

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0250/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 19.10.2021
		Verfasser/in: FB 61/200 // Dez. III
I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 815 - Gelände Limburg/ Liebigstraße - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.10.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
04.11.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.815 – Gelände Limburg / Liebigstraße - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg / Liebigstraße - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener 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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens und Anlass der Änderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im März 1997 auf den Weg gebracht, um auf dem ehemaligen Viehhofgelände in den bestehenden Gebäuden eine Diskothek zu betreiben. Für die beiden vorderen Hallen 1 und 3 wurde eine Lagernutzung festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 24.09.1999 in Kraft getreten.

Das Vorhaben wurde entsprechend den Festsetzungen umgesetzt und die Anforderungen aus dem Durchführungsvertrag wurden erfüllt. Im Dezember 1999 wurde das starfish eröffnet, Anfang 2020 wurde der Betrieb eingestellt und das Gelände wurde daraufhin veräußert.

Die neuen Eigentümer wollen das Freizeit- und Unterhaltungszentrum weiterentwickeln. Anstelle eines Discothekenbetriebes wurde für die Kälberhalle ein Umbau für Seminare und Veranstaltungen und private Feierlichkeiten beantragt und genehmigt (<https://dasliebig.de/kontakt/>). Das Areal hat jedoch weitere Potentiale für eine Intensivierung der Nutzung. Zum einen werden weite Teile des Geländes mit ebenerdigen Stellplatzanlagen verbraucht, zum anderen ist eine Lagernutzung in den beiden vorderen Hallen dem Standort nicht angemessen.

Zurzeit erarbeiten die Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen einen Rahmenplan, in dem eine nachhaltige Entwicklung des Geländes geklärt und hierfür ein neues Planungsrecht geschaffen werden soll.

Für den Zeitraum bis ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Plangebiet rechtskräftig ist, besteht das Ziel, die Halle 3 zwischenzeitlich zu nutzen. Ein ansässiger Möbelhändler benötigt für die Ausstellung und den Verkauf von Outdoor-Möbeln ausreichend Platz, den dieser in seinem innerstädtischen Standort nicht zur Verfügung hat. Die Halle 3 und ggf. die Halle 1 ist für die Ausstellung und den Verkauf geeignet. Die Festsetzung einer ausschließlichen Lagernutzung widerspricht jedoch einer Genehmigungsfähigkeit.

Ziel der Änderung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Halle 1 und 3 für eine Ausstellungsnutzung mit Einzelhandel. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird das Vorhaben für die Änderung entsprechend spezifiziert. Der Einzelhandel wird auf das Sortiment Gartenmöbel mit lediglich einem Randsortiment von 10 % (branchentypisches zentrenrelevantes Sortiment) und einer Verkaufsfläche von 1.800 m² begrenzt. Die Entwicklung steht im Einklang mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen. Schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt sowie auf andere Versorgungszentren sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Bei der I. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die schriftlichen Festsetzungen ergänzt. Auch wenn der geplante Einzelhandel aufgrund seiner Größe und des Sortiments geringfügige Auswirkungen hat, so wird eine neue Nutzungsart für den Standort eingeführt. Somit werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass kein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann. Die Änderung wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Hierbei ist zu beachten, dass die zulässige Grundfläche nicht verändert wird und keine weiteren Flächen versiegelt werden. Auch die Wiedernutzung einer brachliegenden Halle begründet das beschleunigte Verfahren. Die Änderung wirkt sich auf den Verkehr aus. Dieser wurde untersucht und die zusätzlichen Verkehre sind derart gering, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Kreuzungspunkte am Grünen Weg und an der Jülicher Straße und den Schallschutz gegeben sind.

2. Klimanotstand

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Erweiterung der Nutzung der beiden bestehenden Hallen, die lange brach lagen und nun wieder in Gebrauch gesetzt werden. Durch die Maßnahme werden keine weiteren Flächen versiegelt. Der Standort ist sehr gut an vorhandene Buslinien am Grünen Weg und an der Jülicher Straße angebunden, zudem ist eine kurze Verbindung zum Radwegenetz gegeben, so dass der Einzelhandel nicht zwingend mit dem PKW angefahren werden muss.

Durch die integrierte Lage und die Wiedernutzung von vorhandenen Hallen ist der Eingriff derart gering, so dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima gegeben sind.

3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung verzichtet werden. Da die Änderung nur sehr wenige Belange berührt ist eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auch nicht notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 815 – Gelände Limburg / Liebigstraße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Geltungsbereich der I. Änderung
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung