

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich eine Eingabe zum laufenden Bebauungsplanverfahren Südstraße / Mariabrunnstraße machen.

Im Bereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt eine Vielzahl von komplexen Zusammenhängen für die zukünftige Entwicklung des Viertels und der Stadt im Allgemeinen. Die Potentiale, welche hier hervortreten, sollten positiv gefördert. Deshalb müssen alle sich hier bietenden Chancen genutzt werden.

Mobilität und Stellplätze

Neue Stellplätze erzeugen neue Verkehrsströme. Zusätzliche Hol- und Bringverkehre für die zusätzliche KiTa ebenso. Hierfür müssen neue Infrastrukturen geschaffen bzw. vorhandene ertüchtigt werden. Dies bedeutet letztendlich neue Investitionen in Infrastrukturen für den MIV.

Durch den Investor ist das Parkraumsharing von Bewohnern und Angestellten bzw. Besuchern des Luisenhospitals angesprochen worden. Da das Parkhaus, auch laut Auslastungszahlen des Betreibers, in den Morgen-, Abend- sowie Nachtstunden in weiten Teilen leer steht, wäre durch ein Parkraumsharing keine Erweiterung des Parkhauses bzw. der Neubau einer Tiefgarage erforderlich. Dieses intelligente Konzept muss in die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze einfließen.

Laut Aachen clever mobil wird das Tool - Ökonomische Bewertung kommunaler Verkehrssysteme (CostTool) der Uni Kassel für Aachen angewendet. Welche Rückschlüsse werden hieraus für die Kosten der einzelnen Mobilitätssektoren gerade in Bezug auf die Luisenhöfe gezogen?

Aus dieser Kostenbetrachtung wird eindeutig hervorgehen, dass der MIV mit seinen infrastrukturellen Kosten, am schlechtesten abschneidet. Deshalb ist es erforderlich, auch aus ökonomischer Sicht, massiv in alternative Mobilitätskonzepte zu investieren. Hierzu bietet die Entwicklung der Luisenhöfe mit seiner Lage die einmalige Chance. Es müssen deshalb im Bebauungsplan bzw. dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag sehr konkrete und weitgehende Festlegungen für eine alternative Mobilität gemacht werden.

Zusätzliche Verkehrsströme können durch ein komplett autofreies Quartier vermieden werden. Ein mögliches und sicher auch ausreichendes Bewohnerpotential ist in Aachen vorhanden. Hierzu gibt es für die Stadt die Möglichkeit, neben der gültigen Stellplatzverordnung, wie bereits geschehen, gesonderte Verträge abzuschließen. Ein autofreies Quartier leistet ebenso dem Problem der angedachten Parkhauserweiterung sowie dem hohen Versiegelungsgrad durch die Tiefgarage Abhilfe.

Autos stehen im Durchschnitt 23 von 24 Stunden am Tag rum. In Zeiten von knappen Flächen für Wohnraum im innerstädtischen Bereich muss unbedingt abgewogen werden, ob dem Bedürfnis von Wohnraum oder dem Bedarf an Stellplätzen mehr Raum gegeben wird.

Für den Bau des Parkhauses des Luisenhospitals ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden. Dies hat Einbahnstraßenregelungen in der Mariabrunn- und Reumontstrasse geführt. Dieses Gutachten muss veröffentlicht werden und für die weitere Verkehrsplanung herangezogen werden. Eine isolierte Betrachtung des Knotens Boxgraben | Weberstraße | Mariabrunnstraße bildet nicht die gesamte Verkehrssituation im Viertel ab.

Leerstand

In Aachen wird z.Zt. sehr viel gebaut. Die Zahlen zum Wohnraumbedarf basieren immer auf den Zahlen des Vorjahrs oder Vorvorjahrs. Es gibt in der Stadt bereits einen wahrnehmbaren Leerstand

bzw. einen sehr schleppenden Bezug von Wohnungen im hochpreisigen Segment. Daneben gibt es einen bereits von mehreren politischen Parteien attestierten Leerstand im Bestand. Der aktuelle Leerstand im Bestand übertrifft z.Zt. sogar den auf Basis alter Zahlen prognostizierten Jahresbedarf.

In der Gesamtbilanz der zur Verfügung stehenden Wohnungen in Deutschland, ist das Verhältnis von Wohnungen zu Einwohnern seit langer Zeit konstant. Man kann also feststellen, dass es keine Wohnungsnot gibt. Es besteht ein Mangel von preiswerten Wohnungen am richtigen Ort.

Ist es von Seiten der Stadtentwicklung gewollt, den Trends der Großstädte zu folgen und kontinuierlich Wohnungen bauen zu lassen, die sich die jetzigen Bürger der Stadt nicht mehr leisten können?

