

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0830/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 15.12.2023
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan - Dresdener Straße / Rotter Bruch - im Bereich zwischen Berliner Ring, Breslauer Straße, Dresdener Straße, Elsassstraße, Stolberger Straße und Rottstraße hier: Aufstellungsbeschluss A 319</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
17.01.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
18.01.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung:

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts in den Teilbereichen 2 und 3 (siehe Anlage 4)
- Steuerung des bestehenden großflächigen Einzelhandels im Teilbereich 1 (siehe Anlage 4)
- Sicherung der Wohnnutzung im Teilbereich 4 (siehe Anlage 4)
- Schaffung von Raumkanten entlang Breslauer Straße und Berliner Ring
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Ausweisung von Stellplatzflächen in einem angemessenen Maß unter Berücksichtigung von Klima- und Umweltschutz und unter Vermeidung von großflächigen ebenerdigen Parkplätzen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Dresdener Straße / Rotter Bruch - im Bereich zwischen Berliner Ring, Breslauer Straße, Dresdener Straße, Elsassstraße, Stolberger Straße und Rottstraße 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:

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts in den Teilbereichen 2 und 3 (siehe Anlage 4)
- Steuerung des bestehenden großflächigen Einzelhandels im Teilbereich 1 (siehe Anlage 4)
- Sicherung der Wohnnutzung im Teilbereich 4 (siehe Anlage 4)
- Schaffung von Raumkanten entlang Breslauer Straße und Berliner Ring
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Ausweisung von Stellplatzflächen in einem angemessenen Maß unter Berücksichtigung von Klima- und Umweltschutz und unter Vermeidung von großflächigen ebenerdigen Parkplätzen

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Dresdener Straße / Rotter Bruch - im Bereich zwischen Berliner Ring, Breslauer Straße, Dresdener Straße, Elsassstraße, Stolberger Straße und Rottstraße 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:**

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

Das Plangebiet befindet sich im Aachener Osten im Bereich der Breslauer Straße, Elsassstraße, Stolberger Straße und Rottstraße, südlich des Berliner Rings. Es handelt sich um Teilflächen eines Gewerbe- und Industriegebiets, das Ende der siebziger Jahre vollständig bebaut wurde.

Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe sowie kleinere Handwerksbetriebe und Büros prägen das Plangebiet. An der Stolberger Straße wechselt der Gebietscharakter. Dort ist vorwiegend eine Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern als geschlossene Blockrandbebauung zu finden.

Im Laufe der Zeit haben sich im Plangebiet zudem immer mehr Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die teilweise auch großflächig sind mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Einzelhandelsbetriebe benötigen oft große Flächen, weisen jedoch gleichzeitig eine niedrige Arbeitsplatzdichte auf. Aufgrund der höheren Gewinnerwartungen verdrängen sie gewerbliche Nutzungen. Diese Verdrängung ist bereits im Plangebiet, insbesondere im Baublock Stolberger Straße, Elsassstraße und Breslauer Straße festzustellen. Die bereits bestehende Einzelhandelsnutzung und die günstige Verkehrsanbindung stellen weiterhin eine Anziehungskraft für künftige Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben dar.

Die Gebäudestruktur und Kubaturen sind sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld heterogen. Neben kleineren Gewerbebetrieben sind auch größere eingeschossige Produktions- und Lagerhallen sowie mehrgeschossige Bürogebäude zu finden.

Der Grünanteil im Plangebiet ist sehr gering. Die Stellplätze für gewerbliche Nutzung werden ebenerdig angeordnet und nehmen den Großteil der unbebauten Fläche ein. Ausschließlich die Straßenräume des Berliner Rings, der Breslauer Straße und der Elsassstraße sind durch straßenbegleitende Begrünung und Bäume geprägt. Im hinteren Bereich der Wohnbebauung existieren Gärten mit Baumbestand.

