



<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	A 61/0311/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Planungsamt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	24.04.2006
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
<p><b>Aufstellung eines Bebauungsplan Nr. 866 - Alter Schlachthof - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Metzgerstraße, Feldstraße, Heinrich-Hollands-Straße, Liebigstraße</b></p> <p><b>A. Verkehrskonzept;</b></p> <p><b>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB</b></p> <p><b>C. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</b></p> <p><b>D. Umweltbericht;</b></p> <p><b>E. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss ;</b></p> <p><b>F. Abwägungsvorschlag Behörde</b></p> <p><b>sowie weitere Punkte G. - K.</b></p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.05.2006	VA	Anhörung/Empfehlung	
31.05.2006	B 0	Anhörung/Empfehlung	
01.06.2006	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Verkehrskonzept zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Planungsausschuss die Variante 1 für den Bebauungsplan Nr. 866 - Alter Schlachthof - zugrunde zu legen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis. Sie nimmt ebenfalls den Bericht zum Verkehrskonzept zur Kenntnis. Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss zur Sicherung der Neuordnung des Schlachthofgeländes das vom Verkehrsausschuss empfohlene Verkehrskonzept dem Bebauungsplan zugrunde zulegen und den Bebauungsplan Nr. 866 - Alter Schlachthof - aufzustellen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Metzgerstraße, Feldstraße, Heinrich-Hollands-Straße und Liebigstraße durchzuführen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zur Kenntnis. Er nimmt ebenfalls den Bericht zum Verkehrskonzept zur Kenntnis. Er beschließt zur Sicherstellung der Neuordnung des Schlachthofgeländes das vom Verkehrsausschuss empfohlene Verkehrskonzept dem Bebauungsplan zugrunde zu legen und den Bebauungsplan Nr. 866 - Alter Schlachthof - aufzustellen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Metzgerstraße, Feldstraße, Heinrich-Hollands-Straße und Liebigstraße durchzuführen.

## **Erläuterungen:**

Am 15.03.06 wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und am 30.03.06 im Planungsausschuss die Offenlage des Bebauungsplanes beraten. Im Planungsausschuss wurde das Verkehrskonzept, das eine Durchfahrung des Schlachthofgeländes beinhaltet, in Frage gestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine verkehrliche Lösung zu erarbeiten, die die Belastungen der Wohnbebauung in der Feldstraße eindeutig begrenzt. Diese Lösungen sollen auch dem Verkehrsausschuss vorgelegt werden.

In der Vorlage zum Planungsausschuss am 30.03.06 wurde das Verkehrsthema folgendermaßen behandelt:

*Für die weitere Entwicklung des Geländes wurde von Seiten der anwesenden Bürger die Öffnung bzw. die Erschließung des Schlachthofgeländes von beiden Seiten eingefordert: der Metzgerstraße und der Liebigstraße / Grünen Weg. Das Planungskonzept hatte die HAUPTerschließung ausschließlich von der Liebigstraße über die neue Verbindungsstraße und eine Sperrung der Metzgerstraße vorgesehen. Dadurch sollte die Belastung von Durchgangsverkehren, insbesondere durch die Nutzer der Diskothek, von vornherein verhindert werden.*

*Die Erreichbarkeit des Schlachthofgeländes über die Jülicher Straße wird schließlich nun auch im Rahmen der Vermarktung ein höherer Stellenwert zugesprochen, so dass nach Möglichkeiten gesucht wurde, wie beide Erschließungen umgesetzt werden können. Hierbei sind die angenommenen nächtlichen Belastungen durch die Verkehre der Diskothek ausschlaggebend. Das Verkehrsverhalten der Diskothekenbesucher einzuschätzen ist jedoch spekulativ und nicht seriös zu prognostizieren, so dass die Belastungen in den empfindlichen Nachtstunden für die Wohnbebauung nicht darstellbar sind. Prinzipiell kann nur der Praxistest Aufschluss über die Belastungen geben. Daher soll die verkehrliche Situation stufenweise in folgender Weise entwickelt werden:*

