

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0737/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 20.07.2023 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III /FB61/200																		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Freunder Weg /          Zeppelinstraße - zwischen Freunder Weg, Zeppelinstraße und          Eisenbahnweg Sachstandsbericht, weitere Vorgehensweise</b>																			
<b>Ziele:</b>																			
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1" data-bbox="175 779 1422 958"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.08.2023</td> <td>Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>29.08.2023</td> <td>Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>06.09.2023</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>20.09.2023</td> <td>Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>21.09.2023</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	29.08.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	29.08.2023	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme	06.09.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme	20.09.2023	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Kenntnisnahme	21.09.2023	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
29.08.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme																	
29.08.2023	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme																	
06.09.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme																	
20.09.2023	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Kenntnisnahme																	
21.09.2023	Planungsausschuss	Entscheidung																	

#### Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

## 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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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:**

### **1. Ausgangslage**

Auf dem ehemaligen Areal der Fa. Hutchinson wurde bis vor kurzem noch eine gewerblich / industrielle Nutzung ausgeübt. Nach Aufgabe des Betriebes wurde das Grundstück von der Firma Eco Business Park Aachen GmbH (EcoParks) erworben. Diese plant, nach Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes, den Bereich neu zu entwickeln, insbesondere durch Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, aber auch mit einem Anteil von (gefördertem) Wohnraum.

Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, für den am 10.02.2022 der Aufstellungsbeschluss A 309 gefasst wurde (siehe Vorlage FB61/0289/WP18) mit nachfolgend aufgeführten Planungszielen:

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Entzerrung der Gemengelage
- Schaffung von Raumkanten entlang Freunder Weg, Eisenbahnweg und Zeppelinstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel.

Um das Potential dieses Standortes zu untersuchen, lobte die Stadtmarken GmbH gemeinsam mit Eco Business Park Aachen GmbH Anfang 2022 einen Studierendenwettbewerb aus. Beteiligt waren die Fachbereiche Architektur der RWTH Aachen, der Fachhochschule Aachen sowie der Peter Behrens School of Arts Düsseldorf. Mit dem 1. Preis des Ideenwettbewerbs wurde das Team der RWTH ausgezeichnet. Das Ergebnis wurde dem Planungsausschuss bereits am 19.01.2023 vorgestellt. Stadtmarken / EcoParks beauftragten anschließend das Kölner Büro Molestina Architekten + Stadtplaner mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes. Das Ergebnis des Studierendenwettbewerbes sollte dabei in das Konzept einbezogen werden. Ziel ist, auf Grundlage dieser Planung das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.

### **2. Planungsgrundlagen**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes wurde auf Basis des vorliegenden Grobkonzeptes zunächst eine Fachbereichsbeteiligung durchgeführt. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst aufgeführt:

## Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 der Stadt Aachen (FNP)

Der FNP stellt für den überwiegenden Bereich eine gewerbliche Fläche dar. Entlang der Zeppelinstraße ist außerdem eine gemischte Baufläche sowie eine kleinere Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich liegt zudem innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima. Der Gesamtbereich ist zusätzlich überlagert mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind.

## Verkehr / Mobilität

Ziel ist, möglichst viele Fahrten und Wege im Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad und ÖPNV) abzuwickeln. Um dies zu erreichen, sollte ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Zu berücksichtigen ist eine ausreichende Anzahl von komfortablen und sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten sowie öffentlich zugängliche, geteilte Mobilitätsangebote, die eine alternative Verkehrsmittelwahl zur Unterstützung der Mobilitätswende ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt entweder über den Freunder Weg oder den Eisenbahnweg.

Eine Erschließung über die Zeppelinstraße, insbesondere für den Lieferverkehr, sollte vermieden werden.

## ISEK

Das Plangebiet befindet sich im Betrachtungsraum des ISEK Forst I Schönforst I Driescher Hof und stellt damit einen wichtigen Teilbereich für das neu zu beantragende Städtebaufördergebiet dar. Im Zuge des Verfahrens ist eine inhaltliche Abstimmung der laufenden Planungsverfahren beabsichtigt, um somit auch Synergieeffekte im Prozess nutzen zu können.

## Umweltbelange

Aufgrund der Lage in einem klimatisch sensiblen Bereich ist gemäß FNP eine Gesamtversiegelung von maximal 70 % anzustreben. Deshalb sind die wesentlichen zu berücksichtigenden Maßnahmen, das heute nahezu 100 % versiegelte Grundstück in Teilen zu entsiegeln sowie für den Erhalt von Kaltluftströmen, die Ausbildung einer ausreichend breiten Durchwegung (mindestens 20 m), höhenmäßig gestaffelte und intensiv sowie extensiv begrünte Dachflächen in Kombination mit Solarenergieanlagen vorzusehen sowie die Vermeidung von Kaltluft-Barrieren. Auch ein Regenwassermanagement sowie Brauchwassernutzung und weitgehende Begrünungsmaßnahmen sind in der Planung umzusetzen. Weiterhin sind in diesem Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbebebauung bestehende und künftige Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzungen ist außerdem die Altlastensituation zu untersuchen und zu bewerten.

## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothe Erde

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Betrachtungsraum der Vorbereitenden Untersuchung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rothe Erde an. Im Rahmen der Gesamtentwicklung Rothe Erde der Gewerbebestandort des ehemaligen Hutchinson-Areals auf die Gesamtplanung abzustimmen.

Die Planungsidee des Vorhabens ist grundsätzlich zu begrüßen. Sie fügt sich in die Vision ein, Rothe Erde zu einem Modellstandort für Urbane Produktion zu entwickeln. Das Konzept kombiniert verschiedene Nutzungen und schafft somit einen Übergang von der Wohnbebauung an der Zeppelinstraße über Mischnutzungen im mittleren Teil des Planungsgebietes hin zur Produktionsnutzung am Eisenbahnweg.

Die oben genannten Punkte sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### **3. Konzeptidee**

Das derzeitige Planungskonzept (Grobkonzept) des Büros Molestina sieht eine Gliederung der Nutzungsbereiche in Wohnen, Gewerbe, Büro und Produktion unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und der angrenzenden Nutzungen vor.

Die geplante Wohnnutzung ergänzt die bestehende Wohnbebauung an der Zeppelinstraße / Freunder Weg und bildet in Form einer Blockbebauung einen sinnvollen räumlichen Abschluss zur anschließenden Gewerbebebauung. Das neue Quartier erstreckt sich über Gewerbebezonen und gemischt genutzte Bereiche entlang der geplanten Nord-Süd-Durchquerung. Die Ausrichtung bzw. Lage der Baukörper ermöglicht eine Abschirmung der zu schützenden Wohnbebauung an der Zeppelinstraße sowie zur Produktion im Osten des Grundstückes. Ein freistehendes Bürogebäude bildet am Eisenbahnweg den Eingang zum Quartier im Übergang zum gegenüber liegenden Continental-Gelände.

Die neue Wegeverbindung ist als halböffentliche Durchquerung des Grundstückes geplant und soll zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Diese Achse soll als attraktiver, begrünter Bereich mit hohen Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden. Individualverkehre werden nicht in das Plangebiet hineingeführt. LKW-Verkehre nutzen wie bisher die östlich angrenzende private Erschließung, weitere Lieferverkehre, Müll- und Rettungsfahrzeuge nutzen eingeschränkt die innere Erschließung. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in einem Parkhaus bzw. Mobilitäts-Hub, der vom Freunder Weg aus angefahren werden soll.

Weitere Inhalte und Informationen zum derzeitigen Planungsstand können der beiliegenden Broschüre entnommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird der grundsätzliche Ansatz begrüßt. Wie in der beiliegenden Broschüre dargestellt, gibt es jedoch mehrere Punkte, die derzeit noch nicht ausreichend berücksichtigt bzw. zu überarbeiten sind.

Die Eingangssituation sowohl zum Eisenbahnweg, als auch zum Freunder Weg überzeugt noch nicht. Dies trifft auch auf die raumbildenden Solitäre am Eisenbahnweg und im Inneren des Plangebietes zu. Der Übergang zwischen Parkhaus und Wohnbebauung erfordert im Hinblick auf die Gestaltung wie auch mögliche Immissionen (Lage der Zufahrt, Ausbildung der Fassade) besondere Sensibilität. Mit Sicht auf die klimatische Situation ist ein maximaler Gesamtversiegelungsgrad von 70 % anzustreben, darüber hinaus sind Fassaden- und Dachbegrünung in die Planung einzubeziehen. Um

eine effektivere Durchlüftung (Kaltluft) zu erreichen sollte die Breite mindestens 20 m betragen. Die bislang vorgesehenen 15,80 m reichen nicht aus.

