

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0289/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 10.12.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Freunder Weg / Zeppelinstraße - zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg hier: Aufstellungsbeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.02.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
10.02.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung:

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Entzerrung der Gemengelage
- Schaffung von Raumkanten entlang Freunder Weg, Eisenbahnweg und Zeppelinstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß

Steuerung Einzelhandel

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Freunder Weg / Zeppelinstraße - für den Planbereich zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Entzerrung der Gemengelage

- Schaffung von Raumkanten entlang Freunder Weg, Eisenbahnweg und Zeppelinstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Freunder Weg / Zeppelinstraße - für den Planbereich zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

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
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	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
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>	0		0			
	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:

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
x	nicht bekannt

Erläuterungen:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan - Freunder Weg / Zeppelinstraße - zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Für den Bereich zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich in einer Gemengelage im Übergangsbereich zwischen ausschließlich gewerblich genutzten Flächen und Wohngebieten. Im Plangebiet sind neben größeren Produktions- und Lagerhallen auch kleinere Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Einzelhandel anzutreffen sowie Wohnbebauung aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Auch in diesem Bereich zeichnet sich ein struktureller Wandel ab. Große Gewerbeeinheiten werden oder wurden bereits aufgegeben. So entstand auf einer Gewerbebrache die Wohnanlage „Guter Freund“ sowie in direkter Nachbarschaft ein neuer Bürostandort. Die ehemals ansässige Fa. Hutchinson hat ihren Standort in Aachen aufgegeben und das Grundstück verkauft, sodass auch auf diesen Flächen neue Entwicklungen absehbar sind. Bereits 2003 wurde für Teile des Plangebietes der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Eisenbahnweg / Freunder Weg - (A 149) gefasst, dessen Planungsziele 2016 nochmals konkretisiert wurden (siehe Vorlage FB 61/0396/WP17). Der östliche Teil des Geltungsbereiches überlagert den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Freunder Weg / Hünefeldstraße - (A 159), der 2004 beschlossen wurde.

Ziel des A 149 war insbesondere die Entflechtung der Gemengelage unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie die Schaffung von Raumkanten. Dieser Aufstellungsbeschluss soll aufgehoben werden, ebenso die für diesen Bereich geltende Vorkaufsrechtsatzung. Der Aufstellungsbeschluss A 149 wurde im Jahr 2003 im Rahmen der Stadterneuerung Aachen-Ost gefasst. Zu dieser Zeit liefen die Planungen für die Aachen Arkaden. Im näheren Umfeld befanden sich mehrere große Brachflächen, die einem hohen Entwicklungsdruck unterlagen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden Ziele formuliert, die in den folgenden Jahren dazu geführt haben, dass die Fläche "Kartoffel Braun" sowie das ehemalige CMC-Gelände (zentrales Depot der Militärhandelsorganisation Cantine Militaire Centrale, CMC, der belgischen Streitkräfte am Bahnhof Rothe Erde) im Sinne dieser Ziele entwickelt wurden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes war dazu letztlich nicht erforderlich.

Damit sind die Ziele dieses Aufstellungsbeschlusses für große Teile des Geltungsbereiches erreicht worden, so dass eine Aufhebung rechtliche Klarheit schafft. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Vorkaufsrechtsatzung wird in einer separaten Vorlage behandelt. Ein wesentliches Ziel des Aufstellungsbeschlusses war die Entzerrung der Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe. Dieses Ziel soll auch weiterhin verfolgt werden, insbesondere entlang der Zeppelinstraße, die heute durch einen städtebaulich sehr unbefriedigenden Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungsarten geprägt ist. Entsprechend wird diese Zielsetzung in den neuen Aufstellungsbeschluss - Freunder Weg / Zeppelinstraße - übernommen. Der Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich aus dem aktuellen Steuerungsbedarf in diesem Bereich.