*Es wird eine Verkehrszählung des heutigen Zustandes an der Jülicher Straße / Metzgerstraße und Metzgerstraße / Feldstraße zur Darstellung des status quo vorgenommen. Die Baumaßnahmen für die Erschließung des Schlachthofes werden ohne Sperrungen angelegt. Nach einem halben Jahr wird wiederum eine Verkehrszählung an beiden o.g. Kreuzungen vorgenommen. Sollten die Lärmbelastungen in den Nachtstunden 45 dB (A) (gemäß TA Lärm) überschreiten, werden Sperrungen vorgenommen. Ob diese dann während der Öffnungszeiten der Diskothek zeitlich begrenzt oder vollständig durchgeführt werden, wird erst geprüft wenn das Erfordernis gegeben ist.*

## A) Verkehrskonzept

### Problembeschreibung

Folgende Aspekte beschreiben die Probleme der Verkehrsführung:

- mit der Neuordnung des Schlachthofgeländes entsteht eine Verbindung zwischen Liebigstraße und Metzgerstraße
- die zweiseitige Erschließung des Schlachthofgeländes ist für die gewerbliche Entwicklung positiv zu sehen; die Belastungen der gewerblichen Verkehre wären mit der Wohnbebauung Feldstraße und Metzgerstraße aufgrund der Belastungen an den Tagesstunden verträglich;
- durch die neue Verbindungsstraße über das Schlachthofgelände entsteht die Möglichkeit die Diskothek ebenfalls von zwei Seiten anzufahren. Die Diskothekenverkehre können derart umfangreich sein, dass diese mit der Wohnbebauung an der Feldstraße und Metzgerstraße aufgrund der nächtlichen Störung nicht verträglich sind;

Im folgenden werden nochmals alle möglichen Varianten vorgestellt und bewertet:

#### **1. Ursprüngliche Variante: Durchgangsverkehr mit zeitlicher Anpassung**

Es wird die Verbindungsstraße hergestellt und der Durchgangsverkehr zugelassen. Nach einem halben Jahr erfolgt eine Zählung. Bei Erfordernis werden Sperrungen vorgenommen.

**Bewertung:** Der Vorteil dieser Variante ist, dass anhand des realen Verkehrsverhaltens der Anlieger und Nutzer das Verkehrskonzept entwickelt wird. Bei der unerwünschten Durchfahrt von der Jülicher Straße zur Diskothek müsste mehrmals abgelenkt werden, was sich blockierend auswirken kann. Möglicherweise würden die Nachtverkehre nicht das Ausmaß einnehmen und die Wohnbereiche würden unbelastet bleiben. Dann könnten verkehrslenkende Maßnahmen unnötig sein. Nur im Falle einer hohen Frequentierung der neuen Zufahrt zur Diskothek müsste eine Sperrung vorgenommen werden. Nachteile liegen darin, dass dann die Nutzer mehrmals ihr Fahrverhalten ändern müssen. Nach wie vor wird diese Variante von der Verwaltung befürwortet. Um diese Variante zu untermauern, werden Zählungen an der Diskothek und an der Metzgerstraße vorgenommen. Diese Zählungen können zwar keine Auskunft darüber geben welche Richtung die Besucher bevorzugen würden, jedoch sind Quantität und die Verteilung messbar. Da die Gefahr besteht, dass in den Osterferien das Besucherverhalten nicht repräsentativ ist, können die Zählungen erst nach den Ferien durchgeführt werden. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Vorlage liegen daher keine Daten vor. Da jedoch der Leerstand des Schlachthofgeländes möglichst kurz gehalten werden soll und die Abriss- und Baumaßnahmen zügig in die Wege geleitet werden sollen, schlägt die Verwaltung vor zugunsten einer schnellen Entscheidung für die erforderliche Offenlage des Bebauungsplanes die ermittelten Daten mündlich zu den Beratungen des Verkehrsausschusses vorzutragen.

