

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1017/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa		Datum:	07.08.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Nachverdichtung von Gewerbeflächen: Gemeinsamer Ratsantrag der Fraktionen CDU und SPD vom 17.05.2018			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.09.2018	Planungsausschuss	Kenntnisnahme	
12.09.2018	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Damit gilt der Ratsantrag Nr. 365/17 vom 17.05.2018 als behandelt.

Erläuterungen:

Im Mai 2018 haben die Fraktionen von CDU und SPD im Rat der Stadt beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, darzustellen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Gewerbeflächen bestehen und welche Potentiale sich hierdurch ergeben (Anlage 1).

Der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen ist erheblich. Zu diesem Ergebnis kamen mehrere Untersuchungen, die im Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen 2030 durchgeführt wurden. Über den Umgang mit dem hohen Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen wird auch in der Planungsausschusssitzung am 06.09.2018 in dem Tagesordnungspunkt „Aktivierung der Bodenvorratspolitik und des strategischen Grunderwerbs“ vorgetragen (Vorlage-Nr.:FB 23/0463/WP17).

1. Einleitung

Das Aachener Unternehmensspektrum reicht vom traditionsreichen Handwerk bis zu weltweit agierenden Hochtechnologieunternehmen, von klassischen Dienstleistern bis zu Produktionsunternehmen im konventionellen Sinne, wie z.B. Continental, hinzu kommen Unternehmen bzw. Produzenten im Themenfeld der Elektromobilität (Streetscooter und e.GO) sowie digitale Unternehmen (digiChurch). Auch eingehende Ansiedlungsanfragen umfassen das gesamte v.g. Portfolio. So vielfältig die Aachener Unternehmenslandschaft ist, so sind auch deren Standortansprüche unterschiedlich. Arbeits-, Produktionsabläufe, logistische Erfordernisse, Umfeld und Standortgegebenheiten sind individuell. Allgemeingültig und Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung ist jedoch eine ausreichende, zeit- und nachfragegerechte Versorgung mit Gewerbeflächen. Angesichts der Endlichkeit der Ressource Boden und der damit einhergehenden Nutzungskonkurrenzen, sollte einerseits in der kommunalen Flächenstrategie ein ausgewogener Mix aus „Flächenneuausweisung“, „Revitalisierung“ sowie „interkommunaler Zusammenarbeit“ Berücksichtigung finden und andererseits ein individuelles, nachhaltiges und ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement erfolgen. Ein solches Flächenmanagement benötigt Instrumente und eine Richtschnur sowohl bei Umstrukturierungsprozessen, als auch bei Neubauvorhaben. Eine schonende und sparsame Inanspruchnahme und eine effiziente Nutzung von Flächen, wie z.B. eine Nachverdichtung, hängen dabei prinzipiell vom Interesse und Engagement der – in der Regel – privaten Eigentümer ab. Fakt ist aber, dass Unternehmen, um erfolgreich wachsen zu können, ein geeignetes und bezahlbares Flächenangebot benötigen, die Verwaltung jedoch nur über begrenzte Möglichkeiten verfügt und daher eher unterstützend tätig werden kann, indem sie z.B. über baurechtliche Maßnahmen eine intensivere Grundstücksausnutzung ermöglicht und Eigentümer über Nutzungsmöglichkeiten berät. Dies erfolgt aktuell u.a. durch den Bauservice der Stadt Aachen sowie durch die Fachbereiche Immobilienmanagement und Wirtschaft, Wissenschaft und Europa.

