	-
Anpflanzungen und Rabatten	51.3	0,3	973	292
Hecke aus überwiegend autochthonen Arten	41.3a	0,5	140	70
Gehölzanzpflanzungen aus nichtautochthonen Arten	41.4	0,4	414	166
gepflasterte Wege - Rasengittersteine	52.1.4-5	0,1	70	7
versiegelte Straßen, Wege und Stellplätze	52.1.1-3	0	1.567	-
Öffentliche Grünfläche – gepflasterte Wege - Rasengittersteine	52.1.4-5	0,1	112	11
Öffentliche Grünfläche – Weg Bestand und Zuwegung neu	52.1.1-3	0	109	-
<b>Summe Planzustand</b>			<b>5.491</b>	<b>546</b>
<b>Ausgleichsbedarf</b>				<b>+ 15</b>

## 5 Ausgleichskonzept

### 5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### Maßnahmen entsprechend der Artenschutzprüfung Stufe II

„Bei der Realisierung der Wohnbebauung des Bauvorhabens Kullenhofstraße / Psychiatrie sind die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen, um direkte Gefährdungen und Lebensraumverluste artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermeiden:

#### **V1 Zeitliche Begrenzung des Rückbaus der Bestandsgebäude sowie der Inanspruchnahme der Vegetation zur Vorbereitung der Bautätigkeiten**

Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie der Rückbau der Bestandsgebäude müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten und der Wochenstubenzeit einheimischer Fledermäuse stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere bzw. der Zeitraum der Zusammenkunft der Weibchen zur Jungenaufzucht. Hierdurch werden der Verlust von flugunfähigen Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht und die Gebäudeabrisse sind außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September durchzuführen. Sollte eine unvermeidbare Notwendigkeit zur Flächeninanspruchnahme innerhalb dieses Zeitraumes bestehen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten (siehe V2).

Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien) eintritt.

#### **V2 Kontrolle beanspruchter Gehölze auf Vorkommen brütender Vogelarten (ÖBB)**

Sollten eine Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit der wildlebenden Vogelarten stattfinden und damit Maßnahme V1 nicht eingehalten werden, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die zum Ziel hat, die betreffenden Gehölze auf eine Nutzung durch Vögel und ggf. Fledermäuse zu kontrollieren. Durch diese Maßnahme kann vermieden werden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen) eintritt.

Bei Feststellung von Vogelvorkommen sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Maßnahme bis nach Abschluss der Brut.

## 5.2 Kompensationsbedarf

Die Bilanzierung der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1005 ergibt, dass das Vorhaben in sich ausgeglichen ist und es keiner zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen bedarf. Das Plus von 15 Wertpunkten kann für den angrenzenden, sich ebenfalls in Neuaufstellung befindlichen, Bebauungsplan Nr. 977 angerechnet werden.

## 5.3 Baumbestand

Die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Plangebietes Kullenhofstraße / Psychiatrie initiiert einen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand. Hierbei handelt es sich gemäß Bestandsaufnahme aus 2023 und entsprechender Baumbilanz (siehe Anhang 2 und 3) um 14 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geschützte Bäume.

Bei Fällung und /oder Veränderungen (Stamm- und Kronenbereich) ist ein durch die Stadt Aachen vorgegebener Ersatz, als Ersatzpflanzung zu leisten. Für die bei Umsetzung der Planung entfallenden 14 satzungsgeschützten Bestandsbäume sind nach derzeitigem Planungstand 36 Ersatzbäume zu pflanzen.

BAUMBILANZ	
Fällungen satzungsgeschützter Bäume	14
Fällungen nicht satzungsgeschützter Bäume	0
Baumerhalt / ohne Festsetzung im B-Plan	0
Bäume gesamt	14
<b>Ausgleichsverpflichtung (Stck.) nach Baumschutzsatzung</b>	<b>36</b>
Neupflanzungen geplant (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)	12
<b>Ausgleichsverpflichtung nach geplanter Neupflanzung (Stck.)</b>	<b>24</b>

**Abbildung 12:** Baumbilanz nach Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH (2024).

Im Plangebiet sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan 12 Neupflanzungen geplant. Die verbleibende Ausgleichsverpflichtung von 24 Ersatzpflanzungen wurde bereits im Rahmen der Vereinbarung zum Baumerhalt mit der Stadt Aachen erbracht.

