

Vorlagennummer: FB 61/1115/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.07.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -; hier:

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

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

- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.09.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
11.09.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

1. Im in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Ostseite des „Werkhofs“ wird das Treppenhaus mit Fahrstuhl um ca. 22 m nach Süden verlagert. Der Eingang und die Zuwegung zum Eingang werden um ca. 19 m nach Süden verschoben.
2. Der Eingang zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Nordseite des „Kastanienhofs“ wird von der Nordseite in den Durchgang zwischen Kastanienhof und städtischer Grünfläche (Parzelle 1333, „Boxgrün“) verlagert.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

1. Im in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Ostseite des „Werkhofs“ wird das Treppenhaus mit Fahrstuhl um ca. 22 m nach Süden verlagert. Der Eingang und die Zuwegung zum Eingang werden um ca. 19 m nach Süden verschoben.
2. Der Eingang zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Nordseite des „Kastanienhofs“ wird von der Nordseite in den Durchgang zwischen Kastanienhof und städtischer Grünfläche (Parzelle 1333, „Boxgrün“) verlagert.

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

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Umnutzung und Nachverdichtung des Blockinnenbereichs zur Schaffung von – teils öffentlich gefördertem - Wohnraum. Die Lage des rund 1,5 ha großen Plangebiets im zentralen Innenstadtbereich in unmittelbarer Nähe zahlreicher Einrichtungen der Verkehrs-, Sozial-, und Versorgungsinfrastruktur eignet sich sehr gut für eine flächensparende Stadtentwicklung „der kurzen Wege“ mit geringer Pkw-Nutzung der künftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen.

Neben Wohnungen sollen eine Kindertagesstätte, kleinere gewerbliche Nutzungen, eine Tiefgarage und fußläufige Verbindungen zur Durchquerung des Blocks geschaffen werden. Die Grünfläche am Boxgraben 59-61 soll erhalten werden. Die Planung beinhaltet eine attraktive Grüngestaltung mit geringer Versiegelung und unterschiedliche Mobilitätsangebote als Alternative zum individuell genutzten Pkw. Bestandteil der Planung ist außerdem der ehemalige Luftschutzbunker aus dem Zweiten Weltkrieg an der Südstraße, der zu Büros, kulturellen Räumen und einer Fahrradgarage umgenutzt werden soll.

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden, der durch einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin, der Luisenhöfe GmbH, ergänzt wird. Auf diese Weise kann die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich gesichert werden.

Der Verlauf der Projektentwicklung begann mit einem städtebaulichen Wettbewerb (nicht offener Einladungswettbewerb) im Jahr 2018, der sich in eine Ideenschmiede mit der Nachbarschaft, zwei Bearbeitungsphasen mit öffentlichem Zwischenkolloquium und öffentlicher Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses gliederte. Im weiteren Verlauf folgte 2022 ein Architekturwettbewerb für die Umnutzung des Bunkers an der Südstraße. Die Siegerentwürfe der Wettbewerbe bilden die Grundlage für den Bebauungsplan, den VEP und den Durchführungsvertrag.

Im Oktober 2018 beantragte die Vorhabenträgerin, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Folgende politische Beratungen fanden nachfolgend statt:

Vorlage	Vorlagennummer	Gremium	Datum
Programmberatung	FB 61/1099/WP17	Planungsausschuss	10.01.2019
		Bezirksvertretung Aachen-Mitte	06.02.2019
Sachstandsbericht	FB 61/1301/WP17	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	30.10.2019
		Planungsausschuss	14.11.2019
Sachstandsbericht	FB 61/0081/WP18	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	25.08.2021
		Planungsausschuss	26.08.2021

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	FB 61/0540/WP18	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz (Kenntnisnahme)	06.12.2022
		Bezirksvertretung Aachen-Mitte	07.12.2022
		Planungsausschuss	08.12.2022

