

# **Einwände der BI-Dell**

zum Entwurf des  
**Flächennutzungsplans Aachen\*2030**

**vom 10.05.2019, Version 3.4**

## **-Offenlage-**

**(11.06.2019) 15.06.2019 bis 12.07.2019**

## **Einwände der BI-Dell zum Entwurf – Offenlage des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 vom 10.05.2019, Version 3.4**

Die BI-Dell hat in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwei Einwendungen gemacht, die im zugehörigen Abwägungsverfahren die CODE Nummern 6.1.1 und 9.6.3 erhalten haben. Im CODE-Schreiben vom 13.06.2019 mit dem Eingang bei der BI-Dell vom 14.06.2019 wurden jedoch nur die CODE Nummern 6.1.1. (FNP AC\*2030) und 10.2.1 (FNP 128&131) sowie die CODE Nummern aus den Unterlagen der Stadt zu den Bürgerinformationen und den Gesprächen vor Ort mitgeteilt.

Weder im CODE Schreiben vom 13.06.2019 an die BI-Dell, noch in den gesamten Unterlagen zum Teil C (Abwägungen) sind Angaben zu unserem Schreiben mit der CODE-Nummer 9.6.3 (Ergänzungen FNP AC\*2030 –Nov. 2017-) enthalten.

Aus dieser unerklärlichen Tatsache und mehreren Ausführungen in den Unterlagen in den Teilen A und B wird ersichtlich, dass unsere Ergänzungseingabe von November 2017

- weder bei der Erstellung des Entwurfes des FNP Aachen\*2030 berücksichtigt worden ist
- noch in die von der Stadtverwaltung pauschalieren Eingabezusammenfassungen und damit auch nicht in die darauf bezogenen pauschalieren Abwägungen eingearbeitet worden ist.

Unsere Eingabeergänzung vom November 2017 konnten wir erst nach Durchsicht der drei Ordner mit Kopien der Eingaben aus der Bürgerschaft im Raum 400 Lagerhausstraße mit der CODE Nummer 9.6.3 finden, da die Eingaben der Bürgerschaft nicht in das Internet bzw. das Ratsinformationssystem eingestellt worden sind.

Diese Tatsachen sind befremdlich vor allem vor dem Hintergrund, dass sich die einzelnen Dossiers, viele Feststellungen und Schlüsse nicht auf die aktuelle Gesetzeslage beziehen, worauf die BI-Dell in der Ergänzungseingabe von November 2017 mehr als deutlich hingewiesen hatte. Damit hat sich der Entwurf des FNP Aachen\*2030 schon beim Offenlagebeschluss am 04.04.2019 als hoffnungslos veraltet dargestellt.

Heute, 12.07.2019, soll der geänderte Landesentwicklungsplan NRW beschlossen werden, der jedoch nur mit der Abschaffung des 5 ha Ziels Auswirkungen auf die vorliegenden Einwendungen haben kann. Allerdings erreichen die neuen Abstandsflächen für Windkraftanlagen den Westzipfel des geplanten Baugebietes Richtericher Dell und werden dadurch zu weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit führen. Damit müssten in den Darstellungen

„rechtskräftiger LEP 2017“ die Jahreszahl von 2017 auf 2019 geändert werden. Weitere Auswirkungen hat der noch zu beschließende LEP 2018 auch nach Erreichen der Rechtskraft auf den Entwurf des FNP Aachen\*2030 jedoch nicht.