Welcher Weg jeweils Erfolg verspricht, hängt also von den individuellen Gegebenheiten ab. Die Verwaltung unterscheidet innerhalb ihrer Vermarktungsaktivitäten grundsätzlich zwischen folgenden Flächenoptionen:

- Gewerbe- / Industriegebiete mit teilweise großbetrieblichen Strukturen (u.a. Eilendorf Süd und Triwo Park)
- Gewerbegebiete mit überwiegend kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und Handwerk (u.a. Gewerbepark Brand)
- Gewerbemischgebiete mit unterschiedlichen Gewerbearten und heterogenen Strukturen (insbesondere Innenstadt)

2. Potenzielle Maßnahmen

Neben den Gebietsbetrachtungen muss zusätzlich eine Differenzierung hinsichtlich einer möglichen „Aktivierung im Bestand“ und zukünftiger (neuer) Entwicklungen bzw. Bauten vorgenommen werden. Die potenziellen Maßnahmen lassen sich aus Sicht der Verwaltung in folgende Oberthemen clustern:

Flächen am aktuellen Unternehmensstandort „intelligent“ nutzen

Bei Aktivierung im Bestand und zur Nachverdichtung bereits genutzter Flächen könnten u.a. gebäudebezogene Maßnahmen wie z.B. das Aufstocken von vorhandenen Bauten, An- und Erweiterungsbauten, Innenverdichtung mit Modulteilen, Bebauung von Reserveflächen, Aufstockung bzw. Überbauung von bestehenden (Produktions-) Hallen oder Abriss vorhandener Bauten und Neubau größerer Gebäude ins Spiel kommen. Dabei sind jedoch insbesondere baurechtliche und technisch-planerische Voraussetzungen zu beachten, damit die geplanten Maßnahmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Einfügekriterien des § 34 BauGB vereinbar sind. Gleichzeitig darf eine Umbauplanung den Bestandsschutz nicht gefährden. Auch eine Prüfung, ob eine Aufstockung grundsätzlich möglich ist (insb. Statik), muss erfolgen. Grundvoraussetzung ist jedoch, dass diese Möglichkeiten mit dem Betrieb des Unternehmens vereinbar und genehmigungsfähig sein müssen. Dies hängt stark von dem jeweiligen Produkt und der genutzten technischen Anlagen ab.

Gewerbeareal(e) und Immobilien zur Nachnutzung öffnen

Dies könnte zum Beispiel durch eine gezielte Umnutzung bzw. multiple Nutzung von Gebäuden umgesetzt werden. In Zeiten der Urbanisierung, Individualisierung und Digitalisierung kann urbane Produktion auch neue Optionen bieten. Wenn urbane Produktion als Chance gesehen wird, bestimmte Nutzungen störungsarm miteinander zu vereinen, kann eine Nachverdichtung auch im städtischem Umfeld erreicht werden. Das Verbundforschungsprojekt „MIA - Made in Aachen“ (angedockt beim Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa) beschäftigt sich mit dem Thema der urbanen Produktion bereits seit 2016. Durch Haushaltsbefragungen, Unternehmensbesuche, Zukunftswerkstätten und Expertengespräche wurden Informationen gesammelt, um herauszufinden, wie sich urbane Produktion gestalten lässt, wo Hemmnisse und Hürden zu überwinden sind sowie welche Aspekte bereits funktionieren. Vor allem in Zusammenhang mit vertikalen Fabriken, Mehrzweckgebäuden, Ressourcensharing und kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten sehen viele Beteiligte eine große Entwicklungschance.

Flächensparendes Entwickeln & Bauen

Bei der Vermarktung städtischer Gewerbegrundstücke wird grundsätzlich darauf geachtet, dass das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und geplantem Bauvolumen stimmig ist. Im Kaufvertrag wird

eine Mindestbebauung festgeschrieben, die vom Käufer einzuhalten ist. Hierbei kann allerdings kein festes Mindestverhältnis Fläche/Bebauung angesetzt werden, da auch weitere Belange wie z. B. Art des Betriebes (Handwerk oder Büro) oder Mitarbeiterzahl (Anzahl von Stellplätzen) bei der An- oder Umsiedlung von Firmen zu berücksichtigen sind. So benötigt etwa eine Kfz-Werkstatt neben den baurechtlich notwendigen Stellplätzen bebaubare Flächen für die zu reparierenden Fahrzeuge, die dann nicht mehr zur Bebauung zur Verfügung stehen. Seit einiger Zeit wird dahingehend beraten, dass bei der Statik der geplanten Gebäude auf ein eventuelles Wachstum der Firma geachtet werden sollte oder bereits im Vorgriff mehr als die notwendige Nutzfläche errichtet und zwischenzeitlich vermietet werden könnte. Dieser Rat wird in Einzelfällen bereits befolgt, jedoch nicht flächendeckend, insbesondere wegen höherer Kosten und dem damit verbundenen größeren Risiko.