Zusätzlich wird die Lärmberechnung weiter differenziert und alle Parameter nochmals überprüft um darstellen zu können, wie viel nächtliche Lärmbelastung zu dem bereits vorhandenen noch hinzukommen darf, um die geforderten Nachtwerte nicht zu überschreiten.

## **2. Variante: dauerhafte Sperrung**

Bei einer dauerhaften Sperrung ist zu klären, ob der Schlachthof von der Jülicher Straße oder von der Liebigstraße erschlossen werden soll.

### Vorteile und Nachteile bei der Erschließung von der Jülicher Straße und einer Sperrung an der Liebigstraße

- + ursprüngliche und bekannte Zufahrt,
- + direkte Wegeführung und Sichtbeziehung von der Jülicher Straße auf den Schlachthof
- Abgrenzung zum Gewerbegebiet Grüner Weg,
- doppelte Belastung der Wohnbereiche durch Gewerbeverkehre gegeben,
- im Falle der Öffnung des Geländes Bombardier weitere gewerbliche Verkehrsbelastung

### Vorteile und Nachteile bei der Erschließung Liebigstraße und einer Sperrung im Bereich Metzgerstraße Ecke Feldstraße

- + optimale Abtrennung der gewerblichen Verkehre von den Wohnbereichen
- + geringste Belastung der Wohnbereiche
- + spätere Anbindung des Geländes Bombardier ohne Verkehrsbelastung der Wohnbereiche möglich
- die Vermarktung wird erschwert
- bekannte Zufahrt wird aufgegeben
- keine direkte Wegeführung und Sichtbeziehung

**Bewertung:** Bei der an der Kirche St. Martin liegenden Sperrung zwischen Liebigstraße und Heinrich-Hollands-Straße befinden sich soziale Einrichtungen und Wohnhäuser im Umfeld, die dazu beitragen, dass die gesperrte Fläche belebt ist. Im Gegensatz dazu kann bei einer dauerhaften Sperrung, unabhängig von deren Lage, im gewerblichen Bereich nicht von einer derartigen Belebung ausgegangen werden. Die dadurch entstehende gefangene Situation birgt aus kriminalpräventiver Sicht eine geringere soziale Kontrolle.

Die Bedeutung der ursprünglichen Zufahrt des Geländes wird für die Vermarktung als der ausschlaggebende Grund gesehen auch weiterhin von Seiten der Jülicher Straße die Erschließung zu legen. Aufgrund der dann zu erfolgenden Sperrung an der Liebigstraße würde der Gewerbeverkehr zunehmen und bei einer Öffnung des Geländes von Bombardier müsste dann mit einer noch stärkeren Erhöhung der gewerblichen Verkehre tagsüber an den Wohnbereichen zu rechnen sein. Eine Erschließung des Schlachthofgeländes ausschließlich von Seiten der Liebigstraße wird aufgrund der rückwärtigen Lage nicht in Betracht gezogen.

Eine dauerhaften Sperrung kann die Anforderungen einer gewerblichen Entwicklung bei gleichzeitiger Sicherung des Wohnstandortes nicht erfüllen und wird daher von der Verwaltung nicht empfohlen.

### **3. Variante: temporärer Sperrung**

Eine temporäre Sperrung kann durch automatisch versenkbare Poller erreicht werden, die in den von Diskothekenverkehren gefährdeten Zeiten hochgefahren werden. Hierdurch kann erreicht werden, dass das Gewerbe tagsüber von beiden Seiten anfahrbar ist, aber die Diskothek - wie gehabt - nur von der Liebigstraße erschlossen bleibt.

Am Standort der Poller muss per Hinweisbeschilderung auf die "Sperrzeiten" hingewiesen werden. Für eine Sperrung sind drei Poller erforderlich. Laut verschiedener Angebote ist bei drei Pollern mit ca. 35.000 € inklusive der Tiefbauarbeiten zu rechnen. Die Wartungskosten können auf ca. 500 € im Jahr geschätzt werden.

