

<b>Vorlage</b>	
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0310/WP18
Beteiligte Dienststelle/n: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa	<b>Status:</b> öffentlich
	<b>Datum:</b> 12.01.2022
	<b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200
<b>Vertikale Nachverdichtung für Gewerbe- und Nahversorgungsbauten etablieren Ratsantrag Nr. 007/18 der SPD vom 18.02.2021</b>	
<b>Ziele:</b>	
<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
25.01.2022	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung
10.02.2022	Planungsausschuss
	<b>Zuständigkeit</b>
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
  
2. Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Damit gilt der Ratsantrag Nr. 077/18 als behandelt.

## 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:**

Im Februar 2021 hat die Fraktion SPD im Rat der Stadt beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, einen standardisierten Prozess zur vertikalen Nachverdichtung von Neubauten im gewerblichen Bereich und im Sektor der Nahversorgung zu entwickeln (Anlage 1).

### **1. Einleitung**

Der aktuelle und zukünftige Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen in Aachen ist erheblich. Im Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 wurden mehrere Untersuchungen zum Flächenbedarf in Aachen durchgeführt. Sie kamen zu dem Ergebnis, dass der bis zum Jahr 2035 prognostizierte Flächenbedarf auf den unbebauten Potentialflächen im Bestand und den neu dargestellten Flächen im FNP Aachen\*2030 nicht gedeckt werden kann. Daher ist es zwingend erforderlich, mit dem Grund und Boden in Aachen sorgsam und flächensparend umzugehen. Gewerbegebiete und Standorte von Lebensmittelmärkten – insbesondere von Discountern - stellen hierbei ein hohes Potential dar, da es sich meist um eingeschossige Gebäude mit großen versiegelten Außenflächen (Parkplätze, Lagerflächen etc.) handelt. Bei einer hohen Dichte spielen jedoch Umwelt- und Klimaaspekte sowie die städtebauliche Qualität eine besonders große Rolle. Daher muss bei einer Nachverdichtung auch immer darauf geachtet werden, ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen.

Die einzelnen Gewerbegebiete in Aachen sind sehr unterschiedlich. Der Gebietscharakter hängt von der Art der Betriebe, der Lage im Stadtgebiet, der Topographie, der Gebietsgeschichte und vielen weiteren Faktoren ab. Daher ist es nicht sinnvoll, für alle Gebiete ein einheitliches Verfahren zur Nachverdichtung anzuwenden. Stattdessen müssen die Handlungsmöglichkeiten in dem jeweiligen Gebiet erfasst und umgesetzt werden. Dies gilt für bestehende Gewerbegebiete, für neue, als auch für solche, die gerade eine Wandlung erfahren. Eine Aufstockung durch Wohnnutzungen ist in reinen Gewerbegebieten jedoch grundsätzlich nicht möglich, da Wohnen hier nicht zulässig ist. Dies wäre nur in Mischgebieten umsetzbar. Allerdings ist es gut vorstellbar, eine bessere Ausnutzung der Höhe durch Büronutzungen in den Obergeschossen zu erreichen.

Eine mangelnde Ausnutzung von Grundstücksflächen ist auch bei Einzelhandelsstandorten festzustellen. In der Regel handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit großen ebenerdigen Parkplätzen. Die Rahmenbedingungen der verschiedenen Aachener Einzelhandelsstandorte sind jedoch sehr individuell. Nicht in jeder Lage ist eine ergänzende Wohnnutzung zulässig oder möglich. Außerdem muss bei Bestandsgebäuden zunächst geprüft werden, ob eine Aufstockung aus statischen Gründen möglich ist oder ob neu gebaut werden muss. Daher muss bei einer vertikalen Nachverdichtung im Einzelhandel eine auf den Einzelfall zugeschnittene Lösung für den jeweiligen Standort gefunden werden.

