

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0600/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 26.01.2023 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200	
<b>Bebauungsplan - Philipsstraße / Lilienthalstraße - 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 Philipsstraße / Lilienthalstraße</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b> 09.02.2023	<b>Gremium</b> Planungsausschuss	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

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 des Einzelhandels unter Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe

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.

Dieser Beschluss ersetzt den am 19.01.2023 unter Vorbehalt gefassten Aufstellungs- und Empfehlungsbeschluss.

## 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  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:**

Am 19.01.2023 hatte der Planungsausschuss unter Vorbehalt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Philipsstraße / Lilienthalstraße - gefasst und dem Rat den Beschluss einer Vorkaufsrechtsatzung für diesen Bereich empfohlen (siehe Vorlage FB 61/0543/WP18).

Im Rahmen der Ausschusssitzung wurde das im Beschlussvorschlag aufgeführte Ziel „Steuerung des Einzelhandels“ geändert in „Sicherung und Festsetzung von Einzelhandel“. Der Beschluss erfolgte jedoch unter dem Vorbehalt, die rechtliche Umsetzbarkeit des Ziels zu überprüfen und den Punkt erneut vorzulegen, falls es zu einem negativen Ergebnis kommt.

Anlass der Beschlussänderung waren Bedenken, dass die im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte nicht ausreichend gesichert werden können. Tatsächlich sind die Discounter Norma und Netto bedeutend für die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete im Bereich Hüttenstraße und beide Standorte sollten deshalb langfristig erhalten werden. Die Lebensmittelmärkte liegen jedoch in einem Gewerbegebiet, das sowohl im Flächennutzungsplan Aachen\*2030 als gewerbliche Fläche dargestellt ist, als auch im Regionalplan als Gewerbe- und Industriefläche (GIB). Auch das Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept kennzeichnet diese Gewerbeflächen als Ausschlussgebiete für Einzelhandel, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die bestehenden Verkaufsflächen von ca. 750 m<sup>2</sup> (Norma) und 790 m<sup>2</sup> (Netto) sollen jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Erweiterungsmöglichkeiten können eingeräumt werden, jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>), da bei einer größeren Verkaufsfläche die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich wäre. Hierfür wäre auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der die Bezirksregierung unter diesen Voraussetzungen nicht zustimmen würde.

Die Verwaltung schlägt demzufolge vor, im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festzusetzen, in dem Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen wird. Um den langfristigen Erhalt der bestehenden Nahversorger zu sichern, kann auf Grundlage des § 1 (10) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein erweiterter Bestandschutz festgesetzt werden. Diese Regelung ermöglicht es, dass bestehende Nutzungen, die im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans stehen, nicht nur auf einen passiven Bestandschutz gesetzt werden, sondern über den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

## **Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     A-Plan