Die Sperrung sollte sich an die Öffnungszeiten der Diskothek anlehnen und wird von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag von 22:00 bis 6:00 Uhr sein. Um die Regelung einfach zu gestalten, soll an Feiertagen, wenn diese auf andere Tage fallen, auf die Sperrung verzichtet werden. Die Besucher der Diskothek sind schließlich auf die Sperrung eingestellt, deswegen kann damit gerrechnet werden, dass die Durchfahung nicht genutzt wird.

Auch bei einer temporären Sperrung ist zu klären, wo der am besten geeignete Standort ist. Wie bereits die Betrachtungen zur dauerhaften Sperrung zeigte, liegen die Vorteile bei einer Sperrung an der Liebigstraße, so dass der Schlachthof in den Sperrzeiten von der Jülicherstraße anfahrbar sein soll. Hierdurch ist gewährleistet, dass der gewerbliche Verkehr von dem Diskothekenverkehr getrennt ist und von Seiten der Diskothek nicht in das Schlachthofgelände gefahren werden kann.

Eine temporäre Sperrung an beiden Ausgängen des Schlachthofes wird nicht als erforderlich gesehen. Es besteht zwar die Möglichkeit, dass Diskothekenbesucher auf dem Schlachthofgelände parken und dann zu Fuß zur Disko gehen, jedoch bestand diese Möglichkeit bereits und es wurde diese nur wenig genutzt. Ein weiterer Nachteil besteht für die Betriebe, die dann "eingesperrt" wären und eine Berechtigung für die Bedienung der Poller erhalten müssten. Die Schadensanfälligkeit der automatischen Poller steigt jedoch bei der Nutzung unterschiedlicher Bedienungsarten.

#### **Bewertung:**

Durch die temporäre Sperrung mit automatischen Pollern kann einerseits dem Gewerbe optimale Zugänglichkeit gewährleistet werden und andererseits die Wohnbebauung von nächtlichen Diskothekenverkehren geschützt werden.

Auch wenn noch keine Erfahrungen im Stadtbereich mit automatischen Pollern vorliegen, wird die Einrichtung am Schlachthof aufgrund seiner eindeutigen Regelung und keiner Fremdnutzung durch Private als unproblematisch und machbar eingeschätzt.

Mit dem Einsatz der automatischen Poller können mögliche Lärmbelastungen von den Wohnbereichen fern gehalten werden. Diese sichere Variante verursacht jedoch Kosten in Höhe von 35.000 € und weiteren Wartungskosten.

### **Abschließende Bewertung hinsichtlich der drei Varianten:**

Die Verwaltung schlägt dem Verkehrsausschuss die ursprüngliche Variante 1 mit dem Durchgangsverkehr vor. Es gibt eine Chance, dass die Belastungen der Diskothek nicht in dem Maße zum Tragen kommen, dass die geforderten Nachwerte überschritten werden. In diesem Falle würden sich die Kosten der automatischen Poller von 35.000 € erübrigen. Die Verkehrsströme werden nach einem halben Jahr überprüft und sollte es doch zu Überschreitungen kommen, können die automatischen Poller nahezu ohne weitere Kosten in die Baustraße eingebaut werden.

### **B) Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeit (Beteiligung der Bürger)**

Am 01.07.04 wurde im Planungsausschuss und am 14.07.04 in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte die frühzeitige Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen. Vom 28.09.04 bis zum 30.09.04 konnten im Direktionsgebäude auf dem Schlachthofgelände die Planungen eingesehen werden. Die Anhörungsveranstaltung wurde am 29.09.04 in der Gaststätte „Kantine“ ebenfalls auf dem Schlachthofgelände durchgeführt.

Zur gleichen Zeit wurden die Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Bei der Anhörungsveranstaltung waren 15 Personen anwesend. Die Abwägung erfolgt auf der Grundlage der Niederschrift zur Bürgeranhörung.

