

**Gewerbegebiet Grüner Weg
Aachen
Rahmenplanung / 1. Fortschreibung**

Planungsamt Dez. 1997

Einleitung

Die Reaktivierung des innenstadtnahen Gewerbegebietes Grüner Weg ist Teil des Programms zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten in Aachen. Insbesondere die Aktivierung von Bestandsbereichen ist hinsichtlich einer ressourcenschonenden Gewerbeentwicklung von ökologischer Bedeutung.

Daher wurde das Büro für Stadtplanung und Stadtforschung, Dortmund beauftragt, zur Steuerung der privaten und öffentlichen Aktivitäten im Bereich zwischen Krefelder Straße und der Wurm eine Rahmenplanung zu erstellen. Durch den langen Bearbeitungszeitraum von vier Jahren (Juni 92 - Aug. 96) konnten insbesondere Entwicklungstendenzen herausgearbeitet werden, die die Grundlage einer konzeptionellen und umsetzungsorientierten Strategie bilden.

Vor allem die Einbindung privater Aktivitäten erfordert einerseits ein schlüssiges Gesamtkonzept, das andererseits aber auch auf Veränderungen dynamisch reagieren kann. So wird die Rahmenplanung als ein permanenter Prozeß verstanden, der eine kontinuierliche Fortschreibung erfährt, ohne das Gesamtziel aus den Augen zu verlieren: eine bestandsorientierte Erneuerung, Verbesserung und Aktivierung des Gewerbegebietes Grüner Weg.

In diesem Sinne wird nun nach etwa ein Jahr nach der Präsentation des Abschlußberichtes im August 96 die erste Fortschreibung der Rahmenplanung durch das Planungsamt der Stadt Aachen vorgelegt, um auf aktuelle Erfordernisse reagieren zu können und die ersten Schritte zur Umsetzung der Rahmenplanung anzugehen.

Aufgabenstellung der Ersten Fortschreibung:

Die größten strukturellen Probleme, aber auch die stärksten Veränderungsdynamiken konzentrieren sich im gesamten Gewerbegebiet im altindustriellen Bereich zwischen Grünen Weg und Jülicher Straße. Eine Erneuerung und Attraktivierung des Gewerbegebietes kann nur gelingen, wenn Standortnachteile dieses Altbereiches behoben und damit der anstehende Modernisierungsschub aufgegriffen werden kann. Daher beschäftigt sich die erste Fortschreibung der Rahmenplanung mit dieser dringenden Aufgabe.

Drei Handlungsschwerpunkte ergeben sich für den Altbereich des Gewerbegebietes:

- Verbesserung der Erschließungsstruktur
- Optimierung der Parzellenstruktur
- Stärkung der Freiflächenstruktur

Im folgenden werden für die drei Kategorien der Erschließungs-, Parzellen- und Freiflächenstruktur die Bestandssituation problematisiert und Zielvorgaben formuliert. In einem Gestaltungsplan ist schließlich die städtebauliche Idee anschaulich dargestellt. Schließlich werden die daraus ergebenden öffentlichen und privaten Maßnahmen aufgelistet und Umsetzungsstrategien entwickelt. Zuletzt wird die aktuelle planungsrechtliche Situation beschrieben.

1.0 Erschließungsstruktur

1.2 Bestandsanalyse

Der Altstandort des Gewerbegebietes Grüner Weg ist geprägt durch eine typische Gemengelage von Wohnen und gewerblich-industriellen Arbeitsplätzen. Die Gewerbebereiche sind z.T. zwischen Wohngebiet und Bahntrasse "eingeklemmt" und verfügen nur über eine einseitige Erschließung, die durch die Wohnbereiche führen.

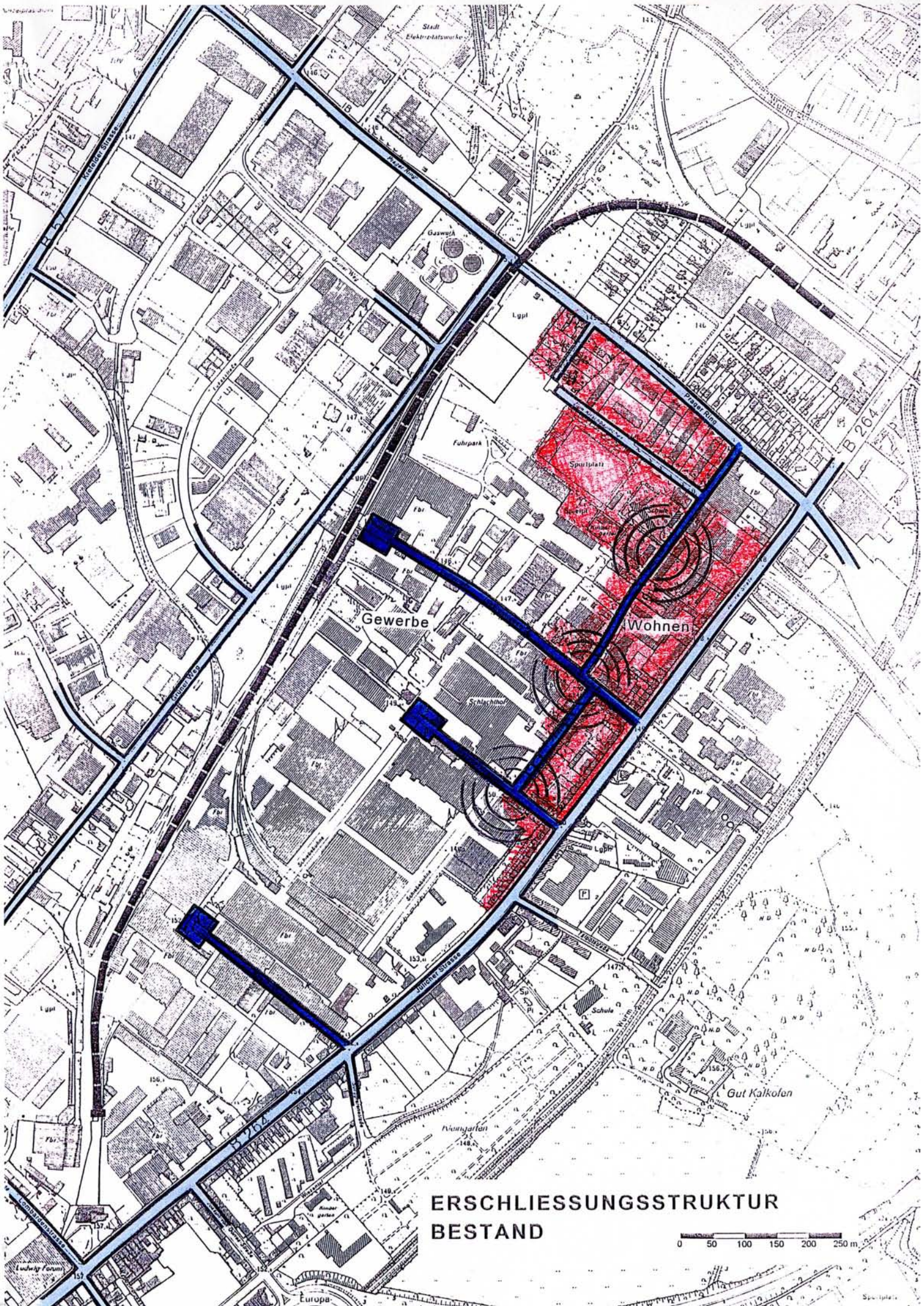
Entlang der Bahntrasse befinden sich mehrere Brachflächen mit großen Entwicklungspotentialen. Bei Aktivierung dieser Flächen würden jedoch durch die zusätzlichen Gewerbeverkehre die Wohnbereiche unzumutbar belastet. Die naheliegende Gewerbestraße Grüner Weg kann nicht angefahren werden, weil die Bahnlinie den Weg blockiert. Nutzungsvorstellungen sind damit immer in Abhängigkeit zu der Belastungsgrenze der Wohnbereich zu betrachten. Darüberhinaus bewirkt die einseitige Erschließung eine unattraktive "Hinterhofsituation".