Grundsätzlich bestehen jedoch technische Möglichkeiten, um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu erzielen. Flexible und umnutzungsfähige Neubauten oder auch eine Stapelung von Nutzungen sind denkbar. Für weitergehende Maßnahmen wäre ein ganzheitliches Immobilienkonzept zielführend, das z.B. eine hohe Ausnutzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl durch kompakte und mehrgeschossige Gebäude auch um Aspekte des Planungs-, des Bauordnungs- und Umweltrechts ergänzt. Beispielhaft wäre eine geschickte Anordnung der Gebäude und Nebenflächen, wie Stellplätze oder Erschließungsflächen. Ein Ansatzpunkt, der sich bei kleineren Gewerbeimmobilien anbietet, sind Doppelgebäude, wie u.a. auch im Einfamilienwohnungsbau (Doppelhaushälfte) üblich. Hierdurch könnten gesetzliche Abstandflächen eingespart werden.

Kooperationsförderung im Gebiet unterstützen

Flächenpotenziale im Bestand und neue Entwicklungen können auch über gemeinschaftliche Immobilienlösungen aktiviert werden. Denkbar ist z.B., dass Unternehmen Ihre Bedarfe an Nebenflächen, die entweder nur zeitweise anfallen oder nicht notwendigerweise direkt auf dem Betriebsgelände angeordnet sein müssen, in gemeinschaftlichen Anlagen „poolen“. So werden u.a. Mehrfachnutzungen möglich, die durch Größenvorteile und unterschiedliche zeitliche Auslastung Vorteile bieten und den individuellen Flächenbedarf entsprechend reduzieren könnten.

3. Möglichkeiten der Nachverdichtung im Planungsrecht

Grundsätzlich muss bei der Durchführung eines Bauvorhabens geprüft werden, ob dieses im Bereich eines Bebauungsplanes liegt oder in einem unbeplanten Bereich. Je nachdem ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten.

3.1 Gebiete im Bereich eines Bebauungsplanes

Das Ziel eines Bebauungsplanes ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Bei einer Nachverdichtung im Bereich eines Bebauungsplanes müssen dessen Festsetzungen eingehalten werden. Entscheidend sind hierbei die Festsetzungen zum Maß der Bebauung, insbesondere zur Grundflächenzahl und zur Höhe.

Ausnutzung der Fläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. In Gewerbegebieten darf nach §17 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) die GRZ einen Wert von 0,8, also 80% Überbauung, nicht überschreiten. In den meisten Aachener Bebauungsplänen mit Gewerbegebieten ist bereits eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze der BauNVO ausgeschöpft. Diese Obergrenze wird in vielen Gebieten jedoch nicht ausgenutzt. Hier bestehen bereits heute Nachverdichtungsmöglichkeiten, die von den Eigentümern genutzt werden könnten. Wenn eine geringere GRZ als 0,8 festgesetzt ist, ist zunächst zu prüfen, aus welchem Grund die GRZ festgesetzt wurde und ob eine höhere GRZ in dem Bereich möglich wäre. Der Bebauungsplan Nr. 819 – Gewerbegebiet Auf der Hüls - aus dem Jahr 2001 beispielsweise liegt im Bereich einer Grünverbindung sowie einer Kaltluftschneise. Er setzt eine gestaffelte GRZ von 0,4 / 0,5 / 0,6 fest. Die Festsetzungen zur GRZ erfolgten, um dem Belang der klimatisch wichtigen Grünverbindung zu genügen, die Versiegelung gering zu halten und den Abfluss von Kaltluftströmen zu gewährleisten. Hier wäre also aus rein planungsrechtlicher Sicht eine dichtere Bebauung möglich, es sprechen jedoch Gründe des Klimaschutzes dagegen.

