

## **BI-Dell** informiert zur Sitzung des PLA am 26.04.2018

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

wir möchten Ihnen einige Informationen zu unserer Sicht auf die Tagesordnungspunkte

Ö4 Gewerbeflächenkonzept für REP in Verbindung mit den Ergebnissen des AZ-Forums und

N3 FNP Änderung xxx für BP 970 (Feuerwehr)

verbunden mit eigenen Anregungen geben.

#### **Zu Ö4: Gewerbeflächenkonzept für REP**

AZ-Forum „Ideen der Zukunft brauchen Fläche“

Beim AZ-Forum am 10.04.2018 in den Räumen der IHK Aachen „Ideen der Zukunft brauchen Fläche“ wurde über vorhandene und benötigte Gewerbeflächen in und um Aachen für ein gemeinsames Konzept für die Aufstellung des neuen Regionalentwicklungsplans Bez. Köln diskutiert.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass seit vielen Jahren für die Aufstellung des „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen, die nach den Recherchen der AZ bis 2003 zurückreicht und mit dem Masterplan Aachen 2030 begonnen hat, die Gewerbeflächen zumindest in Aachen Stadt bisher noch nicht einheitlich, nicht unter allen Beteiligten abgestimmt und anscheinend nicht in einer Planunterlage (z.B. im Aachen GIS) darstellbar zu sein scheinen. Das GISTRA-System der AGIT ist ein Spielzeug, das in sich widersprüchliche Angaben vereint (z.B. weiche Faktoren: Großes Angebot an Gewerbeimmobilien und Gewerbegrundstücken“ im Gegensatz zu: „nicht verfügbar“ in den Plänen). Es eignet sich aber in keiner Weise zur Verwaltung, zur Bedarfsplanung für Gewerbeflächen und erst recht nicht zur weitreichenden und bedarfsgerechten Information potentieller Interessenten für eine Gewerbe- oder Industrieansiedlung, da im GISTRA nahezu alle Flächen als „nicht verfügbar“ erscheinen.

Die Vorträge von Herrn Bayer (IHK) und Herrn Dr. Mahnke (AGIT) beschränkten sich auf Vorwürfe gegen Stadtverwaltung und Stadtpolitik, immense „visionäre“ Flächenforderungen sowie seltsame Appelle an die Politik. Beide Vortragenden konnten aber keine einheitlichen Daten zum Bestand der Gewerbeflächen und erst recht nicht zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf vorlegen. Unterschiedliche Berechnungsmethoden, unterschiedliche Prognosezeiträume (2025, 2030, 2035, 2037 und sogar 2040), unterschiedliche Interessenlagen (Industrie, Stadtplanung, Regionalplanung, private Flächenspekulationen etc.) verhindern ganz offensichtlich die Erstellung klarer und nachprüfbarer Grundlagen für die weiteren Gewerbeflächenplanun-

gen. Dieses Manko pflanzt sich natürlich auch in der Verwaltungsvorlage zum TOP Ö4 fort, da die Stadtverwaltung die vagen Angaben und Zahlen der AGIT benutzt, weil die Stadt offensichtlich trotz Katasteramt und Handelsregister keine eigenen Zahlen vorlegen kann. Die **BI-Dell** hat immer wieder gefordert und fordert die Stadt weiter auf, nicht nur quantitative Betrachtungen sondern endlich auch qualitative Betrachtungen für ihre Gewerbeflächen- und Wohnungsbaubedarfe vorzulegen. Die bisher existierenden, mageren „Grundlagen“ für alle Stadt-Planungen können zurzeit eigentlich nur als Grundlage für ein seit langem erforderlichen Reset der Grundlagendaten dienen und sollten endlich einmal auf nachvollziehbare und nachprüfbar Beine gestellt werden.

Die im GISTRA der AGIT dargestellten Gewerbeflächen werden fast alle als nicht verfügbar deklariert, so dass kein Interessent auch nur auf die Idee käme, sich in Aachen Gewerbeflächen anzuschauen. Dass aber viele der angeblich „nicht verfügbaren“ Gewerbeflächen im GISTRA tatsächlich Brachen, angeblich nur sehr aufwendig und teuer zu revitalisierenden Altlasten, Spekulationsobjekte und Leerstände sind, kann nur erkannt werden, wenn diese Flächen einen im GISTRA und/oder Stadt-GIS darzustellenden Nutzungsschlüssel (incl. Legende!) erhalten, der die Bürgerschaft, Stadtverwaltung und Politik auf diese Fehlbelegungen aufmerksam machen und zu entsprechendem Handeln veranlassen kann, wie z.B. bei Wert-Gelände. Innenentwicklung vor Außenentwicklung bleibt auch nach den Planungen für den wieder neu in Aufstellung befindlichen „Spielball LEP“ (Landesentwicklungsplan) Nummer 20XX verpflichtend, ist aber nicht zum Nulltarif bei Planung und Verwirklichung zu erhalten. Brachen können revitalisiert und Altlasten können saniert werden, Spekulationen können durch Belegung mit öffentlichen Vorkaufsrechten o.ä. sanktioniert werden, wenn die Stadt und auch die Industrie das wirklich will.