Es bestand keine ablehnende Haltung zu der Neuordnung des Schlachthofgeländes. Die angesprochenen Themen bezogen sich auf die Verträglichkeit mit der Nutzung der Diskothek, der Art der Öffnung des bislang abgeschlossenen Geländes, der Vermarktung und der Erschließung. Die Niederschrift zur Bürgeranhörung und die Abwägung sind als „Anlage A) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit“ beigefügt. Im folgenden werden nur die herausragenden Aspekte genannt, die zu einer Änderung der Planung führen:

Für die weitere Entwicklung des Geländes wurde von Seiten der anwesenden Bürger die Öffnung bzw. die Erschließung des Schlachthofgeländes von beiden Seiten eingefordert: der Metzgerstraße und der Liebigstraße / Grünen Weg. Das ursprüngliche und den Bürgern vorgestellte Planungskonzept hatte die Hapterschließung ausschließlich von der Liebigstraße über die neue Verbindungsstraße und eine Sperrung der Metzgerstraße vorgesehen. Dadurch sollte die Belastung von Durchgangsverkehren, insbesondere durch die Nutzer der Diskothek, von vornherein verhindert werden.

Die Erreichbarkeit des Schlachthofgeländes über die Jülicher Straße wird nun auch im Rahmen der Vermarktung ein höherer Stellenwert zugesprochen, so dass nach Möglichkeiten gesucht wurde, wie beide Erschließungen umgesetzt werden können, wie dies bereits oben dargestellt wurde.

### **C) Bericht über das Ergebnisse der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange)**

Es wurden 12 Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es gingen 11 Stellungnahmen ein, wovon nur 6 Anregungen beinhalten. Die Stellungnahmen der Behörden und die Abwägung sind als „Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden beigefügt.

Durch zwei sich unterscheidende Anregungen ist auch hier der Aspekt der Erschließung von herausragender Rolle. Die Straßenverkehrsbehörde fordert, wenn die neue Verbindungsstraße errichtet wird, die Sperrung der Metzgerstraße. Aus Sicht der Kriminalprävention ist der Durchgangsverkehr zu befürworten. Beide Aspekte werden unter A) Verkehrskonzept behandelt.

### **D) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Nr. 866 der Stadt Aachen umfasst mit ca. 4,8 ha Fläche den Bereich des alten Schlachthofs und eine Reihe umliegender Gebäude. Neben dem Erhalt eines Großteils des Gebäudebestandes geht es um eine Nachverdichtung, eine neue Erschließung und die Neuordnung eines hoch verdichteten Gewerbegebietes in der Nähe von Wohnbereichen. Im Folgenden werden die aus der Umweltprüfung ermittelten Anforderungen genannt und anschließend die Berücksichtigung im Bebauungsplan dargestellt.

#### Schutzgut Mensch

Im Bereich der Metzgerstraße und der Feldstraße befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung, die ggfls. von zusätzlichem Verkehrs- oder Gewerbelärm belastet werden könnte. Durch die Vermeidung der Ansiedlung von Betrieben, die besonders viel Verkehr verursachen / Lärm erzeugen, kann aber einer zu hohen Lärmbelastung vorgebeugt werden.

- Durch die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes nach den Bestimmungen des Abstandserlasses kann sichergestellt werden, dass sich im Umfeld der Wohnbereiche nur wohnverträgliche Betriebe ansiedeln.

Die neu zu schaffende Erschließung ermöglicht neue Fahrbeziehungen u.a. für die Diskothekenbesucher auf dem Nachbargrundstück. Da deren Fahrverhalten derzeit nicht abzuschätzen ist, verbleibt eine Unsicherheit in den Auswirkungen der Verkehrsführung. Durch eine Zählung der Fahrbewegungen an der Liebigstraße und der Metzgerstraße soll die Verkehrsmenge ermittelt werden. Wenn die Ergebnisse vorliegen, kann die Lärmberechnung durchgeführt werden.

### Schutzgut Natur und Baumbestand

Das Plangebiet ist derzeit extrem versiegelt und verdichtet, es findet sich vereinzelt Baumbestand und kleinere Grünanlagen. Zum Teil können diese erhalten werden, zu einem nicht geringem Teil fallen sie aber auch der gewünschten Neuverdichtung zum Opfer. Durch die festzusetzende Begrünung der neu zu schaffenden Stellplätze sowie im Straßenraum wird es zu einer knapp ausgeglichenen Versiegelungsbilanz kommen. Die Grünfläche gegenüber der Kirche, an der Liebigstraße bleibt z.T. erhalten.