**Auf den nachfolgenden Seiten sind die maßgeblichen Verfahrensfehler tabellarisch dargestellt.**

<b>Nr.</b>	<b>Unterlagen Stadt</b>	<b>Fehlerinhalt</b>	<b>Fehlerbeschreibung</b>	<b>Einwendung BI-Dell</b>
1	Digitale Unterlagen	Die Unterlagen mit den Eingaben der BürgerInnen stehen nicht im Netz	Alle Unterlagen zur Offenlage des FNP Aachen*2030 im Raum 400, Lagerhausstraße der Stadtverwaltung seien angeblich auch über das Internet über "www.aachen.de/Bauleitplanung" verfügbar	Die Entschlüsselung der individuellen Eingaben ist allein aus dem Netz trotz der CODE Schreiben nicht möglich
2	Teil C Abwägungen zu den individuellen Eingaben über pauschalisierte Eingabe-Zusammenfassungen	Pauschalierungen wurden auch bei weniger als 50 Einwendungen durchgeführt.	Teil C Vorgehensweise fraglich Nach BauGB §3 "Beteiligung der Öffentlichkeit" (2) ist die gemeinsame pauschale Behandlung von Einwendungen bei im Wesentlichen gleichem Inhalt erst ab 50 Eingaben vorgesehen.	Das gewählte "digitale" Verfahren ist inakzeptabel, da es auch über die CODE Nummern keinen eindeutigen Rückschluss von den städtischen Abwägungen über die von der Stadt pauschalieren Eingabezusammenfassungen auf die individuellen Eingaben aus der Bürgerschaft erlaubt. So ist das Verfahren bei der Offenlage unbrauchbar.
3	Fehlende Unterlagen bei Offenlagebeginn (CODE-Schreiben)	Nach telefonischer Auskunft von Frau Fischer (Stadt Aachen) sei es durch Softwareprobleme zu zeitlichen Verzögerungen beim Versand der Code-Schreiben gekommen.	Die Stadt Aachen hat die Code-Schreiben für die Zuordnung der städtischen Abwägungen zu den individuellen Eingaben nicht zeitgerecht zum Beginn der Offenlage (11.06.2019) verschickt. Die fehlenden Unterlagen wurden erst am 13.6.2019 -ein Tag nach Behinderungsanzeige- erstellt. Diese gingen postalisch erst am 14.06.2019 bzw. am 15.06.2019 und damit mit einer einwöchigen Verspätung bei den EinwenderInnen ein.	Es wurde umgehend eine Behinderungsanzeige der BI-Dell an den Oberbürgermeister der Stadt Aachen und in Kopie an die Bezirksregierung Köln als Kommunalaufsicht am 12.06.2019 per e-mail und Post geschickt. (Kopie der Behinderungsanzeige in der Anlage 1)

4	Fehlende Codierung im CODE-Schreiben vom 13.06.2019 (Seite 2) der Stadt Aachen an die BI-Dell	Fehlender Hinweis im CODE-Schreiben an die BI-Dell auf die Unterlage 9.6.3 der BI-Dell vom November 2017.	Die Stadt Aachen hat im CODE-Schreiben für die Richtericher Dell den CODE 9.6.3 für die Eingabeergänzung der BI-Dell vom November 2017 nicht mitgeteilt.	Die Code-Schreiben der Stadt Aachen an die BI-Dell sind somit unvollständig. (CODE-Schreiben, Anhang 2)
5	Teil C der Entwurfsunterlagen vom 10.05.2019	Keine Berücksichtigung der Inhalte der Eingabeergänzung Code 9.6.3 der BI-Dell im Teil C der Entwurfsunterlagen vom 10.05.2019	Die Stadt Aachen hat im CODE-Schreiben für die Richtericher Dell den CODE 9.6.3 für die Eingabeergänzung der BI-Dell vom November 2017 nicht berücksichtigt. Zudem ist in den Unterlagen Teil C des Entwurfs zum FNP Aachen*2030 zu unserer Eingabe 9.6.3 kein Bezug herzustellen.	Die Stadt Aachen hat die Unterlage 9.6.3 im Teil C des Entwurfs FNP Aachen*2030 nicht berücksichtigt.
6	Keine	Fehlende Gutachten zum Entwurf des FNP im Raum 400	Fehlende Gutachten im Raum 400, u.a. (Quaestio Gutachten 2018, Versickerungsgutachten, Masterplan 2006 "Wasser", Bodenbewertungsgutachten Stadt Aachen (Text und Pläne) und weitere fundamentale Fachgutachten)	Die Stadt Aachen hat zugesagt, alle für die Beurteilung des Entwurfs zum FNP Aachen*2030 grundlegenden und maßgeblichen Unterlagen der Offenlage bereitzustellen
7	Ratsinformationssystem der Stadt Aachen (Offenlage)	Fehlende Gutachten im Ratsinformationssystem zum Entwurf des FNP Aachen*2030	Unter der Internetadresse "www.aachen.de/Bauleitplanung" und weiteren Verzweigungen zum Entwurf des FNP Aachen*2030 sind keine Gutachten bzw. Verlinkungen dahin vorhanden.	Das im Raum 400 angeschlagene Informationsblatt teilt mit, alle im Raum 400 bereitgestellten Unterlagen seien im Internet unter "www.aachen.de/Bauleitplanung" bereitgestellt. Das trifft nachweislich nicht zu. Darüber hinaus sind dort auch fundamentale Fachgutachten nicht vorhanden.

