

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0757/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 12.09.2023
		Verfasser/in: Dez.III /FB61/200
<b>Bebauungsplan - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße - Aufstellungsbeschluss A 318</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
18.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
19.10.2023	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
- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts
- Steuerung des Einzelhandels
- Schaffung von Raumkanten entlang der Krefelder Straße
- 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 und Vermeidung von großflächigen ebenerdigen Parkplätzen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße 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
- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts
- Steuerung des Einzelhandels
- Schaffung von Raumkanten entlang der Krefelder Straße
- 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 und Vermeidung von großflächigen ebenerdigen Parkplätzen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße 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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## **Erläuterungen:**

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße**

#### **1. Städtebauliche Situation und Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebiets "Grüner Weg" und befindet sich im Nordosten von Aachen, südlich des Prager Rings. Es ist nahezu vollständig bebaut und weist eine heterogene Nutzungs- und Baustruktur auf. Gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Büros dominieren das Plangebiet. Im Laufe der Zeit haben sich immer mehr Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet angesiedelt, die größtenteils nicht zentrenrelevant sind. Im Bereich Am Gut Wolf sind zwei Fahrradhändler sowie ein Autohändler ansässig. Im Bereich Krefelder Straße befindet sich schon lange ein Schuhcenter, welches zentrenrelevant ist.

Einzelhandelsbetriebe benötigen oft große Flächen, weisen jedoch gleichzeitig eine niedrige Arbeitsplatzdichte auf. Aufgrund der höheren Gewinnerwartungen verdrängen sie gewerbliche Nutzungen. Die bestehende Einzelhandelsnutzung und die günstige Verkehrsanbindung über die Krefelder Straße für PKWs sorgen weiterhin für eine Anziehungskraft für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben.

Außerdem ist das Plangebiet mit dem umgebenden gewerblichen Umfeld durch die vorhandenen unterschiedlichen Gebäudestrukturen und -kubaturen mit verschiedenen baulichen Höhen heterogen geprägt. Neben kleineren Gewerbebetrieben sind auch größere eingeschossige Produktions- und Lagerhallen zu finden. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Bereich Am Gut Wolf, Lukasstraße. Zur Krefelder Straße hin ist lediglich ein Grundstück mit einem eingeschossigen Gewerbegebäude vorzufinden. Im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden entlang der Krefelder Straße, wie dem zweigeschossigen Möbelgeschäft und dem sechsgeschossigen Finanzamt, ergeben sich erhebliche Höhenunterschiede, die kein städtebaulich befriedigendes Bild an der stark frequentierten Krefelder Straße darstellen. Zudem sind am Grünen Weg unklare Raumkanten festzustellen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet zu einem Großteil durch oberirdische Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen versiegelt. Diese flächenintensiven Stellplatzflächen sind kein adäquater Umgang mit immer knapper werdenden Gewerbeflächen.

Bereits 1987 wurde der Aufstellungsbeschluss A 85 - Gewerbegebiet Krefelder Str./Grüner Weg – gefasst, um eine Gewerbeentwicklung zu fördern und den Einzelhandel zu steuern. Der Geltungsbereich des A 85 (siehe Anlage 5) wurde jedoch sehr großzügig festgelegt. Er erstreckt sich vom ehemaligen Nordbahnhof entlang der noch gewerblich genutzten Bahntrasse bis zur Wurm. Mittlerweile überlagern zahlreiche kleinere Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse mit konkreten Zielsetzungen einen erheblichen Teil des Geltungsbereichs des A 85. Daraus entstanden Überlappungen und Dopplungen der Geltungsbereiche. Für die Restflächen kann ein 35 Jahre alter Aufstellungsbeschluss ebenso nicht mehr als Steuerungsgrundlage herangezogen werden.