### **2. Aktueller Sachstand**

#### **2.1 Aktueller Sachstand Einzelhandel**

Die in den vergangenen Jahrzehnten in Aachen entstandenen Lebensmittelmärkte wurden überwiegend in eingeschossiger Bauweise, umgeben von großen Stellplatzflächen, errichtet. Von Seiten der Betreiber (Vollsortimenter / Discounter) wird diese Ansiedlungsform nach wie vor angestrebt. In den letzten Jahren wurden aber weniger Neuansiedlungen, sondern vermehrt Verkaufsflächenerweiterungen an bestehenden Standorten nachgefragt. Die Entwicklung neuer Standorte ist mittlerweile eher selten. Dies liegt nicht nur an den schwierigen und aufwändigen Bauleitplanverfahren, sondern auch an dem Mangel an geeigneten Grundstücken in integrierten Lagen. Wirtschaftlich tragfähige Vollsortimenter benötigen mittlerweile eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, Discounter ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Lager-, Anliefer- und Stellplatzflächen, sodass Grundstücksgrößen von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> benötigt werden. Über das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen wird seit langem sichergestellt, dass Ansiedlungen in nicht-integrierten Lagen, z.B. in Gewerbegebieten, nicht weiterverfolgt werden. Neuansiedlungen sind nur in zentralen Versorgungsbereichen oder in größeren Wohngebieten möglich. Gerade in diesen Lagen ist

aber besonderer Wert auf gute städtebauliche Lösungen mit einer entsprechenden Nutzungsmischung zu legen.

## **2.2 Aktueller Sachstand Gewerbeflächen**

Der Bedarf nach Gewerbeflächen stellt sich nach den Erhebungen des Fachbereichs Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa so dar, dass in den vergangenen zwei Jahren sowohl Büro, Lager- und Logistikflächen als auch Produktionsflächen in erheblichem Maße nachgefragt wurden. Hierbei wurden sowohl unbebaute Flächen als auch Brach- bzw. mindergenutzte Flächen nachgefragt. Der festgestellte Bedarf in einer Größenordnung von rund 317 ha in den Jahren 2020 und 2021 konnte bei weitem nicht gedeckt werden. Erfüllt werden konnten Büroflächenbedarfe durch verschiedene Neubauten wie das Blue Gate am Hauptbahnhof sowie die beiden Gebäude TIC und das Alpha Space auf der Krefelder Straße. Diese Gebäude, wie auch die anderen in den vergangenen Jahren entstandenen Neubauten, zeichnen sich durch eine maximal zulässige Mehrgeschossigkeit aus. Die Gründe hierfür liegen zum einen in unternehmerischen Renditeerwägungen und zum anderen in dem Bestreben, eine möglichst große Nutzfläche zu erhalten. Hallenflächen wurden in den vergangenen zwei Jahren, abgesehen von Neubauten im Gewerbepark Brand und Flächen auf dem TRIWO-Gelände, nur in einem sehr begrenzten Umfang errichtet.

## **3. Maßnahmen und Vorgehensweise**

### **3.1 Maßnahmen in der Bauleitplanung**

Bei neuen Bauvorhaben werden bereits verschiedene Instrumente angewendet, um eine nachhaltige, flächensparende Entwicklung zu gewährleisten. So wird in der Bauberatung auf entsprechende Maßnahmen hingewiesen. Außerdem werden bei Bedarf private Vorhaben im Gestaltungsbeirat vorgestellt und bewertet. Wenn eine Planung nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, wird in nach § 34 BauGB beurteilten Bereichen oft ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um die Ziele für das Gebiet zu formulieren und in ein anschließendes Bebauungsplanverfahren zu überführen. Mit einem Aufstellungsbeschluss besteht außerdem die Möglichkeit, eine Zurückstellung oder Veränderungssperre zu veranlassen, um eine ungewünschte Bebauung zu verhindern.

### **Einzelhandel**

Wie der Ratsantrag richtig dargestellt, ist Bauland in innerstädtischen Lagen zu wertvoll, um hier nur eingeschossige Baukörper und große Stellplatzflächen zu entwickeln. In diesem Sinne werden derzeit an der Bismarckstraße eine neue Wohnbebauung und ein großflächiger Lebensmittelmarkt in dichter und flächensparender Bauweise realisiert.

Das Ziel, nicht nur den Standort und die Größe der Märkte, sondern auch die Dichte, Nutzungsmischung und Raumbildung zu steuern, sollte auch weiterhin bei künftigen Entwicklungen verfolgt werden. Hierfür ein standardisiertes Verfahren zu entwickeln, ist aus Sicht der Verwaltung jedoch nicht zielführend, da jeder Standort und seine Rahmenbedingungen individuell zu betrachten sind. Da großflächige Lebensmittelmärkte in der Regel nicht ohne Bauleitplanung (Sondergebiete) realisiert werden können, besteht immer die Möglichkeit, über den Bebauungsplan zu steuern. Im Planungsausschuss wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, Planungsrechtschaffung für Dritte nur noch über vorhabenbezogene Bebauungspläne umzusetzen. Ergänzende Anforderungen können dann in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Kombination von Wohnen und (großflächigen) Lebensmittelmärkten kann allerdings auch zu Konflikten führen, da Anlieferung, Zufahrten und Stellplatzanlagen Emissionen verursachen, die eine Wohnqualität stark beeinträchtigen können. Hier sind geeignete Lösungen in Zusammenarbeit mit künftigen Projektentwicklern zu erarbeiten. So wird derzeit in Kooperation mit der RWTH Aachen ein studentischer Wettbewerb durchgeführt, um eine gute städtebauliche Lösung mit innovativen Ansätzen für einen neuen Einzelhandelsstandort in Walheim zu entwickeln.