Für den Bereich des Plangebietes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 517 aus dem Jahr 1977, der überwiegend ein Gewerbegebiet und entlang der Stolberger Straße ein Mischgebiet festsetzt. Jedoch enthält er keine Regelung zur Einzelhandelssteuerung. Im Jahr 1989 wurde deshalb im Plangebiet der Aufstellungsbeschluss A 100 (siehe Anlage 5) - Dresdener Straße - gefasst, um die Gewerbeentwicklung zu fördern und den Einzelhandel zu steuern. Der Geltungsbereich des A 100 wurde großzügig festgelegt. Er erstreckt sich von der Stolberger Straße entlang der Bahntrasse und der Bundesautobahn A 544 bis zum Berliner Ring. Aus unterschiedlichen Gründen, auch aufgrund des damals noch fehlenden Einzelhandelskonzepts, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt. In dem Gebiet mit dem stärksten Änderungs- bzw. Ansiedlungsdruck wurde 1999 erneuert ein Aufstellungsbeschluss A 135 (siehe Anlage 6) - Gewerbegebiet Rotter Bruch - gefasst, um die im Jahr 1989 beschlossenen, aber schon überholten Ziele des A 100 zu konkretisieren. Ziel

war insbesondere, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen. Mittlerweile überlagern einige kleinere rechtskräftige Bebauungspläne und weitere aktuellere Aufstellungsbeschlüsse Teile des Geltungsbereichs des A 100. Daraus entstanden Überlappungen und Dopplungen. Die beiden über 20 Jahre alten Aufstellungsbeschlüsse A 100 und A 135 können zudem aufgrund ihres Alters nicht mehr als Steuerungsgrundlage herangezogen werden.

## **2. Ziel und Zweck (Aufhebungsanlass)**

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 die veralteten A 100 und A 135 abzulösen. Der Geltungsbereich des neuen Aufstellungsbeschlusses ergibt sich aus den Abgrenzungen der umliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne und den Geltungsbereichen der aktuelleren Aufstellungsbeschlüsse. Zur Klarstellung sollen die Aufstellungsbeschlüsse A 100 und A 135 parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden. Die Aufhebungen werden in zwei separaten Vorlagen behandelt. (siehe Vorlage FB 61/0828/WP18 und Vorlage FB 61/0829/WP18)

Ziele des A 100 und A 135 waren insbesondere die Steuerung des Einzelhandels sowie die Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzung. 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 100 und A 135 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 ursprünglichen Gewerbegebiet in den vergangenen Jahren drei unterschiedliche Bereiche entwickelt haben (siehe Anlage 4), die nachfolgend näher erläutert werden.

Bereich -1-: Hier handelt es sich um mehrere Flächen an der Dresdener Straße und Elsassstraße mit bestehender großflächiger Einzelhandelskonzentration, wie ein Baustoffhandel, ein Möbelgeschäft, ein Fachhandel für Kaminöfen sowie zwei Autohändler. In diesem Gebiet ist die herkömmliche gewerbliche Nutzung, insbesondere das produzierende und verarbeitende Gewerbe, weitgehend nicht mehr vorhanden.

Bereich -2- : In diesem Bereich gibt es mehrere Einzelhandelsbetriebe, darunter zum Beispiel ein Küchenmöbelgeschäft, ein Tierbedarfsgeschäft, ein Bürobedarfsgeschäft, ein Farbenhandel und ein Fachhandel für Elektro Großgeräte. Hier überwiegt jedoch noch die herkömmliche gewerbliche Nutzung.

Bereich -3-: Bei diesem Gewerbestandort sind bis auf zwei Autohändler nahezu keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

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 Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten bzw. in Gewerbegebieten zu vermeiden. Des Weiteren sollen die nur im geringen Maße in Aachen verfügbaren Gewerbeflächen vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Einzelhandelssteuerung und der Gewerbeentwicklung, aber auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Situation, ist es sinnvoll, in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung unterschiedliche Ziele für die jeweiligen Teilbereiche zu formulieren. Dabei besteht das Ziel, die noch vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich -2- und -3- zu sichern und zu stärken. Eine weitere Ausdehnung der Konzentration von Einzelhandel, wie sie im Bereich -1- zu beobachten ist, soll dagegen begrenzt werden.

