



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -**

**Bürger\*innen-Information**

**16. Januar 2023**

**18:30 – 20:00 Uhr**

# **Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -**

Bürger\*innen-Information 16. Januar 2023

## **Anwesende**

Stadt Aachen (Podium):

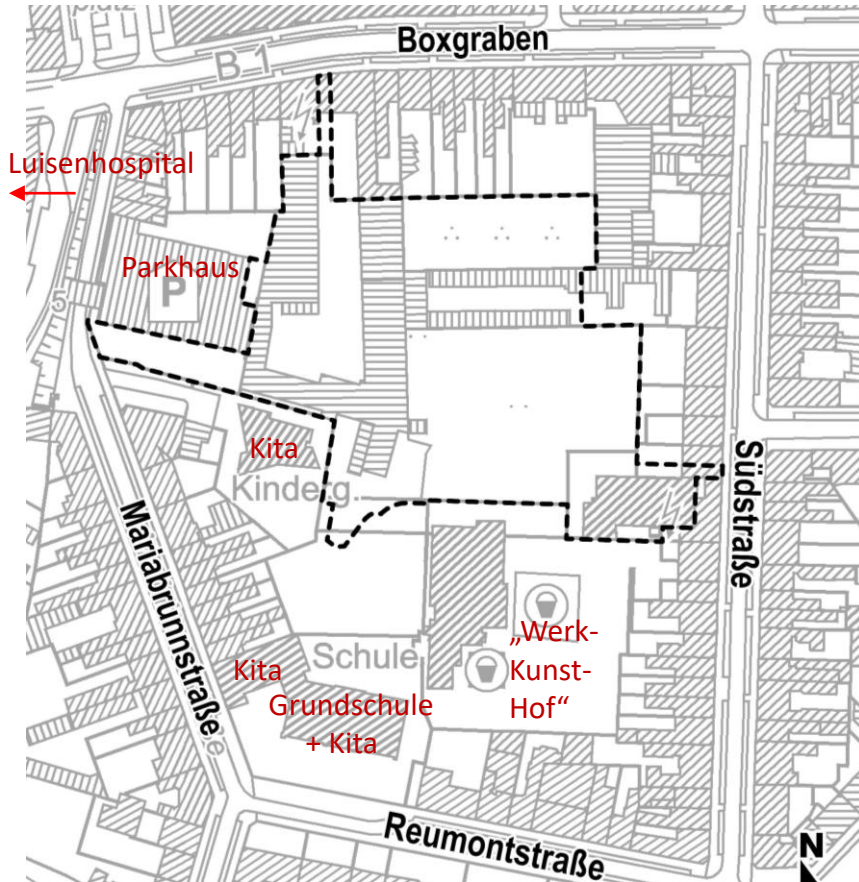
- Burkhard Kelberlau, Bebauungsplanung
- Tobias Larscheid, Mobilitätsplanung
- Karen Roß-Kark, Umweltplanung
- Dr. Daniel Kelterbaum, Stadtklima

Im Publikum:

- Dunja Kahlen, Luisenhöfe GmbH
- Dr. Sebastiaan Gerards, Luisenhöfe GmbH
- Markus Schneider, Hector3 Architekten
- Bernd Noky, Planungsbüro BKR
- André Simon, Planungsbüro BKR

