

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0288/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 19.01.2022 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200												
<b>Bebauungsplan - Eisenbahnweg / Philipsstraße - zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße</b> <b>hier:</b> <b>1. Aufstellungsbeschluss</b> <b>2. Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Eisenbahnweg / Philipsstraße</b>													
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig													
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="180 1003 375 1032">Datum</th> <th data-bbox="375 1003 981 1032">Gremium</th> <th data-bbox="981 1003 1422 1032">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="180 1032 375 1061">09.02.2022</td> <td data-bbox="375 1032 981 1061">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="981 1032 1422 1061">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1061 375 1090">10.02.2022</td> <td data-bbox="375 1061 981 1090">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="981 1061 1422 1090">Entscheidung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1090 375 1120">16.02.2022</td> <td data-bbox="375 1090 981 1120">Rat der Stadt Aachen</td> <td data-bbox="981 1090 1422 1120">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.02.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	10.02.2022	Planungsausschuss	Entscheidung	16.02.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
09.02.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
10.02.2022	Planungsausschuss	Entscheidung											
16.02.2022	Rat der Stadt Aachen	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
- Nachhaltige Entwicklung bzw. Planung eines (gegliederten) Gewerbegebietes
- Schaffung von Raumkanten entlang Philipsstraße und Eisenbahnweg
- Berücksichtigung einer Orientierung zur Bahn
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Entwicklung eines Mobilitäts- und Stellplatzkonzeptes
- Steuerung Einzelhandel

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Eisenbahnweg / Philipsstraße - für den Planbereich zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte

befindlichen Grundstücke eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB 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
- Nachhaltige Entwicklung bzw. Planung eines (gegliederten) Gewerbegebietes
- Schaffung von Raumkanten entlang Philipsstraße und Eisenbahnweg
- Berücksichtigung einer Orientierung zur Bahn
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Entwicklung eines Mobilitäts- und Stellplatzkonzeptes
- Steuerung Einzelhandel

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Eisenbahnweg / Philipsstraße - für den Planbereich zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Weiterhin empfiehlt er dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücke eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücke die als Anlage beigefügte Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

## 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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## **Erläuterungen:**

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan - Eisenbahnweg / Philipsstraße - zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße**

**sowie**

### **Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

#### **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Rothe Erde“, das seit je her durch produzierendes Gewerbe geprägt ist. Hierzu gehört auch das Werksgelände der Fa. Continental mit seinen Lagerhallen und Produktionsgebäuden. Nach der Ankündigung, das Werk in naher Zukunft zu schließen, sind nun die weiteren Entwicklungsoptionen zu prüfen. Aus diesem Anlass soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ca. 12,85 ha großen Plangebietes gewährleistet.

Der aktuelle und zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen in Aachen ist erheblich. Deshalb besteht das Ziel, auch künftig diese Fläche als gegliedertes Gewerbegebiet zu sichern. In der Vergangenheit waren Gewerbegebiete geprägt von baulichen Großstrukturen sowie weitläufigen Abstands- und Verkehrsflächen. Die heutige Tendenz bei der Entwicklung von attraktiven Gewerbegebieten ist geprägt von einem hohen Anspruch an die Qualität von Städtebau, Freiraum und Architektur. Im Zuge des wirtschaftsstrukturellen Wandels werden reine Produktionsstandorte zunehmend durch Nutzungen des Dienstleistungssektors ergänzt und funktional sowie räumlich mit diesen vereint.

In diesem Sinne sollen bei der weiteren Planung die Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung geprüft und umgesetzt werden. Hierbei sind einmal 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, die vorhandene Gewerbefläche optimal auszunutzen und ein effizientes Maß an Höhe und Dichte zu ermöglichen. Durch eine höhere Dichte innerhalb der Bauflächen sowie durch die Begrenzung von Stellplatzflächen 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. Eine Voraussetzung hierfür ist die Entwicklung eines Mobilitäts- bzw. Stellplatzkonzeptes. Der Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Solarenergie) soll ebenfalls zu einer besseren Nachhaltigkeit beitragen.

Um die städtebauliche Qualität und die Einbindung in das Umfeld sicherzustellen, besteht das Ziel, entlang der angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere entlang des Eisenbahnwegs und der Philipsstraße, Raumkanten zu schaffen. Auch die Orientierung zur Bahn sollte in der Planung angemessen berücksichtigt werden und nicht ausschließlich als „Rückseite“ betrachtet werden. Darüber hinaus besteht das Ziel, Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet zu steuern. Entsprechend des Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sind Gewerbegebiete Ausschlussgebiete für (großflächigen) Einzelhandel. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch zur Sicherung von Gewerbeflächen für Betriebe, die auf diese Standorte angewiesen sind, soll Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden.

## **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 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 großes Potential für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Bei der künftigen Entwicklung ist jedoch die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima und der Belüftungsbahn Stadtklima zu berücksichtigen. Die Rahmenbedingungen und Auswirkungen sind anhand eines Gutachtens zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, insbesondere bei der Festlegung der Gebäudehöhen und der Dichte im Plangebiet. Eine Reduzierung der Versiegelung und Begrünungsmaßnahmen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien können sich dagegen positiv auf die klimatische Situation auswirken.

## **3. Vorkaufsrecht**

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren wird der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vorgeschlagen. Nach Aufgabe des Werkes ist damit zu rechnen, dass die Grundstücke im Geltungsbereich kurz- oder mittelfristig verkauft werden. Durch einen Erwerb kann die Stadt Aachen in die Lage versetzt werden, die oben genannten Ziele des Bebauungsplanes besser umsetzen zu können und so eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung sicherzustellen. Der Geltungsbereich und die Ziele der Vorkaufsrechtsatzung sind deshalb identisch mit denen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan.

Durch die Vorkaufsrechtsatzung ist die Stadt nicht verpflichtet, die betroffenen Grundstücke in jedem Fall zu erwerben.

## **4. Beschlussempfehlung**

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

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Nachhaltige Entwicklung bzw. Planung eines (gegliederten) Gewerbegebietes
- Schaffung von Raumkanten entlang Philipsstraße und Eisenbahnweg
- Berücksichtigung einer Orientierung zur Bahn
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Entwicklung eines Mobilitäts- und Stellplatzkonzeptes
- Steuerung Einzelhandel

den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Eisenbahnweg / Philipsstraße - A-310 zu fassen.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung, für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Eisenbahnweg / Philipsstraße zur Sicherung der städtebaulichen Neuordnung entsprechend der oben genannten Ziele den Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

**Anlage/n:**

**Anlagen Aufstellungsbeschluss**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Klima-Checkliste
4.     A-Plan

**Anlagen Vorkaufsrechtsatzung**

5.     Satzungstext
6.     Geltungsbereich