

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0250/WP18-1
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich Az. 35045-2021 Datum: 02.03.2022 Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 815 - Gelände Limburg/ Liebigstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Liebigstraße und Bahntrasse hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
30.03.2022	Rat der Stadt Aachen	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg/ Liebigstraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Liebigstraße und Bahntrasse in der vorgelegten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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 CO₂-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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Vorlage

FB 61/0250/WP18 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg/ Liebigstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Hallen 1 und 3 für Ausstellung und Verkauf von Gartenmöbeln nutzen zu können. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Planungsausschuss hat hierzu in seiner Sitzung am 04.11.2021 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 815 fand in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 statt. Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit oder von Behörden bzw. anderen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Eine erneute Beratung ist daher weder in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte noch im Planungsausschuss erforderlich. Beide Gremien wurden durch eine Mitteilung der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung informiert.

Die Verwaltung empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg/ Liebigstraße – in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

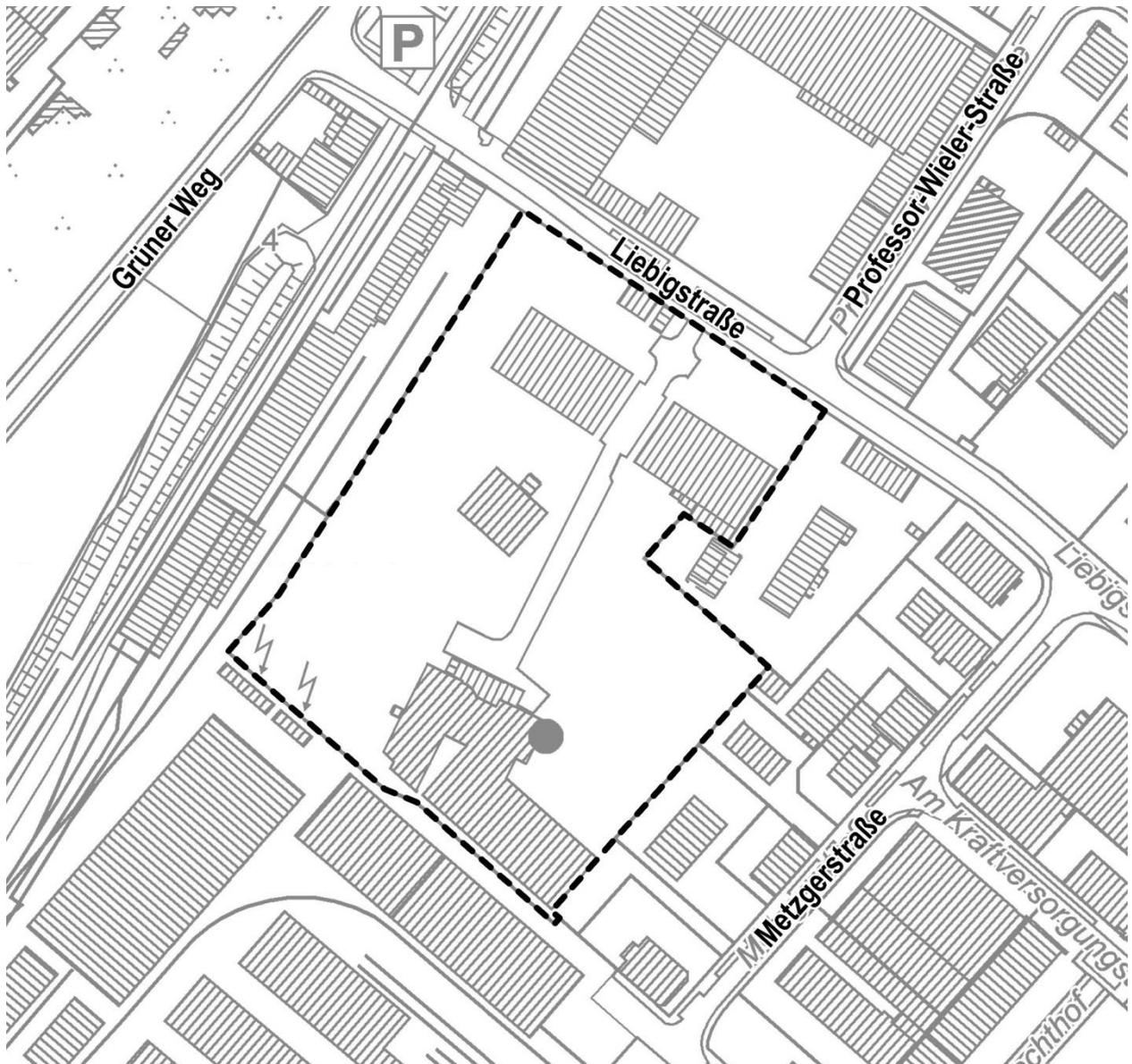
Anlage/n:

