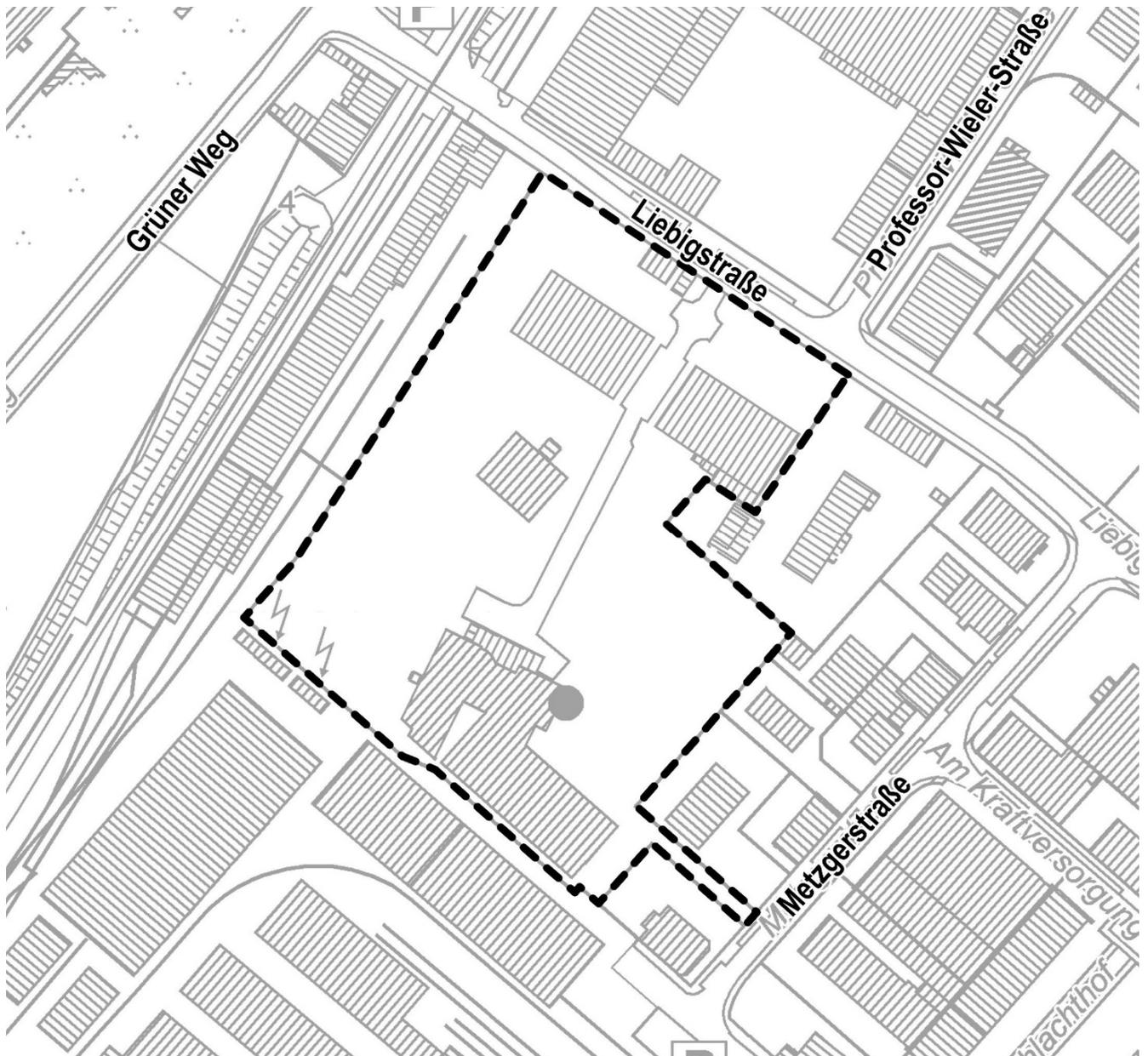


Erläuterungsbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Liebigstraße / Metzgerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen Liebigstraße und Metzgerstraße
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Regionalplan	1
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	1
1.4	Bestehendes Planungsrecht	1
1.5	Landschaftsplan.....	2
1.6	Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen	2
1.7	Informelle Planung	3
2.	Anlass der Planung	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Städtebauliches Konzept	4

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Mitte und umfasst das Flurstück 4426 an der Liebigstraße in der Gemarkung Aachen, Flur 71. Es hat eine Größe von rund 2,5 ha.