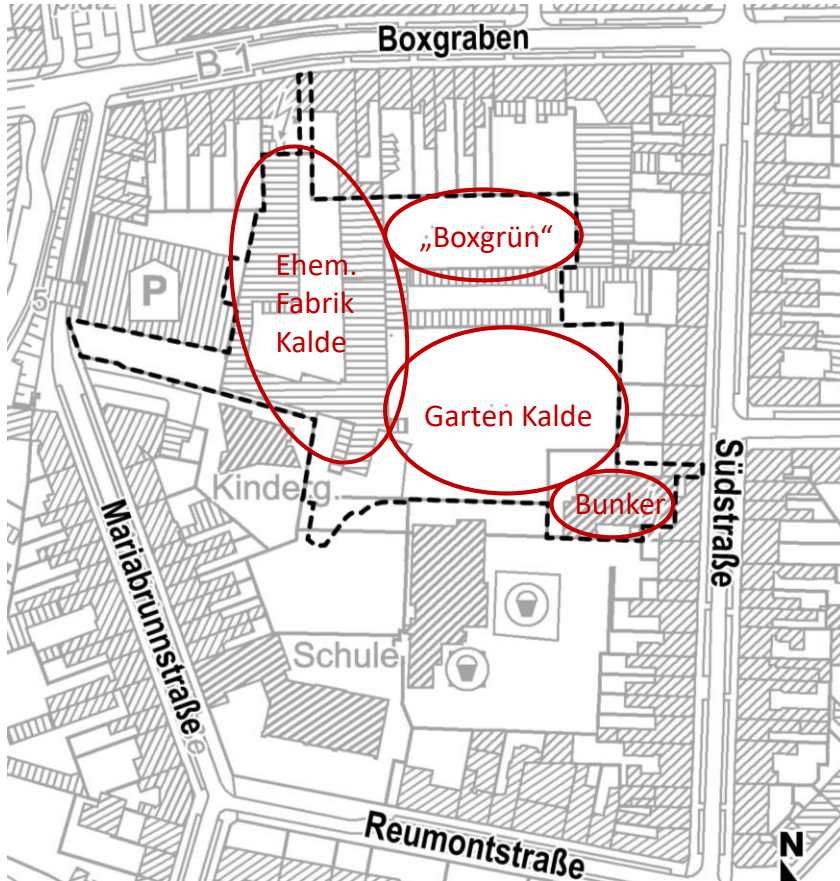
# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

## Lage des Plangebiets



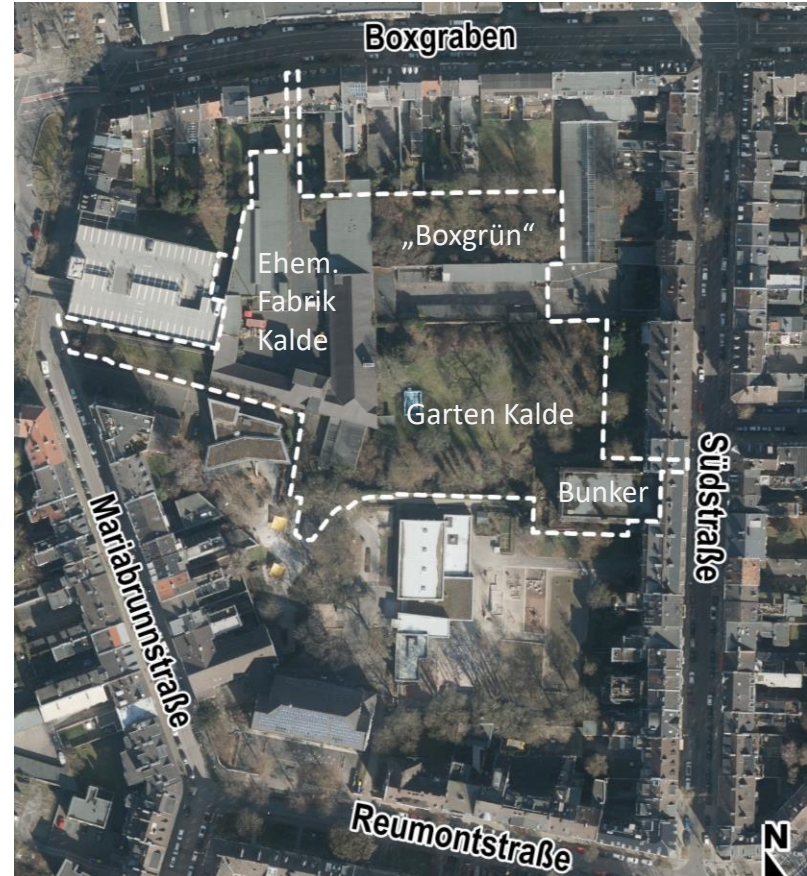
# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