Ausnutzung der Höhe

Die Höhe der Gebäude kann in Bebauungsplänen durch die Anzahl der Vollgeschosse oder die Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die Baunutzungsverordnung legt keine Obergrenze der Höhe fest. Um zu gewährleisten, dass die Höhe in einem angemessenen Verhältnis zur überbauten Fläche steht, sind in §17 BauNVO Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind. In Gewerbegebieten liegt die Obergrenze der GFZ bei 2,4. In vielen Aachener Bebauungsplänen für Gewerbegebiete sind 2 - 3 Vollgeschosse bzw. ca. 9 - 13 m hohe Gebäude zulässig. In Gewerbegebieten wird in der Regel keine GFZ festgesetzt, da dies bei den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen (Büro, Lager, Werkstätten, Produktionshallen etc.) kein sinnvolles Steuerungselement ist. Deshalb wird in den meisten Bebauungsplänen die Höhenentwicklung über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gesteuert. Wie bei der GRZ gilt jedoch auch hier die Obergrenze der GFZ von 2,4, auch wenn keine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Die festgesetzte Höhe hängt stark von der späteren Nutzung ab. Der Bebauungsplan sollte im besten Fall den Bedarf widerspiegeln. Im Dienstleistungssektor zum Beispiel ist eine höhere Bauweise sinnvoll und sollte entsprechend im Bebauungsplan ermöglicht werden. Beim produzierenden Gewerbe hingegen wird heutzutage meist in die Fläche gegangen, da der Betriebsablauf die Produktion auf einer Höhe erfordert. Hierfür ist eine maximale Höhe von 9 - 13 m ausreichend und ermöglicht den Unternehmen außerdem die Angliederung eines zwei bis dreistöckigen Bürogebäudes. Natürlich gibt es Einzelfälle, deren spezielle Produktionsabläufe eine daran angepasste Bauweise erfordern. Für die Schokoladenherstellung beispielsweise ist ein höheres Gebäude von Vorteil, da die Schokolade in den einzelnen Phasen der Herstellung dadurch stets nach unten fließen kann. Daher ist das Lindt Werk mehrstöckig gebaut.

Ein aktuelles Beispiel für einen Gewerbegebiets-Bebauungsplan ist der Bebauungsplan Nr. 828 – Gewerbepark Brand -. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche, insbesondere für kleine und mittlere Betriebe. Da das Plangebiet an zwei Seiten an Wohngebiete grenzt, war die Anpassung an die Umgebungsbebauung von zentraler Bedeutung. Die maximale

Höhe liegt etwa zwischen 11 und 13 m. Die Höhenfestsetzung ist hier aus städtebaulichen Gründen erfolgt, um das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinflussen. Die festgesetzte Höhe entspricht außerdem den Anforderungen klassischer Handwerksbetriebe, welche die Zielgruppe des Bebauungsplanes sind.

Teilweise ist in Bebauungsplänen eine Mindesthöhe festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten. Ist keine Mindesthöhe vorgegeben, ist der Eigentümer nicht dazu verpflichtet, bis zur Obergrenze zu bauen. Dasselbe gilt für die Ausnutzung der Fläche. Die Stadtverwaltung kann zwar die Voraussetzungen für eine flächenschonende Nutzung schaffen, es bleibt jedoch immer dem Eigentümer überlassen, ob er diese auch ausnutzt. Vor allem im Bestand ist eine höhere Bauweise schwierig, da eine Aufstockung von Hallen aus statischen Gründen meist nicht möglich ist. Eine Halle müsste daher abgerissen und durch ein höheres Gebäude ersetzt werden. Durch eine solche Maßnahme würden enorme Kosten entstehen, welche der Eigentümer tragen müsste.

