

---

## **Stellungnahme zur Ratsanfrage des Ratsherren Servos (SPD) vom 11.08.2015**

### **Thema: Entwicklung und Fertigstellung des Baugebietes Alter Tivoli**

Zu der v. g. Ratsanfrage wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

#### **Frage 1 (Straßenerschließung, Grünflächen und Spielplätze)**

**Für wann ist der Endausbau der Erschließungsstraßen und die Fertigstellung der Grünflächen und Spielplätze geplant und welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, die Arbeiten an den Grünflächen und Spielplätzen vorzuziehen und schneller als geplant abzuschließen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

#### **Zeitpunkt Endausbau Straßen**

Grundsätzlich kann ein Endausbau erst stattfinden, wenn ca. 90 % der Hochbebauung fertiggestellt sind. Bislang stehen im Haushalt der Stadt Aachen Mittel für 2016 und 2017 für die Maßnahme zur Verfügung. Zum einen ist nicht davon auszugehen, dass in 2016 tatsächlich 90 % der Gebäude fertiggestellt sind, zum anderen kann der Endausbau aufgrund der hohen Auslastung in der Abteilung Straßenplanung und -bau erst in 2017 erfolgen. Diese zeitliche Verschiebung liegt dem noch nicht im Rat beschlossenen Haushaltentwurf für 2016 und Folgejahre zugrunde.

#### **Planung und Bau der Grünanlagen**

Die ergänzenden Pflanzmaßnahmen im Bereich der Emmastraße werden dieses Jahr noch ausgeschrieben. Hier hat es bereits Abstimmungsgespräche mit den Anliegern gegeben.

Auf Grundlage der Bürgerbeteiligung zum Thema "Grün und Spiel Alter Tivoli" am 12.06.2015 soll ein Entwurf bis Anfang 2016 erarbeitet werden. Bei der Bürgerbeteiligung wurde vorgeschlagen, mit Hilfe eines Arbeitskreises weitere Ideen und Anregungen zu entwickeln. Ein Treffen des Arbeitskreises, zu dem sich 14 Anwohner gemeldet haben, ist für September geplant. Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bau sind für 2016 vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass auf Grund von Ausschreibungsfristen und Lieferzeiten von Spielgeräten von bis zu 10 Wochen im Sommer / Herbst mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Normalerweise werden die Grün- und Freiflächen sowie Spielplatzflächen erst nach Fertigstellung der Tiefbaumaßnahmen (Straßen und Parkplätze, öffentliche Fußwege) erstellt. Im Fall des Baugebiets „Alter Tivoli“ wurde abweichend davon beschlossen, die Maßnahme "Grün und Spiel" zumindest für die Grünfläche "Grüne Mitte" vorzuziehen, auch wenn es dadurch im Übergang an die Straße und öffentlichen Fußwege noch zu nachträglichen Anpassungsarbeiten kommen wird.

Darüber hinaus wurde die Grünfläche "Grüne Mitte" bereits 2013 mit Oberboden angefüllt und eingesät, so dass sie seitdem als "freie Spielfläche" nutzbar ist. Hierbei handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme der Stadt Aachen im Sinne einer frühzeitigeren Nutzbarkeit der Fläche. Zwei Spielplatzschilder werden hier in Kürze aufgestellt, wie in der Bürgerbeteiligung beschlossen, so dass Hundehalter angehalten sind, ihre Hunde von der Fläche fern zu halten.

Der Ausbau der Grünfläche "Würselener Wall" muss allerdings nach jetzigem Stand zurückgestellt werden, da deren Anlage erst nach Fertigstellung der Terrassenhäuser möglich ist.

## **Frage 2 (Schleichverkehre für gewerbliche Anlieferungen bzw. von Supermarktkunden)**

Wie Rückmeldungen der Anwohnerinnen zeigen, wird das Wohngebiet für Schleichverkehre zur gewerblichen Anlieferung bzw. als Abkürzungsstrecke von Kunden des Supermarktes genutzt – trotz Errichtung von Pollern bzw. Barrieren.

**Welche Maßnahmen schlägt die Verwaltung vor, um diese Schleichverkehre zu den Einzelhändlern zu verhindern?**

### Stellungnahme der Verwaltung:

Dadurch dass auch bei den Fußwegen noch kein Endausbau erfolgt ist, sind diese bislang noch in Asphalt ausgeführt (statt in Betonpflaster). Gleichzeitig hat der Betreiber des HIT-Marktes auch den 3 m breiten Streifen zwischen Gebäude und Weg in Asphalt angelegt. Zusätzlich wurde der Fuß des Würselener Walls im Zuge der Errichtung des HIT-Marktes eingeebnet, um hier die Baucontainer der ausführenden Hochbaufirma aufzustellen. Dadurch entsteht bei den Kunden und Besuchern des Marktes der Eindruck, dass es sich um eine Straße handelt. Entsprechend wird diese befahren, der unbefestigte Seitenstreifen wird zum Parken genutzt. Um dies zu unterbinden, wurden an beiden Seiten Poller aufgestellt und Findlinge abgelegt. Die Poller wurden inzwischen beide umgefahren, die Findlinge verschoben.