Das Plangebiet liegt an der Liebigstraße und wird im Nordwesten durch Bahnanlagen begrenzt. Im Nordosten grenzen gewerbliche Nutzungen entlang der Liebigstraße sowie die Räumlichkeiten des DasDa-Theaters an. Im Südosten liegt beiderseits der Metzgerstraße das Gelände des ehemaligen Schlachthofes, auf dem sich mittlerweile ein neuer Nutzungsmix (Gewerbe und Dienstleistungen, Veranstaltungsräumlichkeiten, Hochschuleinrichtungen) etabliert hat. Im Südosten schließt das Betriebsgelände der Talbot Services an.

Das Plangebiet war als Viehhofgelände Teil des ehemaligen Vieh- und Schlachthofgeländes der Stadt Aachen. Unter anderem über eigene Gleisanschlüsse kamen hier die lebenden Tiere an. Die Kälbermarkthalle (umgenutzt Starfish) und das Notschlachthaus (heute umgenutzt als „Charles“) sind Relikte dieser Nutzung. Im Plangebiet wurde nach Aufgabe der Schlachthofnutzung dann bis vor wenigen Jahren u. a. die Großdiskothek „Starfish“ betrieben. Weitere Gebäude wurden als Lagerhallen genutzt. Die ehemalige Kälbermarkthalle / „Starfish“ steht unter Denkmalschutz, die beiden ehemaligen Talbot-Hallen an der Liebigstraße sowie das „Charles“ spiegeln die Industriekultur Aachen-Nords wider.

Zwischen den Gebäuden liegen große Stellplatzflächen sowie andere befestigte Bereiche. In Teilbereichen stehen Bäume auf dem Gelände. Größere flächige Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist mit Höhen zwischen 146 und 147,5 m über NN nahezu eben und fällt leicht in Richtung Liebigstraße ab. Das Plangebiet wird über die nordöstlich angrenzende Liebigstraße erschlossen. Eine (fußläufige) Verbindung zur Metzgerstraße ist gegeben.

1.2 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Aachen*2030 stellt den Planbereich als ‚gewerbliche Baufläche‘ dar. Der Bereich wird durch die Klimasignatur ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘ überlagert. Entsprechende Maßnahmen und Hinweise für derartige Signaturen in der Flächendarstellung sind bei zukünftigen Planungen gemäß Anlage 6 zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 zu berücksichtigen.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist bis auf den schmalen Grundstücksstreifen zur Metzgerstraße mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 815 – Gelände Limburg / Liebigstraße – identisch, der die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Freizeit- und Unterhaltungszentrums sowie eine Lagernutzung überwiegend in bestehenden Gewerbe- und Industriehallen regelt. Eine Zuordnung zu einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung ist nicht erfolgt.

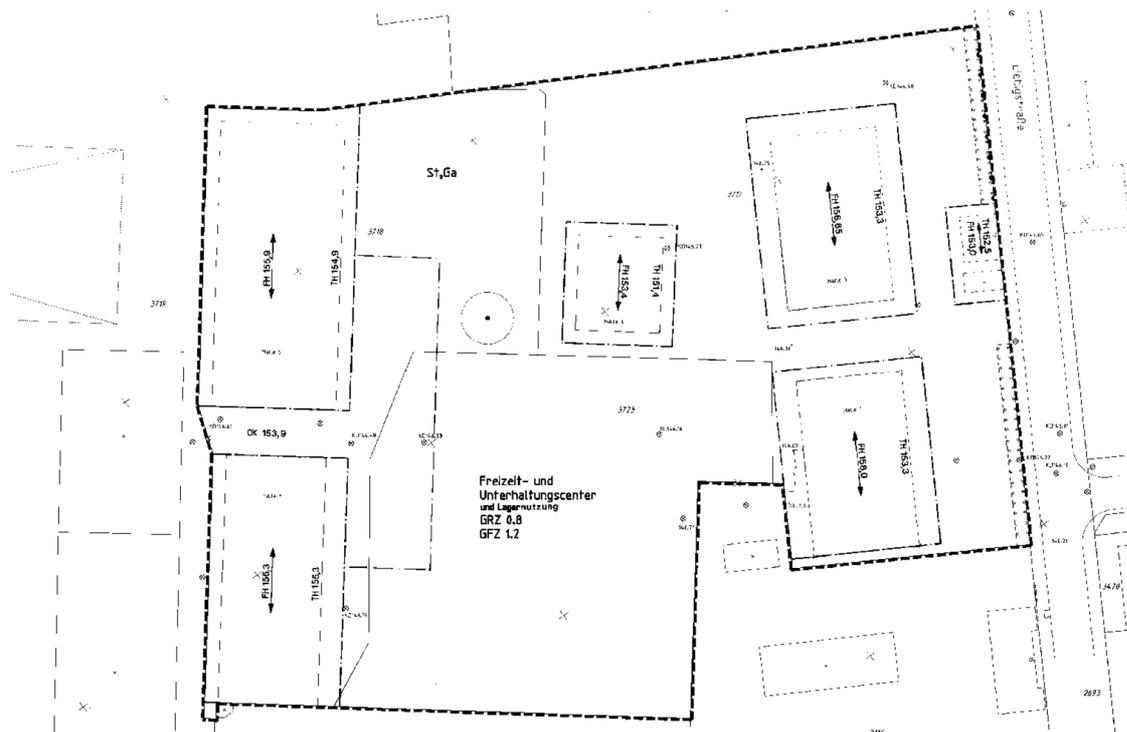


Abbildung 1: Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 815 (nicht genordet)

Für die Gebäude der ehemaligen Diskothek besteht bereits eine Baugenehmigung für eine Nachnutzung als Konferenz- und Veranstaltungsortlichkeit „Das Liebig“. Die Räumlichkeiten des „Charles“ werden in Weiterführung der bisherigen Nutzung als Veranstaltungsraum genutzt. Für die beiden historischen Talbot-Hallen an der Liebigstraße werden zurzeit Zwischennutzungen diskutiert. Das Alemannia-Fan-Club-Gebäude an der Liebigstraße wird weiterhin genutzt.

Für die Umnutzung der im B-Plan festgesetzten Lagerhallen als Ausstellung für Outdoor-Möbel mit Einzelhandel wird eine I. Änderung des B-Plans 815 vorgenommen. Die Offenlage erfolgt derzeit vom 13.12.2021 bis zum 14.01.2022 und soll zügig rechtskräftig werden.

1.5 Landschaftsplan

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

1.6 Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen

Für das Plangebiet ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden. Folgende Anforderungen an die Grün- und Freiflächen sowie an die Gebäudebegrünung sind im Plangebiet zu berücksichtigen:

- Gewerblich genutzte Lager- und Ausstellungsflächen sind durch Hecken einzufrieden.
- Die Einfriedungspflanzen in Kombination mit Zäunen und Mauern müssen so angeordnet werden, dass die Grünstrukturen von außen wahrgenommen werden. Das bedeutet, dass die Hecken immer außerhalb von Mauern und anderen blickdichten Einfriedungen gepflanzt werden. Bei Zäunen sind Pflanzungen vor und hinter den Zäunen zulässig.
- Ab einer Dachfläche von 200 m² müssen Flachdächer flächig und dauerhaft begrünt werden. Die begrünte Fläche muss mindestens 60% der Gesamtdachfläche betragen.

- Je angefangenen 200 m² Stellplatzanlage (nicht überdachte Stellplätze und deren Erschließungsflächen) ist ein Baum mit mindestens einem Stammumfang 18/20 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Durch die Anordnung der Bäume auf der Stellplatzanlage soll die Fläche gestaltet werden, eine Anordnung ausschließlich am Rand der Stellplatzanlage ist nicht ausreichend.

1.7 Informelle Planung

Das Plangebiet war Bestandteil der Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg aus den 1990er Jahren. Ebenso lag das Plangebiet innerhalb des 2021 abgeschlossenen Programms Sozialen Stadt Aachen-Nord.

Um möglichst früh im Verfahren einen grundsätzlichen Konsens zwischen den beiden Investoren, städtischer Verwaltung und Politik sowie der Öffentlichkeit hinsichtlich der künftigen Nutzungen und des damit verbundenen Entwicklungsprozesses zu erzielen, wurde der verbindlichen Bauleitplanung eine integrierte Rahmenplanung vorgeschaltet. In der Rahmenplanung Liebig-Höfe sind auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme erarbeitet worden. Die in der Rahmenplanung Liebig-Höfe entwickelten städtebaulichen Varianten dienen im weiteren Verfahren als Grundlage für den städtebaulichen Grundriss und dem Rechtsplan.

In der Rahmenplanung Liebig-Höfe werden zu dem die zur Metzgerstraße angrenzenden Flurstücke 3116, 4060, 4062, 4063, 4064, 4070, 4121, 4122 und 4124 sowie die Straßenräume von Liebig- und Metzgerstraße in den damit rund 4,4 ha großen Planungsraum einbezogen (siehe Abbildung 1). Darüber hinaus betrachtet der Rahmenplan einen rund 36 ha großen Betrachtungsraum, der insbesondere planerische Überlegungen und Konzepte im Umfeld Aachen-Nord im Sinne einer „Übernahme“ darstellt und wichtige funktionale Verflechtungen aufzeigt.

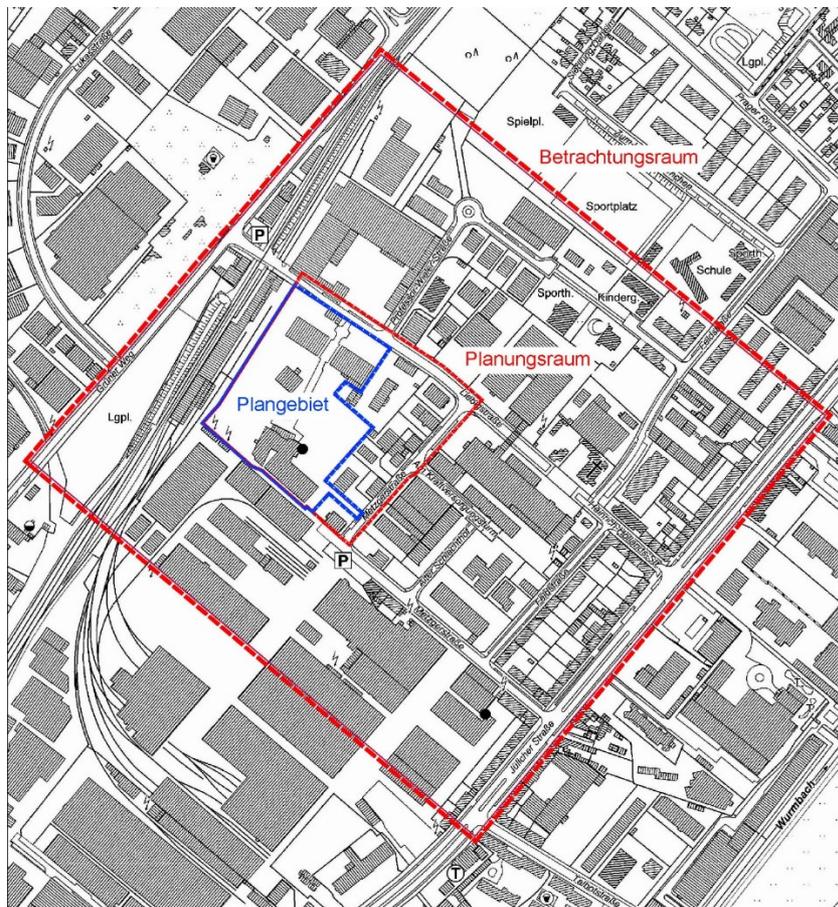


Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Planungsraum und Betrachtungsraum der Rahmenplanung

2. Anlass der Planung

Die neuen Eigentümer des Geländes verfolgen die Absicht das Areal mit den altindustriellen Hallen unter dem Label „Liebig-Höfe“ zu entwickeln. Der B-Plan 815 hat für einige Umnutzungen noch den planungsrechtlichen Rahmen für kurzfristige Weiterentwicklungen des Geländes ermöglicht. Generell sind die Ziele des B-Plans 815 jedoch nicht mehr geeignet die Grundlage für einen zeitgemäßen Gewerbestandort zu sein.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Projektes Liebig-Höfe ist ein Flächenrecycling eines bereits gewerblich vorgenutzten Standortes innerhalb der großflächigen Gewerbelage Aachen-Nord. Auf der Fläche soll künftig ein Nutzungsmix aus Gewerbe- und Ausstellungsflächen sowie Büroflächen mit zugehörigen Werkstätten und Laboren entstehen. Das Nutzungsportfolio soll durch gastronomisches Angebot sowie Veranstaltungs- und Eventflächen ergänzt werden.

Durch einen hohen Grünanteil, qualitativ hochwertige Freiräume und Innenhöfe sowie die Schaffung eines autofreien Kernbereichs soll insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Durch eine Öffnung des Geländes in Richtung des ehemaligen Schlachthofes soll zugleich eine Integration der Liebig-Höfe in die Umgebung erfolgen.

Um eine weitgehende Autofreiheit zu gewährleisten, ist die Entwicklung eines Mobilitätshubs geplant. Dieser soll zum einen die erforderlichen Stellplätze aufnehmen, zugleich aber auch andere Mobilitätsangebote bereitstellen und als Umsteigeort zwischen verschiedenen Mobilitätsangeboten fungieren.

Der Bebauungsplan ‚Liebigstraße / Metzgerstraße‘ dient – basierend auf den Ergebnissen des Rahmenplans – der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes Liebig-Höfe.

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Rahmenplanung Liebig-Höfe besteht aus einem Analyseteil und einer Raumstudie mit verschiedenen städtebaulichen Varianten. Das Ergebnis der städtebaulichen Analyse mündet in Zielaussagen für die künftige Entwicklung des Areals:

- Vorhandene Nutzungsmischung beibehalten und ergänzen,
- Bestandsbauten nutzen und mit Neubauten ergänzen,
- neue Wege der Mobilität gehen: weitgehend autofrei, Vielfalt von Mobilitätsangeboten nicht nur für das Plangebiet,
- Schaffung von Grün- und Freiraum, die über den Geltungsbereich wirken,
- vielfältige Verknüpfungen an das Quartier Aachen Nord herstellen.

In dem zweiten Teil der Rahmenplanung wurde untersucht, welche Raumstruktur sich bei einer Nachverdichtung ergeben. Hier-bei wurden einerseits die Baudichte sowie die bauliche Höhe und andererseits die Freiräume in 4 Varianten betrachtet.

Variante 0 – Vorstudie Carpus & Partner

Vor der Erstellung der Rahmenplanung wurde von den Eigentümern eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Anhand dieser ersten Planungsüberlegungen wurden Nutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude entwickelt und ein mögliches Bauvolumen festgelegt. Die Vorstudie von Carpus & Partner dient damit als Orientierung für eine mögliche bauliche Auslastung sowie für erste Einschätzungen, welcher Flächenbedarf für Mobilitätseinrichtungen erforderlich wird und welcher Grad von Versiegelung bzw. Begrünung entsteht.

Hieraus ergibt sich eine Nutzfläche (Bruttogeschossfläche) von insgesamt rund 10.000 m² inklusive der Bestandsgebäude. Auf Grundlage dieses Bauvolumens entsteht ein Bedarf von ca. 500 PKW-Stellplätzen und ca. 400 Fahrradstellplätzen. Die Studie beinhaltet eine Versiegelung von 79 %, eine Teilversiegelung von 8 % und einen Grünflächenanteil von 13 %.

Für die Bearbeitung von Varianten wurden folgende Vorgaben gesetzt:

- Das Bauvolumen der Variante 0 mit einer Größenordnung von 10.000 m² stellt ein hohes Maß an Nachverdichtung dar, ist aber in der integrierten Lage gerechtfertigt. Es entspricht den im Flächennutzungsplan Aachen *2030 dargestellten Zielsetzungen zur Entwicklung einer gewerblich genutzten Fläche.
- Dennoch soll ein geringerer Versiegelungsgrad bei gleichbleibendem Bauvolumen erreicht werden.
- Die PKW-Erschließung soll im Norden des Plangebietes entlang der Bahntrasse erfolgen; die übrigen Bereiche sollen autofrei bleiben.
- Es soll ein möglichst geringer Flächenverbrauch für Stellplätze durch Stapelung entstehen. Im Sinne eines Mobilitäts-Hubs sollen auch alternative Mobilitätsangebote entwickelt werden.
- Das Parkdeck wird aufgrund seiner notwendigen Größe eine Dominanz entwickeln. Trotzdem soll die Baumasse einen positiven Beitrag zur Raumentwicklung leisten.
- Es wird angenommen, dass in südwestlicher Richtung ein Zugang zum Radwegenetz und zu einer möglichen Haltestelle einer zukünftigen Stadtbahn eingerichtet wird.
- Es sind aufgrund der in die Denkmalliste eingetragenen ehemaligen Kälberhalle die Belange des Denkmalschutzes auch bei der weiteren Ausarbeitung zu berücksichtigen.

