

**Vorlagennummer:** FB 61/1063/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 10.02.2025

## **Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße -; hier: - Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung**

---

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

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
19.03.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
20.03.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - in der vorgelegten Fassung.

**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**

- Aufstellungsbeschluss Bezirk Mitte: 04.10.2017 (FB61/0781/WP17)
- Aufstellungsbeschluss PLA: 05.10.2017 (FB61/0781/WP17)
- Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses Bezirk Mitte: 06.04.2022 (FB61/0365/WP18)
- Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses PLA: 07.04.2022 (FB61/0365/WP18)
- Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise Bezirk Mitte: 28.08.2024 (FB61/1010/WP18)
- Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise PLA: 29.08.2024 (FB61/1010/WP18)

Im Bereich zwischen Reumontstraße, Gottfried-Dossing-Platz und Leonhardstraße soll die Schaffung von Wohnraum, insbesondere im öffentlich geförderten Segment, gesichert werden. Die Wohnnutzung umfasst einen Anteil von mindestens 40 % öffentlich geförderter Geschossfläche der geplanten Gesamtwohnfläche im Plangebiet.

Mit dem Beschluss des Planungsausschusses vom 29.08.2024 über die weitere Vorgehensweise wurde gleichzeitig beschlossen, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Aufgrund einer laufenden Veränderungssperre, die der Rat der Stadt am 08.11.2023 beschlossen hat (FB61/0805/WP18), ist es auf Grund der entsprechenden Fristen erforderlich, den Bebauungsplan schnellstmöglich zur Rechtskraft zu bringen.

### **2. Klimanotstand**

Der Schutz der Atmosphäre durch eine drastische Reduktion der Emission schädlicher Klimagase sowie die Anpassungsstrategien an die Folgen des stattfindenden Klimawandels sind Herausforderungen, denen sich die Kommunen stellen und bei jedem Vorhaben CO<sub>2</sub>-Einsparungen sowie Anpassungen an den Klimawandel prüfen und festlegen müssen. Als erstes Hilfsmittel hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Die Klima-Checkliste findet in diesem Bebauungsplanverfahren jedoch keine Anwendung. Durch die Aufstellung eines einfachen sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung ist der mögliche Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2d BauGB auf Festsetzungen begrenzt, die auf die Schaffung von Wohnraum abzielen. In diesem einfachen Bebauungsplan richten sich alle weiteren Kriterien zur Beurteilung eines Bauvorhabens allein nach § 34 BauGB. Eine Betrachtung der Bestandssituation des Plangebietes entsprechend der Klima-Checkliste zu Planungsphase 1 erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan trägt durch die Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Fläche und die Möglichkeit der Nachverdichtung aktiv zu einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden und einer nachhaltigen Innenentwicklung bei. Bestehende Baumstandorte werden weitestgehend gesichert und erhalten.

### **3. Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - wird als sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt, um die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen im Plangebiet sicherzustellen. Der Wohnungsmarkt in Aachen ist angespannt und zeichnet sich durch eine ausgesprochene Flächenknappheit, den Rückgang bezahlbarer Wohnungen, insbesondere im öffentlich geförderten Segment und besonders dynamischen Mietpreissteigerungen seit 2010 aus (vgl. Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen). Wichtige Aufgabe der Stadt ist es daher, nicht genutzte Wohnbauflächenreserven zu mobilisieren und insbesondere preisgünstigen Wohnraum auch in der Innenstadt zu schaffen.

Vorgesehen ist die Verpflichtung, einen Anteil von mindestens 40 % der Geschossfläche aller Wohnungen als

öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Somit dürfen Gebäude auf den Flächen des Plangebietes nur dann gebaut werden, wenn sich der/die Vorhabenträger\*in dazu verpflichtet, hier die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Beabsichtigt ist, vor Satzungsbeschluss einen entsprechenden Vertrag mit dem/der Vorhabenträger\*in abzuschließen. Die ursprünglich im Rahmen der Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses beschlossene Quote von 50-60 % für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (vgl. hierzu den Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2022 - FB61/0365/WP18) wurde reduziert. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Fördergeldern sollen die Fördergelder auf möglichst viele Vorhaben verteilt und nicht auf einem Grundstück konzentriert werden.

Darüber hinaus wird von den Festsetzungsmöglichkeiten maximaler Gebäudehöhen sowie überbaubarer Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB Gebrauch gemacht, um die künftige bauliche Höhenentwicklung und die Lage der zukünftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes zu steuern. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes werden somit auf das zur Erreichung der städtebaulichen Ziele notwendige Maß begrenzt. Für alle weiteren Kriterien der Beurteilung eines Bauvorhabens bildet der § 34 BauGB den Maßstab.

Bei der städtebaulichen Konzeption einer Bebauung des Plangebietes sind neben den Kriterien des Einfügens in die nähere Umgebung und dem Erhalt der prägenden Grünstrukturen zusätzlich die Baulasten, die auf dem Grundstück bereits eingetragen sind, zu beachten.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten von einer bis zu mehreren Metern hohen Böschung mit überwiegend altem und großkronigem Baumbestand geprägt. Diese grüne Kulisse stellt ein gliederndes Strukturelement im Quartier dar und schafft einen insgesamt durchgrüneten Gebietscharakter. Zudem trägt diese Grünstruktur zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Quartier und damit auch zu gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebiets bei. Zum Erhalt dieser wichtigen Funktionen soll ein künftiges Bauvorhaben auf die begrüneten Böschungsbereiche Rücksicht nehmen.

#### Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - in der vorliegenden Form im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen.

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

- 1 - 1\_Übersicht (öffentlich)
- 2 - 2\_Luftbild (öffentlich)
- 3 - 3\_Rechtsplan (öffentlich)
- 4 - 4\_Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 5 - 5\_Begründung (öffentlich)