Durch die Bebauungspläne 977 und 1005 werden insgesamt 79 Ersatzbaumpflanzungen erforderlich. Durch ein bereits 2020 verbindlich vereinbartes Pflanzkonzept der Uniklinik werden ca. 250 Bäume im Umfeld der Uniklinik RWTH Aachen gepflanzt. Den beiden zeitgleich im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen 977 und 1005 sind davon 60 Bäume zugeordnet (Maßnahmen D03a,b und c).. Die Pflanzung weiterer 19 Bäume wird in dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 977 und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1005 geregelt.

## 6 Quellen

STADT AACHEN (1977): Bebauungsplan Nr. 592 - Gut Kullen -, Lageplan, Begründung und textliche Festsetzungen, Stand 05. Juli 1974 / Stand 15. Juni 1977.

STADT AACHEN (2006): Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren in Aachen. Der Oberbürgermeister, Fachbereich Umwelt, Stand 01.01.2006.

STADT AACHEN:

Flächennutzungsplan 1980 und Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Aachen \*2030, Masterplan Aachen \*2030, Stand Dezember 2012

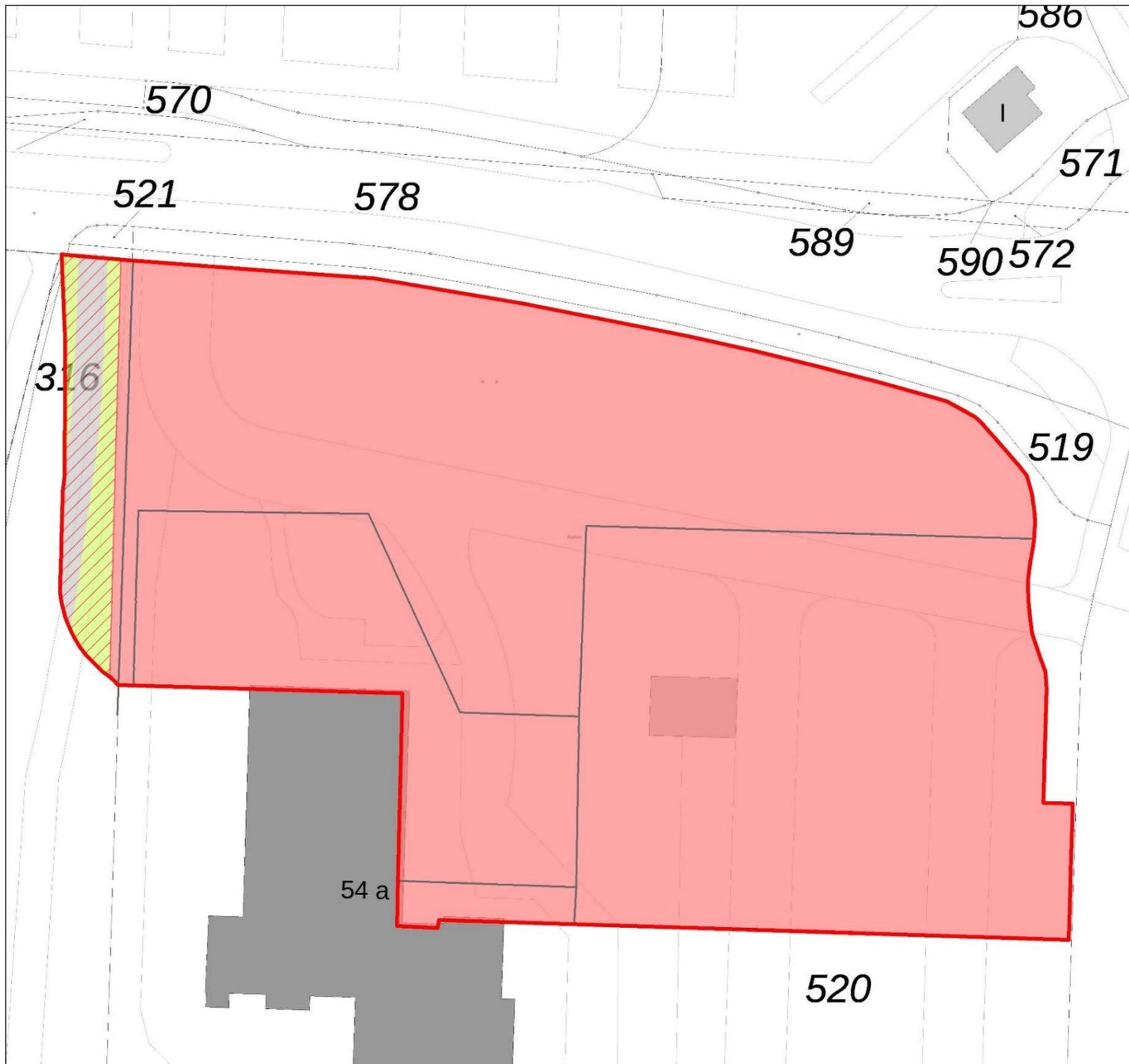
Landschaftsplan Stadt Aachen, Stand 1988

