

Vorlagennummer: FB 61/1140/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 07.08.2025

Bebauungsplan Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – 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 Bebauungsplan Nr. 1012 sowie den städtebaulichen Vertrag 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 der Rat den Bebauungsplan Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44 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 der Vorlagen

- Anwendung des Baulandbeschlusses WLA: 04.02.2020 (FB 23/0621/WP17)
 - Beschluss zur Durchführung einer Ideenwerkstatt Bezirk: 02.12.2020 (FB 61/0008/WP18)
 - Beschluss zur Durchführung einer Ideenwerkstatt PLA: 10.12.2020 (FB 61/0008/WP18)
 - Ergebnis der Ideenwerkstatt Bezirk: 14.04.2021 (FB 61/0089/WP18)
 - Ergebnis der Ideenwerkstatt PLA: 15.04.2021 (FB 61/0089/WP18)
 - Programmberatung PLA: 22.09.2022 (FB 61/0489/WP18)
 - Programmberatung Bezirk: 19.10.2022 (FB 61/0489/WP18)
 - Variantenentscheidung städtebauliches Konzept Bezirk: 19.04.2023 (FB 61/0643/WP18)
 - Variantenentscheidung städtebauliches Konzept PLA: 27.04.2023 (FB 61/0643/WP18)
 - Umweltbericht zum Bebauungsplan AUK: 25.02.2025 (FB 36/0561/WP18)
 - Änderung der Verfahrensart, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk: 19.03.2025 (FB61/1033/WP18)
 - Änderung der Verfahrensart, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss PLA: 20.03.2025 (FB61/1033/WP18)
 - Empfehlung zum Satzungsbeschluss Bezirk: 03.09.2025 (FB 61/1116/WP18)
 - Empfehlung zum Satzungsbeschluss PLA: 11.09.2025 (FB 61/1116/WP18)
- einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Die Grundstückseigentümerin hat am 13.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – beantragt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet mit ca. 280 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte und einer gewerblichen Nutzung (z.B. Bäckerei, Café, Kiosk). Eine Tiefgarage nimmt die notwendigen Stellplätze für Bewohner*innen, Nutzer*innen und Besucher*innen auf.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 3,1 ha große Wiesenfläche im Süden des Stadtbezirks Aachen-Mitte zwischen der Stettiner Straße und dem Grauenhofer Weg und ist im Flächennutzungsplan Aachen*2030 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche liegt im Außenbereich und eignet sich gut für eine Bebauung, da sie sich großmaßstäblich in die städtebauliche Struktur des Driescher Hofs einfügt. Die Planung beinhaltet eine attraktive Grüngestaltung mit geringer Versiegelung und unterschiedliche Mobilitätsangebote als Alternative zum individuell genutzten Pkw.

Es soll ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB aufgestellt werden. Der städtebauliche Vertrag wird mit der Investorin und Grundstückseigentümerin, der GEG Rheinland mbH & Co. KG mit Sitz in Köln, abgeschlossen und soll die konkrete Entwurfsplanung sowie städtebauliche, freiraumplanerische und weitere qualitätssichernde Aspekte verbindlich regeln.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 die Anwendung des Baulandbeschlusses beschlossen. Ein Drittel der zukünftigen Nettobaulandfläche geht somit nach Planrechtschaffung von der jetzigen Eigentümerin zum planungsunbeeinflussten Wert in das Eigentum der Stadt Aachen über. Auf diesen Flächen, die die Höfe 4 und 6 (WA 4 und WA 6 im Bebauungsplan) umfassen, soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau errichtet werden.

2. Programmberatung und frühzeitige Beteiligung

Der Verlauf der Projektentwicklung begann 2021 mit der Durchführung einer Ideenwerkstatt, an der sich Planer*innen der Stadt Aachen und ein von der Eigentümerin beauftragtes Aachener Architekturbüro beteiligt haben. Aus dem Werkstattverfahren gingen zwei Siegervarianten hervor, das Konzept „Höfe“ und das Konzept „Cluster“.

Auf Grundlage dieser Varianten wurde mit Beschluss zur Programmberatung vom 22.09.2022 im Planungsausschuss und mit Beschluss der Bezirksvertretung Aachen-Mitte vom 19.10.2022 die Verwaltung beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen (FB 61/0489/WP18).

In der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden stattgefunden. Die Planunterlagen wurden mit den jeweiligen Planungszielen und städtebaulichen Konzepten der beiden Entwurfsvarianten ausgestellt und eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Die Veranstaltung stieß auf großes Interesse und wurde von vielen Bürger*innen besucht.

Hauptthema für die Anwesenden war die Situation am Driescher Hof und die Folgen, die sich hierauf durch die

Entwicklung des geplanten Wohnquartiers ergeben würden. Die derzeitige bauliche und soziale Situation am Driescher Hof sei schlecht und das Vorhaben müsse einen Beitrag zur Verbesserung leisten.

Die Anregungen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage (FB61/1033/WP18) als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt. Aufgrund der Eingaben erfolgte keine Änderung der Planung.

Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurden einige Anregungen zur Planung vorgebracht. Die Eingaben 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.

Entsprechend dem überwiegenden Wunsch der Öffentlichkeit beschloss der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 27.04.2023, nach vorheriger Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Variante „Höfe“ weiterzuführen (FB 61/0643/WP18).

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 20.03.2025 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 die Verfahrensart zu ändern und den Bebauungsplan als Angebotsbaugebiet mit begleitendem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB aufzustellen.

Er beschloss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – (FB61/1033/WP18).

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte zuvor in ihrer Sitzung am 19.03.2023 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Am 25.02.2025 hatte der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und dem Planungsausschuss die Integration des Umweltberichtes in die Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 1012 empfohlen.

Darüber hinaus nahm der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz den Entwurf des Freianlagenplans zum Bebauungsplan Nr. 1012 zur Kenntnis und empfahl der Verwaltung, diesen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen (FB 36/0561/WP18).

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (siehe Anlage Planverwirklichungsvertrag). Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher, einschließlich der erforderlichen Bürgschaften. Insbesondere werden folgende Maßnahmen vertraglich gesichert:

- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Anwendung des Baulandbeschlusses
- Errichtung der geplanten Kita
- Umsetzung der Freianlagenplanung
- Regelungen zur Energieeffizienz der Gebäude
- Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen
- Aspekte der architektonischen Gestaltung
- Maßnahmen zum Artenschutz und zum Bodenschutz
- Umsetzung der Entwässerungsplanung
- Umsetzung des ökologischen Ausgleichs außerhalb des Plangebiets

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 14.04.-16.05.2025 erfolgten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage (FB 61/1116/WP18) als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt. Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 280 Wohnungen als Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlicher architektonischer Ausführung (Mehrfamilienhaus, Stadthaus, studentisches Wohnen im Appartementhaus), einer viergruppigen Kita, einer Tiefgarage und geringfügiger gewerblicher Nutzung am Quartiersplatz geschaffen werden.

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 Veröffentlichung im Internet, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

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 Veröffentlichung im Internet zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Veröffentlichung im Internet, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße – in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

- 1 - 02 Rechtsplan 1012 Grauenhofer Weg Stettiner Straße (öffentlich)
- 2 - 03 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 3 - 04 Begründung Satzungsbeschluss (mit UB)04-08-2025 (öffentlich)
- 4 - 05 Zusammenfassende Erklärung (öffentlich)