## Lage des Plangebiets



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - bisherige Entwicklung

- Beschluss Planungsausschuss 2016:
  - Errichtung von Wohnungsbau
  - Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands
  - 30% öffentlich gefördertes Wohnen
- Dez. 2017: Beschluss, dass städtebaulicher Wettbewerb durchzuführen ist
- 2018: Wettbewerbsverfahren mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung:
  - Workshop mit Nachbarschaft
  - öffentliche Zwischenpräsentation
  - Vertreter der Nachbarschaft im Preisgericht
  - Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - Planungsstand frühzeitige Beteiligung (2019)

- Siegerentwurf des Wettbewerbs (einstimmig)
- Wegeverbindung mit zwei Höfen
- autofreies Quartier
- Anteil gefördertes Wohnen 30%
- teils auch Gewerbe (z.B. Büros, Praxen)
- Kita
- Umnutzung / Aufstockung Bunker
- Parkhauserweiterung (89 Stellplätze)
- zwei Tiefgaragen (insg. 120 Stellplätze)
- => Summe 209 Stellplätze
- Boxgrün wird tangiert (Bebauung und Tiefgarage)
- Verkauf Boxpark geplant



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - Planungsstand frühzeitige Beteiligung (2019)

- 2019: Vorstellung Planung in „frühzeitiger Beteiligung“
- großes Interesse
- Kritik:
  - geplante Höhe und Dichte
  - Verlust vieler Bäume
  - Erweiterung Parkhaus
  - große Tiefgarage
  - zu geringer Anteil geförderten Wohnens



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - Planungsstand frühzeitige Beteiligung (2019)

- Wünsche:
  - klima- und umweltgerechtes Quartier
  - ambitionierte Nachhaltigkeit
  - autofreies Quartier
  - wenig (keine) Stellplätze
  - innovatives Mobilitätskonzept
  - Boxgrün nicht an Investor verkaufen
  - Erhalt Kalde-Gebäude





# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - aktueller Planungsstand

- Weiterentwicklung und Verbesserung
- Wettbewerb Bunker
- Aufgriff vieler Anregungen und Bedenken
- keine Parkhauserweiterung
- kleinere Tiefgarage (102 Stellplätze)
- umfassendes Mobilitätskonzept
- 36 % gefördertes Wohnen



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - aktueller Planungsstand

- keine Veränderung des städtebaulichen Konzepts (Beschluss 2018):
  - geplante Höhe und Dichte unverändert
  - Verlust von Baumbestand im Osten
  - Abriss Kalde-Gebäude
- Gründe:
  - dringend benötigten Wohnraum schaffen
  - sparsam mit Grund und Boden umgehen
  - trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Neubauten und Bestand)
  - städtebaulicher Entwurf von unabhängiger Jury als gut bewertet



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - aktueller Planungsstand

## Mobilitätskonzept

- innovative Bausteine
- Ziel: größtmögliche Reduzierung des Autoverkehrs
- Umwelt- und Klimaschutz
- wichtiges Anliegen der Öffentlichkeit





# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - aktueller Planungsstand

## Mobilitätskonzept

Anzahl Stellplätze

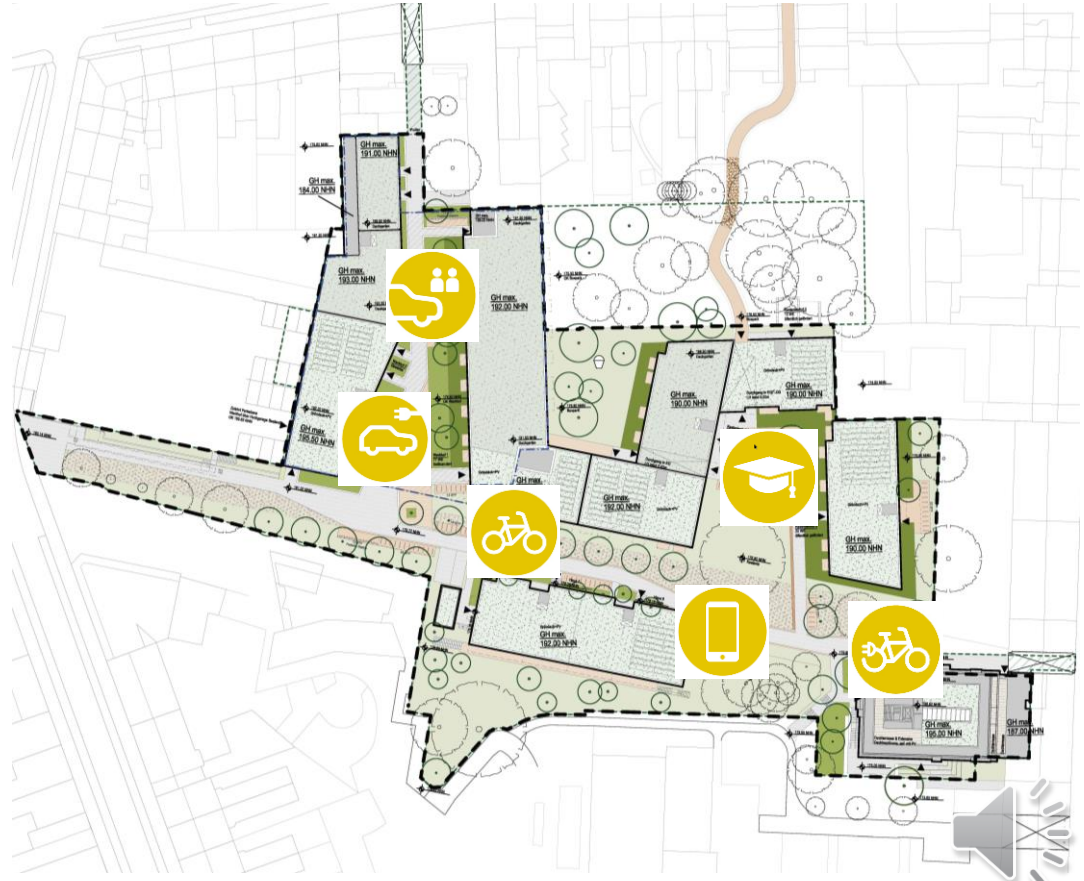
209

103

Stellplatzschlüssel (Wohnen)

0,9 - 1,0

0,4 - 0,5



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - aktueller Planungsstand

## Klimaschutz und -anpassung

- Versiegelung erhöht sich nur gering von 46 % auf 51 %
- über 60 % der Dachflächen begrünt
- teilweise intensiv (Dachgärten)
- Photovoltaik auf mindestens 50 % der Dachflächen
- Anschluss an Fernwärme



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - aktueller Planungsstand

## Baumschutz

- 47 von 94 Bäumen entfallen
- 58 mittel- bis großkronige Anpflanzungen
- Große Esskastanie bleibt erhalten
  - ist festgesetzt
  - Das angrenzende geplante Gebäude wurde im Rahmen der Planung von der Esskastanie mit ausreichend Abstand zum Kronentraufbereich abgerückt
- Bäume im südlichen Bereich werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - aktueller Planungsstand

## Baumschutz

- 47 von 94 Bäumen entfallen
- 58 mittel- bis großkronige Anpflanzungen
- Boxgrün wird kaum tangiert
- Erhalt des prägenden Bewuchses im Boxgrün wird festgesetzt
- Erhalt des naturnahen Charakters
- Wegeführung unter Berücksichtigung des Baumbestandes, u.a. zur Pflege
- bleibt in städtischem Eigentum
- keine Aufenthaltsflächen, keine Beleuchtung
- Festsetzung als private Grünfläche wegen zurückliegender, „versteckter“ Lage
- Verpachtung aus Kostengründen mit o.g. Auflagen