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Schriftliche Festsetzungen

Begründung zur I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 815 - Gelände Limburg / Liebigstraße -

für den Bereich zwischen Liebigstraße und Bahntrasse
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

1. **Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet der I. Änderung umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg / Liebigstraße -. Dieser ist am 24.09.1999 in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im März 1997 auf den Weg gebracht, um auf dem ehemaligen Viehhofgelände in den bestehenden Gebäuden eine Discothek mit mehreren Tanzbereichen und ergänzenden Gastronomieangeboten einzurichten und zu betreiben. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung dieser Umnutzung wurde im Bebauungsplan ein „Freizeit- und Unterhaltungszentrum und Lagernutzung“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 begrenzt. Die überbaubaren Flächen und die Trauf- und Firsthöhen wurden an den Bestandsgebäuden mit Spielräumen festgesetzt. Der erforderliche Stellplatzbedarf wurde ebenerdig zwischen den Gebäuden mit einem Begrünungsgrad (1 Baum je 8. Stellplatz) vorgesehen.

Auf dem Gelände standen zu dem damaligen Zeitpunkt noch 5 Gebäude. Halle 5 wurde jedoch niedergelegt und in der ehemaligen Kälberhalle (Halle 6) wurde die Discothekennutzung mit einem ergänzenden Neubau eingerichtet und Ende 2000 in Betrieb genommen. 2013 wurde die Kälberhalle in die Denkmalliste aufgenommen. In der Halle 4 (Notschlachthaus) wurde unabhängig von der Discothekennutzung eine Gastronomie eingerichtet und das kleine Wärterhäuschen an der Liebigstraße wurde an den Fußballverein Allemania vermietet. Die beiden Hallen 1 und 3 wurden für das Freizeit- und Unterhaltungszentrum nicht benötigt und hierfür eine Lagernutzung festgesetzt.

Das Vorhaben wurde entsprechend den Festsetzungen und des Durchführungsvertrages umgesetzt. Das Planungsrecht ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 815.

2. **Anlass der Änderung**

Die Eigentümerin des Geländes und Betreiberin der Discothek hat 2020 den Betrieb eingestellt und das Gelände veräußert. Die neuen Eigentümer wollen das Freizeit- und Unterhaltungszentrum weiterentwickeln. Anstelle eines Discothekenbetriebes wurde für die Kälberhalle ein Umbau für Seminare und Veranstaltungen und private Feierlichkeiten beantragt und genehmigt.

Das Areal hat jedoch weitere Potentiale für eine Intensivierung der Nutzung. Zum einen werden weite Teile des Geländes mit ebenerdigen Stellplatzanlagen verbraucht, zum anderen ist eine Lagernutzung in den beiden vorderen Hallen dem Standort nicht angemessen.

Zur Zeit erarbeiten die Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen und unter Einbindung der in der Umgebung tätigen Gewerbetreibenden und Anwohner*innen einen Rahmenplan, in dem eine nachhaltige Entwicklung des Geländes geklärt und hierfür ein neues Planungsrecht geschaffen werden soll.