Camp Hittfeld könnte hierfür ein Leuchtturmprojekt werden, da ein von Altlasten befreites und durch entsprechende Planungen versiegeltes Camp Hittfeld in der Wasserschutzzone III wohl besser für die Trinkwasserqualität ist, als im derzeitigen bodenverseuchten Zustand. Eine Erschließung dieser Militärbrache des ehemaligen Wohn- und Arbeitscamps Hittfeld ist auch bei weiterem parallelem Betrieb des Trinkwasserstollens möglich. Die Erschließung muss nur hinsichtlich potentieller Umweltgefährdungen qualitativ hochwertig erfolgen. Die Erschließung wird natürlich etwas kosten. In Brüssel stehen für eine Innenentwicklung aber erhebliche Mittel incl. Altlastensanierung bereit, die nur über das Land NRW abgerufen werden müssten und dadurch die Grundstückskosten erheblich senken würden.

Daneben kam beim AZ-Forum auch viel Kritik von den Diskutierenden, die z.B. in den Unterlagen der IHK und der AGIT die Nichtberücksichtigung von weiteren Potentialflächen für Ge-

werbe und innerstädtischem Wohnungsbau wie z.B. die Campusflächen, die Brache Camp Hiffeld und diversen anderen Flächen bemängelten. Hier muss sich die Stadtverwaltung und die Politik allerdings auch an die eigene Nase fassen, wenn sie einen Blick in Ihren „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen riskieren, in dem diese Flächen auch nicht berücksichtigt werden.

Was aber ein „**No-Go**“ im AZ-Forum darstellte, sind die Appelle seitens der IHK an die Stadt Aachen in den FNP-Planungen nicht auf „jeden einzelnen Betroffenen einzugehen und sich **mutig** bei den Planungen für die zukünftige Stadtentwicklung einzusetzen“, was immer darunter zu verstehen sein soll. Soll sich Aachen vom Bad Aachen zum Standort von „fiktiver / visionärer“ Schwerindustrie wandeln, in dem die Bürgerschaft nur noch Mittel zum Zweck ist? Hier müssen die Entgegnungen und Einwände der PolitikerInnen im AZ-Forum ausdrücklich gelobt, unterstrichen und unterstützt werden, da sie die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Verfahren untermauerten, weil diese unmissverständlich rechtsverbindlich seien und es vordringlich um die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger von Aachen geht.

Dagegen waren aus Sicht der **BI-Dell** die Äußerungen des OB Herrn Philipp (CDU) den Wohnungsbau in der Richtericher Dell auch ohne die Erschließungsstraße beginnen zu wollen grenzwertig, da auch hier öffentlich rechtliche Verfahren anstehen und bisher keinerlei Genehmigungen zur Änderung der Flächennutzung, detaillierte Planungen bzw. rechtssichere Bebauungspläne vorliegen, was von Herrn Schultheis (SPD) sehr nachdrücklich vorgetragen wurde. Es sei in diesem Zusammenhang daran erinnert, dass Stadtverwaltung, Politik und OB vor einigen Jahren den Bau einer „Umgehungsstraße“ für Richterich als nicht erforderlich per Beschluss abgelehnt haben, die im Zuge der B 258n erstellt werden sollte. Wieso der OB bezüglich der Richtericher Dell verärgert ist oder gar Bauchschmerzen hat, ist daher unverständlich, da seit mehr als 20 Jahren in der Richtericher Dell nicht von der **BI-Dell** sondern von der Stadt geplant wird. Nach den Analysen und den Ergebnissen der **BI-Dell** der städtischen Planungsgeschichte zur Richtericher Dell fordert die **BI-Dell**, die im Übrigen erst seit 5 Jahren existiert, qualitativ hochwertige, hinreichende, rechtsverbindliche, klare und nachprüfbare Grundlagen für diese Planungen ein, die bisher immer noch nicht von der Stadt Aachen bereitgestellt werden konnten und anscheinend auch weiterhin nicht können, wie es aus der Vorlage und den Diskussionen im AZ-Forum bei der „Ermittlung“ des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs zu erkennen ist.

Der Blick über den Tellerrand, wie er mehrmals im AZ-Forum gefordert wurde, ist auch von der **BI-Dell** seit 2013 in den Eingaben zu den laufenden Verfahren zur Richtericher Dell thematisiert worden und wird auch weiterhin ausdrücklich sowohl für den Gewerbeflächen- als auch für den Wohnbauflächenbedarf unterstützt.