8	Umweltbericht Seite 70	Vorenthaltung von Unterlagen (Altlastenverdachtsflächen-kataster / Digitale Bodenbelastungskarte ....	Auf diverse Unterlagen wird im Entwurf zum FNP Aachen*2030 Bezug genommen, die öffentlich nicht zugänglich sind.	Auf diese Unterlagen wird im Umweltbericht Seite 70 Bezug genommen. Beide Karten liegen aber dem Entwurf zum FNP Aachen*2030 weder als Papierabzug noch in digitaler Form bei. Zudem fehlen Baugrundkarte, Karte zum Versickerungspotential und Karte der als Geotop erfassten Bereiche in den Unterlagen.
9	Offenlage Raum 400	Zwei verschiedene Verfahren werden hier vermischt	Falscher Unterlagenreiter Teil C3. Ordner enthält Unterlagen zum BP 955. Was macht ein Bebauungsplan in einem FNP-Verfahren?	Die Vermischung von FNP und BP Unterlagen ist nicht statthaft.
10	Dossier Städtebauliche Eignungsbewertung Entwurf FNP Aachen*2030 Teil A (2019) RI-WO-15 Variante 2	Der Entwurf des FNP Aachen*2030 ist nicht gesetzeskonform zum rechtskräftigen LEP 2017	Im Jahr 2019 (10.05.2019) wird ein falscher Bezug auf den Entwurf des LEP 2016 anstatt auf den rechtskräftigen LEP 2017 hergestellt und nicht entsprechend aktualisiert	Entwurf FNP Aachen*2030 Teil A (2019) RI-WO-15 Variante 2 datiert auf den 10.05.2019, berücksichtigt aber nicht die Vorgaben des rechtskräftigen LEP 2017. Damit sind die Flächendarstellung und mehrere Begründungen für die Eignung der Fläche RI-WO-15 Variante 2 falsch.

11	Erläuterungsbericht, darin städtebauliche Eignungsbewertung RI-WO-15 Variante 2	Abweichende und sich widersprechende Darstellungen in den Unterlagen	Die Unterlagen im Teil C sind nicht plausibel. Im Erläuterungsbericht wird aus dem rechtskräftigen LEP 2017 der Text für die Höchstspannung richtig zitiert. Dagegen wird der LEP 2017 in den städtebaulichen Dossiers zur Richtericher Dell (RI-WO-15 Variante 2) nicht berücksichtigt.	Die Städtebauliche Eignungsbewertung im Entwurf FNP Aachen*2030 ist falsch. Die Unterlagen im Entwurf vom 10.5.2019 (städtebauliche Eignungsbewertung, städtebauliches Dossier RI-WO-15) müssen in sich stimmig sein. Die städtebaulichen Dossiers sind trotz des ausgewiesenen Sachstandsdatum: 10.05.2019 nicht aktualisiert worden.
12	Städtebauliche Eignungsbewertung (Seite 136) und Dossier zum Entwurf FNP Aachen*-2030 Teil A (2019) RI-WO-15 Variante 2	Abstandsvorgaben für Höchstspannungsleitungen nach LEP 2017 werden nicht berücksichtigt	Die im rechtskräftigen LEP 2017 (8.2-3 Grundsatz: Bestehende Höchstspannungsfreileitungen) festgelegten Abstände zu bestehenden Höchstspannungsleitungen werden in der Planung RI-WO-15 Variante 2 nicht eingehalten.	Die Planungen verstoßen gegen den rechtskräftigen LEP 2017. Daher sind hier große Flächen westlich der Höchstspannungsfreileitung aus dem Planungsentwurf FNP Aachen*2030 zurückzunehmen.