Für den Zeitraum bis ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Plangebiet rechtskräftig ist, besteht das Ziel die Halle 3 zwischenzeitlich zu nutzen.

Ein ansässiger Möbelhändler benötigt für die Ausstellung und Verkauf von outdoor-Möbel ausreichend Platz, den dieser in seinem innerstädtischen Standort nicht zur Verfügung hat. Die Halle 3 und ggf. die Halle 1 ist für die Ausstellung und den Verkauf geeignet. Die Festsetzung einer ausschließlichen Lagernutzung widerspricht jedoch einer Genehmigungsfähigkeit.

3. Ziel und Zweck der I. Änderung

Ziel der Änderung ist es für die Halle 1 und 3 Planungsrecht für eine Ausstellungsnutzung mit Verkauf von Gartenmöbeln sicherzustellen.

4. Begründung der ergänzenden Festsetzung

Für die Hallen 1 und 3 sollen neben einer Lagernutzung zusätzlich Einzelhandel zulässig sein, hier das Sortiment Gartenmöbel. Bei einem derart spezifischen Fachhandel werden zusätzlich branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente angeboten. Dieses Angebot soll untergeordnet sein und wird auf 10 % reduziert, so dass trotz Zentrenrelevanz keine negativen Auswirkungen auf integrierte Versorgungslagen gegeben sind. Negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen können in Anbetracht der geringen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

Verkaufsflächen umfassen alle Bereiche des Betriebs, die von Kunden innerhalb oder außerhalb von Gebäuden betreten werden können und in denen die Waren zum Kauf angeboten werden, einschließlich der Gänge, Treppen und Aufzüge innerhalb des Verkaufsraums. Abzüglich der Lagerflächen und anderen Nebenräumen, die nicht von Kunden betreten werden dürfen sind Verkaufsflächen vorwiegend in der Halle 3, im Außenbereich und optional in der Halle 1 vorgesehen. Das Flächenpotential der beiden Hallen beträgt 2.000 m² und kann mit Emporen und Außenbereich auf 3.000 m² erhöht werden. Die Größenordnung der Verkaufsfläche wird dennoch auf 1.800 m² beschränkt, um sicherzustellen, dass der Einzelhandel nicht die dominante Nutzung im Plangebiet wird. Derzeit beträgt die Nutzung in den Bestandsgebäuden insgesamt 6.000 m², so dass die Einzelhandelsnutzung eindeutig untergeordnet ist.

Die Begrenzung der beiden vorderen Hallen 1 und 3 auf eine Lagernutzung hatte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den Zweck, für eine hochfrequentierte Nutzung, wie die Discothek, keine weiteren Belastungen zuzulassen. Hierbei ist zu beachten, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes die Liebigstraße im Bereich der Kirche St. Martin dauerhaft gesperrt wurde und das Disco-Gelände nicht von Seiten der Jülicher Straße und den dort liegenden Wohnbereichen angefahren werden konnte. Mit Entwicklung des benachbarten Schlachthofes wurde jedoch eine Verbindung über den Schlachthof zur Jülicher Straße neu errichtet. Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 866 – Alter Schlachthof – wurde die Errichtung einer Sperrung durch herausfahrbare Pylomaten, gebunden an die Öffnungszeiten der Discothek, gefordert und auch umgesetzt. Die entsprechenden Pylomaten in der Metzgerstraße sind noch im Boden eingebaut. Die zugehörige Beschilderung wurde jedoch mit Aufgabe der Diskothekennutzung entfernt.

