

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0591/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 23.01.2023
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Liebigstraße / Metzgerstraße; hier: Durchführung eines Wettbewerbs "Liebig-Höfe"		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.02.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
09.02.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Durchführung des Wettbewerbs „Liebig-Höfe“ auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zuzustimmen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er stimmt der Durchführung des Wettbewerbs „Liebig-Höfe“ auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zu.

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 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 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 CO₂-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 CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Viehhof zwischen dem früheren Schlachthof an der Metzgerstraße und der Bahntrasse Nord. In Bezug zu der Adresse Liebigstraße, aber auch zur Vergangenheit als Schlachthof benennen die Vorhabenträger das Projekt „Liebig-Höfe“. Das Gelände ist derzeit geprägt von altindustriellen Gewerbebauten, die bereits seit 2020 wieder in Betrieb gesetzt wurden. Zusätzlich liegen große ungenutzte Brachfläche vor, wodurch das 2,4 ha große Plangebiet der „Liebig-Höfe“ eine Potentialfläche zur gewerblichen Entwicklung im Aachener Norden darstellt und zwischen Alt- und Neubau einen „impulsgebenden Beitrag für den Stadtteil“ leisten kann.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 815 – Gelände Limburg / Liebigstraße –, der seinerzeit für die Ansiedlung einer Diskothek aufgestellt wurde, ist eine gewerbliche Entwicklung nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben der Liebig-Höfe umsetzen zu können, wurde ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt. Anhand einer umfangreichen Bestandsaufnahme und einer Rahmenplanung wurden drei sich unterscheidende städtebauliche Konzepte entwickelt. Im Rahmen der Neuauflistung des Bebauungsplanes wurde bei der frühzeitigen Beteiligung im Juli 2022 diese Unterlagen und Planungen der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt.

Durch einen hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb sollen die Gewerbebauten und die Freiflächen konkretisiert und dadurch die Grundlagen für den Rechtsplan und den Vorhabenplan geschaffen werden.

Die Vorhabenträger haben das Büro „Innovative in Stadt- und Raumplanung“ ISR aus Düsseldorf mit der Durchführung des Wettbewerbes beauftragt.

2. Weiteres Verfahren

In Abstimmung mit dem Investor und dem Büro ISR schlägt die Verwaltung vor, einen nichtoffenen Wettbewerb nach § 3 RPW als einphasigen anonymen Wettbewerb mit fünf Teams durchzuführen. Die teilnehmenden Teams verstärken sich mit weiteren Fachplanungsbüros, wie zum Beispiel zur Freiraumgestaltung und Verkehrsplanung.

Begleitet wird der Wettbewerb von einem Preisgericht. Dieses besteht aus Vertreter*innen der Politik, der Verwaltung und des Investors sowie externen Expert*innen.

Der Wettbewerb soll voraussichtlich im II. Quartal 2023 mit einem Kick-Off-Termin starten. Die Vorstellung der finalisierten Entwürfe ist für Mai 2023 geplant. Der Siegerentwurf soll die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes und des Vorhabens bilden.

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens ist die Findung eines hochbaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes. Es soll eine übergeordnete städtebauliche und freiraumplanerische Idee für die gesamte Plangebietsfläche aufgezeigt sowie eine Vertiefung für den hochbaulichen Realisierungsteil (1. Bauabschnitt) werden.

3. Aufgabenstellung

Raumvolumen: Für die gesamte Plangebetsfläche wird eine Spanne der Bruttogeschossfläche von insgesamt 9.000 – 10.000 m² für die Neubebauung als Orientierung gesetzt. Die in den letzten 4 Jahren instandgesetzten Gebäude („Das Liebig“, Mathes-Outdoor) umfassen ca. 6.000 m².

Nutzungsmix und Flexibilität: Die Vorhabenträger streben an, gewerblich nutzbare Mietflächen zu entwickeln und messen der Zukunftsfähigkeit sowie der Flexibilität der zu entwickelnden Strukturen – in Hinblick auf sich dynamisch verändernde Nutzungsansprüche – einen sehr hohen Stellenwert bei. Durch die Wiedernutzung der Bestandsgebäude (Veranstaltungsmanagement in den Räumen der denkmalgeschützten Kälberhalle ehemals Diskothek) als auch der straßenseitigen Lagerhallen (Ausstellung und Vertrieb von hochwertigen Outdoor-Möbeln) ist bereits die Grundlage für einen Nutzungsmix angelegt. Auf den Freiflächen soll die gewerbliche Mischung durch Dienstleistungen, Büros, Forschungsarbeit bis hin zu Werkstätten und Laboren etc. fortgeführt werden. Die vielfältigen Nutzungsansprüche erfordern ein robustes städtebauliches und architektonisches Gerüst. Aus diesem Grund ist eine „lebendige Baustruktur“ zu konzipieren, die Bautiefen und -höhen für möglichst vielfältige Ansprüche sicherstellt, um nachhaltig und flexibel auf die zukünftigen Fragestellungen der Arbeitswelt reagieren zu können. Für die Umsetzung des Vorhabens sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden, so dass die Voraussetzung für eine sukzessive Entwicklung der Fläche gegeben ist.

Freiraum und Mobilität: Der Außenraum verbindet alle Gebäude. Ihm kommt eine besondere identitätsstiftende Bedeutung zu. Der Freiraum ist auch ein wichtiger Aufenthaltsraum für die angrenzenden Betriebe. Er soll nicht durch die Unterbringung von Fahrzeugen dominiert werden. Die Entwicklung des Plangebietes soll innovative und zukunftsfähige Wege der Mobilität einschlagen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einem Parkdeck gestapelt werden. Der vorgeschlagene Baukörper soll flexibel auf den technischen Fortschritt reagieren können, verschiedene alternative Mobilitätsformen beherbergen und damit deutlich über die Funktion als „reiner“ Parkraum hinausgehen.

Klimaschutz und Denkmalschutz: Um dem Anspruch eines identitätsstarken und innovativen Gewerbestandortes gerecht zu werden, ist eine deutliche Erhöhung des Grün- und Freiraumanteils erforderlich. Aufgrund der klimatischen Situation, die das Plangebiet aufweist, ist weiterhin eine Verringerung des Versiegelungsgrades anzustreben. Ein geringerer „Fußabdruck“ der Gebäude erfordert – bei gewünschten Raumvolumen – eine Mehrgeschossigkeit, die mit den auf dem Plangebiet befindlichen Denkmälern in Einklang zu bringen sind.

4. Zeitplanung und Empfehlung der Verwaltung

Der Wettbewerb wird unmittelbar nach dem politischen Beschluss im I. Quartal 2023 beginnen und voraussichtlich im Mai 2023 abgeschlossen. Das Ergebnis wird im Anschluss daran den politischen Gremien vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt den Auslobungstext als Grundlage für die Durchführung des Wettbewerbs.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Auslobungstext mit Teil A - Wettbewerbsbedingungen, Teil B – Rahmenbedingungen und Teil C - Aufgabe