### **Gewerbegebiete**

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an neuen Gewerbeflächen in Aachen bei begrenzten Flächenressourcen ist es zwingend erforderlich, so sparsam wie möglich mit der vorhandenen Fläche umzugehen. Wie in dem Ratsantrag beschrieben, bringt die Versiegelung immer neuer Flächen viele

Nachteile mit sich, insbesondere für Umwelt und Klima. Dabei bieten gerade Gewerbegebiete ein hohes Einsparpotenzial für CO<sub>2</sub>-Emissionen und besitzen somit eine Schlüsselrolle zur Erreichung der Klimaziele. Nachhaltige Gewerbebestandorte haben aber auch für die Unternehmen eine wichtige Bedeutung. Die Wahl eines zukunfts- und wettbewerbsfähigen Standortes kann entscheidend zum unternehmerischen Erfolg beitragen.

In vielen bestehenden Gewerbegebieten liegen strukturelle Probleme vor, wie Nutzungskonflikte, Mindernutzungen oder Modernisierungsrückstände. Im Jahr 2018 wurde im Zusammenhang mit einem Ratsantrag zum Thema Nachverdichtung von Gewerbeflächen (Nr. 365/17 vom 17.05.2018) eine Evaluation der Aachener Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Flächenausnutzung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass viele Unternehmen die maximale Höhe, die nach den Bebauungsplan-Festsetzungen möglich wäre, nicht ausnutzen. Stattdessen wurden Gewerbehallen meist eingeschossig gebaut und Stellplätze ebenerdig angelegt (Vorlage [FB 61/1017/WP17](#)).

Um zukünftig sparsamer mit der Fläche umzugehen und eine großflächige eingeschossige Bauweise zu verhindern, soll bei der Aufstellung neuer Gewerbegebietsbebauungspläne je nach Lage und Ziel eine Mindestgeschossigkeit oder eine Mindesthöhe festgesetzt werden. Sinnvoll kann hierbei auch eine gestaffelte Höhe sein, welche zur Straße hin höher ist und im rückwärtigen Bereich niedrigere Gebäude zulässt. 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 festgesetzt werden. Beim produzierenden Gewerbe hingegen wird heutzutage meist in die Fläche gegangen, da der Betriebsablauf die Produktion auf einer Höhe erfordert. Hier sind gebietsübergreifende Konzepte und eine intensive Beratung besonders wichtig, um diesen Betrieben Flächen anbieten zu können und gleichzeitig schonend mit dem Boden umzugehen.

Gerade in Gewerbegebieten ist es besonders wichtig, Maßnahmen zur Reduktion von Stellplätzen umzusetzen (Car Sharing, Shutteling, überdachte Fahrrad-Stellplätze, Ladeinfrastruktur etc.). Des Weiteren sollen zukünftig keine ebenerdigen Parkplätze mehr angelegt werden, sondern Parkplätze ausschließlich gestapelt werden, z.B. in Parkdecks oder Tiefgaragen. Ein gutes Beispiel hierfür ist der Neubau einer Krankenkasse in der *Gut-Dämme-Straße, bei welcher die notwendigen Stellplätze in einem Parkdeck im Blockinnenbereich abgedeckt werden*.

Zusätzlich sollen die Stellplatzflächen einen weiteren Nutzen z.B. durch Solaranlagen oder Dachbegrünung erfüllen. In der Regel handelt es sich bei Bebauungsplänen für Gewerbegebiete um sogenannte „Angebotsbebauungspläne“, bei denen die zukünftigen Nutzer\*innen nicht bekannt sind. Solange die Art des Betriebes und die Anzahl der Beschäftigten nicht bekannt sind, kann der Bebauungsplan die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze nicht festlegen. Dies kann nur im Rahmen der anschließenden Vermarktung bzw. eines anschließenden Vergabeverfahrens auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes erfolgen. Es gibt die Überlegung, zukünftig städtische Grundstücke über Konzeptverfahren zu vergeben (Ratsantrag Nr. 101/18 „Konzeptvergabe bei Gewerbeflächen“, Beratung im AAWR am 25.01.2022, im PLA am 10.03.2022 und im WLA am 05.04.2022).