Eine Lagernutzung ist generell nicht öffentlich zugänglich und es fallen lediglich Lieferverkehre an. Ein Einzelhandel impliziert neben Zulieferung eine öffentliche Zugänglichkeit. Durch die Besucherverkehre werden die umgebenden Straßen stärker frequentiert. Es wurde daher gutachterlich untersucht, ob diese zusätzlichen Verkehre des Einzelhandels auch unter der Vorgabe, dass die Verkehre sowohl über den Grünen Weg als auch über die Jülicher Straße verlaufen können keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld haben. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus verkehrsgutachterlicher Sicht keine Probleme im Verkehrsablauf auf den angrenzenden Erschließungsstraßen zu erwarten sind. Da es sich bei der Ausstellung und dem Verkauf des Außenbereichsmobiliars (Gartenmöbel) um sehr hochpreisige Waren für den langfristigen Bedarf handelt, werden im Durchschnitt an einem Werktag nur bis zu 50 potenzielle Kund*innen/Besucher*innen während der Öffnungszeiten zwischen 9:30 und 18:00 Uhr erwartet, an Samstagen zwischen 10:00 und 18:00 Uhr bis zu 200 Personen über den Tag verteilt. Die benachbarten Knotenpunkte sowohl am Grüner Weg und als auch an der Jülicher Straße sind auch mit den daraus resultierenden Fahrzeugbewegung in den Spitzenstunden ausreichend leistungsfähig (sehr gute Verkehrsqualität, Qualitätsstufe A).

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortiment ist eine Nutzung, die generell in der Gebietskategorie der BauNVO Gewerbe eine zulässige Nutzung ist. Im gewerblichen Umfeld sind auch Betriebe mit fachspezifischem Einzelhandel vorzufinden (Metzgereibedarf, Großkücheneinrichtungen).

Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig. Liegt die Verkaufsfläche jedoch über 800 m², ist das Vorhaben als großflächig einzustufen. Großflächige Vorhaben sind nach § 11 (3) BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Wird jedoch nachgewiesen, dass die Vermutungsregel des § 11 BauNVO widerlegt werden kann und negative Auswirkungen nicht bestehen, können solche atypischen Vorhaben auch außerhalb von Kern- und Sondergebieten angesiedelt werden. Dies ist hier der Fall, da sich das geplante Einzelhandelsvorhaben auf ein schmales Warensortiment (Gartenmöbel) beschränkt. Sowohl aufgrund dieses geringen Sortimentsumfangs als auch aufgrund der geringen Verkaufsfläche von 1800 m², sind keine schädlichen Auswirkungen auf funktionsprägende Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen von Aachen oder von Nachbarkommunen zu erwarten. Dies trifft auch auf die zentrenrelevanten Randsortimente zu, die auf 10% der Gesamtfläche beschränkt werden (180 m²) und in ihrer Sortimentszusammensetzung branchentypisch sein müssen.

In die Festsetzung eines Freizeit- und Unterhaltungscenter und Lagernutzung kann ein Einzelhandel integriert werden, wenn dieser untergeordnet bleibt. Die Einzelhandelsnutzung wird auf 1.800 m² begrenzt, so dass aufgrund der geringen Größe keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das gewerbliche Umfeld einwirken werden, wie das bei großflächigem Einzelhandel der Fall sein kann. Dort werden große Flächen in Anspruch genommen mit geringer Arbeitsplatzdichte und überdurchschnittlich hohen Verkehrsaufkommen und den entsprechenden hohen Versiegelungsgraden. Auch die Reaktivierung eines Bestandsgebäudes für den Einzelhandel ist städtebaulich sinnvoll, so auch die antizyklische Nutzung der Stellplatzanlagen mit den Eventlocation, die auch am Wochenende und abends genutzt werden. Ein branchenübliches zentrenrelevantes Randsortiment entspricht der Praxis. In einer Größenordnung von max. 10 % der Verkaufsfläche handelt es sich lediglich um geringfügige Ergänzungen des Kernsortiments.

Entsprechend der bestehenden Festsetzung, die die Nutzung eng begrenzt auf eine Lagernutzung, sollen auch durch die Ergänzungen keine Nutzungserweiterungen möglich sein, als Lagernutzung und der spezifische Einzelhandel von outdoor-Möbeln. Zum einen wird dadurch klargestellt, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben schafft. Zum anderen sollen keine weiteren Nutzungen möglich werden, wie z.B. Bürogebäude, Dienstleistungen und Gewerbebetriebe aller Art, weil sich hierdurch die Ausrichtung des Freizeit- und Unterhaltungscenter grundsätzlich ändern würde.