- Der Begrünungsgrad für die Stellplätze wird mit der Festsetzung eines Baumes mit einer Baumscheibe von mind. 9 m<sup>2</sup> je angefangene 4 Stellplätze sichergestellt. Entlang der Heinrich-Hollands-Straße / Liebigstraße werden die vorhandenen Grünflächen in einer Breite von 3,5 m (insgesamt 670 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

### Schutzgut Boden

Durch die langjährige gewerbliche Nutzung liegt auf der gesamten Fläche ein Altlastenverdacht. In Untersuchungen wurde das Gelände beprobt und es wurden auch gewisse Belastungen festgestellt. Jedoch handelt es sich nur im Bereich der alten Tankstelle an der Liebigstraße um einen Bereich, der im Bebauungsplan gekennzeichnet werden muss. Ansonsten können die Flächen weiterhin gewerblich genutzt werden, wenn die Erdarbeiten gutachterlich betreut werden.

- Im Bebauungsplan wird die Fläche der alten Tankstelle mit dem Hinweis, dass dort umweltbelastende Stoffe vorhanden sind, gekennzeichnet. Zusätzlich werden die genannten Auflagen für das spätere bauaufsichtliche Verfahren als Hinweis in den schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

### Schutzgut Wasser

Der Schutz des Grundwassers ist in diesem Gebiet der bedeutsamste Aspekt aus wasserwirtschaftlicher Sicht. Abgesehen vom Bestandsschutz bei vorh. Gebäuden, dürfen Keller nur als dichte Wannen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser ausgeführt werden. Darüber hinaus sind zahlreiche Auflagen zum Umgang mit Grundwasser im Gebiet formuliert.

- Die genannten Anforderungen werden in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

### Schutzgut Geruchs- und Immissionsschutz

Aufgrund der gewerblichen Nutzung im Umfeld kann schon derzeit von einer Vorbelastung des Gebietes ausgegangen werden. Durch die nunmehr geplante Nachverdichtung und Neuerschließung ist nach bisherigen Erkenntnissen nicht mit einer erheblichen Zunahme zu rechnen. Aus lokalklimatischer Sicht sind die geplante Begrünungsmaßnahmen zu begrüßen, könnten jedoch zur Verbesserung der Kleinklimas umfangreicher sein.

- Durch die Ausweisung eines gegliederten GE wird sichergestellt, dass vom Plangebiet keine belastenden Emissionen ausgehen. Zusätzlich wurde die Ausweisung von MI über den Bestand im Eckbereich Feldstraße / Heinrich-Hollands-Straße hinaus nicht vergrößert.

## Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich mehrere denkmalwürdige Gebäude, die inzwischen auch unter Denkmalschutz stehen und im Rahmen der Planung erhalten bleiben sollen.

- Das Direktionsgebäude, der Kraftversorgungsturm, die Bogenhalle mit Uhrenturm sind in der Denkmalliste eingetragen und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

## **E) Offenlagebeschluss**

### Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung des Geländes für die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbe, Dienstleistern und Handwerk. Entlang der Feldstraße soll in Bezugnahme auf die angrenzenden Wohnhäusern ein Bereich für moderne Formen des „Wohnen und Arbeitens“ bevorzugt ermöglicht werden.