Nach Abschluss der Veröffentlichung im Internet im Januar 2023 konnte das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt werden. Grund war, dass keine Einigkeit mit dem Eigentümer des Parkhauses an der Mariabrunnstraße über die Erschließung des Bauvorhabens bestand. Sowohl für die Erschließung der geplanten Tiefgarage als auch für die Einfahrt ins Plangebiet von der Mariabrunnstraße aus wird das Grundstück des Parkhauses benötigt, das sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Zwischenzeitlich konnte eine Einigung in der Sache erzielt werden, die der Vorhabenträgerin eigentumsgleiche Rechte an der Fläche südlich des Parkhauses einräumt. Auch die Zufahrt in die geplante Tiefgarage durch das Parkhaus konnte durch Eintragung einer Baulast sichergestellt werden.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung mit gleichzeitiger Veröffentlichung im Internet vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 gingen 91 Eingaben ein. Alle Eingaben sind abwägungsrelevant und enthalten Anregungen bzw. Bedenken oder Hinweise, einige Eingaben enthalten jedoch auch positive Aspekte. Die Zahl der Eingabesteller ist unklar, da einige Eingaben von mehreren Personen unterzeichnet wurden, einige Personen mehrere Eingaben verfasst haben und viele Eingaben anonym erstellt wurden. Die öffentliche Auslegung wurde begleitet von einer Informationsveranstaltung am 16.01.2023, in der der Planungsstand vorgestellt wurde und die Möglichkeit für Fragen und Diskussionen bestand.

Die Themen der Eingaben sind breit gefächert. Insbesondere die geplante bauliche Dichte und der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wurden von vielen Personen genannt. Folgende weitere Themen wurden mehrfach genannt:

- Auswirkungen auf den Artenschutz
- verkehrliche Auswirkungen der Planung
- geplanter Wohnungsmix
- Folgen für das Stadtklima
- Erhalt der bestehenden Bebauung (ehem. Firma Kalde)
- Nachhaltigkeit beim Bauen
- Verschattung der benachbarten Grundstücke

Eine Änderung der Planung aufgrund der Eingaben erfolgte nicht. Die unter 5. beschriebenen Änderungen greifen jedoch einige Anregungen auf. So trägt die Verlagerung des Eingangs im Gebäude südlich des Boxgrüns zum Schutz des dortigen Grünbestands und zur Verringerung der Versiegelung bei. Die Verschiebung des Erschließungskerns im Gebäude östlich des Werkhofs nach Süden verringert die Verschattung der nördlich

angrenzenden Grundstücke.

Auf Hinweis eines Eingabestellers wurden fehlerhafte Angaben im Baumbilanzplan korrigiert: Bei den Bäumen B 47 und B 48 handelt es sich um Eiben. Sie waren im Plan zur Veröffentlichung im Internet als Zeder bzw. Thuja bezeichnet. Die Bezeichnung von Baum B 54 wurde von Thuja in Lebensbaum geändert.

Die Eingaben sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt.

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

Parallel wurden neun von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Zwei davon haben eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Beide Stellungnahmen sind abwägungsrelevant. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

4. Klimanotstand

Ein wesentlicher positiver Aspekt der Planung ist, dass es sich um eine Umnutzung und Nachverdichtung im Innenstadtbereich handelt. Würde die gleiche Wohnungszahl im Außenbereich geschaffen, müsste hierfür eine erheblich größere Fläche versiegelt werden und es würden wesentlich mehr klimaschädliche Verkehrsbewegungen erzeugt werden. Durch eine detaillierte Freiflächenplanung gelingt es, die Versiegelungsquote im Vergleich zum jetzigen Zustand nur sehr moderat zu erhöhen.