Aachen besitzt viele Potentiale dieser Entwicklung entgegen zu treten. Neben dem Leerstand gibt sehr viele Potentiale im Bestand (Dachgeschoßausbauten, kleinteilige Ergänzungen, großflächige Entwicklungsmöglichkeiten auf Konversionsflächen wie z.B. Camp Hitfeld etc.) Im benachbarten Ausland gibt es ganze Stadtgebiete im niederländischen Limburg, welche unter dem sog. Krimp (Schrumpfung) leiden. Mit Kooperationen und entsprechenden Mobilitätsangeboten wären diese Gebiete durchaus für den Aachener Wohnungsmarkt erschließbar.

Es muss also die vordringlichste Aufgabe sein, zunächst den Leerstand in der Stadt zu bekämpfen sowie weitere Maßnahmen zu ergreifen, bevor die Qualitäten im Blockinnern vernichtet werden und einer zu hohen Dichte der Bebauung zum Opfer fallen.

Städtebauliche und Architekturqualität

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Luisenhöfe wird durch einen privaten Entwickler vorangetrieben. Es besteht also durchaus die Gefahr, auch wenn dies anders verlautbart wird, dass nach der Baureifmachung des Areals ein Weiterverkauf stattfindet. Ein solcher Weiterverkauf hat immer zur Folge, dass Kapital, welches eigentlich für das Projekt eingesetzt werden soll, für den Erwerb durch neuen Besitzer eingesetzt werden muss. Dies führt dazu, dass spätestens in der Qualität der Ausführung die entsprechenden Mittel fehlen und ein qualitativ schlechter Standard ausgeführt wird.

Aus diesem Grund ist es absolut erforderlich, dass die zukünftigen Qualitäten der neuen Bebauung bereits im B-Plan bzw. in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Dies darf sich aber nicht allein auf die Gestaltung der Fassaden und Außenflächen beziehen, sondern muss auch im Sinne der Nachhaltigkeit die Qualitäten der Grundrissgestaltung, die Konstruktion und Bauweise der Gebäude und des Innenausbaus betreffen.

Geschossigkeit und Verschattung

Die neue Landesbauordnung lässt eine neue Betrachtungsweise der Geschossigkeit zu. Als Vollgeschoss ist ein weiteres Geschoss nur zu betrachten, wenn es mehr als 2/3 der darunter liegenden Fläche einnimmt. Da sich das Gelände in einer Hanglage befindet, ist also eine Höhenentwicklung der neuen Bebauung an den Traufhöhen der angrenzenden Bebauung festzuschreiben und nicht eine Geschossigkeit vorzuschreiben. Angemessen für eine Bebauung im Blockinnenbereich wäre eine Bebauung mit höchstens zwei Etagen über dem Erdreich.

Für die zukünftige Bebauung ist ein Verschattungsmodell zu erstellen. In der Wettbewerbsskizze sind die Verschattungen sehr idealisiert dargestellt.

Bestand braucht Haltung

Das Kaldeareal muss als stadtbildprägende und identitätstiftende Bebauung erhalten bleiben bzw. behutsam weitergebaut werden. Der BDA NRW hat in diesem Zusammenhang eine beachtenswerte Erklärung verabschiedet (<https://bda-bund.de/wp-content/uploads/2016/06/Bestand-braucht-Haltung.pdf>). Hier werden die kulturelle und gesellschaftliche, die ökonomischen sowie ökologischen Aspekte zum Umgang mit dem Bestand dezidiert betrachtet. Das Kaldegelände ist Teil des gewachsenen Blocks und somit stadtbildprägend. Aus diesem Ensemble könnte, ohne den städtebaulichen Entwurf großartig anzutasten, das Zentrum für das neue Quartier entstehen. Mit einer neuen Bebauung wird diese städtebauliche Qualität nicht erreicht werden.

Daneben sind die ökonomischen und ökologischen Aspekte einer Bestandserhaltung bzw. der behutsamen Weiterentwicklung nicht von der Hand zu weisen. Betrachtet man den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie muss der Neubau erst eine sehr lange Standzeit erreichen, bevor er eine positive Energiebilanz erwirtschaftet. Hierbei müssen selbstverständlich alle entstehenden Ressourcen- und Energieverbräuche von der Wiege bis zur Bahre, wie es die Vorzeichen des Klimawandels auch gebieten, betrachtet werden. Aus ganzheitlicher Sicht ist ein weitergenutztes Gebäude immer das nachhaltigste Gebäude.

Auch diese kulturellen, gesellschaftlichen, nachhaltigen und letztendlich auch ökonomischen Abwägungen müssen in die Erstellung des B-Plans einfließen.

Urbane Produktion

Mit einem möglichen Abriss des Kaldegeländes verschwindet die letzte innerstädtische Gewerbefläche. Eine solide Stadtstruktur basiert auf der Mischung von Nutzungen. Hier besteht also die einmalige Chance Arbeiten und Wohnen zu mischen.

Die BauNVO ist um den Paragraf 6a Urbane Gebiete erweitert worden. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die vorhandenen Strukturen lassen eben eine solche Nutzung bereits jetzt zu.

Die sog. Urbane Produktion ist auf genau solche Strukturen angewiesen. Mit dem Forschungsprojekt MIA (Made in Aachen) ist vor Ort ein Partner vorhanden, der für die Entwicklung solcher Areale eine sehr große Kompetenz mitbringt. Die Stadt Aachen wirbt regelmäßig selbst öffentlichkeitswirksam auf Ihrer Startseite für dieses Projekt. In den Forschungsgebieten des Projekt MIA sind bereits zahlreiche Initiativen angestoßen worden. Zudem gibt es Netzwerke und Stiftungen (www.immivielen.de; <https://www.montag-stiftungen.de/ueber-uns/montag-stiftung-urbane-raeume>) etc. die professionell bei der Entwicklung solcher Areale unterstützen können.

Mit der FH Design sowie Spin Offs aus der RWTH und der FH Aachen gibt es Nutzer, welche das Kaldeareal zu einem lebendigen Quartiersmittelpunkt formen können.

Die Stadt darf sich im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Planung die Möglichkeit, eine gemischte Nutzung gemäß §6a BauNVO zu entwickeln, nicht entgehen lassen. Nur solide Stadtstrukturen sorgen für ein auf lange Zeit belastbares Gefüge.

ESKAPE

Mit dem vom Bundesumweltministerium geförderten Modellprojekt ESKAPE – Entwicklung Städteregionaler KlimaAnpassungsProzesse – stehen den Stadtplanern umfangreiche Daten in Bezug auf die lokalen Klimaverhältnisse zur Verfügung. Dies unterstützt die Planer die komplexe (klein)klimatische Situation besser zu beurteilen. Aus diesem Modellprojekt ist eine dezidierte Checkliste für eine für eine klimaangepasste Bauleitplanung entwickelt worden

https://www.staedteregion-aachen.de/fileadmin/user_upload/A_70/A70.5_Klimaschutz/70.5_Dateien/Dateien/ESKAPE_Checkliste_klimaangepasste_Bauleitplanung_ISB.pdf). Der Klimawandel ist (BauGBNovelle 2011, Klimaschutzgesetz NRW) verstärkt zu berücksichtigen. Die Abfragen aus dieser Checkliste müssen in der Bearbeitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfassend bearbeitet werden. Aus diesen Fragestellungen erwachsene Gutachten müssen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Ergebnisse aus den Abfragen der Checkliste und den Gutachten müssen verpflichtend in die weitere Planung einfließen.

Ein für Klimaanpassungsmaßnahmen strategisch wichtiges Grundstück, wie der Boxpark, darf deshalb nicht verkauft werden.

Biodiversität

Im Innenblock im Bereich des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist eine sehr große Biodiversität vorhanden. Dies zeigt sich sowohl in einer großen Insektenvielfalt sowie einer großen Anzahl von verschiedenen Vogelarten. Im Blockinneren wird Honig geerntet. Es sind mehr als 20 verschiedene Vogelarten gesichtet worden. In diesem Sommer hat ein Mäusebussard Paar im Block gebrütet und ist durch die Rodungsaktion im Boxpark vertrieben worden. Das bereits geschlüpfte Junge hat dies wahrscheinlich nicht überlebt. In den letzten Jahren war der Blockinnenbereich das Brutgebiet für ein Turmfalkenpärchen. Bis zu drei junge Turmfalken sind hier pro Jahr aufgezogen worden.

Im Zuge der geplanten Bebauung sollen ca. 36 unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume gefällt werden. Diese sollen im oder außerhalb des Plangebiets durch Neupflanzungen ersetzt werden. Hierzu wird ein Baumbilanzplan erstellt. Wie wird in diesem Baumbilanzplan die vorhandene Biomasse, die durch Nachpflanzungen sicher erst wieder in 20-30 Jahren erreicht wird, bewertet?

Seit 1980 ist es erklärter Wille der Stadt Aachen (2014 ist dies nochmals bekräftigt worden) aus dem Boxpark und dem Garten hinter dem Kalde Gelände eine Grünfläche zu machen. Jetzt ist diese Grünfläche im Flächennutzungsplan einfach verschwunden. Selbst vom Boxpark ist nichts mehr zu sehen. Hinzu kommt, dass es Überlegungen gibt den Boxpark (städtischer Besitz) zu verkaufen.

Nach den jetzigen Planungen fällt der westliche Teil des Boxparks in einen Streifen von mindestens 12m der geplanten Tiefgarage zum Opfer. Dies ist nicht akzeptabel und widerspricht der Aussage der Stadt zu diesem B-Planverfahren, dass der Boxpark nicht bebaut wird.

