



<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	A 61/0281/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Planungsamt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	21.02.2006
		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. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB</b></p> <p><b>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</b></p> <p><b>C. Umweltbericht</b></p> <p><b>D. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b></p>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.03.2006	B 0	Anhörung/Empfehlung	
30.03.2006	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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.

Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie vorbehaltlich der Beratung des Umweltausschusses dem Planungsausschuss zur Sicherung der Neuordnung des Schlachthofgeländes 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 beschließt zur Sicherstellung der Neuordnung des Schlachthofgeländes 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 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.

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

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 Planungskonzept hatte die Haupteerschließung 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.

### **B) Bericht über das Ergebnis 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. Wie bereits oben dargestellt, wird vorgeschlagen die Verkehrssituation stufenweise an der Erkenntnis aus der Praxis zu entwickeln.

### **C) Umweltbericht**

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 Diskothekbesucher auf dem Nachbargrundstück. Da deren Fahrverhalten derzeit nicht abzuschätzen ist, verbleibt eine Unsicherheit in den Auswirkungen der Verkehrsführung.(siehe 3.2 Monitoring)

- Hierzu erfolgt keine Festsetzung. Da das Fahrverhalten der Discobesucher bei einer Durchfahung des Plangebietes nur spekulativ ist, wird erst nach Umsetzung der Durchgangsstraße die Verkehrsbelastung ermittelt und mit dem Status Quo verglichen. Bei Erhöhung der Lärmbelastungen werden geeignete Sperrungen eingerichtet.

#### 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 Immissionschutz

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.

## **D) 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 Haupterschließungsstraße 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 liegen 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 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

Anlage A) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden

Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Bebauungsplanentwurf (wird gesondert zugeschickt)

schriftliche Festsetzungen

Begründung