Die Fläche der Deutschen Bahn AG wird nicht mehr Bestandteil des neuen Aufstellungsbeschlusses, da sie - anders als damals von der DB angekündigt - doch weiterhin für Bahnzwecke erforderlich ist.

So erfolgte im Laufe der letzten Jahre die Ansiedlung von bahntechnischer Infrastruktur, z.B. einer Innenreinigungsanlage für Züge.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs besteht nach heutiger Einschätzung kein Bedarf mehr zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, da hier keine nennenswerten Entwicklungspotentiale mehr vorhanden sind.

Ziel des A 159 war insbesondere die Steuerung des Einzelhandels, eine Zielsetzung, die in den neuen Aufstellungsbeschluss übernommen werden soll. Zur Klarstellung soll der A 159 ebenfalls aufgehoben werden. Die Aufhebung wird in einer separaten Vorlage behandelt.

Neben den Zielen, die aus dem bisherigen Aufstellungsbeschluss übernommen wurden (Entflechtung der Gemengelage und Schaffung von Raumkanten) sind jedoch auch neue, an den heutigen Anforderungen ausgerichtete Ziele zu formulieren. Es sind die klimatischen Voraussetzungen zu berücksichtigen, insbesondere, da der Flächennutzungsplan (FNP) *2030 in diesem Bereich neben einer „Belüftungsbahn“ auch einen „Schutzbereich Stadtklima“ darstellt. Weiterhin ist eine zwingende Voraussetzung, mit Grund und Boden sorgsam und flächensparend umzugehen. Unter Beachtung der klimatischen Einschränkungen besteht deshalb das Ziel, mindergenutzte Flächen nachzuverdichten und ein effizientes Maß an Höhe und Dichte zu ermöglichen. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen. Durch eine höhere Dichte innerhalb der Bauflächen sowie durch die Begrenzung von Stellplatzflächen auf ein maximal notwendiges Maß kann der Anteil unversiegelter, begrünter Flächen erhöht werden. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf das Stadtklima aus, sondern ermöglicht auch die Anlage von Frei- und Aufenthaltsflächen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Solarenergie) soll ebenfalls zu einer besseren Nachhaltigkeit beitragen. Die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten für den gewerblichen und auch für den privaten Verkehr sollten bei konkreten Bauvorhaben gefordert werden. Im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen können Mobilitätskonzepte in der Regel nicht umgesetzt werden, da noch keine verbindlichen Grundlagen für die künftigen Verkehre und Stellplatzanforderungen vorliegen. Darüber hinaus ist es erforderlich, Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet zu steuern. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch zur Sicherung von Gewerbestandorten, soll großflächiger Einzelhandel insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitgehend ausgeschlossen werden. Dabei genießen bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe Bestandschutz.

2. Klimanotstand

Der Schutz der Atmosphäre durch eine drastische Reduktion schädlicher Klimagase sowie die Anpassungsstrategien an die Folgen des stattfindenden Klimawandels sind Herausforderungen, denen sich die Kommunen stellen und bei jedem Vorhaben CO₂-Einsparungen wie Anpassungen prüfen und festlegen müssen. Als erstes Hilfsmittel hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde zu dem vorliegenden Verfahrensschritt angewendet, um die grundsätzlichen klimarelevanten Aspekte zu beleuchten.

Die Prüfung anhand der Checkliste (siehe Anlage) hat ergeben, dass auch wenn das Plangebiet großflächig versiegelt und bebaut ist, es doch ein Potential für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Im

Bebauungsplanverfahren ist vor allem die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima und der Belüftungsbahn Stadtklima zu berücksichtigen.

3. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Freunder Weg / Zeppelinstraße zur Sicherung folgender städtebaulicher Ziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Entzerrung der Gemengelage
- Schaffung von Raumkanten entlang Freunder Weg, Eisenbahnweg und Zeppelinstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel

den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes - Freunder Weg / Zeppelinstraße - A-309 fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Klimacheckliste
4. A-Plan