Insofern soll im Bereich -3- Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden. Im Bereich -2- sollen künftig ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und Gewerbebestandorte zu sichern. In beiden Bereichen soll geprüft werden, wie bestehende Einzelhandelsbetriebe gesichert werden können bzw. welche Ausnahmeregelung getroffen werden müssen. Der Standort, an dem bereits eine Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist (Bereich -1-), soll planungsrechtlich gesichert werden. Dort entspricht der Gebietscharakter nicht mehr einem Gewerbegebiet. Es soll daher geprüft werden, ob hier ein Sondergebiet für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgesetzt werden soll.

Der Baublock Stolberger Straße, Elsassstraße und Breslauer Straße ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe (vor allem Einzelhandelsnutzung) im nördlichen Bereich und Wohnen im südlichen Bereich. Der Bebauungsplan Nr. 517, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet, setzt nördlich dieses Baublocks ein Gewerbegebiet und südlich dieses Baublocks ein Mischgebiet fest. Allerdings überwiegt heute an der Stolberger Straße im Teilbereich 4 (siehe Anlage 4) die Wohnnutzung. Dies entspricht nicht mehr dem Charakter eines Mischgebiets. Ziel ist, diese Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch sollen gewährleistet werden.

Um die städtebauliche Qualität und die Einbindung in das Umfeld sicherzustellen, besteht außerdem das Ziel, entlang der angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere entlang der Breslauer Straße und Berliner Straße, Raumkanten zu schaffen. Auch die Orientierung zur Bahn an der Rottstraße sollte 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. 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 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, durch die Begrenzung der Stellplatzflächen auf ein maximal notwendiges Maß sowie durch blockrandbegleitende Baumreihen und Dachbegrünungen 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.

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 demnach auch, dass eine offene großflächige Anordnung von Stellplätzen nicht mehr angemessen ist. Eine flächensparsame Alternative könnte das Stapeln von Parkplätzen in 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 einen zusätzlichen Nutzen z.B. durch Solaranlagen oder Dachbegrünung erfüllen. Das Ziel ist, eine Mindernutzung der Flächen zu vermeiden.

Bei konkreten Bauvorhaben sollten Mobilitätskonzepte für 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 das Plangebiet trotz seiner großflächigen Versiegelung und Bebauung ein Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung beispielsweise durch Begrünung und Teilentsiegelung bietet. Im Bebauungsplanverfahren ist vor allem die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima (stadtklimatischer Mehrfachbelastungsbereich; FNP 2030 und Klimaanpassungskonzept 2018) zu berücksichtigen.

Zudem wird das Plangebiet von einer Kaltluftbahn (gem. FNP 2030 Schutzbereich „Belüftungsbahn“) tangiert, was zusätzliche Bedeutung für die Planung und Gestaltung der städtischen Stadtklimas hat. Daher müssen bei der weiteren Planung Maßnahmen ergriffen werden, um den Schutz des Stadtklimas zu gewährleisten und die Belüftung des Gebiets zu berücksichtigen.

#### **4. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Dresdener Straße / Rotter Bruch zur Sicherung folgender städtebaulicher Ziele:

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts in den Teilbereichen 2 und 3 (siehe Anlage 4)
- Steuerung des bestehenden großflächigen Einzelhandels im Teilbereich 1 (siehe Anlage 4)
- Sicherung der Wohnnutzung im Teilbereich 4 (siehe Anlage 4)
- Schaffung von Raumkanten entlang Breslauer Straße und Berliner Ring
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Ausweisung von Stellplatzflächen in einem angemessenen Maß unter Berücksichtigung von Klima- und Umweltschutz und unter Vermeidung von großflächigen ebenerdigen Parkplätzen

den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Dresdener Straße / Rotter Bruch - im Bereich zwischen Berliner Ring, Breslauer Straße, Dresdener Straße, Elsassstraße, Stolberger Straße und Rottstraße zu beschließen.

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

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Klimacheckliste
4. Übersicht Gewerbe / Einzelhandel
5. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss A 100
6. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss A 135