

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0543/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 14.11.2022 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200															
<b>Bebauungsplan - Philipsstraße / Lilienthalstraße -          hier:          1. Aufstellungsbeschluss          2. Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. §          25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Philipsstraße          / Lilienthalstraße</b>																
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig																
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07.12.2022</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.12.2022</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.02.2023</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>15.02.2023</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	07.12.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	08.12.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	01.02.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	15.02.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
07.12.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung														
08.12.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung														
01.02.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung														
15.02.2023	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 mit gewerblichem Schwerpunkt
- Schaffung von Raumkanten entlang der Philipsstraße und Hüttenstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung bzw. Verringerung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Philipsstraße / Lilienthalstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich zwischen Philipsstraße und Lilienthalstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücken 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 mit gewerblichem Schwerpunkt
- Schaffung von Raumkanten entlang der Philipsstraße und Hüttenstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung bzw. Verringerung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Philipsstraße / Lilienthalstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Weiterhin empfiehlt er dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich zwischen Philipsstraße und Lilienthalstraße 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 Philipsstraße und Lilienthalstraße 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 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	<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
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

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

Das ca. 5,7 ha große Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Aachen-Rothe Erde. Gegenüber dem Betriebsgelände von Continental befand sich in früheren Jahren ein Produktionsstandort der Fa. Philips. Nach Übernahme dieser Fläche durch den TRIWO Technopark haben sich unterschiedliche Unternehmen angesiedelt, unter anderem Lumileds GmbH und Oleds Works GmbH - Lampenproduktion, e.GO Mobile AG - Elektrofahrzeuge oder Meotec - Medizintechnik. Im Einmündungsbereich Philipsstraße / Hüttenstraße befinden sich außerdem zwei Discounterfilialen, ein Normamarkt mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Nettomarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und durch großflächige Stellplatzflächen geprägt.

Am 10.02.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Eisenbahnweg / Philipsstraße - (A-310) gefasst, der das Betriebsgelände von Continental umfasst. Die für diesen Bebauungsplan formulierten Ziele sollen auch auf die gegenüberliegende Seite übertragen und planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist sinnvoll, um einheitliche Qualitäten und ein möglichst homogenes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.

Ziel ist, 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. 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 vorhandenen Gewerbeflächen optimal auszunutzen und ein effizientes Maß an Höhe und Dichte zu ermöglichen bei gleichzeitiger Verringerung des Versiegelungsgrades. 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 in einem Quartier, das heute eine starke Unterversorgung an Grünflächen aufweist. 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 der Philipsstraße und Hüttenstraße Raumkanten zu schaffen.

Darüber hinaus besteht das Ziel, den Einzelhandel 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, sollen die

vorhandenen Lebensmitteldiscounter in ihrem Bestand gesichert werden, ansonsten soll Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden.

## **2. Klimanotstand**

Der Schutz der Atmosphäre durch eine drastische Reduktion des Ausstoßes schädlicher Klimagase sowie die Anpassungsstrategien an die Folgen des bereits heute stattfindenden Klimawandels sind Herausforderungen, denen sich die Kommunen stellen und bei jedem Vorhaben CO<sub>2</sub>-Einsparungen sowie Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels 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 3) hat ergeben, dass auch wenn das Plangebiet großflächig versiegelt und bebaut ist, es dennoch Potential für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Bei der künftigen Entwicklung ist außerdem die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima und der Belüftungsbahn Stadtklima zu beachten. Die Rahmenbedingungen und Auswirkungen sind 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 in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen kann sich positiv auf die lokale stadtklimatische Situation auswirken. Darüber hinaus kann der Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaik) einen wichtigen Beitrag zum globalen Klimaschutz leisten.

## **3. Vorkaufsrecht**

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren wird der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vorgeschlagen. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich Rothe Erde, insbesondere im Umfeld des Continentalwerkes, besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Aachen zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung steuernd in diese Entwicklung eingreift. Durch den Erwerb von Grundstücken 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 Philipsstraße / Lilienthalstraße zur Sicherung folgender städtebaulicher Ziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- Schaffung von Raumkanten entlang der Philipsstraße und Hüttenstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte

- Begrenzung bzw. Verringerung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel

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

**Anlage/n:**

**Anlagen Aufstellungsbeschluss**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Klimacheckliste

**Anlagen Vorkaufsrechtsatzung**

4. Satzungstext
5. Geltungsbereich