

**Vorlagennummer:** FB 61/1026/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 21.08.2024

## Rahmenkonzept Aachener Südviertel; hier: Neue Strategie für Bebauungspläne

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
**Beteiligte Dienststellen:**  
**Verfasst von:** DEZ III, FB 61/400

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.09.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
26.09.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die neue Strategie zunächst für die Bebauungspläne im Südviertel anzuwenden, die durch Veränderungssperren an Fristen gebunden sind. Perspektivisch sollen alle noch laufenden Bebauungsplanverfahren im Südviertel in diesem Sinne weiterentwickelt werden.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die neue Strategie zunächst für die Bebauungspläne im Südviertel anzuwenden, die durch Veränderungssperren an Fristen gebunden sind. Perspektivisch sollen alle noch laufenden Bebauungsplanverfahren im Südviertel in diesem Sinne weiterentwickelt werden.

**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)	Gesam- 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 CO<sub>2</sub>-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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **1. Hintergrund**

Im Leitplan der Stadt Aachen wurden im Jahr 1956 für den Randbereich des Aachener Stadtgebietes mehrere sogenannte

„Waldwohngebiete“ ausgewiesen. Als Waldwohngebiete wurden reine Wohngebiete in landschaftlich hervorragender Lage vornehmlich in Nachbarschaft des Stadtförstes bezeichnet. Festgelegt wurde damals eine Grundstücksgröße von über 2.500 m<sup>2</sup>, die Seitenlänge sollte mindestens 40 m betragen. Insbesondere der Landschaftscharakter in Bezug auf den vorhandenen Baumbestand sollte bei der Bebauung erhalten bleiben. Die Ausweisung dieser Waldwohngebiete erfolgte im Bereich des Südviertels, wo die städtebauliche Struktur auch heute noch überwiegend durch die starke Durchgrünung, großzügige Grundstücke und freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist.

Da es in der Vergangenheit vermehrt zu ungesteuerter Nachverdichtung, einem unverhältnismäßigen Zuwachs an Wohneinheiten und einer Überformung der prägenden Bebauungs- und Grünstruktur kam, wurde am 10.03.2005 durch die Politik das ‚Rahmenkonzept Südviertel‘ beschlossen (A 61/0100/WP15). Das Rahmenkonzept definiert Ziele zur Erhaltung des Charakters des Südviertels und diente dabei als Grundlage für eine Vielzahl von Aufstellungsbeschlüssen, die das Gebiet des Südviertels abdecken.

Die folgenden Ziele sind dabei Inhalt des Rahmenkonzeptes:

1. Der Wohngebietscharakter ist zu erhalten.
2. Der Charakter eines aufgelockerten bebauten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten.
3. Die ungeordnete Nachverdichtung ist zu verhindern.
4. Die Grünstrukturen sollen erhalten werden.
5. Frischluftschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

In den folgenden Jahren wurden die Aufstellungsbeschlüsse sukzessiv in Bebauungspläne überführt. Dabei wurde deutlich, dass die Verfahren zur Bestandsicherung äußerst zeitintensiv und komplex werden können. Dies resultiert aus dem maßgeschneiderten Baufenstern, die um jedes Bestandsgebäude gelegt werden müssen sowie dem Aufwand zur Sicherung von Grünstrukturen. Zeitgleich wurde die Priorität der Stadtentwicklung in andere Bereiche des Stadtgebietes gelegt und die Erarbeitung der Südviertelpläne, deren vorsätzlicher Zweck die Bestandsicherung ist, nicht weiter vorangetrieben. In Kombination mit einem Gerichtsverfahren, dass zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes im Südviertel führte, Novellierungen von Gesetzen und Richtlinien sowie Personal- und Zuständigkeitswechseln, verblieb das Südviertel in einem planungsrechtlichen „Flickenteppich“. Viele Bebauungspläne sind rechtskräftig, weitere befinden sich (teilweise ruhend) im Verfahren und in manchen Bereichen bestehen lediglich Aufstellungsbeschlüsse.

Nahezu 20 Jahre nach dem Beschluss des Rahmenkonzeptes besteht somit noch nicht in allen Bereichen Planungsrecht. Vielmehr ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in den Bereichen mit Aufstellungsbeschlüssen und Bebauungsplänen (im Verfahren), die noch nicht rechtskräftig sind, aus den Zielen der Aufstellungsbeschlüsse (Rahmenkonzept) in Verbindung mit § 34 BauGB.