#### **2. Ziel und Zweck**

Angesichts der oben beschriebenen negativen städtebaulichen Entwicklungen und der aktuellen planungsrechtlichen Situation soll für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um vor allem eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und gleichzeitig den überholten A 85 abzulösen. Die Gebietsgrenze des neuen Aufstellungsbeschlusses wird verkleinert und ergibt sich zum einen aus den Abgrenzungen der umliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne und den aktuelleren Aufstellungsbeschlüsse. Zum anderen wird für den Bereich Prager Ring in Zukunft eine Rahmenplanung erstellt, die einen großen Teilbereich des A 85 abdeckt und die städtebaulichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich regeln wird. Daher ist dieser Bereich nicht Bestandteil des

neuen Aufstellungsbeschlusses. Zur Klarstellung soll der A 85 parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss ebenfalls aufgehoben werden. Die Aufhebung wird in einer separaten Vorlage behandelt. (siehe Vorlage FB 61/0757/WP18)

Ein Ziel des A 85 war insbesondere die Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts. Dieses Ziel soll weiterhin verfolgt werden. Dementsprechend ist es erforderlich, weitere Einzelhandelsansiedlungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu steuern. Die bisherige Regelung des A 85 zielte auf die Stärkung des Gewerbestandorts ab, erlaubte jedoch auch die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Dies hat dazu geführt, dass sich in dem Plangebiet in den vergangenen Jahren zwei unterschiedliche Bereiche entwickelt haben (siehe Anlage 4).

Bereich -1-: Hier handelt es sich um mehrere Flächen an der Krefelder Straße und Am Gut Wolf mit bestehender Einzelhandelskonzentration, wie zum Beispiel Fahrradgeschäfte, einen Autohändler und ein Schuhcenter, welches sogar zentrenrelevant ist. Eine gewerbliche Nutzung ist dort weitgehend nicht mehr vorhanden.

Bereich -2-: In diesem Bereich gibt es einen geringem Einzelhandelsanteil, darunter zum Beispiel ein Geschäft für Elektrogroßgeräte und ein Getränkelieferant mit Selbstabholung. Hier überwiegt noch die gewerbliche Nutzung.

Entsprechend des Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzeptes von 2015 liegt das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Dieses Konzept verfolgt das Ziel, bestehende Zentren zu stärken und Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten zu vermeiden. Des Weiteren sollen die nur im geringen Maße in Aachen verfügbaren Flächen für Gewerbegebiete vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe reserviert werden.

Insofern sollen für den Bereich 2 Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden und für den Bereich 1 künftig ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und Gewerbestandorte zu sichern.

Das Ziel des Aufstellungsbeschlusses bezüglich der Nutzung ist, die noch vorhandenen Gewerbeflächen, wie sie im Bereich 2 zu finden sind, zu sichern und zu stärken. Eine weitere Ausdehnung der Konzentration von Einzelhandel, wie sie im Bereich 1 zu beobachten ist, ist nicht erwünscht und soll begrenzt werden. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, wie die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gesichert werden können. Darüber hinaus soll für das gesamte Plangebiet die Ausnahmeregelung für den Verkauf von Waren in Verbindung mit der Produktion oder Weiterverarbeitung geprüft werden, sofern es sich um untergeordnete Betriebsteile handelt. Für den Bereich 1 mit Konzentration von Einzelhandelsbetrieben ist zu prüfen, ob Sondergebiete festgesetzt werden sollen.

Für den Gesamtbereich der Krefelder Straße wurde zu Beginn des Jahres 2000 eine Rahmenplanung aufgestellt, nach der die städtebaulichen Raumkanten entlang der Krefelder Straße geschlossen werden sollen. Dieser Vorgabe soll weiterhin berücksichtigt werden, um die städtebauliche Qualität und die Einbindung in das Umfeld sicherzustellen. Insgesamt hat die Aufwertung der Krefelder Straße in den letzten Jahren durch den Bau des Finanzamts, des Stadions einschließlich der CHIO-Brücke und des Jobcenters zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung geführt. Im näheren Umfeld der Krefelder Straße befindet sich bereits ein sechsgeschossiges Finanzamt sowie andere mehrgeschossige Bürogebäude, die die Höhenentwicklung entlang der Krefelder Straße prägen. Innerhalb des Plangebiets kann die Raumkante entlang der Krefelder Straße in Verlängerung des Finanzamts aufgenommen werden, um zum einen die begonnene positive Entwicklung in diesem Teilbereich der Stadt fortzuführen und zukünftig eine Einheitlichkeit der Straßenrandbebauung zu erreichen. Auch die Orientierung der Gebäude zum Grünen Weg sollte in der Planung angemessen berücksichtigt werden und nicht ausschließlich als „Rückseite“ betrachtet werden.