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2003/20015): Regionalplan (RPD), ehemals Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015.

KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2022): Artenschutzprüfung (ASP) – Stufe 1. Uniklinik RWTH Aachen, B-Plan 1005, Bauvorhaben Kullenhofstraße / Psychiatrie

KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2022): Artenschutzprüfung (ASP) – Stufe 2. Uniklinik RWTH Aachen, B-Plan 1005, Bauvorhaben Kullenhofstraße / Psychiatrie

Anlage 1: Karten des Ausgangs- und Zielzustandes des Plangebiets



**Bebauungsplan Nr. 1005**  
 - Kullenhofstraße / Psychiatrie -  
 Bestand gemäß rechtskräftigem  
 BP Nr. 592 Vaalser Straße  
 22.02.1975

Stadt Aachen  
 Gemarkung Laurensberg

Flur: 25  
 Flurstück: 520

geplanter Geltungsbereich BP Nr. 1005

Baulinie

**Bestand**

41.5.1-6 - öffentliche Grünfläche

52.1.1-3 - versiegelter Weg

53.divers - allgemeines Wohngebiet

öffentliche Grünfläche



FlächenAgentur Rheinland  
 Rochusstraße 18  
 53123 Bonn  
 Fon 0 22 8 - 90 90 722 - 0  
 info@flaechen-rheinland.de  
 www.flaechenagentur-rheinland.de



Projekt: BP Nr. 1005

Bearbeiter: Laura Giegerich

Projekt-Nr.:

Datum: 14.03.2024

Plan-Nr.:

Quelle: Geobasisdaten: Land NRW, Bonn 2024  
<http://www.geobasis.nrw.de>



**Bebauungsplan Nr. 1005**  
 - Kullenhofstraße / Psychiatrie -  
 Planung gemäß BP Nr. 1005

Stadt Aachen  
 Gemarkung Laurensberg

Flur: Flurstück:  
 25 520

 geplanter Geltungsbereich BP Nr. 1005

**Planung**

-  53.divers - sonstige Bauwerke (Gebäude)
-  41.4 - Gehölzanpflanzungen aus nichtautochthonen Arten
-  52.1.4-5 - gepflasterte Wege (Rasengittersteine)
-  51.3 - Anpflanzungen und Rabatten
-  41.3a - Hecke aus überwiegend autochthonen Arten
-  52.1.1-3 - versiegelte Straßen, Wege und Stellplätze

 öffentliche Grünfläche

0 2,5 5 10 15 20 Meter



FlächenAgentur Rheinland  
 Rochusstraße 18  
 53123 Bonn

Fon 0 22 8 - 90 90 722 - 0  
 info@faechen-rheinland.de  
 www.flaechenagentur-rheinland.de