Die Poller sollen kurzfristig ersetzt bzw. repariert werden. Statt des Findlings an der Ecke zum Parkplatz soll ebenfalls ein Poller aufgestellt werden. Zusätzlich fand kürzlich ein Ortstermin mit Herrn Sütterlin als Betreiber des HIT-Marktes sowie Vertretern der Bäckerei Moss und des Fischhandels Zegel statt, in dem an alle Beteiligten appelliert wurde, nur den privaten Asphaltstreifen für Liefen und Laden zu benutzen. Falls der vorhandene Poller in der Mitte des Weges für eine Lieferung umgeklappt werden soll, soll er – anders als es bisher „gängige Praxis“ war – wieder aufgestellt werden. Dies wurde von allen Beteiligten zugesagt. Leider wurde jedoch jüngst festgestellt, dass der Findling erneut entfernt wurde.

Es wurde darüber hinaus geprüft, ob vorzeitig die Beschilderung als Rad- und Fußweg durch die Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden kann, was üblicherweise erst nach dem Endausbau erfolgt. Grundsätzlich ist die Beschilderung auch vorher denkbar. Dazu muss der Weg jedoch zuerst in einen verkehrssicheren Zustand gebracht werden. Die STAWAG hat in einem Teilbereich Schotter aufgebracht im Zuge des testweisen Betriebs eines Kühlgerätes, das am Fuß des Würselener Walls aufgestellt war. Inzwischen ist der Testbetrieb beendet und das Gerät wurde im Keller des Gebäudes eingebaut. Der zur Abdeckung des Anschlusses aufgebrauchte Schotter ist jedoch auf dem Weg verblieben. Bislang ist die STAWAG den Aufforderungen zur Wiederherstellung des alten Zustands leider noch nicht nachgekommen.

Wesentlich gravierender ist das Problem, dass Teilbereiche dieses Fußweges sowie des senkrecht dazu in Richtung Krefelder Straße verlaufenden Weges abgesackt sind und sich hier regelmäßig bei bzw. nach Regenwetter Pfützen sammeln. Der Schaden ist im Zuge der Hochbaumaßnahme HIT-Markt von deren Baufirma verursacht worden. Aufgrund der langwierigen Klärung mit der Versicherung konnte er jedoch bislang leider noch nicht behoben werden. Sobald beide Probleme gelöst sind und beide Wege komplett asphaltiert sind, kann eine Beschilderung als Rad- und Fußweg erfolgen und Verstöße können geahndet werden. Eine Zeitschiene ist jedoch derzeit nicht absehbar.

Beim Endausbau in 2017 soll eine bauliche Abgrenzung zwischen dem privaten, als Anlieferfläche genutzten Streifen zwischen Gebäude und Weg erfolgen. Details sind noch zu planen. Der betreffende Bereich war gar nicht als Anlieferzone gedacht. Dem städtebaulichen Konzept liegt an dieser Stelle ein Erschließungssystem zugrunde, das eine Erreichbarkeit mit PKWs und Lieferfahrzeugen ausschließlich über die Krefelder Straße und den Parkplatz vorsieht. Entsprechend ist eine Laderampe im Gebäude an der Seite zum Parkplatz eingerichtet worden. Die direkte Anlieferung der Bäckerei sowie des Fischhandels wurde zu einem späteren Zeitpunkt ohne Abstimmung mit der Stadt zusätzlich angelegt.

### Frage 3 (Gefahrlose, fußläufige Erreichbarkeit der Kita)

Wie schätzt die Verwaltung das Gefährdungspotenzial der als Parkplatz genutzten Fläche neben der Fischhandlung für Kinder der KiTa „Tivolino“ ein und welche Möglichkeiten der Einflussnahme sieht die Verwaltung, um den Weg zur Kita für Kinder sicherer zu machen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Frage wurde bereits gemeinsam mit Frage 2 beantwortet.

### Frage 4

Welche Gründe waren ausschlaggebend dafür, dass die Erschließung der Tiefgarage vom Wohngebiet her und nicht über die Merowingerstraße erfolgt und welche Informationen hat die Verwaltung über den Umfang der durch das Hotel ausgelösten zusätzlichen Verkehre sowie in welchem Verhältnis stehen Hotelzimmerzahl und die Zahl der für Gäste nachzuweisenden Parkplätze?