Änderung eines Bebauungsplanes

Um die GRZ oder die maximale Gebäudehöhe im Bereich eines Bebauungsplanes zu erhöhen, muss dieser für diesen Zweck geändert werden. Es ist nicht möglich, dies über eine Befreiung zu regeln, da Befreiungen nur zulässig sind, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Überschreitung der GRZ oder der Höhenfestsetzungen wäre dies jedoch der Fall, es sei denn es handelt sich nur um eine geringfügige Überschreitung.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes muss ein komplettes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Dieses dauert in der Regel 1,5 - 2 Jahre. Im Zuge eines Änderungsverfahrens werden alle betroffenen Fachbereiche, sowie die Öffentlichkeit beteiligt. Viele der Bebauungspläne in Aachen sind Ende des 20. Jahrhunderts entstanden. Seitdem haben sich die Regelwerke stark geändert, vor allem in Bezug auf Umweltthemen, wie z.B. Klima und Emissionen. Bei einer erneuten Überprüfung nach den heutigen Anforderungen kann dies zu Konflikten und zeitlichen Verzögerungen führen. Zum Beispiel könnte dies zum Ergebnis führen, dass eine damals zulässige Planung nach den heutigen Regularien (z.B. zu Altlasten oder Klimabelangen) nicht gesetzmäßig wäre.

3.2 Unbeplante Gebiete

In unbeplanten Gebieten im Innenbereich gelten statt der Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Regelungen des § 34 BauGB. Für eine Nachverdichtung ergeben sich zwei Möglichkeiten. Wenn das Vorhaben den Einfügekriterien des § 34 BauGB entspricht, kann dieser angewendet werden und es muss kein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes nötig. Dies dauert etwa 1,5 - 2 Jahre.

Anwendung des § 34 BauGB

Nach § 34 BauGB erfüllt die vorhandene Umgebungsbebauung dieselbe Funktion wie ein Bebauungsplan, nämlich die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen. Eine gewerbliche Nutzung

ist dementsprechend nur zulässig, wenn bereits Gewerbebetriebe in der Umgebung vorhanden sind. Entscheidend für das Einfügen in die Umgebung ist der äußere Gesamteindruck. Dabei kommt es vor allem auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes an, sowie dessen räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die vorhandenen Baugrenzen der Umgebungsbebauung definiert. Sie setzen den Rahmen für die Zulässigkeit und dürfen daher grundsätzlich nicht überschritten werden. Ein Vortreten des Gebäudes in den Vorgarten oder eine Bebauung der hinteren Grundstücksfläche ist zum Beispiel nur möglich, wenn dies auch in der Umgebung der Fall ist. Da die „faktischen Baugrenzen“ nicht immer einheitlich sind, ergibt sich in manchen Bereichen ein Spielraum. Bezüglich der Gebäudehöhe muss sich ein neues Vorhaben ebenso in die Umgebung einfügen und darf die Höhe der vorhandenen Gebäude nicht deutlich sichtbar überschreiten. Eine Nachverdichtung in unbeplanten Gebieten ist also nur möglich, wenn in der Umgebung bereits eine teilweise dichtere oder höhere Bauweise vorhanden ist.

4. Möglichkeiten der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist eine ganzheitliche Betrachtung notwendig, welche ökologische, ökonomische, funktionale und technische Aspekte individuell für den Standort berücksichtigt. Gleichzeitig darf den Unternehmen durch zusätzliche Regularien eine Entwicklung am Standort Aachen nicht zusätzlich erschwert werden. Im Fokus sollte eine Flexibilisierung, z.B. hinsichtlich betrieblicher Anforderungen, der Entwicklung von Start-up Angeboten in Leerständen, Zwischennutzungen von Gebäuden etc., stehen. Im Bereich von Bebauungsplänen sowie in unbeplanten Bereichen gibt es bereits heute Möglichkeiten der Nachverdichtung, da die Eigentümer nicht immer die baulichen Obergrenzen ausnutzen. Die Verwaltung könnte u.a. gezielte Beratungsgespräche (planerisch-technische Beratung kombiniert mit einer Förderberatung) führen, Checklisten zur Verfügung stellen und im Rahmen der Vermarktung noch intensiver auf die Ausnutzungsmöglichkeiten der Flächen hinweisen bzw. Unternehmen und Eigentümer sensibilisieren und somit tendenziell eine effizientere Ausnutzung (städtischer) Gewerbegebiete erzeugen. Die Stadt Karlsruhe hat aus diesem Grund eine Broschüre („*Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln*“) mit dem Ziel herausgegeben, Unternehmen und Immobilieneigentümern verschiedene Möglichkeiten aufzuzeigen, wie diese im Rahmen der Flächenknappheit mit veränderten Flächenbedarfen umgehen können. Dies könnte als „Blaupause“ für die Stadt Aachen ebenfalls entwickelt werden. Eine Möglichkeit, die Obergrenzen von Bebauungsplänen in unbeplanten Bereichen stärker auszuweiten, ist die Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Insbesondere die Änderung von Bebauungsplänen ist jedoch oftmals ein zeitlich sowie inhaltlich aufwendiger Prozess. Daher sollte dies nur geschehen, wenn von Seiten der Eigentümer der Bedarf einer größeren Ausnutzung der Fläche oder Höhe besteht.