Projekt: BP Nr. 1005

Bearbeiter: Laura Giegerich

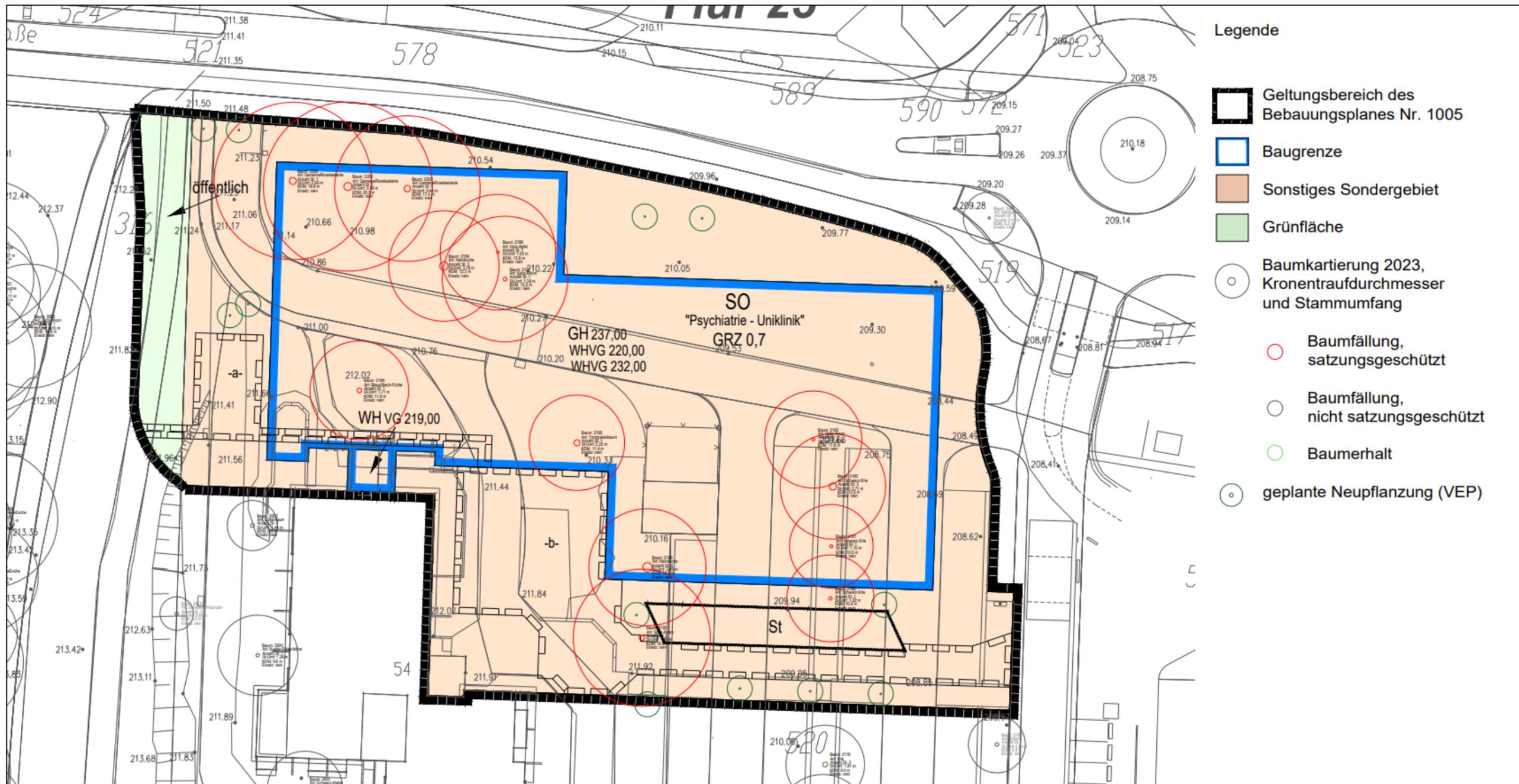
Projekt-Nr.:

Datum: 14.03.2024

Plan-Nr.:

Quelle: Geobasisdaten: Land NRW, Bonn 2024  
<http://www.geobasis.nrw.de>

## Anlage 2: Baumbilanz – Karte



### Anlage 3: Baumbilanz – Tabelle

Baumbilanz Bebauungsplan Nr. 1005 (Stand 16.04.2024, Bestandsaufnahmen Bäume Dezember 2023)