1.2 Zielplanung

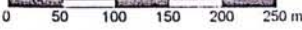
Ziel ist es die trennende Funktion der Bahntrasse aufzuheben und damit nicht nur funktionale Verbesserungen, sondern auch eine Öffnung des altindustriellen Bereiches zu erreichen. Zusätzlich wird hierdurch der Grüne Weg als das Rückgrad des Gewerbegebietes gestärkt. An zwei Stellen ist ein Durchbruch der Bahntrasse und damit der Anschluß an den Grünen Weg sinnvoll:

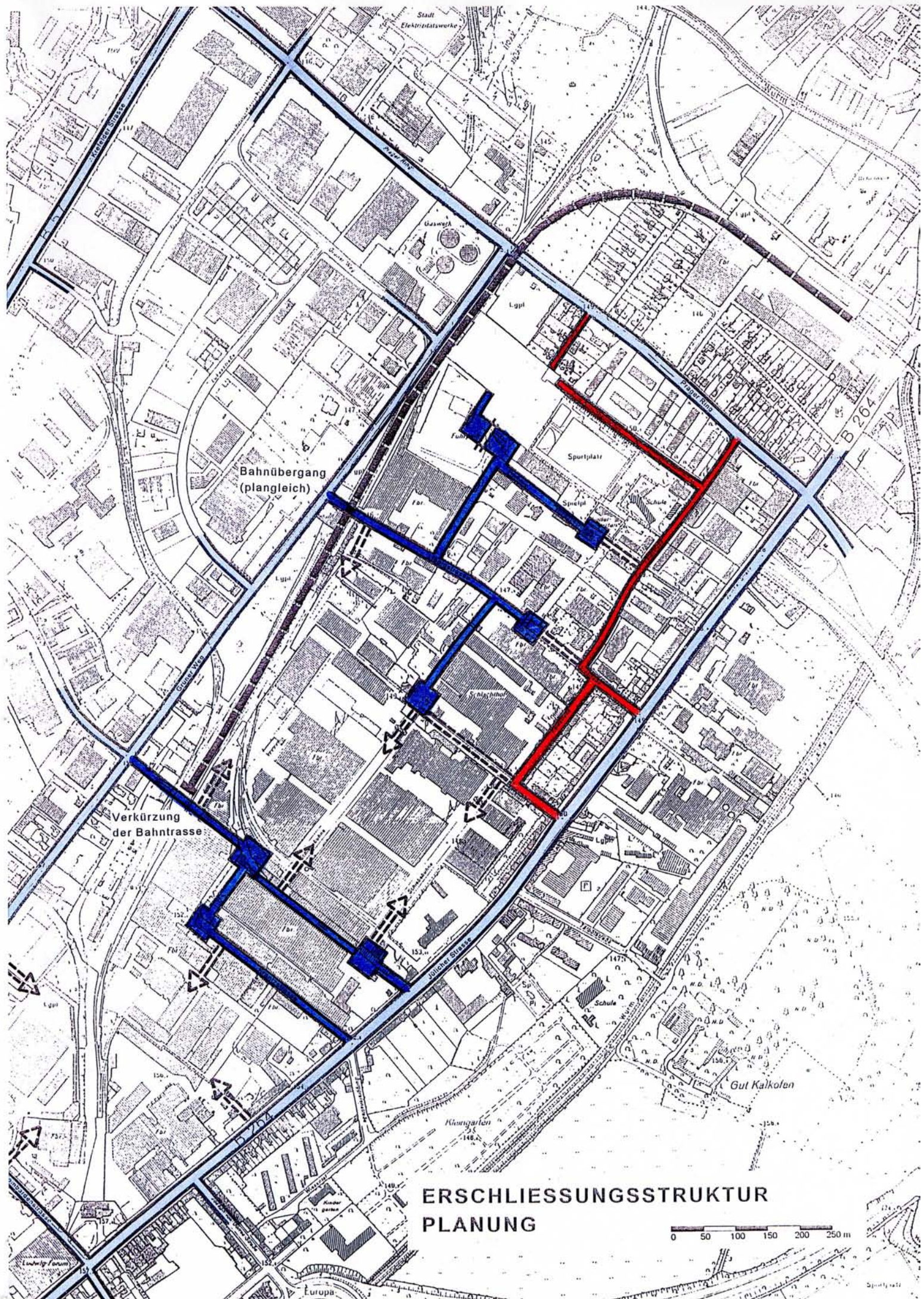
Die erste Anschlußmöglichkeit ist durch die Verlängerung der Liebigstraße mit Hilfe eines niveaugleichen Bahnübergangs gewährleistet. Hierdurch kann der gesamte Gewerbeverkehr über den Grünen Weg abgewickelt werden. Die Vernetzung aller Gewerbeflächen kann in südlicher Richtung zur Metzgerstraße und in nördlicher Richtung mit Hilfe von Erschließungsstichen erreicht werden. Durch eine Sperrung der Liebigstraße können damit die Wohnbereiche an der Jülicher Straße bedeutend entlastet werden.

Die zweite Möglichkeit der Öffnung des Gewerbegebietes zum Grünen Weg ist im Bereich der Krantzstraße gegeben. Durch Verkürzung der Bahntrasse kann eine Straßenverbindung hergestellt werden, die sinnvollerweise in der Höhe der Straße Am Gut Wolf liegen sollte. Der auch heute noch genutzte Bahnanschluß der Firma Talbot kann weiterhin genutzt werden. Durch einen Versatz am Ende der Krantzstraße können vielfältige Erschließungsmöglichkeiten für die dort vorhandenen großen Hallen geboten werden. Die dadurch gegebene Durchfahrmöglichkeit von der Jülicher Straße zum Grünen Weg und weiter zur Krefelder Straße ist unproblematisch, da sich dort kein Wohnungsbau befindet und optimale Erreichbarkeit bietet.



**ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR
BESTAND**

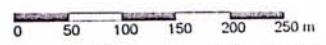




Bahnübergang
(plangleich)

Verkürzung
der Bahntrasse

ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR PLANUNG



2.0 Parzellenstruktur

2.1 Bestandsanalyse

Ein weiteres typisches Merkmal des altindustriellen Bereiches an der Jülicher Straße ist der Bestand an großflächigen Gewerbe. Gerade in diesen Bereichen wirken jedoch die stärksten Veränderungen des Strukturwandels. Insbesondere häufen sich Leerstände von Hallen oder Flächenbrachen entlang der Bahntrasse. Die schlechte Erreichbarkeit und die dadurch geringen Variationsmöglichkeiten bei der Parzellierung sind Gründe für die schlechten Vermarktungschancen.

Hinzu kommt im Altbereich der Bestand von großen Industriehallen (Industriekathedralen) mit geringen Abstandsflächen für die sich bei hohen Erhaltungskosten nur schwer ädequate Nutzungen finden.