### **Städtebauliche Gebote gemäß §§ 175 ff. BauGB**

Das Baugesetzbuch sieht verschiedene Gebote vor, um dringend erforderliche und kurzfristig umzusetzende städtebauliche Maßnahmen zu realisieren. Diese Gebote werden in der Praxis jedoch nur selten angewandt, da die Umsetzung sehr aufwändig und oft mit langwierigen juristischen Auseinandersetzungen verbunden ist. Wenn, erfolgen sie meist im Zusammenhang mit Städtebauförder- oder Sanierungsmaßnahmen oder sie werden bei einer zwingend erforderlichen Umsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes angewandt.

Das BauGB sieht folgende Gebote vor:

- Baugebot
- Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot
- Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Die Gemeinde (die Stadt) kann einen Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer bestimmten Frist sein im Besitz befindliches Grundstück zu bebauen, marode Gebäude mit Missständen oder Mängeln instandzusetzen oder zurückzubauen. Dabei sollte die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar sein. Die Umsetzung der Gebote erfordert mehrere Schritte. Zunächst sieht § 180 BauGB die in einen Sozialplan mündende Erörterung vor, anschließend die Dokumentation der Mängel mit einer Kostenermittlung, zuletzt den schriftlichen Bescheid mit einer Fristsetzung. Gerade das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot setzt allerdings voraus, dass Missstände oder Mängel vorliegen und insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt sind.

Der planerische, zeitliche und personelle Aufwand ist bei der Anwendung dieser Gebote sehr hoch und die Ergebnisse sind kaum vorherzusehen.

### 3.2 Maßnahmen in der Vermarktung (Beratung)

Im Rahmen der Vermarktung von gewerblichen Grundstücken, Bestandsgebäuden sowie Nahversorgungsbauten wird darauf geachtet, Eigentümer\*innen, Investoren sowie interessierte Unternehmen frühzeitig auf Potenziale der Nachverdichtung und damit zusammenhängende Fördermaßnahmen aufmerksam zu machen und zu beraten. Besondere Bedarfe werden dabei bei klimaschutzrelevanten Anpassungen (Beratungsleistungen zur klimatischen Gebäudeanpassung, zu klimaschutzgerechtem und energieeffizientem Bauen sowie zu innovativen und nachhaltigen Technologien) gesehen. Über das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen und den damit bereitgestellten Ressourcen können diese Beratungen, u.a. im Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa über die Stellen Innovationsmanagement und Energiekooperationsmanagement sichergestellt werden. Die Klimacheckliste kann dabei zukünftig als Grundlage der Beratungen genutzt werden. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere im Sinne der Nachverdichtung, ist jedoch die jeweilige Konsensfindung mit den interessierten Unternehmen, Investor\*innen und Eigentümer\*innen.

## 4. Best Practice

Nachfolgend werden Beispiele aufgeführt, bei denen durch die Kombination verschiedener Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Kita und Parken eine flächensparende Entwicklung gelungen ist.

### Bismarckstraße / Viktoriaallee

Dies ist ein Beispiel für die Kombination aus Einzelhandel und Wohnen in einer verdichteten städtischen Lage. Durch die wohnortnahe Versorgung und die gute fußläufige Erreichbarkeit konnte zusätzlich die Anzahl der Stellplätze stark reduziert werden.

### Vaalser Straße / Neuenhofer Weg

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbebetriebes. Statt hierfür neue Flächen in Anspruch zu nehmen, werden die notwendigen Stellplätze auf dem vorhandenen Grundstück durch Unterbauung und Aufstockung eines ebenerdigen Parkplatzes abgedeckt.

### Krefelder Str. 199

Hier wurden Einzelhandel, Dienstleistungen und eine Kita in einem Gebäudekomplex kombiniert. Außerdem wurde für eine optimale Ausnutzung der Fläche die Dachfläche des Vollsortimentes als Außenbereich der Kita genutzt.

### Prager Ring / Gut Dämmestraße

Bei diesem Beispiel werden Gebäude- und Außenflächen für Büronutzungen und Einzelhandel gemeinschaftlich genutzt. Darüber hinaus wurde ein Parkdeck errichtet, welches das Parken für alle Nutzungen abdeckt.