5. Fazit

Aachen als wachsende Stadt mit knappem Flächenangebot ist ganz besonders auf intelligente Konzepte zur Flächennutzung angewiesen. Die Umsetzung flächensparender Maßnahmen steht und fällt aber im besonderen Maße mit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Neue Ansätze und Ideen sind dennoch gefragt, um diese zu motivieren und zu mobilisieren. Dabei kann die Kommune in unterschiedlichen Formen Eigentümer und Unternehmen unterstützen, wie beschrieben durch Planungs- und Baurecht, aber auch grundsätzlich durch eine entsprechende Liegenschafts- und

Ansiedlungspolitik, Flächeninformation, Kommunikation und Prozessgestaltung sowie durch gezielte Förderberatung und fiskalische Anreize. Dies kann potenziell durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit erzeugt werden, wie das Beispiel Karlsruhe verdeutlicht. Die genannten Ansätze und Ideen machen jedoch eine Vereinbarkeit in Planungs-, Bauordnungs- und Umweltrecht erforderlich.

Anlage/n:

1. Antrag der Fraktionen CDU und SPD vom 17.05.2018

CDU und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt - 52062 Aachen

Herrn
Oberbürgermeister
Marcel Philipp
Rathaus
52058 Aachen

Eingang bei FB 01
24. Mai 2018

Nr. 365/17

Geschäftsstellen
Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II.-Straße 1
52062 Aachen

CDU
Telefon 0241 / 432 -7211 und -7212
cdu.fraktion@mail.aachen.de
www.cdu-fraktion-aachen.de
SPD
Telefon 0241 / 432 -7215
spd.fraktion@mail.aachen.de
www.spd-aachen.de

CDU 18.022 / SPD AT 86/18

Aachen, den 17. Mai 2018

RATSANTRAG

Nachverdichtung von Gewerbeflächen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktionen von CDU und SPD im Rat der Stadt Aachen beantragen im Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt darzustellen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Gewerbeflächen bestehen und welche Potentiale sich hierdurch ergeben.


Begründung

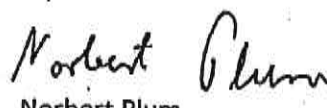
Der schonende Umgang mit Flächenreserven und der anhaltende Bedarf an Gewerbeflächen erfordern flexible Lösungsansätze. Die mehrgeschossige Nutzung von Gewerbeflächen war in den frühen Jahren der Industrialisierung üblich. Heute ist diese Form der verdichteten Nutzung selten. Ein Beispiel diese flächenschonende Nutzung findet sich in den älteren Industrieflächen entlang der Jülicher Straße. Dies kann ein Vorbild sein.

Mit freundlichen Grüßen


Harald Baal
Vorsitzender CDU-Fraktion


Michael Servos
Vorsitzender SPD-Fraktion


Alexander Gilson
planungspol. Sprecher
CDU-Fraktion


Norbert Plum
planungspol. Sprecher
SPD-Fraktion