Bei der I. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die schriftlichen Festsetzungen ergänzt. Auch wenn der geplante Einzelhandel aufgrund seiner Größe und dem Sortiment geringfügige Auswirkungen hat, so wird eine neue Nutzungsart für den Standort eingeführt. Somit werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass kein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann. Die Änderung wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Hierbei ist zu beachten, dass die zulässige Grundfläche nicht verändert wird und keine weiteren Flächen versiegelt werden. Auch die Wiedernutzung einer brachliegenden Halle begründet das vereinfachte Verfahren. Die Änderung wirkt sich auf den Verkehr aus. Dieser wurde untersucht und die zusätzlichen Verkehre sind derart gering, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr und den Schallschutz gegeben sind.

5. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Aachen. Ökologische hochwertige bzw. geschützte Strukturen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Die aktuelle Situation im Plangebiet ist geprägt durch eine weitgehende Versiegelung und Bebauung, die aus der vorhergehenden Nutzung resultiert. Aufgrund dieser Vorprägung ist davon auszugehen, dass das natürliche Bodengefüge nicht mehr vorhanden ist. Ein Altlastenverdacht ist für die geplanten Nutzungen auszuschließen.

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet. Aktuell gibt es im Plangebiet und dessen Umgebung keine Gewässer. Dementsprechend bestehen keine Hochwassergefahren und -risiken.

Der angemessene Abstand von 68,5 m zum als Störfallbetrieb eingestuften Gasversorgungsunternehmen Caratgas (Lager für Flüssiggas, Grüner Weg 64) wird eingehalten. Ein Autoverwerter an der Liebigstraße ist als BImSchG-Anlage klassifiziert. Im Nahbereich (<200 m) um das Plangebiet werden darüber hinaus keine weiteren genehmigungsbedürftigen BImSchG-Anlagen betrieben. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und in Relation zu vorhandenen Belastungen durch Straßenverkehrslärm sind keine vorhabenbezogenen Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen zu erwarten.