### **2. Derzeitige Situation im Südviertel**

Wird in den Bereichen des Südviertels, die über keinen rechtskräftigen Bebauungsplan verfügen ein Bauantrag gestellt, der den Zielen des Aufstellungsbeschlusses widerspricht, muss dieser Bauantrag innerhalb von drei Monaten durch die Bauaufsicht zurückgestellt werden. Die Zurückstellung gilt für ein Jahr. Anschließend muss eine Veränderungssperre erlassen und bekanntgemacht werden (Gültigkeit 2 Jahre). Innerhalb der Dauer der Veränderungssperre muss dann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden, um als Grundlage für einen negativen Bescheid des Bauantrages zu dienen. Ein Bauantrag im Südviertel steht den Zielen der Aufstellungsbeschlüsse regelmäßig entgegen, wenn eine Anzahl von mehr als zwei Wohneinheiten vorgesehen ist. Dies resultiert aus dem Ziel Nr. 2 des Rahmenkonzeptes Südviertel, das vorschreibt: „Der Charakter eines

aufgelockerten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten“. Gemäß Rechtsprechung entspricht ein Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten.

Derzeit wurden in zwei verschiedenen Geltungsbereichen von Aufstellungsbeschlüssen (A 174 - Ronheide - und A 175 - Martelenberger Weg, Ronheider Weg -) entsprechende Bauanträge eingereicht, die den oben genannten ‚Zugzwang‘ zur Erstellung von Bebauungsplänen auslösen. Entsprechend müssen derzeit zwei Bebauungspläne (zusätzlich zu den laufenden Verfahren) innerhalb der beschriebenen Frist rechtskräftig werden, um Bauvorhaben mit einer unverträglichen Anzahl an Wohneinheiten zu vermeiden. Im Südviertel bestehen derzeit Aufstellungsbeschlüsse auf einer Fläche von ca. 100 ha. Bedingt durch die Unvorhersehbarkeit des Eingangs von Bauanträgen, könnten jederzeit weitere Anträge entsprechende Verfahren auslösen, die zwingend zu bearbeiten sind. Der damit verbundene Arbeitsaufwand ist dabei für die Verwaltung nicht plan- bzw. kalkulierbar.

### **3. Wohnraummangel**

Seit der Aufstellung des Rahmenkonzepts Südviertel hat sich die Wohnraumsituation im gesamten Stadtgebiet von Aachen und damit auch im Südviertel weiter gewandelt. Sie ist derzeit durch einen hohen Wohnraumbedarf und eine zunehmende Wohnraum- und Flächenknappheit gekennzeichnet. Die hohe Nachfrage nach Wohneinheiten im Südviertel hat sich zwischenzeitlich durch Grundstücksteilungen, Nachverdichtung in zweiter und dritter Reihe, Ausbauten von Souterrainwohnungen und Dachgeschossen, Geschosswohnungsbau, etc. niedergeschlagen. Der Planungsausschuss hat auf diese Entwicklung unter anderem 2020 mit einem Beschluss reagiert, der in bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Südviertel zusätzliche Wohneinheiten durch den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht.

Dass sich die Lage am Wohnungsmarkt weiter verschärft hat, zeigt sich auch an der Festlegung Aachens als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201 a BauGB durch das Land NRW im Jahr 2023.

Zuletzt wurden aufgrund von Bauanträgen und Fragestellungen aus der Bauberatung im Südviertel vermehrt Bestrebungen erkannt, Neu- oder Umbauten mit mehr als zwei Wohneinheiten zu realisieren. Diese Entwicklung bedingt zum Teil die unter Punkt 2. beschriebenen zwingend durchzuführende Verfahren.

Weiterhin kann eine ungesteuerte Nachverdichtung im Südviertel den Verlust des städtebaulich prägenden Charakters eines auf großzügigen Grundstücken mit freistehenden Gebäuden bebauten, aufgelockerten und durchgrüneten Wohngebietes zur Folge haben.

Deshalb besteht nach wie vor die Notwendigkeit planungsrechtlich zu steuern, um den prägenden Charakter des Südviertels zu erhalten und gleichzeitig Wohnraum zu schaffen. Damit dies erfolgreich gelingen kann, ist aus Sicht der Verwaltung eine neue Strategie im Umgang mit den Bebauungsplanverfahren des Südviertels notwendig.

### **4. Neue Strategie**

Um die Bebauungsplanverfahren im Südviertel künftig zielgerichteter und effektiver zu gestalten, sollen sich diese vor allem auf das primäre Ziel, der Steuerung der Dichte, beschränken. Insbesondere sollen Mindestgrundstücksgrößen, eine relative Festsetzung von Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksgröße und eine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt werden. Die Parameter ergeben sich dabei je nach Prägung bzw. Verträglichkeit mit der Umgebung. Entsprechend soll ortsspezifisch geprüft werden, welche Möglichkeit der Nachverdichtung sich aus dem jeweiligen Gebiet ergibt, ohne den Quartierscharakter zu beeinträchtigen. Zur Sicherung der typologischen und städtebaulichen Prägung wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Um eine Überplanung des Bestandes durch die geplanten Festsetzungen der neuen Strategie zu vermeiden, werden Bestandsgrundstücke die nicht der Mindestgrundstücksgröße entsprechen, Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksgröße als vorgesehen oder Wohngebäude mit einer Wohneinheitenzahl über der maximalen Anzahl an zulässigen Wohneinheiten durch spezifische Festsetzungen gesichert.

