

Vorlagennummer: FB 61/1113/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 22.07.2025

Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.09.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - zustimmend zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschließt er den Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Reumontstraße, Gottfried-Dossing-Platz und Leonhardstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	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	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen** erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)
☐	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Der Inhalt folgender Vorlagen einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage:

Aufstellungsbeschluss Bezirk Mitte: 04.10.2017	(FB 61/0781/WP17)
Aufstellungsbeschluss PLA: 05.10.2017	(FB 61/0781/WP17)
Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses Bezirk Mitte: 06.04.2022	(FB 61/0365/WP18)
Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses PLA: 07.04.2022	(FB 61/0365/WP18)
Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise Bezirk Mitte: 28.08.2024	(FB 61/1010/WP18)
Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise PLA: 29.08.2024	(FB 61/1010/WP18)
Beschluss Veröffentlichung und Auslegung Bezirk Mitte: 19.03.2025	(FB 61/1063/WP18)
Beschluss Veröffentlichung und Auslegung PLA: 20.03.2025	(FB 61/1063/WP18)
Empfehlung zum Satzungsbeschluss Bezirk 03.09.2025	(FB 61/1097/WP18)
Empfehlung zum Satzungsbeschluss Planungsausschuss 11.09.2025	(FB 61/1097/WP18)

Der bislang mindergenutzte Bereich zwischen Reumontstraße, Gottfried-Dossing-Platz und Leonhardstraße soll für den Wohnungsbau, insbesondere für den öffentlich geförderten Bereich, entwickelt werden. Da dieses städtebauliche Ziel über das vorhandene planungsrechtliche Instrument (die Beurteilung gemäß § 34 BauGB) jedoch nicht gesichert werden kann, wurde nach dem Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 04.10.2017 im Planungsausschuss am 05.10.2017 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Eckgrundstücks Leonhardstraße Nr. 29 gefasst. Zusätzlich hat der Rat der Stadt zur Unterstützung der planungsrechtlichen Instrumente am 18.10.2017 eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen (FB61/0782/WP17).

Über das am 23.06.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) wurde mit dem dort verankerten, sogenannten sektoralen Bebauungsplan „Wohnraumversorgung“ (§ 9 Abs. 2d BauGB) die Möglichkeit eröffnet, im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB einen Plan speziell nur für den Wohnungsbau aufzustellen und insbesondere die Entstehung sozial geförderten Wohnraums zu unterstützen. Der Planungsausschuss hat daraufhin am 07.04.2022 die Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses A 276 beschlossen, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 06.04.2022 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst hatte. Es soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden, bei der die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus über die grundsätzlich festgelegte Quote von 40% nach Quotenbeschluss hinausgeht und entsprechend angepasst an die kleinräumigen Bedarfe zwischen 50 - 60 % öffentlich geförderte Wohnfläche beträgt.

Am 29.08.2024 hat der Planungsausschuss nach dem Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 28.08.2024 einstimmig beschlossen, die Schaffung von Wohnraum, insbesondere im öffentlich geförderten Segment, über die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 (2d) BauGB zur Wohnraumversorgung zu sichern und den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf mindestens 40 % festzulegen. Mit dem Beschluss über die weitere Vorgehensweise wurde die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 wegen der entsprechenden Fristen erforderlich, den Bebauungsplan schnellstmöglich zur Rechtskraft zu bringen.

2. Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Am 19.03.2025 nahm die Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfahl 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 nahm am 20.03.2025 den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschloss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des

Die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung der Planung wurde vom 07.04.-09.05.2025 durchgeführt. Zeitgleich hat die Beteiligung der Behörden stattgefunden.

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

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet erfolgten vier Stellungnahmen.

In den zwei abwägungsrelevanten Stellungnahmen äußert sich die Öffentlichkeit kritisch zu den Dimensionen des künftigen Neubauvorhabens sowie zu den Belangen des Umweltschutzes. Die weiteren Stellungnahmen beschäftigen sich mit privatrechtlichen Regelungen zwischen den Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke und bestehenden Baulasten und der Gestaltung des angrenzenden Gottfried-Dossing-Platzes. Alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind der Vorlage (FB 61/1097/WP18) im Sammeldokument Originalstimmungen Öffentlichkeitsbeteiligung beigelegt. Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt. Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 10 Stellungnahmen abgegeben. Sämtliche Stellungnahmen beinhalteten ausschließlich Hinweise und keine abwägungsrelevanten Anregungen zur Planung. Die Informationen der Polizei zur Kriminalprävention wurden bereits vor der Veröffentlichung im Internet als Hinweis aufgenommen. Informationen zu Versorgungsleitungen seitens der Telekom und Regionetz sowie zum laufenden Betrieb der DB werden an die/den Vorhabenträger*in weitergegeben, der diese in Abstimmung mit der Stadt in der Planung berücksichtigt.

Da keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, liegt der Vorlage kein Dokument „Abwägungsvorschlag Behörden“ bei.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - soll Planungsrecht zur Schaffung von (öffentlich geförderten) Wohnungen im Plangebiet geschaffen werden.

Da der Wohnungsmarkt in Aachen weiterhin angespannt ist, werden durch den Bebauungsplan bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven mobilisiert und insbesondere preisgünstiger Wohnraum in der Innenstadt geschaffen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass Gebäude auf den Flächen des Plangebietes nur dann gebaut werden dürfen, wenn sich der/die Vorhabenträger*in dazu verpflichtet, einen Anteil von mindestens 40 % der Geschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten und die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist somit in den schriftlichen Festsetzungen verankert. Zur Einhaltung dieser Verpflichtung ist beabsichtigt, spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung einen entsprechenden Vertrag mit dem/der Vorhabenträger*in abzuschließen oder diese durch Selbstverpflichtung des/der Vorhabenträgers/Vorhabenträgerin sicherzustellen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 03.09.2025 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigen. Es liegt folgender Beschlussvorschlag vor:

„Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Der Planungsausschuss wird am 11.09.2025 darüber beraten. Ihm liegt folgender Beschlussvorschlag vor:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Veröffentlichung im Internet zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten,

zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

- 1 - Rechtsplan (öffentlich)
- 2 - Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 3 - Begründung (öffentlich)