Der langezogene Gewerbebereich zwischen Grünen Weg und der Bahntrasse ist aufgrund seiner desolaten Struktur verantwortlich für das schlechte Image des Grünen Weges. Durch die konzeptionslose Privatisierung von Teilbereichen des Bundesbahngeländes entstand hier eine kleinteilige und ungünstig zweireihige Parzellenstruktur. Vorallem durch den großen Anteil der Lagerung von unterschiedlichsten Gütern ist mit Altlasten zu rechnen.

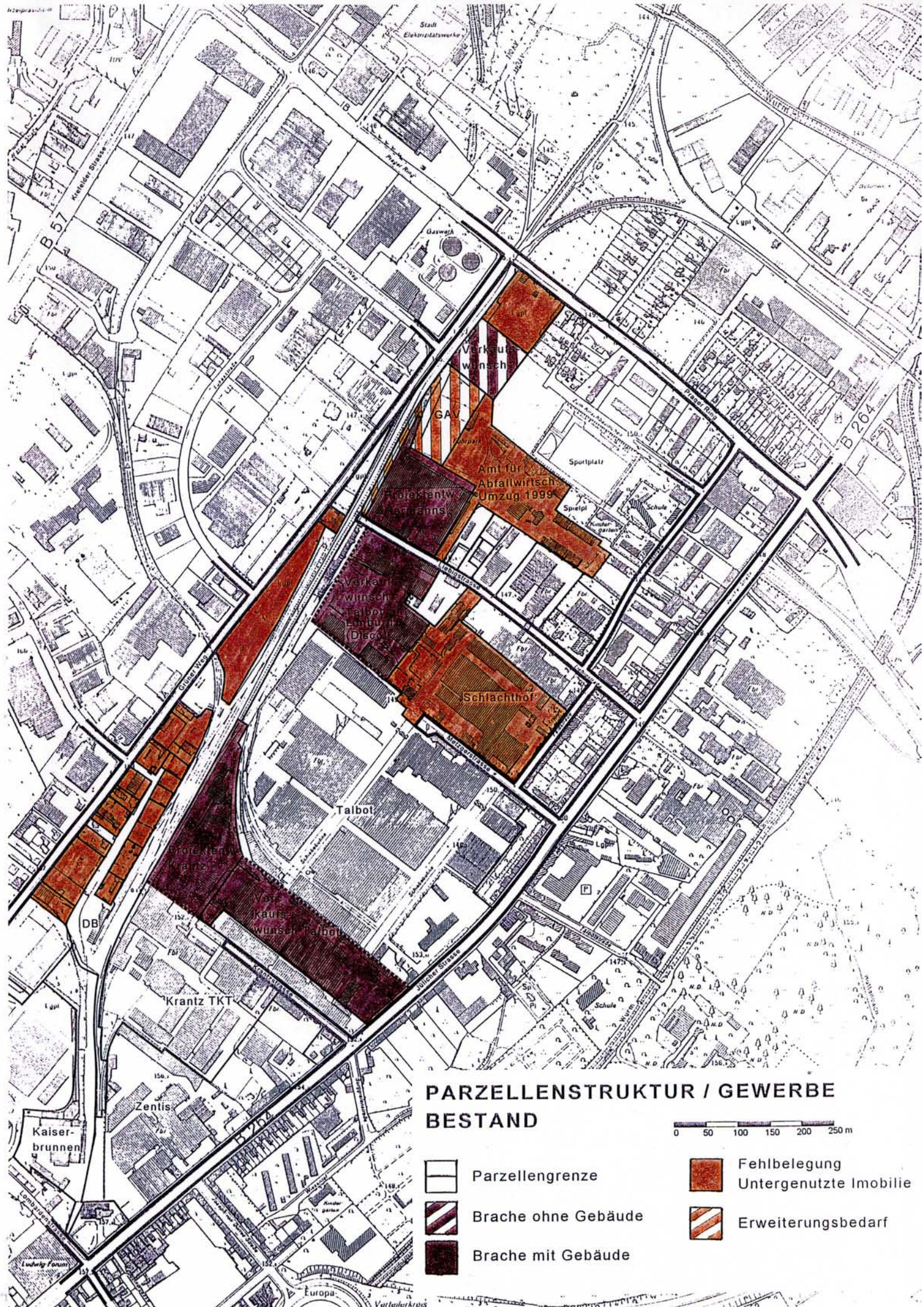
2.2 Zielplanung

Ziel ist es die vorhandenen Flächenpotentiale zu entwickeln, bzw. Entwicklungshemmungen abzubauen. Durch die Erschließungsmaßnahmen wird die Zugänglichkeit enorm verbessert. Eine variable Parzellierung wird hierdurch erst möglich. Die wichtigsten Potentiale befinden sich folgerichtig an den neuen Erschließungsstraßen und Verbindungen.

An beiden Seiten der Liebigstraße können daher zusätzliche Zugänge für vorhandene Gewerbeflächen geschaffen und größere Flächen geteilt werden.

An der Krantzstraße wird durch die neuen Erschließungsstraßen ebenfalls Grundstücksteilungen möglich, um eine Nutzungsvervielfältigung zu gewährleisten.

Der Bereich am Grünen Weg kann nur entwickelt werden, wenn die momentane Nutzung ausgelagert und die vorhandene Parzellenstruktur aufgelöst wird. Die Verbindungsstraße von der Krantzstraße zum Grünen Weg bildet eine Nutzungsgrenze zwischen Grün- und Baufläche. Zur Aufwertung des Grünen Weges ist die Grünfläche als "Eisenbahnpark" und grüne Mitte des Gewerbegebietes auszugestalten. Auf den Bauflächen sind hochwertige Gewerbenutzungen zu etablieren.



PARZELLENSTRUKTUR / GEWERBE BESTAND

0 50 100 150 200 250 m

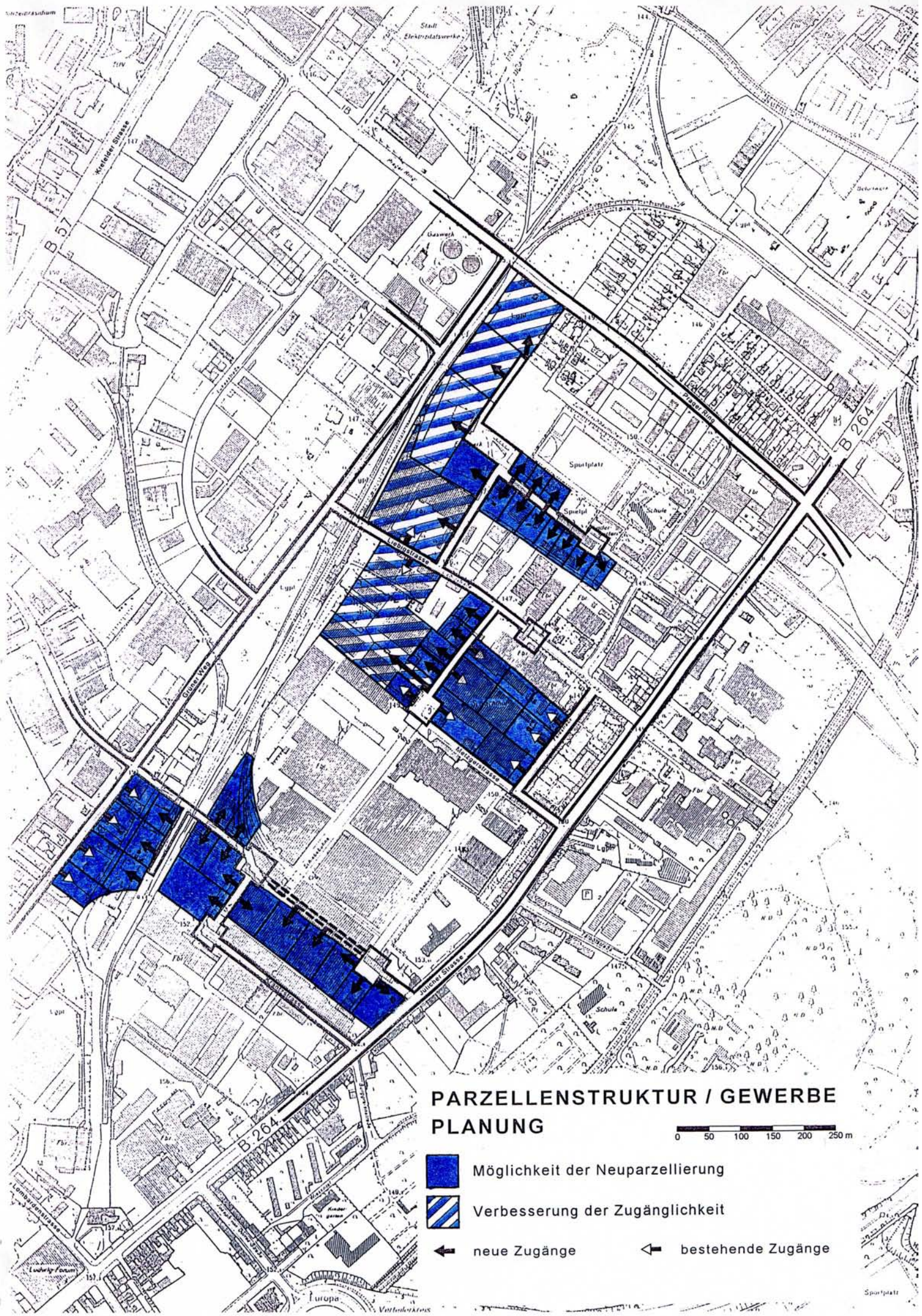
Parzellengrenze

Brache ohne Gebäude

Brache mit Gebäude





Fehlbelegung
Untergenutzte Immobilie

Erweiterungsbedarf



**PARZELLENSTRUKTUR / GEWERBE
PLANUNG**



-  Möglichkeit der Neuparzellierung
-  Verbesserung der Zugänglichkeit
-  neue Zugänge
-  bestehende Zugänge



3.0 Freiflächenstruktur

3.1 Bestandsanalyse

Das Gewerbegebiet Grüner Weg verfügt über unterschiedlichste Grünflächen. Zum einen befinden sich drei separate Kleingartenanlagen verteilt im Gebiet. Dem Wohnbereich an der Liebigstraße und der Feldstraße ist eine Sportanlage und ein Bau-spielplatz zugeordnet. Nicht mehr genutzte Flächen der Bundesbahn sind heute durchgrünte Bereiche und durchziehen große Teile des Gewerbegebietes. Zusätzlich wird das Gewerbegebiet durch den Bachlauf der Wurm im Nordosten begrenzt.

Trotz der vielfältigen Grünflächen wirkt das Gewerbegebiet Grüner Weg nicht durchgrünt und hat auch kein entsprechendes Image. Gründe dafür liegen in der geringen Vernetzung der Freiflächen und der versteckt liegenden Standorte der Grünbereiche.

3.2 Zielplanung

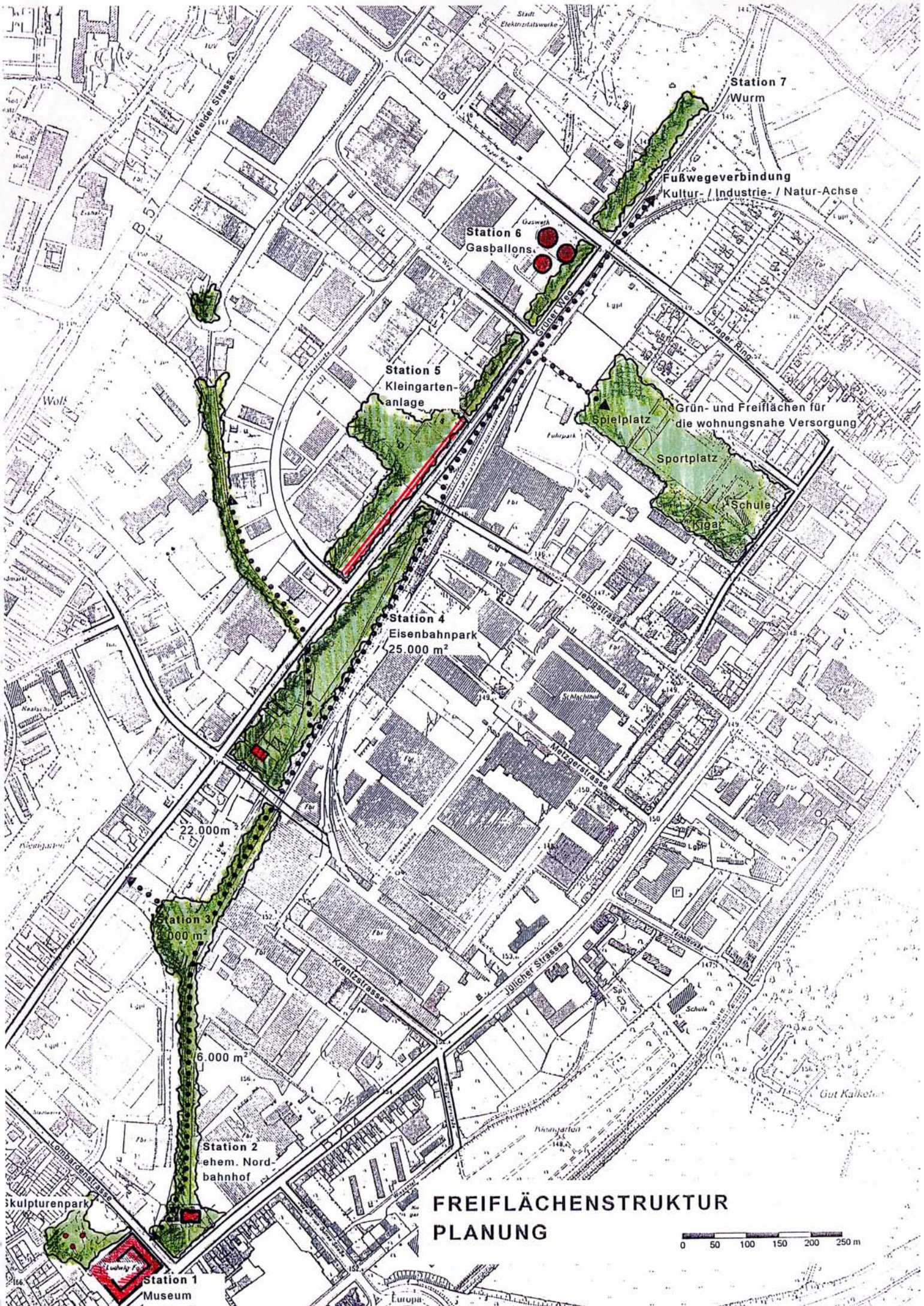
Ziel ist es die vorhandenen Grünflächen zu vernetzen, um den ökologischen Wert der Einzelflächen zu erhöhen und attraktive öffentliche Räume zu schaffen.

Grundlage der Vernetzung bildet das Freiflächenpotential der Bahntrasse, die das gesamte Gewerbegebiet durchzieht. Beginnend am Skulpturenpark des Ludwigforums über den ehemaligen Nordbahnhof entlang der Trassenführung der Bahnlinie kann somit ein Weg vom Innenbereich der Stadt bis zur Wurm im Norden gezogen werden. An diesem "Industrie-pfad" sind die einzelnen Grünflächen des Gewerbegebietes aufgefädelt. Über verschiedene inhaltliche Stationen ist eine Präsentation vergangener und gegenwärtiger Industriegeschichte möglich.

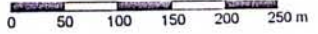


**FREIFLÄCHENSTRUKTUR
BESTAND**





**FREIFLÄCHENSTRUKTUR
PLANUNG**



4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Bestandsanalyse

Der altindustrielle Bereich des Gewerbegebietes ist orthogonal ausgerichtet. Vorallem die Vielzahl der großen Industriehallen geben eine klare Ausrichtung der Gebäudestruktur vor. Nur die Bahntrasse durchschneidet diese Ordnung diagonal und bildet dadurch ein langezogenes Dreieck entlang des Grünen Weges.

4.2 Zielplanung

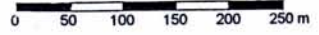
Im Sinne einer bestandsorientierten Erneuerung greifen die Straßenplanungen die vorgegebene Struktur auf und ergänzen die vorhandene Rechtwinkligkeit. Die Gebäudeausrichtung ist daher blockrandorientiert.

Im Bereich der Liebigstraße ist die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe sinnvoll, da diese zwischen Wohnbebauung und großteiligen Gewerbebereich vermittelnd wirken können. Im Bereich der Krantzstraße mit den sehr dominanten Industriehallen sind dagegen lange geschlossene Fluchten möglich.

Zur Aufwertung des Grünen Weges ist der Bereich der kleinteiligen Gewerbebetriebe mit bis zu 4-geschoßige Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude von hoher architektonischer Qualität zu ersetzen. Zusätzlich soll durch die Straßenraumgestaltung und der Hervorhebung markanter Signale, wie z.B. der Gasbalongs, des Eisenbahnparkes, der Dachlandschaft von Industriehallen ect. eine unverwechselbare Identität präsentiert werden.



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg

5.0 Maßnahmenkatalog und Umsetzungsstrategie

Im folgenden werden, abgeleitet aus o.g. Konzepten und Zielvorgaben alle Maßnahmen zur Erschließung, Flächenentwicklung und Freiraumgestaltung aufgelistet und mögliche Finanzierungswege aufgezeigt.

5.1 Erschließungsmaßnahmen

5.1.1 Verlängerung der Liebigstraße (1. Förderstufe 1998 ff)

Beschreibung der Maßnahme:

Die Liebigstraße wird auf ca. 2,40m erhöht um niveaugleich die Bahntrasse zu kreuzen. Hierzu wird eine signalgesteuerte Schrankenanlage notwendig.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Baukosten Straße:

3.400 m² x 353,-- DM/m² = 1.200.000,-- DM

Baukosten Schrankenanlage (incl. Unterhaltung durch die DB):

1.400.000,-- DM

Finanzierungsmöglichkeiten:

Die Verbindungsstraße im Bestandsbereich schafft keine erstmalige Erschließung der umgebenden Gewerbeflächen, daher ist die Umlegung der Kosten nach KAG oder BauGB § 127 ff nicht möglich. Aufgrund der strukturellen Bedeutung dieser Maßnahme wird eine Förderung durch Mittel der Städtebauförderung des Landes für das Jahr 1998 angemeldet. Zusätzlich wird eine private Beteiligung der gewerblichen Anlieger, die von der Maßnahme direkt davon profitieren, angestrebt, da die Baukosten der Schrankenanlage voraussichtlich nicht aus Städtebaufördermitteln gefordert werden kann.

5.1.2 Nördlicher Erschließungsstich auf dem Gelände des Amtes für Abfallwirtschaft

Beschreibung der Maßnahme:

Die vorhandene Zufahrt zum Gelände des Amtes für Abfallwirtschaft wird als öffentliche Erschließungsstraße bis zum Bauspielplatz verlängert und mit einer Wendemöglichkeit ausgestattet. Abzweigungen können privatrechtlich oder öffentlich rechtlich eingerichtet werden.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Größe: 300 m x 15 m = 4.500 m²

Kosten ergeben sich durch:

Grundstückswert (städt. Liegenschaft), Abriß von Gebäuden, Aufbereitung der Fläche, Herstellungskosten der Straßenanlage;

Finanzierungsmöglichkeiten:

Die Kosten der gesamten Maßnahme können zu 100% über BauGB §127ff an die Anlieger umgelegt werden.

5.1.3 Verbindungsstraße Liebigstraße / Metzgerstraße

Beschreibung der Maßnahme:

Über das Gelände des städtischen Schlachthofes wird eine Verbindung von der Liebigstraße zur Metzgerstraße inclusive eines Wendeplatzes hergestellt.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Größe: 300 m x 15 m = 4.500 m²

Kosten ergeben sich durch:

Grundstückswert (städt. Liegenschaft), Aufbereitung der Fläche, Herstellungskosten der Straßenanlage;

Finanzierungsmöglichkeiten:

Die Kosten der Maßnahme können zu 100% über BauGB §127ff an die Anlieger umgelegt werden.

5.1.4 Gestaltung der Sperrung der Liebigstraße u. Metzgerstraße

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehren wird eine Sperrung der Liebig- und Metzgerstraße eingerichtet und entsprechend der Querschnitt gestaltet.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Größe: (150 + 120) x 15 m = 4.050 m²

Kosten (max. Höhe der Zuwendung):

4.050 m² x 200,-- DM/m² =

810.000,-- DM

Finanzierungsmöglichkeit:

Die Kosten der Maßnahme sind nicht umlagefähig. Eine Förderung über Städtebauförderung des Landes wird mittelfristig angestrebt.

5.1.5 Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Wohnumfeldes (1. Förderstufe 1998 ff)

Beschreibung der Maßnahme:

Durch die Sperrung der Liebigstraße können auf den Wohnstraßen (Feldstraße, Teilbereiche der Liebigstraße und Metzgerstraße) durch punktuelle Maßnahmen (Baumpflanzungen, Gestaltung der Eingänge, ect.) eine effektive Wohnumfeldverbesserung erreicht werden.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Größe: $(430 \text{ m} + 210 \text{ m} + 80 \text{ m} + 80 \text{ m}) \times 15 \text{ m} = 12.000 \text{ m}^2$

Kosten (max. Höhe der Zuwendung):

$12.000 \text{ m}^2 \times 50,-- \text{ DM/m} = 600.000,-- \text{ DM}$

Finanzierungsmöglichkeiten:

Die Kosten der Maßnahme sind nicht umlagefähig. Eine Finanzierung über die Städtebauförderung des Landes wird für eine erste Baustufe in einer Höhe von 360.000 DM im Jahre 1998 angemeldet und in einer zweiten Baustufe 1999 abgeschlossen.

5.1.6 Verbindung Krantzstraße / Grüner Weg

Beschreibung der Maßnahme:

Durch eine Verlängerung und einen Versatz der Krantzstraße kann diese bis zur Kreuzung Grüner Weg / am Gut Wolf geführt werden. Bedingung dafür ist die Begrenzung der Bahntrasse.

Größe und Kosten der Maßnahme:

Größe: $450 \text{ m} \times 15 \text{ m} = 6.750 \text{ m}^2$

Kosten ergeben sich durch:

Grunderwerb, Abriß von Gebäuden, Aufbereitung der Fläche, Herstellungskosten der Straßenanlage;

Finanzierungsmöglichkeit:

Eine Finanzierung über das Beitragsrecht nach KAG und §127 ff BauGB ist nicht möglich, da die Anlieger bereits erschlossen sind. Eine Förderung durch Mitteln der Städtebauförderung des Landes wird für mittelfristig angestrebt. Gleichzeitig wird ein privates Beteiligungsmodell erarbeitet.

5.1.7 Erschließungsstraße Garbe-Lameyer-Halle

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Verbesserung der Erschließung der großen Garbe-Lameyer-Halle wird ein zusätzlicher Zugang von der Jülicher Straße notwendig. Ggf. kann diese Erschließungsstraße zur direkten Verbindung von der Jülicher Straße bis zum Grünen Weg ausgebaut werden.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Größe: 250 m x 15 m = 4.500 m²;

Kosten ergeben sich durch:

Grundstückswert, Aufbereitung der Fläche, Herstellungskosten der Straßenanlage;

Finanzierungsmöglichkeit:

Der Erschließungsstich dient allein der Zugänglichkeit der Garbe-Lameyer-Halle und kann daher privat erstellt werden. Sollte der Zugang als Verbindung der Jülicher Straße mit dem Grünen Weg dienen, wird eine öffentliche Widmung sinnvoll sein. In diesem Falle ist die Straßenbaumaßnahme nur zum Teil über Beiträge umlagefähig. Die Möglichkeit der Förderung über Mittel der Städtebauförderung ist ebenso wie private Beteiligungsmodelle zu prüfen.

5.1.8 Straßenraumgestaltung Grüner Weg (1. Förderstufe 1998 ff)

Beschreibung der Maßnahme:

Durch Gestaltungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Gestaltung der Eingänge) soll der Grüne Weg attraktiviert werden.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Größe: 1.500 m x 15 m = 22.500 m²

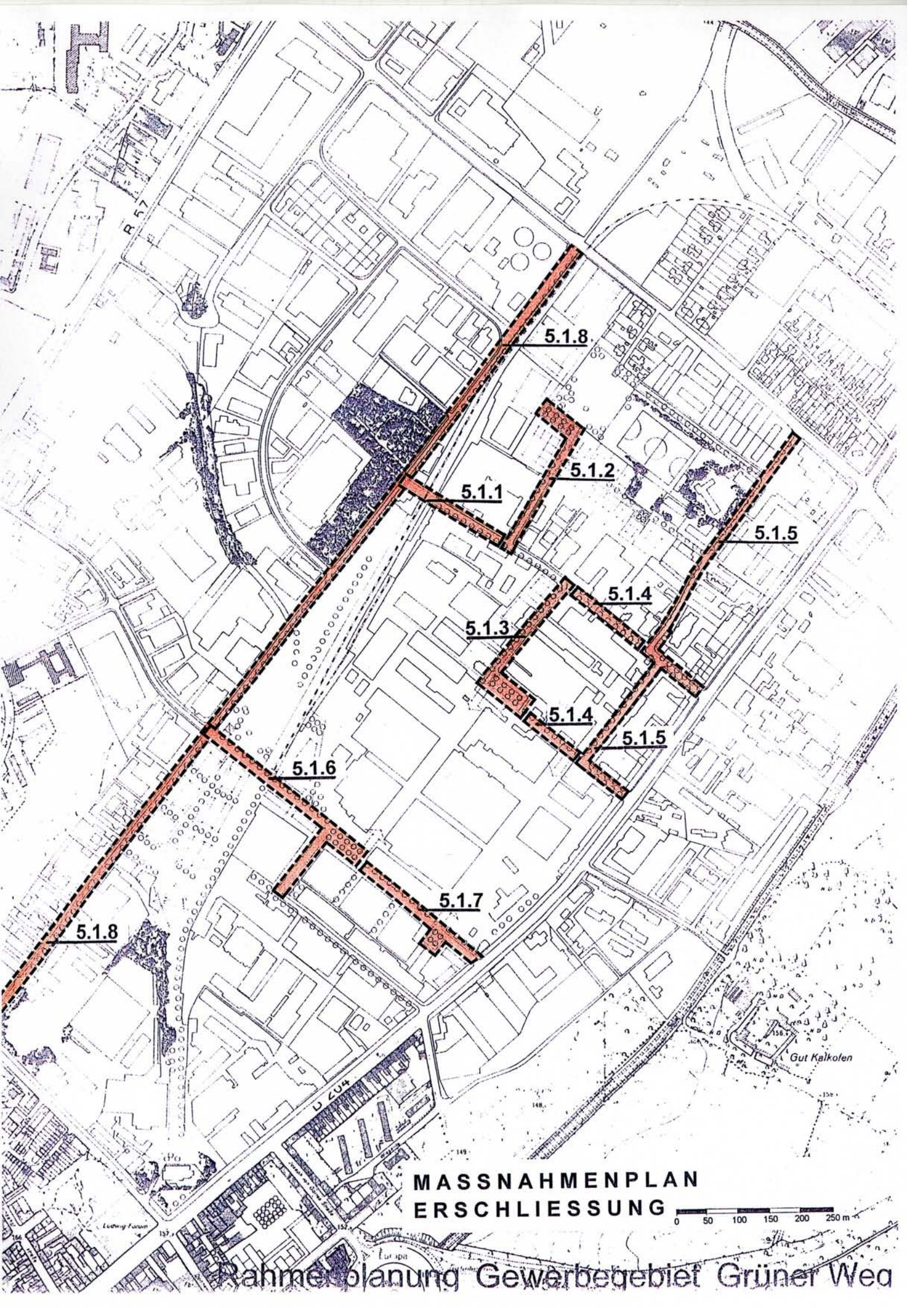
Kosten (max. Höhe der Zuwendungen):

22.500 m² x 50,-- DM/m² =

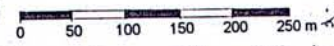
1.125.000,-- DM

Finanzierungsmöglichkeiten:

Die Kosten der Maßnahme sind nicht umlagefähig. Eine Finanzierung über die Städtebauförderung des Landes wird für eine erste Baustufe in einer Höhe von 400.000,-- DM für das Jahr 1998 angemeldet und in einer zweiten Baustufe 1999 abgeschlossen.



**MASSNAHMENPLAN
ERSCHLISSUNG**



Rahmenplanung Gewerbegebiet Grünher Weg

5.2 Maßnahmen zur Gewerbeflächenentwicklung

5.2.1 Entwicklung der städtischen Fläche an der Liebigstraße (ehem. Standort des Amtes für Abfallwirtschaft)

Beschreibung der Maßnahme:

Voraussichtlich steht nach Auszug des Amtes für Abfallwirtschaft die städtische Liegenschaft 1999 für eine Vermarktung zur Verfügung. Die Maßnahme beinhaltet daher den Abriß der vorhandenen Gebäude und die Aufbereitung der Fläche. Durch den neuen Erschließungsstich wird das Gelände geteilt. Der kleinere westliche Teil dient den angrenzenden Betrieben als Erweiterungsflächen. Für den größeren östliche Bereich wird eine Parzellierung von ca. 1.000 m² bis 1.500 m² für Kleingewerbe angestrebt. Aufgrund dieser Kleinteiligkeit wird ein weiterer Erschließungsstich notwendig.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Gesamtgröße der Fläche: 28.000 m²

Zurverfügungstellung von Flächen für Erschließungsmaßnahme 5.1.2:
4.500 m²

Fläche für die innere Erschließung:

170 m x 10 m = 1.700 m²

mögliche Anzahl von baureifen kleinteiligen Gewerbeflächen:

ca. 22 x 1.000 m²

Kosten ergeben sich durch:

Grundstückswert (städt. Liegenschaft), Abriß von vorh. Gebäude, Aufbereitung der Fläche, Herstellung des inneren Erschließungsstichs;

Finanzierungsmöglichkeit:

Die Maßnahme trägt sich selbst. Die Stadt Aachen oder ein privater Projektentwickler kann diese Maßnahme durchführen.

5.2.2 Entwicklung des Schlachthofes (städt. Gelände) an der Metzgerstraße

Beschreibung der Maßnahme:

Momentan sind die Flächen und Gebäude des Schlachthofes durch den Hauptpächter nicht mehr ausreichend ausgelastet. Weiterhin ist damit zu rechnen, daß die Schlachtereierückläufig ist. Vorhandene Untervermietung, zu meist zu Lagerzwecken, entspricht nicht einer dem Standort entsprechenden Nutzung. Durch ein Vermarktungskonzept bzw. ein Verpachtungs- und Belegungskonzept soll die Nutzung des Gelände optimiert und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Die aus Denkmalsicht schützenswerte Gebäudeanlage ist zu berücksichtigen.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Gesamtgröße der Fläche: 37.000 m²

Zurverfügungstellung von Flächen für Erschließungsmaßnahme 5.1.3:
3.300 m²

geschätzte Kosten für ein Vermarktungs- und Entwicklungskonzept ca.:
100.000,-- DM

Finanzierungsmöglichkeiten:

Eine Förderung über Mittel der Städtebauförderung wird mittelfristig angestrebt.

5.2.3 Entwicklung der Fläche am Grünen Weg

Beschreibung der Maßnahme:

Das Kleingewerbe am Grünen Weg ist aufgrund seiner desolaten Struktur und der vorwiegenden Lagerung von Gütern für das "Hinterhof-Image" verantwortlich. Zusätzlich wurden die Liegenschaften der DB derart ungünstig veräußert (Gewerbeflächen in zweiter Reihe ohne öffentliche Erschließung), so daß die nun vorhandene Parzellenstruktur jegliche Entwicklung blockiert. Die Flächen des Kleingewerbes und die Flächen der Bundesbahn sind daher notwendigerweise zu erwerben und neu zu ordnen. Der Teilabschnitt südlich der neuen Verbindungsstraße soll als attraktive Gewerbefläche aufbereitet werden.

Größe / Kosten der Maßnahme:

Gesamtgröße der Fläche: ca. 22.000 m²

Kosten ergeben sich durch:

Bodengutachten, ggf. Altlastensanierung, Grunderwerb, Abriß von Gebäuden, Aufbereitung und Baureifmachung der Fläche;

Finanzierungsmöglichkeiten:

Da es sich hier um zahlreiche Einzeleigentümer und einen Großeigentümer (DB) handelt, wird die größte Belastung für die Stadt der schwer einschätzbare Zeitraum des Investitionsvorschusses für den Grunderwerb und das Risiko der Altlastenbeseitigung sein. Daher wird eine Umsetzungsstrategie entwickelt werden müssen, um einschätzbare Zeiträume zu erhalten. Diese ist mit der Stadtebauförderung des Landes für einen mittelfristigen und langfristigen Zeitraum abzustimmen.

5.2.4 Entwicklung der privaten Flächenpotentiale im Bereich der Liebigstraße und im Bereich der Krantzstraße

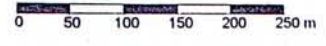
Beschreibung der Maßnahmen:

Durch die Verbesserung der Erschließungsstruktur (Anschlüsse an den Grünen Weg) werden folgende private Gewerbeflächen optimiert und einer Vermarktung zugeführt.

- Talbot-Gelände des alten Schlachthofes mit ca. 24.000 m² Fläche
Vermarktungsziel ist die Nutzung des Geländes für eine Diskothek unter Einbeziehung der vorhandenen Industriehallen;
- ehemaliges Paulus-Gelände mit einer Fläche von ca. 15.500 m²
Vermarktungsziel liegt im Bereich eines Großmarktes/Markthalle unter Einbeziehung des vorh. und gut erhaltenen Gebäudekomplexes;
- Gelände der Gemeinnützigen Altstoffverwertungs GmbH (GAV) mit einer Größe von 11.000 m²; Verbesserung der Zugänglichkeit, ggf. Möglichkeit der Erweiterung;
- Brachfläche am Prager Ring mit einer Fläche von 17.000 m²; Verbesserung der Zugänglichkeit, Vermarktungsziel noch nicht bekannt;
- Norddreieck der Firma Krantz mit einer Fläche von 19.000 m²; Vermarktungsziel ist die Herrichtung der Hallen und ggf. die Errichtung ergänzender Neubauten mit anschl. gewerblicher Verpachtung;
- Garbe-Lameyer-Halle mit einer Fläche von ca. 25.000 m²; Verbesserung der Zugänglichkeit, Vermarktungsziel noch nicht bekannt;



MASSNAHMENPLAN GEWERBEFLÄCHEN



-  öffentliche Maßnahmen
-  private Maßnahmen

Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weid

5.3 Maßnahmen der Freiflächenentwicklung

5.3.1 Gesamtkonzept des "Industriepfades"

Beschreibung der Maßnahme:

Es ist ein Gestaltungskonzept für eine Wegeverbindung vom Stadtpark über das Gewerbegebiet Grüner Weg bis zur Wurm zu entwickeln. Hierbei sind verschiedene bauliche, strukturelle aber auch symbolhafte Stationen des "Industriepfades" zu definieren, die prägend für den Teil der Stadtgeschichte und ihren räumlichen Ausdruck sind. In drei Abschnitten ist der Erwerb der Flächen und die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes zu realisieren:

- | | |
|--------------------------|--|
| Teil 1 / Nordbahnhof - | der Bereich der Bahntrasse zwischen Nordbahnhof und der neuen Verbindungsstraße Krantzstraße / Grüner Weg; ca. 14.000 m ² ; |
| Teil 2 / Eisenbahnpark - | der Bereich der zentralen Grünfläche an der Bahntrasse zwischen der neuen Verbindungsstraße und der Liebigstraße; ca. 25.000 m ² ; |
| Teil 3 / Zur Wurm - | der Bereich an der Bahntrasse von der Liebigstraße bis zur Wurm; Gestaltung des Straßenrandes Grüner Weg, Wegefläche zur Wurm ca. 1.000 m ² ; |

Größe / Kosten der Maßnahme:

Größe der gesamten Fläche: ca. 40.000 m²

Kosten ergeben sich durch:

Gestaltungskonzept, Bodengutachten, ggf. Altlastensanierung, Grunderwerb, Abriß von Gebäuden, Aufbereitung der Fläche, Umsetzung des Gestaltungskonzept;

Finanzierungsmöglichkeiten:

Ebenso wie bei der Maßnahme 5.2.3 wird die größte Belastung für die Stadt der schwer einschätzbare Zeitraum des Investitionsvorschusses für den Grunderwerb und das Risiko der Altlastenbeseitigung, aufgrund der zahlreichen Einzeleigentümer sein. Daher wird eine Umsetzungsstrategie entwickelt werden müssen, um einschätzbare Zeiträume zu erhalten. Diese ist mit der Stadtebauförderung des Landes für einen mittelfristigen und langfristigen Zeitraum abzustimmen.

5.3.2 Private Aktivitäten zur Verbesserung des gewerblichen Umfeldes

Beschreibung der Maßnahme:

Förderung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Gewerbeflächen;

Finanzierungsmöglichkeiten:

Mittel der Städtebauförderung;

5.3.3 Private Aktivitäten zur Verbesserung des Wohnumfeldes

(1. Förderstufe 1998 ff)

Beschreibung der Maßnahme:

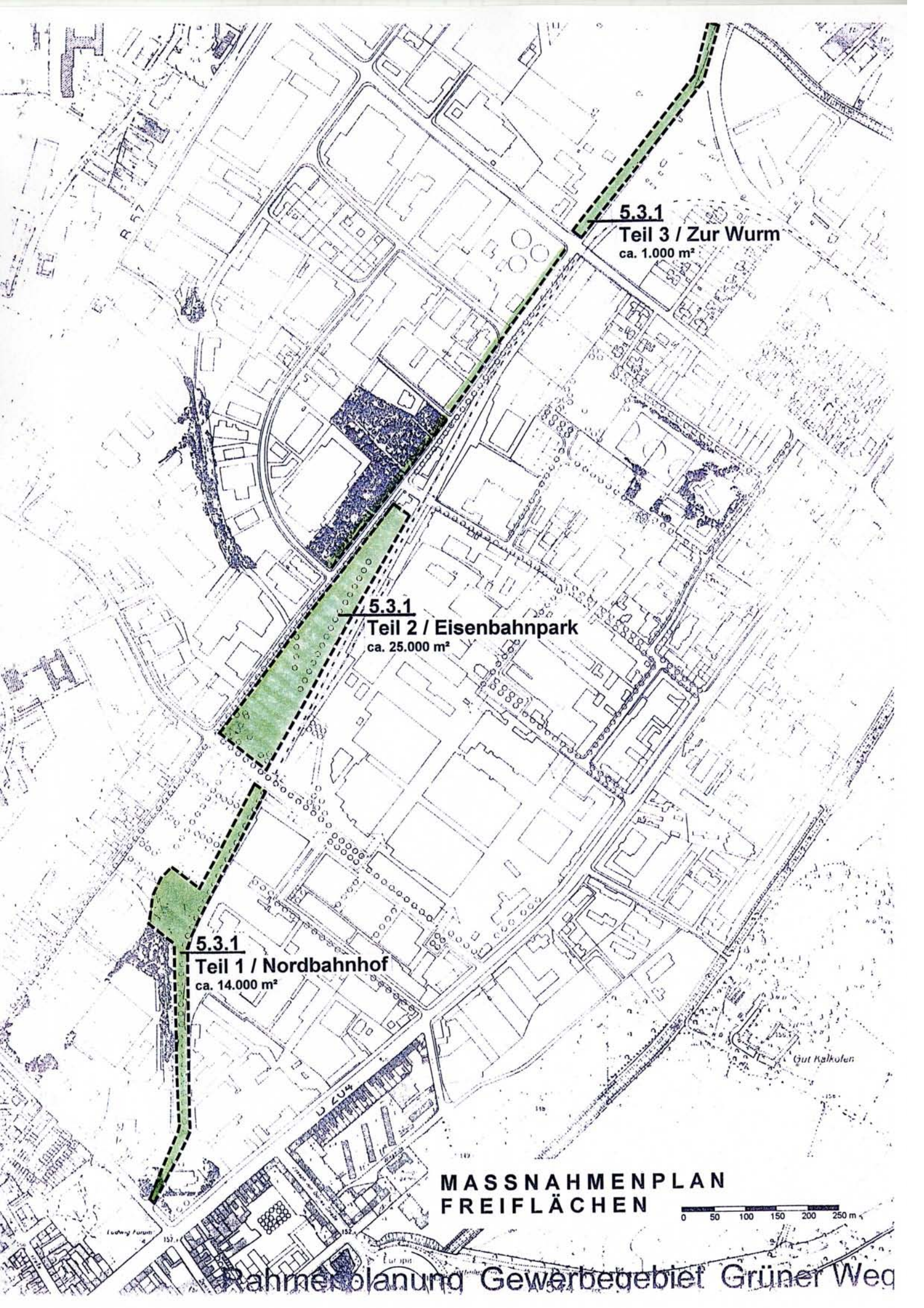
Verbesserung der stadtökologischen und stadtgestalterischen Situation, Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenbereiche, Außenwänden und Dächern auf privaten Grundstücken:

Größe / Kosten der Maßnahme:

Kosten pauschal geschätzt: 45.000,-- DM

Finanzierungsmöglichkeiten:

Eine Förderung über Mittel der Städtebauförderung des Landes wird für das Jahr 1998 angemeldet.



5.3.1
Teil 3 / Zur Wurm
ca. 1.000 m²

5.3.1
Teil 2 / Eisenbahnpark
ca. 25.000 m²

5.3.1
Teil 1 / Nordbahnhof
ca. 14.000 m²

**MASSNAHMENPLAN
FREIFLÄCHEN**



6.0 Nutzungstrends und planungsrechtliche Situation

Ein Hauptaspekt der Rahmenplanung (Aug 96) sind die vorhandenen Flächenpotentiale, die die Grundlage für die Reaktivierung des Gewerbegebietes bilden. Es wurden damals zehn Einzelflächen dargestellt, die ohne großen Erschließungsaufwand und damit kurz- und mittelfristig mobilisiert werden können.

Mittlerweile sind bereits einzelne Flächen entwickelt und vermarktet (Krantzgelände) oder Nutzungsvorstellungen dargelegt worden. Durch zusätzlich frei werdende Flächen konzentriert sich eine Dynamik der Umstrukturierung im Altbereich des Gewerbegebietes.

Die Nutzungsvorstellungen der privaten Investoren beschränken sich vorwiegend auf den Bereich des Einzelhandels und/oder Freizeit- und Vergnügungssektors. Die erfolgreiche Reaktivierung des Krantzgeländes mobilisiert Büro- und Hallenflächen, zumeist für Dienstleistungsbetriebe. Die Etablierung gewerblicher Produktion ist insgesamt unterrepräsentiert.

Durch verschiedene planungsrechtliche Instrumente wird versucht unerwünschte Entwicklungen entgegenzusteuern und die Ziele der Rahmenplanung und deren Fortschreibungen umzusetzen. Das gesamte Gewerbegebiet Grüner Weg ist mit einem Aufstellungsbeschuß belegt. Zusätzlich wurde eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

Durch den Aufstellungsbeschuß können vorerst Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. Zeitgleich wird die Stadt Aachen ein Märkte- und Zentrenkonzept erarbeiten, wodurch eine gesamtstädtisch koordinierte Steuerung des Einzelhandels und den Nutzungen mit zentraler Bedeutung möglich wird. Im Bereich der Krefelder Straße wird wie die Rahmenplanung empfiehlt großflächiger Einzelhandel mit Sortimentsbeschränkung (Einzelhandelserlaß) durch einen Bebauungsplan gesichert.

Für die Umsetzung der neuen Erschließungsstruktur werden Bebauungspläne erarbeitet. Für die Verlängerung der Liebigstraße wurde bereits die vorgezogene Bürgeranhörung durchgeführt und der Bahnübergang bei der DB beantragt. Zur Realisierung der zweiten Verbindungsstraße im Bereich der Krantzstraße werden momentan Gespräche mit den Eigentümern geführt.