Aufgrund der Belastungen des benachbarten industriell genutzten Gelände von Bombardier, ist es erforderlich den gesamten Planbereich zu gliedern. Dem Bestand folgend und am weitest entfernt liegend wird für das Wohnhaus und der gewerblichen Fläche im Eckbereich Heinrich-Hollands-Straße / Feldstraße ein Mischgebiet ausgewiesen. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen wird das weitere Gelände als Gewerbegebiet gegliedert. Betriebswohnungen sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

### Dichte

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass einerseits eine großzügige Bebaubarkeit möglich wird und andererseits die erhaltenswerten und vor allem denkmalgeschützten Gebäude nicht „verbaut“ werden. Die Höhen orientieren sich an die vorhandenen und umgebende Bebauung, wobei darauf geachtet wird, dass wiederum die dominanten denkmalgeschützten Gebäude hervortreten. Die Bauweise wird nicht festgelegt, was eine offene Bauweise bedeutet. Diese bietet die größten Möglichkeiten, da grundsätzlich der Grenzabstand erforderlich ist, aber z.B. bei Einigung der Nachbarn Grenzbebauung zulässig sein kann.

### Gestaltung

Gestalterische Vorgaben sind vorwiegend durch die überbaubaren Flächen und durch die Festlegung der Höhen gegeben. Eine besondere Sorgfalt wurde entlang der Feldstraße vorgenommen. Durch eine Höhenentwicklung von min. 6,0 bis max 10,50 m eine einheitliche Vorgabe gesetzt. Hierdurch soll an der Nahtstelle zwischen integrierter Wohnlage und Gewerbebereich sichergestellt werden, dass die Raumkante der Wohnbebauung in der Feldstraße ein entsprechendes Raumvolumen gegenübergestellt wird. Die denkmalgeschützten Gebäude werden vorwiegend nachgezeichnet, wobei auch bauliche Erweiterungen denkbar sein können. Im zentralen Innenbereich soll eine einheitlich gestaltete Stellplatzanlage entstehen. Die Sicherstellung der einheitlichen Gestaltung wird dadurch gewährleistet, dass die Stellplatzanlage von der Stadt hergestellt und anschließend privatisiert wird. Um den Wildwuchs von baulichen Maßnahmen innerhalb der Freiflächen auch in späteren Jahren zu vermeiden, sollen außerhalb von überbaubaren Flächen überdachte Stellplätze

und Nebenanlagen / Werbeanlagen nicht errichtet werden können. Werbeanlagen sind des weiteren auf die Höhe der angrenzenden Bebauung und in Abhängigkeit der dahinter liegenden Fassaden in ihrer Größe begrenzt.

#### Erschließung und Parkplatzsituation

Als Haupteerschließungsstraße wird die Metzgerstraße am Direktionsgebäude abknicken und als neue Verbindungsstraße bis zur Liebigstraße weitergeführt. Diese und auch die innere Erschließungsstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Prinzipiell kann der Stellplatzbedarf auf den Gewerbegrundstücken errichtet werden. Keine ausreichenden Möglichkeiten haben die Bestandsgebäude, wie z.B. die Dreifingerhalle, der Kraftversorgungsturm und z.T. die Bogenhalle. Für diese Gebäude und auch für die dahinter liegenden Grundstücke sind auf dem zentral liegenden Bereich vor dem Kraftversorgungsturm Stellplätze vorgesehen.

#### Finanzierung

Die Herrichtung des Schlachthofgeländes (Altlastensanierung, Abriss, Herrichtung der Bauflächen, Gestaltung der zentralen Stellplatzfläche, Erschließungsanlage) wird die Stadt durchführen. Nach Abzug der vermarktungsfähigen Grundstückserlöse ergeben sich die förderfähigen Kosten, für die ein Antrag für Stadterneuerungsgelder bei der Landesregierung gestellt wurde. Eine Genehmigung für die investiven Maßnahmen steht noch aus, wurde aber in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung schlägt der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und dem Planungsausschuss vor nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Behörden den Bebauungsplan Nr. 866 - Alter Schlachthof - aufzustellen und in der beschriebenen Form öffentlich auszulegen.

#### **Anlage/n:**

Übersichtsplan

Luftbild

Konzeptübersicht

Gestaltung der Verkehrsflächen

#### **Der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und dem Planungsausschuss werden zusätzlich folgende Anlagen mit der Vorlage zugeschickt:**

Anlage A) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden

Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Rechtsplan

schriftliche Festsetzungen

Begründung