Die im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 08.05.2018 anstehende Diskussion unter dem TOP Ö4: „Vernetzte, fachübergreifende Sozialplanung“ könnte ein guter Ansatzpunkt für einen Flächenüberplanungs-Reset werden, da in den Anträgen für diesen Tagesordnungspunkt von der Politik (Anlagen zu WLA Ö4) ausdrücklich bemängelt wird, dass zu viele Zahlen- und Planwerke existieren aber keinerlei Zusammenführung für eine einheitliche fachübergreifende Stadtplanung vorhanden ist.

Ein großer Mangel ist allerdings aus der Vorlage hierfür zu erkennen, dass an diesen Arbeiten nur die „üblichen Verdächtigten“ jedoch nicht die Bürgerschaft beteiligt werden sollen. Da fast alle Erkenntnisse und Vorgaben im Masterplan 2030\*Aachen entweder null und nichtig (Campusbahn etc.) oder überholt und nicht mehr gültig (Wohnungsbauoffensive etc.) sind, müssen so weitreichende „Visionen“ wieder in einem neuen Masterplan konzipiert werden. Allerdings müssen zu dessen Workshops dann nicht nur irgendwie ausgewählte „Interessenvertreter der Bürgerschaft“ sondern die Bürgerschaft selber gehört werden, wie auch beim „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen.

Ergänzung nach dem heutigen AZ-Artikel zum Tuchmacherviertel:

Was aus alten Brachen hervorragend zu vitalisieren ist, zeigt sich am Tuchmacherviertel in Aachen Brand. Fünfeinhalb Hektar für ein neues Wohngebiet mit fast 100 Einfamilienhäusern und 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus der Umwandlung einer Industriebrache macht hoffentlich in Aachen bald Schule, um wertvolle, schutzwürdige Böden im Außenbereich zu verschonen. Damit bestätigt die Stadt Aachen selber, die den Bebauungsplan am 17.05.2018 hier im Planungsausschuss bearbeiten wird, dass es sehr wohl zahlreiche Alternativen in Form von recycelbaren Industrie- und Gewerbebrachen zur geplanten, für die Stadt Aachen verlustreichen Bebauung der Richtericher Dell gibt. Ähnliche Möglichkeiten zur Umwandlung und Erschließung noch größerer Flächen gibt es auch in Richterich/Laurensberg mit dem minder genutzten Gelände der ehemaligen Zechenanlage „Alter Friedrich“ auf der die Eigentümer schon mehrfach versucht haben Bebauungspläne für umfangreiche Wohnbebauungen anzustoßen.

Wenn hier schon zwei Bereiche in Entwicklung sind, Campus Hitfeld ggf. noch hinzukommt, dann sind in Aachen noch viele weitere Potentialflächen (Brachen, minder genutzte Flächen, mit schädlichen Bodenveränderungen belastete Flächen, Altlastenflächen etc. entwicklungsfähig, bisher aber stadtplanerisch anscheinend noch nicht bekannt und damit auch nicht berücksichtigt worden.

**Fazit:**

Da Ihre Entscheidung im PLA am 26.04.2018 nicht nur für die Vorgaben zur Erstellung des Regionalentwicklungsplans maßgeblich sein werden, sondern auch für die weitere Bearbeitung des „neuen“ Flächennutzungsplans 2030\*Aachen, möchten wir Sie bitten, die Vorlage der Stadtverwaltung in der vorliegenden Form zurückzuweisen und die Verwaltung damit zu beauftragen nachprüfbar Zahlen vorzulegen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass wieder eine unzureichende und rechtsunsichere Grundlage in Form der ungeklärten Bestandszahlen und Bestandsqualitäten sowie der nicht nachvollziehbaren Bedarfszahlen für Gewerbeflächen trotz besseren Wissens um den Mangel, wie es im AZ-Forum deutlich zum Ausdruck kam, beschlossen werden würde.

**Zu N3: FNP-Änderung xxx und BP 970**

Da diese Verfahren (Neubau Feuerwehr) bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchlaufen haben und mehrfach im öffentlichen Teil der unterschiedlichen städtischen Gremien diskutiert wurden, ist es nicht nachvollziehbar, dass sie nun wieder im nichtöffentlichen Teil des PLA am 26.04.2018 diskutiert oder gar beschlossen werden sollen. Für die Bürgerschaft ist dieser Sachverhalt auch deshalb unerklärlich, da der Aufstellungsbeschluss zu diesen Verfahren bereits ebenfalls im nichtöffentlichen Teil des PLA erfolgte.

Die BI-Dell schlägt die Verschiebung dieses Punktes in den öffentlichen Teil der nächsten PLA Sitzung am 17.05.2018 vor.

Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gerne unter [info@bi-dell.de](mailto:info@bi-dell.de) zur Verfügung.

**BI-Dell****Sprecher:**

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

p.s. Weitere Informationen sind auf unserer Web-Seite unter [www.bi-dell.de](http://www.bi-dell.de) einzusehen.