Da der Zulässigkeitsmaßstab sich hierdurch nicht wesentlich verändert, können diese Bebauungspläne zukünftig

als einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Aus dieser Vorgehensweise ergeben sich zwei Vorteile. Zum einen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in einem einfachen Bebauungsplan nach § 34 BauGB in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen. Demnach kann auf die Festsetzung von Baugrenzen, die den Bestand umrahmen, verzichtet werden, da sich die Zulässigkeit (Nutzung, Gebäudegröße, Gebäudepositionierung, Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksfläche) aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Dadurch ermöglicht die neue Strategie im Südviertel zum einen eine größere Flexibilität in der Gebäudestellung und Nachverdichtung, bei gleichzeitiger Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten und der Dichte. Zum anderen können die Verfahren der noch zu bearbeitenden Bebauungspläne zeitlich und inhaltlich deutlich verkürzt werden.

In der Umsetzung dieser Strategie kann eine maßvolle (gesteuerte) Nachverdichtung für das Südviertel erreicht werden, die zum Erhalt des Siedlungscharakters beiträgt.

## **5. Baumschutz / Grünstrukturen**

Eines der zentralen Ziele des Rahmenkonzeptes Südviertel ist der Erhalt der prägenden Durchgrünung. Dieses Ziel soll auch im Rahmen der neuen Strategie weiterhin berücksichtigt werden.

In der Vergangenheit wurden in den Südviertelbebauungsplänen viele der vorhandenen Baumstandorte als städtebaulich prägend festgesetzt. Diese Maßnahme diente vorwiegend dem Baumschutz und führte in Teilen zu Überschneidungen von Baufenstern. Im Rahmen der neuen Strategie soll nach wie vor eine Betrachtung der Baumstandorte erfolgen. Eine Festsetzung soll jedoch nur dann erfolgen, wenn der Baum stadt- bzw. ortsbildprägend oder besonders erhaltenswert ist. In erster Linie gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen, insbesondere deren Erhaltungsanspruch und im Ausnahmefall deren Ausgleichsmaßstab.

Dementsprechend wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft, welche der im Plangebiet vorhandenen Bäume städtebaulich prägend sind (beispielsweise Bäume an einer Angersituation oder als Bezugspunkt einer Sichtachse, etc.) und welche Grünstrukturen oder Baumgruppen für die Prägung des Gebietes zwingend erforderlich sind.

Durch Einzelbaumfestsetzungen oder durch Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können diese städtebaulich bedeutenden Grünstrukturen im Bebauungsplan gesichert werden.

Auch Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete können durch Festsetzungen privater Grünflächen, Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind oder Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je nach Eignung und Ziel gesichert werden.

## **6. Klimanotstand**

Die neue Strategie für das Südviertel kann aktiv zum Ziel der prioritären Innenentwicklung beitragen. Durch die maßvolle Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum im Bestand erfolgt ein schonender Umgang mit der Ressource Boden. Dies bezieht sich zum einen auf den Flächenverbrauch, da durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten mehr Wohnungen mit gleichem Gebäudefußabdruck (Maßstab § 34 BauGB) errichtet werden können und zum anderen auf den Umgang mit dem Schutzgut Boden der gleichermaßen durch die Begrenzung der Nachverdichtung geschützt wird.

Durch die Erhöhung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten wird der Bestand im Südviertel aktiviert. Für die Eigentümer wird es attraktiver ihre Bestandsimmobilien weiterzuentwickeln, dies kann zu einer Modernisierung und Sanierung des Bestands beitragen. Weiterhin trägt der Erhalt der vorhandenen Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftschneisen und Grünstrukturen zu einem guten Stadtklima bei. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bäume entfallen, sind diese gemäß der Baumschutzsatzung auszugleichen, was regelmäßig zu einer Pflanzung von mehreren neuen Bäumen führt. Entsprechend bleibt der grüne Charakter des Südviertels auch erhalten, wenn Bäume die nicht über die Bebauungspläne gesichert werden entfallen sollten.

## **7. Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, die neue Strategie zunächst für Bebauungspläne im Südviertel, die durch Veränderungssperren an Fristen gebunden sind und perspektivisch auf alle noch laufenden Bebauungsplanverfahren im Südviertel anzuwenden.

### **Anlage/n:**

1 - Präsentation Neue Strategie Südviertel (öffentlich)