Der Klimanotstand macht es auch bei diesem Vorhaben erforderlich, im Rahmen des Umsetzbaren einen größtmöglichen Beitrag zum Klimaschutz, zur Energieeffizienz und zur Klimafolgenanpassung zu leisten. Daher sind im Zuge der mehrjährigen Abstimmung des Vorhabens vielfältige planerische, bauliche und technische Bausteine im Sinne des Klimanotstands eingeflossen. Die Sicherung der geplanten Maßnahmen erfolgt teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Bausteine, die nicht über den Bebauungsplan regelbar sind, sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Schutzbereich Stadtklima“ gemäß Flächennutzungsplan. Hier besteht ein besonderes Erfordernis, die Versiegelung zu begrenzen. Die Vorgaben zum Anteil der Versiegelung (60 %) und zum Anteil der begrüneten Dachflächen (60 %) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Die Bausteine des Mobilitätskonzepts unterstützen eine geringe private Pkw-Nutzung, die sich positiv auf die CO₂-Bilanz des Vorhabens auswirkt. Daneben wurden Aspekte berücksichtigt wie eine sehr kompakte Bauweise, solarenergetische Nutzung, Dachbegrünung und die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage. Im Durchführungsvertrag werden mit der Vorhabenträgerin weitere Umwelt- und Gestaltungsqualitäten verbindlich

festgeschrieben, die einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten. Die einzelnen klimarelevanten Aspekte werden in der Checkliste Klimaschutz detailliert dargestellt.

Ungünstig wirkt sich der Entfall von Grünstrukturen aus. Dieser wird zwar durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen, jedoch haben diese erst nach mehreren Jahren eine gleichwertige ökologische Funktion.

5. Änderung der Planung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, im Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Änderungen vorzunehmen:

1. Im in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Ostseite des „Werkhofs“ wird das Treppenhaus mit Fahrstuhl um ca. 22 m nach Süden verlagert. Der Eingang und die Zuwegung zum Eingang werden um ca. 19 m nach Süden verschoben. Dies dient der Attraktivierung der dortigen Wohnungen. Durch die Änderung wird ein sehr langer Flur im Innern vermieden. Weiterhin verringert die Änderung die Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude und privaten Gärten, da sich die Aufzugsüberfahrt nicht mehr an der Grundstücksgrenze befindet.
2. Der Eingang zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Nordseite des „Kastanienhofs“ wird von der Nordseite in den Durchgang zwischen Kastanienhof und städtischer Grünfläche (Parzelle 1333, „Boxgrün“) verlagert. Dies schützt den Baumbestand auf dem städtischen Grundstück des „Boxgrüns“ und erleichtert den angestrebten Erhalt der historischen Gartenhausruine. Es befindet sich nun keine versiegelte Fläche mehr zwischen dem geplanten Gebäude und der Grünfläche.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig ist, ist keine erneute Offenlage des Bebauungsplans erforderlich. Zudem wirkt sich die unter 1. genannte Verschiebung des Treppenhauses positiv im Sinne der angrenzenden Eigentümer*innen und Bewohner*innen aus. Von der unter 2. genannten Änderung gehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Öffentlichkeit aus.

6. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher, einschließlich der erforderlichen Bürgschaften. Neben der Durchführungsverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist werden insbesondere folgende Maßnahmen vertraglich gesichert:

- Verpflichtung zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus
- Regelungen zur Energieversorgung
- Errichtung der Kindertagesstätte und Vermietung an einen öffentlichen Träger
- Ausgleichszahlung für Spielflächen

- Regelungen zum Artenschutz, Bodenschutz, Baumschutz und -pflanzung
- Anforderungen an die Fassadengestaltung
- Umsetzung des Mobilitätskonzepts
- Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs für den Bunker
- Herstellung einer Wegeverbindung durch das Boxgrün

7. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 – Südstraße / Mariabrunnstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Errichtung eines Wohnquartiers mit 166 Wohnungen, einer fünf-gruppigen Kita, gewerblichen Nutzungen und einer Tiefgarage. Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 993 den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage 11 - Durchführungsvertrag wird separat verschickt.

Anlage/n:

- 1 - 01 Übersicht (öffentlich)
- 2 - 02 Luftbild (öffentlich)
- 3 - 03 Rechtsplan (öffentlich)
- 4 - 04 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)
- 5 - 05 Baumbilanzplan (öffentlich)
- 6 - 06 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 7 - 07 Begründung (öffentlich)
- 8 - 08 Abwägung Öffentlichkeit (öffentlich)
- 9 - 09 Abwägung Behörden (öffentlich)
- 10 - 10 Checkliste Klimaschutz (öffentlich)
- 12 - Durchführungsvertrag Entwurf (öffentlich)