Insgesamt ist eine weitere Überarbeitung des Konzeptes erforderlich.

#### **4. Baulandbeschluss**

Das aktuelle Planungskonzept sieht eine Wohnnutzung auf einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Plangebietes vor. Der derzeitige Baulandbeschluss wird erst bei Plangebietsgrößen ab 5.000m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche angewandt, sodass eine rechtssichere Anwendung des Baulandbeschlusses hier nicht möglich ist. Sollte sich im Planungsprozess der Wohngebietsanteil deutlich vergrößern, wird die Verwaltung erneut die Anwendung des Baulandbeschlusses prüfen, bevor die Planverfahren eingeleitet werden.

#### **5. Prozessdesign**

Stadtmarken / EcoParks verfolgen das Ziel, an diesem Standort ein innovatives und nachhaltiges Konzept zu realisieren. In diesem Sinne soll nach Durchführung des Studierendenwettbewerbs und der Erarbeitung des Grobkonzeptes das Büro Molestina die Planung weiter ausarbeiten und qualifizieren. Gemeinsam mit der Vorhabenträgerin wurde vereinbart, dass vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens eine weitere Qualifizierung der Planung durchgeführt wird. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert nicht nur ein städtebauliches Konzept, sondern auch aussagekräftige, detaillierte Angaben insbesondere zur Architektur, zur Mobilität, zur Qualität und Gestaltung von Freiräumen sowie zu umweltbezogenen Maßnahmen.

Dieser Prozess soll im Rahmen eines Workshops mit Unterstützung von externen Stadt- und Landschaftsplaner\*innen sowie einem Gutachter (Klima, Lärm) erfolgen. Ziel ist, dass das städtebauliche Konzept in diesem Schritt eine Qualität erreicht, auf dessen Grundlage die Programmberatung bzw. die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen kann.

In einem zweiten Schritt soll parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der hochbauliche Entwurf ausgearbeitet werden, sodass die entsprechende Planung und der Qualitätsstandard im Durchführungsvertrag gesichert werden kann. Dieser Qualifizierungsprozess soll ebenfalls im Rahmen eines oder mehrerer Workshops erfolgen.

Die schematische Darstellung des Prozessdesigns ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Weiterhin soll im Laufe des Planungsprozesses der Gestaltungsbeirat beteiligt werden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Qualifizierung und anschließende Sicherung der Hochbauplanung vorsieht, ist es sinnvoll diese im Gestaltungsbeirat zu diskutieren. Bereits am 27.09.2023 soll im Gestaltungsbeirat eine erste Vorstellung des Projektes erfolgen mit Informationen zum Entwurfsstand und zum Prozessdesign. Ziel ist, frühzeitig lenkende Hinweise zu hochbaubezogenen Gestaltungsfragen zu erhalten.

## **6. Klimanotstand**

Der Schutz der Atmosphäre durch eine drastische Reduktion der Emission 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 sowie Anpassungen an den Klimawandel prüfen und festlegen müssen. Als erstes Hilfsmittel hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss angewendet, um die grundsätzlichen klimarelevanten Aspekte zu beleuchten.

Die Prüfung anhand der Checkliste (siehe Vorlage FB61/0289/WP18) hatte ergeben, dass auch wenn das Plangebiet großflächig versiegelt und bebaut ist, es doch ein Potential für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Dabei kommen der Entsiegelung sowie der Schaffung neuer Grünflächen eine herausragende Bedeutung zu. Im Bebauungsplanverfahren ist vor allem die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima und der Belüftungsbahn Stadtklima zu berücksichtigen.

## **7. Beschlussempfehlung**

Insgesamt unterstützt die Verwaltung den Planungsansatz sowie das vorgeschlagene Prozessdesign und sieht hierin eine gute Entwicklung nicht nur zur Qualifizierung des Plangebiets, sondern auch des Gesamtbereichs Rothe Erde. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen mit dem Ziel, den Entwurf entsprechend der vorliegenden Anforderungen zu qualifizieren.

### **Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Konzept