## 5. Standorte mit Nachverdichtungspotential

### 5.1 Gewerbe

#### Eisenbahnweg / Madrider Ring

Ein mögliches Pilotprojekt für ein neues nachhaltiges Gewerbegebiet könnte das Bebauungsplangebiet Eisenbahnweg / Madrider Ring darstellen. Die Fläche befindet sich im städtischen Besitz und wird zurzeit durch Kleingärten sowie als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf dem Grundstück sollen anhand von Festsetzungen im Bebauungsplan und einer Vermarktungsstrategie Kriterien für eine nachhaltige Gewerbeentwicklung mit angemessener Dichte angewendet werden.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Zielsetzung bei bestehenden, älteren Gewerbegebietsbebauungsplänen sowie bei Bereichen mit älteren Aufstellungsbeschlüssen noch den heutigen Anforderungen an eine flächensparende, nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung entsprechen. Hier ist es gegebenenfalls erforderlich, neue Beschlüsse zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu fassen.

#### Rahmenplanung Liebighöfe

Auf dem Gelände der ehemaligen Diskothek starfish im Gewerbegebiet Grüner Weg haben die neuen Eigentümer angefangen die bestehenden Hallen für Veranstaltungen und Eventmanagement zu aktivieren. Gleichzeitig wird anhand einer Rahmenplanung das Nachverdichtungspotential für einen gewerblichen Nutzungsmix ausgelotet. Angestrebt werden Gebäudehöhen bis zu VII Geschosse um auch die Versiegelung zu begrenzen und einen möglichst hohen Begrünungsgrad zu erhalten. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn die erforderlichen Stellplätze gestapelt werden und wenn gleichzeitig ein Mobilitätskonzept zur Aktivierung vielfältiger Mobilitätsträger von Anfang an mit entwickelt wird.

### 5.2 Einzelhandel

Voraussetzung für einen Um- oder Neubau mit ergänzender Wohnnutzung ist, dass der Standort integriert ist, da nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept zentrenrelevante Sortimente nur in einem zentralen Versorgungsbereich oder in einem großen Wohngebiet zulässig sind. Nach heutiger Einschätzung haben folgende Einzelhandels- bzw. Discounterstandorte nach diesem Kriterium ein Potential zur Nachverdichtung:

- Jülicher Str. 56-64 (ehemaliger Kaisers/EDEKA)
- Eynattenerstr. 26 (Lidl)
- Reinhardstr. 1 (Lidl)
- Neuhausstr. 10 (Netto)
- Reumonderstr. 577 (Penny)
- Forster Str. 5 (Aldi)
- Königsberger Str. 1 (REWE)
- Krugenofen 62-70 (REWE)
- Von-Coels-Straße 206 (REWE)

## 6. Fazit

Sowohl bei der Einzelhandels- als auch bei der Gewerbeentwicklung sind Potentiale für eine vertikale Nachverdichtung vorhanden. In neuen Gewerbegebieten kann dies, sofern möglich, über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit Vermarktungsstrategien umgesetzt werden. Ergänzend hierzu bietet der Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa an- und umsiedlungswilligen Unternehmen und Investoren Beratungsdienstleistungen an, um eine nachhaltige und ansiedlungsfreundliche Atmosphäre im Stadtgebiet Aachen zu ermöglichen. Des Weiteren führt die Flächenknappheit im Stadtgebiet Aachen dazu, dass in Zukunft kaum neue Gewerbeflächen hinzukommen werden. Im Zuge dessen wird daher insbesondere im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden Herzogenrath, Alsdorf und Eschweiler in den entsprechenden Gremien ebenfalls verstärkt auf eine nachhaltige und flächensparende Entwicklung hinzuwirken sein.

Auch im Einzelhandel werden kaum noch neue Standorte entwickelt. Daher ist eine Nachverdichtung zum Beispiel durch ergänzende Wohnnutzung nur dann möglich, wenn an bestehenden Standorten Änderungen vorgesehen werden. Über eine Beratung der Eigentümer\*innen und anschließende Bebauungsplanverfahren kann die Umsetzung neuer städtebaulicher Ziele in die Wege geleitet werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Möglichkeiten zur Nachverdichtungen im Einzelfall zu prüfen sind und die Umsetzung stets von den Rahmenbedingungen des jeweiligen Standortes sowie der Bereitschaft der Eigentümer\*innen abhängt. Dieses planerische Ziel wird bei allen aktuellen sowie zukünftigen Planungen verfolgt.

**Anlage/n:**

Ratsantrag Nr. 007/18 der SPD vom 18.02.2021