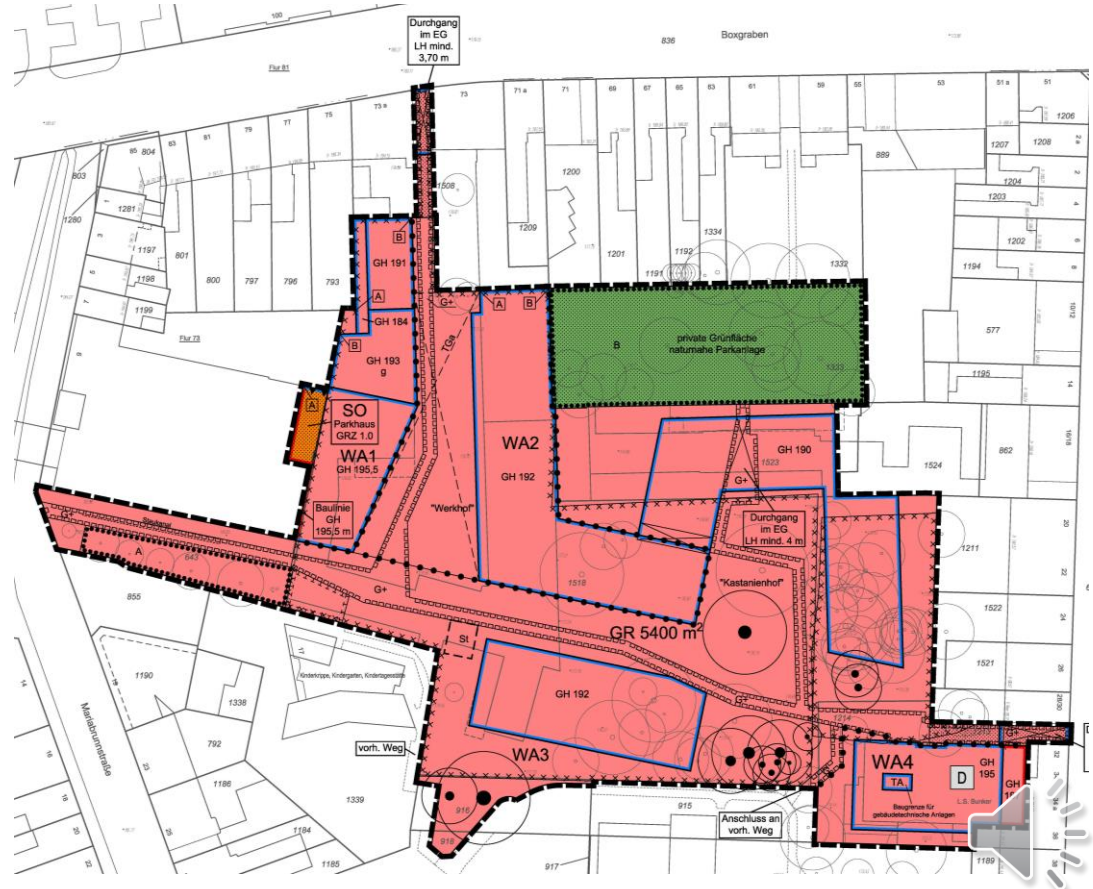
# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

## Entwurf des Bebauungsplans

- Planung bereits sehr weit fortgeschritten
- Bebauungsplan stellt sicher, dass die Bebauung wie geplant errichtet werden muss

### Bestandteile:

- Schriftliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung
- städtebaulicher Vertrag (nicht öffentlich)
  - Inhalte werden in Begründung genannt
- Gutachten werden ebenfalls offengelegt



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - Öffentliche Auslegung

09. Januar bis 10. Februar 2023

Möglichkeiten zur schriftlichen Stellungnahme:

- Ausfüllen des Online-Formulars unter [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)
- per E-Mail an [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)
- per Post an: Stadt Aachen  
52058 Aachen
- **Newsletter Bauleitplanung:** Anmeldung unter [www.aachen.de](http://www.aachen.de)
- Kontakt zur Verwaltung telefonisch oder persönlich nach Terminvereinbarung



# Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - Ausblick

## Nächster Verfahrensschritt (nach Sommerpause):

- A) Planung wird geändert: erneute öffentliche Auslegung  
(Stellungnahmen nur zu Änderungen möglich)
- B) Planung wird nicht mehr geändert: Satzungsbeschluss,  
Bebauungsplan tritt in Kraft





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**