

Vorlagennummer: FB 61/1139/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 07.08.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement
Verfasst von: DEZ III, FB 61/100
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.09.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 sowie den Durchführungsvertrag 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung und die Begründung hierzu.

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

Der Inhalt der Vorlagen

- Programmberatung PLA: 10.01.2019 (FB 61/1099/WP17)
- Programmberatung Bezirk: 06.02.2019 (FB 61/1099/WP17)
- Sachstandsbericht / Beschluss des städtebaulichen Konzepts und Beschluss der Art der Öffentlichkeitsbeteiligung Bezirk 30.10.2019 (FB 61/1301/WP17)
- Sachstandsbericht / Beschluss des städtebaulichen Konzepts und Beschluss der Art der Öffentlichkeitsbeteiligung PLA 14.11.2019 (FB 61/1301/WP17)
- Sachstandsbericht / Beschluss des Stellplatzkonzepts Bezirk 25.08.2021 (FB 61/0081/WP18)
- Sachstandsbericht / Beschluss des Stellplatzkonzepts PLA 26.08.2021 (FB 61/0081/WP18)
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss AUK: 06.12.2022 (FB 61/0540/WP18)
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk: 07.12.2022 (FB 61/0540/WP18)
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss PLA: 08.12.2022 (FB 61/0540/WP18)
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss Bezirk: 03.09.2025 (FB 61/1115/WP18)
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss PLA: 11.09.2025 (FB 61/1115/WP18)

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

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.

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 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den Durchführungsvertrag.

2. Programmberatung und frühzeitige Beteiligung

Die Programmberatung erfolgte am 10.01.2019 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 06.02.2019 (FB 61/1099/WP17). Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, für das Gebiet zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu erarbeiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 11.03. bis 12.04.2019 durchgeführt und stieß auf großes Interesse. Insgesamt wurden 59 Stellungnahmen abgegeben sowie eine Unterschriftenliste mit 483 Unterzeichnern. Die Anhörungsveranstaltung am 14.03.2019 im Verwaltungsgebäude Mozartstraße wurde von etwa 55 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Wesentliche Themen bzw. Bedenken in den Stellungnahmen wie auch in der Anhörungsveranstaltung sind die bauliche Dichte des Vorhabens, der Verlust der Gebäude der

ehemaligen Firma Kalde sowie Bedenken gegen die Erweiterung des Parkhauses. Weiterhin wurden Befürchtungen genannt, in dem Vorhaben könnte zu wenig preiswerter Wohnraum entstehen und der Baustellenverkehr des Vorhabens würde zu einer erheblichen Belastung der Bewohner*innen in der Umgebung führen. Insgesamt wurde die geplante Bebauung als zu hoch betrachtet, insbesondere angrenzend an die Grundstücke am Boxgraben und im Bereich der geplanten Parkhauserweiterung. Die Versiegelung durch die geplante Bebauung sei zu hoch und es gehe zu viel des vorhandenen Baumbestands verloren. Besonders die stark begrünte städtische Fläche („Boxpark“) sei mit ihrem jetzigen Bewuchs zu schützen. Auch auf mögliche negative stadtklimatische Auswirkungen wurde hingewiesen. Des Weiteren wurde eine mögliche Verschärfung des Parkdrucks in den umliegenden Straßen aufgrund der Planung kritisiert. Das Verkehrskonzept solle daher auf eine größtmögliche Reduzierung des Pkw-Verkehrs abzielen.

Einige der Bedenken wurden im Rahmen der weiteren Planung aufgegriffen. Die Anregungen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage FB 61/0540/WP18 als Anlage (Abwägungsvorschlag Beteiligung der Öffentlichkeit) beigelegt.

Parallel wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Anregungen der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Am 08.12.2022 nahm der Planungsausschuss in seiner Sitzung den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis. Er empfahl dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Er beschloss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - in der vorgelegten Fassung (FB 61/0540/WP18).

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte zuvor in ihrer Sitzung am 07.12.2022 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Am 06.12.2022 hatte der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

4. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (siehe Anlage). 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

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

Die im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 erfolgten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage (FB 61/1115/WP18) als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt. Eine Änderung der Planung aufgrund der Eingaben erfolgte nicht. Die in der o.g. Vorlage 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.

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 (FB 61/1115/WP18) ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

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

„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 wird am 11.09.2025 darüber beraten. Es liegt folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung vor:

„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.“

Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

- 1 - 02 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)
- 2 - 03 Rechtsplan (öffentlich)
- 3 - 04 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 4 - 05 Begründung (öffentlich)