6. Kosten

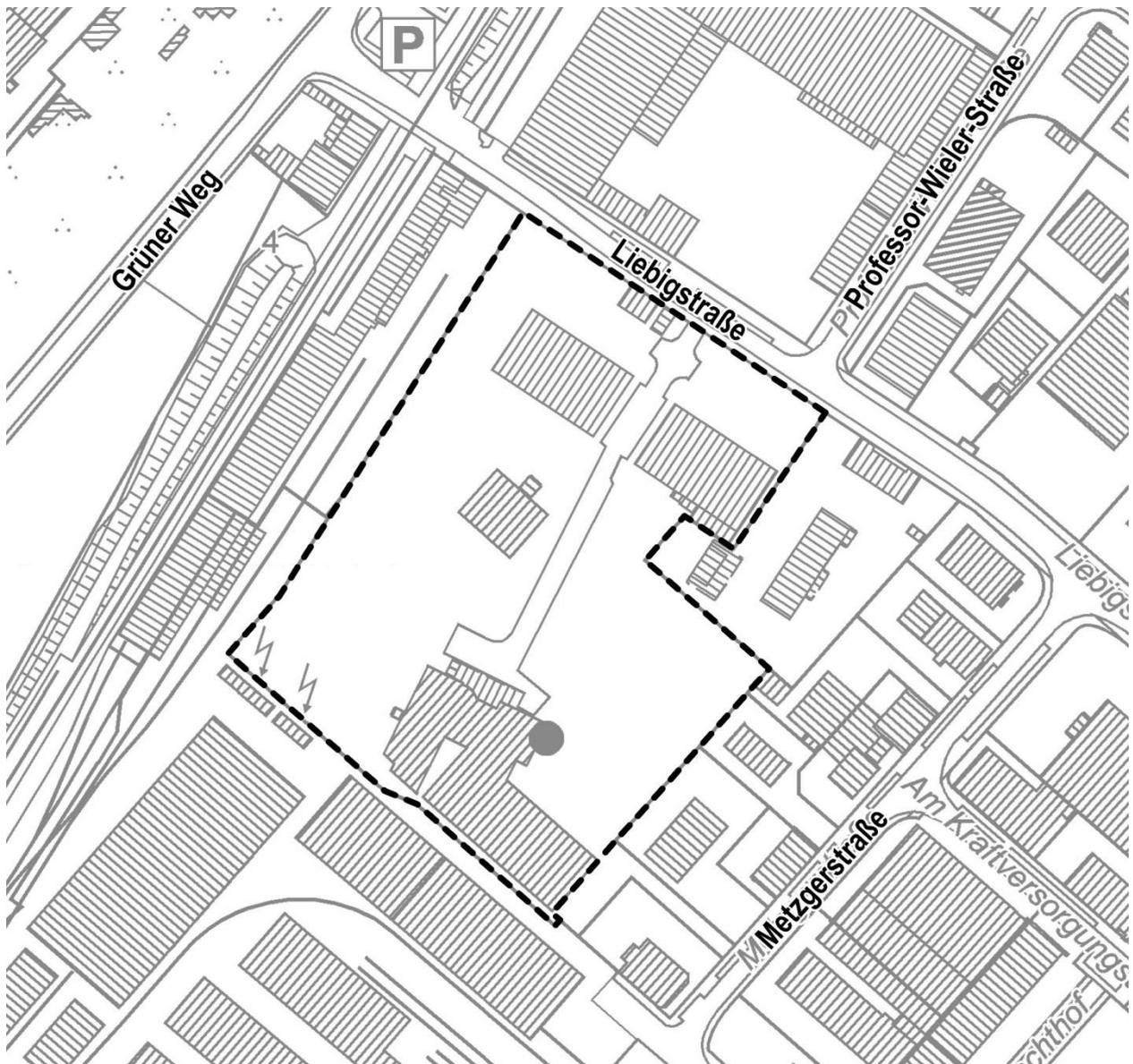
Es entstehen keine Kosten durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg / Liebigstraße - .

7. Plandaten

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,4 ha.

Schriftliche Festsetzungen zur I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg / Liebigstraße –

für den Bereich zwischen Liebigstraße und Bahntrasse
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. In der Halle 1 und 3 ist ausschließlich Lagernutzungen und Einzelhandel gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig. Der Einzelhandel ist nur zulässig,
 - mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m²,
 - mit dem Sortiment Gartenmöbel inklusive eines Randsortiments von maximal 10 % der Verkaufsfläche,
 - mit einem branchentypischen und zentrenrelevanten Randsortiment entsprechend der in der Anlage genannten Sortimente der Aachener Sortimentsliste.

2. Für jeden 8. Stellplatz ist ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen.

Mögliche Baumarten sind:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn		Quercus petraea	Traubeneiche
Acer Platanoides	Spitzahorn		Quercus robur	Stieleiche
Carbinus betulus	Hainbuche		Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus acerifolius	Esche		Ulmus glabra	Bergulme

3. Die durch zeichnerische Festsetzungen ausgewiesenen Pflanzstreifen sind mit standortgerechten, heimischen Laubhölzern dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

Sortimentsliste Aachen (Aktualisierung 2020)

Zentrenrelevante Sortimente

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

- Bücher (WZ 47.61)
- Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)
- Schuhe, Lederwaren (WZ 47.72)
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (47.59.9)
- Haushaltsgegenstände
 - Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
 - Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
 - Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
 - Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
 - Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
- Foto, Optik
 - Augenoptiker (WZ 47.78.1)
 - Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunst, Antiquitäten
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen,
 - Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
 - Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
 - Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- Spielwaren, Bastelartikel (WZ 47.65)
- Musikalienhandel
 - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck (WZ-Nr. 47.77)
- Sportartikel
 - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten) (WZ 47.64.2)