Auch wird der Boxpark an seinem südlichen Rand durch neue Bebauung stark beeinträchtigt. Im Zuge der Baumaßnahme muss ein sicher 5m breiter Streifen für die Baugrube ausgehoben sowie für die Baustelleneinrichtung bereitgestellt werden. Nach dem Bau der angrenzenden Bebauung wird der Boxpark stark verschattet. Dies bedeutet eine starke Einschränkung der Funktion des Boxparks als Stadtoase.

Es ist absolut erforderlich im Zuge von Klimaanpassungsmaßnahmen die Biodiversität im Blockinneren zu erhalten und zu stärken. Der Boxpark muss als Rückzugsraum für die Tier- und Pflanzenwelt gestärkt werden und darf auf keinen Fall verkauft werden. Solche in Zukunft strategisch wichtigen Grundstücke für Klimaanpassungsmaßnahmen müssen in Besitz der Stadt bleiben. Hier darf nicht der gleiche Fehler begangen werden, wie beim Verkauf städtischer Grundstücke und Immobilien. Ein solches Grundstück und somit das vorhandene Grünpotential werden Zukunft immer wichtiger für das Gemeinwohl in Bezug auf die Lebensqualität in der Stadt.

Luftreinhaltung

In der 2. Fortschreibung 2019 des Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Aachen wird der Boxgraben als eine mögliche Begrenzung eine Fahrverbotszone beschrieben. Dies wird wahrscheinlich zu erhöhtem Verkehr auf dem gesamten Alleenring führen. Dies soll aber nicht in Frage stellen, dass der Alleenring eine sinnvolle Grenze für eine Fahrverbotszone ist, aber es führt wahrscheinlich zu höheren Belastungen genau hier. (Die Eingaben zur 2. Fortschreibung 2019 des Luftreinhalteplan sind bisher weder von der BZR noch der Stadt Aachen direkt beantwortet worden.)

Mit dem Boxpark und dem gewachsenen und alten Baumbestand im Blockinneren steht dieser in Zukunft möglicherweise steigenden Belastung am Boxgraben ein Potential gegenüber, welches die Folgen dieser Entwicklung abpuffern kann. Andere Städte versuchen mit z.B. Mooswänden stark erhöhte Belastungen von z.B. Feinstaub und NO_x zu bekämpfen.

Des Weiteren werden durch die geplanten neuen Stellplätze sowie die ansteigenden Hol- und Bringverkehre auf Grund der neuen geplanten KiTa weitere Belastungen durch Schadstoffausstoß entstehen.

Hier am Boxgraben sind bereits Grünstrukturen vorhanden, die die vorhandenen Belastungen abmildern. Warum sollte also in die leistungsfähigen vorhandenen Grünstrukturen großflächig eingegriffen werden? Es ist vielmehr erforderlich diese Strukturen noch zu stärken.

Starkregen und Versiegelung

Im Sommer letzten Jahres hat ein Starkregenereignis stattgefunden, welches am unteren Boxgraben zu massiven Überschwemmungen geführt hat. Neben der Überflutung vieler privater Keller ist zu einer ca. dreimonatigen Schließung des Nahversorgers Netto auf Grund dieses Ereignisses gekommen.

Das Klimafolgenanpassungskonzept weist den Bereich des Boxgrabens explizit als stark gefährdet für solche Ereignisse aus.

Nun soll es zu einer großflächigen Versiegelung des Plangebiets (mehr als 50%) kommen. Hinzu kommt, dass der Kanal in der Südstraße gerade erst saniert worden ist und es fraglich ist, ob er auf die ca. 200 zusätzlichen Haushalte ausgelegt worden ist.

In Bezug auf die Starkregenereignisse ist es unbedingt erforderlich geeignete Retentionsflächen zu schaffen, um Ereignisse wie im letzten Sommer zu vermeiden bzw. abzumildern. Es ist also bei der Erstellung B-Plans unbedingt darauf zu achten, dass so wenig wie möglich Fläche versiegelt wird. Außerdem sind die Gründächer der neuen Bebauung als Retentionsdächer auszuführen.

Resümee

Der Blockinnenbereich Boxgraben | Südstraße | Reumontstraße | Mariabrunnstraße bietet vielfältige Möglichkeiten für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Diese Potentiale nicht zu nutzen, wäre eine vertane Chance für die Stadtentwicklung in Aachen. Die kommenden Probleme der Klimaanpassung können in diesem Projekt konkret angegangen werden. Ein fassbares und konkret darstellbares Engagement für den Klimaschutz ist hier umsetzbar. Dies wäre auch in Bezug auf die aktuellen Schülerdemonstrationen das einzig richtige Zeichen und sollte ein Vorbild für weitere Stadtentwicklungsgebiete sein.

Mit freundlichen Grüßen