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des Ausbaus der Krefelder Straße mit einem durchgehenden Mittelstreifen sowie der Höhe der Verkehrsbelastung ist eine Anbindung nur eingeschränkt möglich. Es kann nur aus Richtung Norden / Autobahn kommend auf die Grundstücke eingebogen und nach Süden in Richtung Innenstadt ausgefahren werden („rechts rein / rechts raus“). Um den Verkehrsfluss auf dieser übergeordneten Straße nicht zu stark zu beeinträchtigen, können signalisierte Knoten nur an querenden Straßen eingerichtet werden, so wie im Bereich „Alter Tivoli“ an der Zufahrt zum HIT-Markt und dem Stadion-Parkhaus geschehen. Da schon bei der städtebaulichen Konzeption für das Baugebiet klar war, dass die ausschließliche Anbindung an die Krefelder Straße nicht ausreicht, wurde ein Wendehammer eingeplant, der die Zufahrten zu den Tiefgaragen zu den Grundstücken „Hotel“ sowie „Verwaltungsgebäude / Wohnen“ beinhalten sollte. Wider Erwarten hat die Firma Saint-Gobain entschieden, auf diese zusätzliche Möglichkeit zu verzichten. Die Tiefgarage hat ihre Ein- und Ausfahrt ausschließlich zur Krefelder Straße. Entsprechend wird über den Wendehammer im Baugebiet lediglich das Hotel sowie das angrenzende Wohngebäude erschlossen. Es ist also mit weniger Verkehr zu rechnen als der Planung des „Alten Tivoli“ zugrunde lag. Dass die Tiefgaragenzufahrt vom Wendehammer aus erfolgt und nicht von der Merowingerstraße, ergibt sich aus der Höhenlage der Flächen.

### Frage 5

Inwieweit ist durch eine nachträgliche Steigerung der Zahl der Wohneinheiten im Baugebiet gegenüber der ursprünglich geplanten Zahl der Wohneinheiten eine Anpassung der Ausgleichsflächen erforderlich geworden und welche Maßnahmen zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Anwohner sind während der Gründungsarbeiten der geplanten Bebauung des „Würselener Walls“ vorgesehen?

Stellungnahme der Verwaltung:

#### „Ausgleichsfläche“ Grün- und Spielanlagen

In Neubaugebieten werden 10 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Kind angelegt. Die Berechnung der Gesamtgröße eines Spielplatzes legt 2 Kinder pro Wohneinheit zugrunde. Die „Grüne Mitte“ genannte Grünfläche im Baugebiet „Alter Tivoli“ ist deutlich größer als der rechnerisch ermittelte Wert für die Spielfläche. Entsprechend wird bei der anstehenden Planung zu klären sein, wo genau innerhalb der Grünfläche der Spielplatz angeordnet wird und wie die restlichen Bereiche gestaltet werden. Darüber hinaus steht auch der Bereich am nordöstlichen Ende der Emmastraße für die Unterbringung eines Teils der Spielflächen zur Verfügung. So wichtig eine ausreichend

große Spielfläche in einem neuen Baugebiet mit vielen Kindern auch ist, es sollte gleichwohl bei der Planung darauf geachtet werden, dass auch für andere Altersgruppen Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten in ausreichender Größe und geeigneter Lage vorgesehen werden. Da die Planung von der oben bereits erwähnten Arbeitsgruppe begleitet wird, haben Sie als Anwohner es in der Hand, gemeinsam mit den städtischen Mitarbeitern Ihre Grünflächen nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde keine exakte Zahl der möglichen Wohneinheiten benannt, da dies zum damaligen Zeitpunkt nur sehr grob zu kalkulieren war, insbesondere da bei den Grundstücken, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet sind, noch nicht absehbar war, wie viele Wohnungen dort errichtet werden. Je nach Wohnungsgrößen ergibt sich eine Spannbreite. Die genaue Wohnungsanzahl kann grundsätzlich erst bei Vorliegen einer konkreten Planung beziffert werden. Daher kann nicht von einer nachträglichen Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten gesprochen werden.

Der Bereich zwischen HIT-Markt und Merowingerstraße ist im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Laut aktueller Rechtsprechung muss in Mischgebieten eine Mischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen realisiert werden mit einem Mindestanteil von 40 % Wohnbebauung. Dieser Wert wird in der derzeit laufenden Konkretisierung der Planung in etwa erreicht. Entsprechend ergibt sich hier keine Abweichung gegenüber der städtebaulichen Planung.

### **Bau Terrassenhäuser Würselener Wall**

In Neubaugebieten ist die Errichtung von Gebäuden immer mit Störungen für die bereits dort wohnenden Familien verbunden. Dies ist sicherlich bei den Terrassenhäusern aufgrund der aufwändigeren Bauweise in höherem Maße als bei Standard-Einfamilienhäusern zu erwarten. Der Fachbereich Immobilienmanagement wird bei der Vermarktung der Grundstücke die Bauherren der Terrassenhäuser über die Problemlage informieren.