Eigentümer	Baumnummer	Bebauungsplannummer	Strasse / Projekt	Grünfläche Biotop	Baumart	Kronendurchmesser (m)	Anzahl Stämme	Zustand	Vitalität	Entwicklung	Ersatzpflanzung	Stammumfang	Schutzstatus nach BBS (1=ja)	Ausgleich gem. Satzung (Baum/Stck.)	Maßnahme
BLB NRW	2180	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	10,4	1	nicht/leicht geschädigt	mittel	Reifephase	nein	1,22	1	2	Fällung
BLB NRW	2181	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	10	1	nicht/leicht geschädigt	mittel	Reifephase	nein	1,15	1	2	Fällung
BLB NRW	2182	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	12,6	3	nicht/leicht geschädigt	mittel	Alterungsphase	nein	2,71	1	3	Fällung
BLB NRW	2183	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	11,6	1	nicht/leicht geschädigt	mittel	Reifephase	nein	1,06	1	2	Fällung
BLB NRW	2184	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Carpinus betulus (Hainbuche)	14	4	nicht/leicht geschädigt	mittel	Reifephase	nein	3,49	1	4	Fällung
BLB NRW	2185	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	16,4	2	nicht/leicht geschädigt	mittel	Reifephase	nein	1,99	1	2	Fällung
BLB NRW	2195	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)	11,4	1	nicht/leicht geschädigt	gut	Jugendphase	nein	2,22	1	3	Fällung
BLB NRW	2196	1005	Kullenhofstraße	Grünstreifen Verkehrsinsel	Picea pungens 'Glauca' (Blaue Stech-Fichte)	11,8	1	nicht/leicht geschädigt	gut	Alterungsphase	nein	1,71	1	2	Fällung
BLB NRW	2197	1005	Kullenhofstraße Schwesternwohnheim Gästehaus	Grünstreifen Verkehrsinsel	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	15	1	nicht/leicht geschädigt	mittel	Reifephase	nein	1,39	1	2	Fällung
BLB NRW	2198	1005	Kullenhofstraße	Grünstreifen Verkehrsinsel	Malus sylvestris (Holz-Apfel)	13,8	1	leicht geschädigt	mittel	Reifephase	nein	1	1	1	Fällung
BLB NRW	2199	1005	Kullenhofstraße	Grünstreifen Verkehrsinsel	Carpinus betulus (Hainbuche)	13,2	3	nicht/leicht geschädigt	mittel	Alterungsphase	nein	3,16	1	4	Fällung
BLB NRW	2200	1005	Kullenhofstraße	Grünstreifen Verkehrsinsel	Aesculus hippocastanum (Gemeine Rosskastanie)	17,4	1	nicht/leicht geschädigt	mittel	Alterungsphase	nein	2,4	1	3	Fällung
BLB NRW	2201	1005	Kullenhofstraße	Grünstreifen Verkehrsinsel	Aesculus hippocastanum (Gemeine Rosskastanie)	20,2	1	nicht/leicht geschädigt	mittel	Alterungsphase	nein	2,99	1	3	Fällung
BLB NRW	2202	1005	Kullenhofstraße	Grünstreifen Verkehrsinsel	Aesculus hippocastanum (Gemeine Rosskastanie)	18,8	1	nicht/leicht geschädigt	mittel	Alterungsphase	nein	2,6	1	3	Fällung

36,00

BAUMBILANZ	
Fällungen satzungsgeschützter Bäume	14
Fällungen nicht satzungsgeschützter Bäume	0
Baumerhalt / ohne Festsetzung im B-Plan	0
Bäume gesamt	14
<b>Ausgleichsverpflichtung (Stck.) nach Baumschutzsatzung</b>	<b>36</b>
Neupflanzungen geplant (aus Vorhaben- und Erschließungsplan)	12
<b>Ausgleichsverpflichtung nach geplanter Neupflanzung (Stck.)</b>	<b>24</b>