Aus diesen Vorüberlegungen entstanden folgende Varianten:

Variante 1 – Kleinteiligkeit und kollektiver Platz

In dieser Variante wurde für die Neubauentwicklung eine kleinteilige Baustruktur vorgesehen. Es werden die Größen der angrenzenden Gebäude des ehemaligen Schlachthofes übernommen. Entlang der Liebigstraße wird die Bauweise der straßenorientierten Gebäude fortgeführt. Eine zentrale Fläche verbindet sowohl die Bestandsbebauung des Plangebietes als auch die Neubauten und wird zum kollektiven Platz. Das Parkdeck entlang der Bahntrasse ist mit 7 Geschossen die dominante Kulisse für die zentrale Freifläche. Das eingeschossige ehemalige Notschlachthaus (heute: „Charles“) steht auf dem Platz und kann damit Teil der Be-spielung der Fläche werden. Die zentrale Freifläche soll die Bühne für das produktive und vernetzte Treiben der Nutzer*innen sein und Möglichkeiten bieten, sich auch außerhalb der Gebäude zu betätigen.

Versiegelte Flächen: 64 %, teilversiegelte Flächen: 11 %, Grünflächen: 25 %

Variante 2 – Monolith mit dezentralen Freiräumen

In dieser Variante wurde das Bauvolumen auf lediglich drei Baukörper verteilt, wodurch kompakte Gebäudekomplexe entstehen. Durch die Anordnung der Neubauten werden mit dem Bestand 3 eigene Freiräume gebildet, wodurch eine vielfältige Interaktion mit den Erdgeschossnutzungen der Monolithen in mehrere Richtungen entstehen kann. So wird den Bestandsgebäuden immer ein Neubau gegenübergesetzt, wodurch eigene und dezentrale Beziehungsgeflechte entstehen können. Hochpunkte werden im südwestlichen Bereich mit 7 Geschossen durch den Mobilitäts-Hub und einen gegenüberstehenden Gebäudeturm gesetzt, die ggf. auch mit Brücken verbunden werden könnten.

Versiegelte Flächen: 62 %, teilversiegelte Flächen: 13 %, Grünflächen: 25 %

Variante 3 – Neubebauung bildet neue Mitte

In dieser Variante wird eine neue Mitte mit den Neubauten und dem heutigen „Liebig“ (ehemals Kälberhalle) geschaffen. Die vorderen alten Hallen sind davon eigenständig und zur Liebigstraße ausgerichtet. Sie ergeben einen torartigen Eingang zur neuen Mitte. Durch die Längsausrichtung des Platzes wird die Verbindung vom Schlachthof, zu den Bahngleisen und ggf. zu der neuen Mobilitätstrasse (Haltepunkt Stadtbahn) mindestens aber zum neuen Mobilitäts-Hub mit einer Vielzahl von Mobilitätsangeboten hervorgehoben. Die klare Struktur wird durch die strenge Ausrichtung der Neubauten gebildet. Das Veranstaltungszentrum „das Liebig“ ragt ein wenig in den Platz und kann nicht nur räumlich eine zentrale Rolle für den zukünftig umtriebigen und produktiven Ort einnehmen. Die Baumasse bei den Neubauten ist relativ gleichmäßig verteilt, nur das Parkdeck bzw. der Mobilitäts-Hub wird mit 7 Geschossen einen Hochpunkt setzen.

Versiegelte Flächen: 60 %, teilversiegelte Flächen: 17 %, Grünflächen: 23 %

Die ausführlichen Erläuterungen zu den Analyseergebnissen und den Varianten sind der beiliegenden Rahmenplanung und den Plänen zu entnehmen. Hierbei ist zu beachten, dass alle Pläne bis auf die Perspektiven, bei denen Süden oben liegt, genordet sind. Die Perspektiven wurden der Bedeutung entsprechend so ausgerichtet, dass der Eingang zum Gelände und die Vorderseite der ehemaligen Kälberhalle, heute „das Liebig“, sichtbar sind. Der Wechsel der Himmelsrichtung ist dem Nordpfeil zu entnehmen.

4. Klimanotstand

Die Relevanz des Vorhabens für den Klimaschutz und für die Klimafolgenanpassung kann anhand der Klimacheckliste bewertet werden, die der Vorlage beigelegt ist. Hervorzuheben sind folgende Anforderungen und Maßnahmen: Im Plangebiet sind Vorbelastungen gegeben, wodurch der Belüftung des Bereiches und der Reduzierung der Hitzebelastungen eine besondere Bedeutung zukommt. Die Wiedernutzung der Bestandsgebäude, die Nachverdichtung eines integrierten Standortes, die Stapelung der Stellplätze, der autofreie Freiraum sowie der Begrünungsgrad sind positive Ansätze. Im Weiteren wird zu zeigen sein, dass klimaneutrale Mobilitätsansätze ausgearbeitet und die Schaffung eines entsprechend wirksamen Grünflächenanteils auch sichergestellt wird.