Der Bedarf an Gewerbeflächen in Aachen ist derzeit und zukünftig weiterhin hoch. Daher sollen bei der weiteren Planung die Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung geprüft und umgesetzt werden. Angesichts knapper werdender Bauflächen rechtfertigt sich auch bei gewerblicher Nutzung oder einem gemischten Gewerbenutzungskonzept eine urbane Baustruktur mit kompakten und mehrgeschossigen Gebäuden. Sinnvoll kann hierbei auch eine gestaffelte Höhe sein, bei der die Gebäude zur Straße hin höher sind und im hinteren Bereich niedrigere Gebäude entstehen. Weiterhin sind auch die klimatischen Bedingungen zu berücksichtigen, insbesondere, da der Flächennutzungsplan (FNP) \*2030 in diesem Bereich neben einer „Belüftungsbahn“ auch einen „Schutzbereich Stadtklima“ darstellt. Unter Berücksichtigung der klimatischen Einschränkungen und des erheblichen aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen besteht das Ziel darin, mindergenutzte Flächen nachzuverdichten und ein effizientes Maß an Höhe, Dichte und Flächennutzung zu ermöglichen, um eine effektive Ausnutzung der Flächen zu schaffen. Weitere Umweltbelange wie bspw. Altlasten, aktuelle Vorgaben zum Lärmschutz, Gewässerschutz und Hochwasserschutz sind ebenso in den weiteren Verfahren zu beachten und zu untersuchen.

Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen. Durch eine höhere Dichte innerhalb der Bauflächen sowie die Begrenzung der Stellplatzflächen auf ein maximal notwendiges Maß und durch blockrandbegleitende Baumreihen, Dachbegrünung kann der Anteil unversiegelter, begrünter Flächen erhöht werden. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf das Stadtklima aus, sondern ermöglicht auch die Schaffung von Frei- und Aufenthaltsflächen. Innerhalb des Plangebiets wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Krefelder Straße und dem Grünen Weg auf dem sogenannten „Großstück“ gebaut, wodurch eine öffentliche Durchwegung geschaffen werden konnte. Diese soll weiterhin gesichert werden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie z. B. Solarenergie, soll ebenfalls einen positiven Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten. Seit dem Beschluss vom 04.11.2021 besteht eine Solarpflicht bei Neubauvorhaben.

Daraus ergibt sich, dass eine offene großflächige Anordnung von Stellplätzen nicht mehr angemessen ist. Eine flächensparende Alternative könnte das Stapeln von Parkplätzen in Form von Parkdecks, die Unterbringung in Tiefgaragen, eine vertikale Nutzungskombination von Garagengeschossen und gewerblicher Nutzung oder das Parken auf Dachflächen sein. Die Anzahl der Stellplätze hängt von der dort ausgeübten Nutzung sowie von der im Rahmen der Baugenehmigung festgelegten Stellplatzanzahl ab. Außerdem sollten die Stellplatzflächen einem zusätzlichen Nutzen z.B. durch Solaranlagen oder Dachbegrünung dienen. Das Ziel ist es, eine Mindernutzung der Flächen zu vermeiden.

Bei konkreten Bauvorhaben sollten Mobilitätskonzepte für den gewerblichen und privaten Verkehr gefordert werden. In den Angebotsbebauungsplänen können Mobilitätskonzepte in der Regel nicht umgesetzt werden, da noch keine verbindlichen Grundlagen für die künftigen Verkehre und Stellplatzanforderungen vorliegen.

Sollten sich im weiteren Verfahren Vorhaben ergeben, die einen besonderen Regelungsbedarf erfordern, könnte ein gesondertes Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

### **3. 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 CO<sub>2</sub>-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 durch beispielsweise Begrünung und Teilentsiegelung bietet. Im Bebauungsplanverfahren ist vor allem die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima (stadtklimatischer Mehrfachbelastungsbereich) und der Belüftungsbahn bzw. Kaluftbahn / Kaltluftsammlgebiet Soers (Vgl. FNP\*2030 und Klimaanpassungskonzept 2018) zu berücksichtigen.

#### **4.    Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Grüner Weg / Am Gut Wolf zur

Sicherung folgender städtebaulicher Ziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts
- Steuerung des Einzelhandels
- Schaffung von Raumkanten entlang der Krefelder Straße
- 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 und Vermeidung von großflächigen ebenerdigen Parkplätzen

den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Grüner Weg / Am Gut Wolf - im Bereich Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lukasstraße und Krefelder Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu fassen.

#### **Anlage/n:**

1.    Übersichtsplan
2.    Luftbild
3.    Klimacheckliste
4.    Übersicht Gewerbe / Einzelhandel
5.    Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss A 85