13	Vorentwurf / Entwurf zum FNP Aachen*2030	Ungerechte Abwägungen entgegen der Vorgaben des BauGB §1 (7)	z.B. sind die Prüfflächen Richtericher Dell <-> Beverau (Vorentwurf) gemäß BauGB §1 (7) untereinander nicht gerecht abgewogen worden. Hinsichtlich der Eingriffsbewertung zum Schutzgut "Klima" wird der Eingriff durch geplante Bauungen in das Klima der Richtericher Dell als "bedingt erheblich" und in der Beverau als "sehr erheblich" gewertet. Obwohl die Richtericher Dell ein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet ist, dass von einer breiten Kaltluftbahn überdeckt wird und aufgrund des flachen Reliefs ein Kaltluftammelgebiet darstellt, wird ein potentieller Eingriff nur als "bedingt erheblich" eingestuft. Das im Vorentwurf des FNP Aachen*2030 noch geplante Baugebiet in der Beverau lag lediglich auf einem Kaltluftentstehungsgebiet und ein Eingriff durch Bebauung wurde als "sehr erheblich" eingestuft. Diese unterschiedlichen Einstufungen der Eingriffe in das Schutzgut "Klima" erfolgte nur aufgrund einer nicht gesetzlichen Definition in der UVP. Zur Beurteilung wurde unzulässiger Weise die Wirkung der Kaltluft nur auf den Aachener Talkessel als Prüfkriterium angesetzt.	Die Einstufungen der Eingriffe in das Schutzgut "Klima" erfolgten aufgrund einer nicht gesetzlichen Definition in der UVP, in der die Wirkung der Kaltluft auf den Aachener Talkessel als Prüfkriterium angesetzt wird, wobei der Begriff "Aachener Talkessel" in keinem rechtskräftigen Gesetz und keinen nachgesetzlichen Unterlagen verankert ist. Die Einschränkung auf den "Aachener Talkessel" ist nicht gesetzeskonform und führt dadurch zu einer "untereinander ungerechten Abwägung" zwischen den Prüfflächen Beverau und Richtericher Dell.
----	------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



14	Dossier Städtebauliche Eignungsbewertung Vorentwurf zum FNP Aachen*2030 (2014) RI-WO-04	Ungerechte Bevorzugung von Flächen im städtischen Eigentum	Im Dossier Städtebauliche Eignungsbewertung Vorentwurf zum FNP Aachen*2030 (2014) RI-WO-04 wird aufgeführt, dass die Flächen der Richtericher Dell teilweise im Eigentum der Stadt Aachen sind: "Verfügbarkeit: teilw. städt. Grundstück". Demgegenüber behauptet die Stadt Aachen, dass dieser Sachverhalt keinen Einfluss auf die Bewertung der Prüfflächen habe.	Auch wenn die Stadt Aachen in einer Abwägung zu den Eingaben zum Vorentwurf 2014 zum FNP Aachen*2030 behauptet, dass die Wahl der Prüfflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen sei, ist diese Abwägung weiterhin äußerst fraglich.
15	Städtebauliche Eignungsbewertung (Seite 136) und Dossier zum Entwurf FNP Aachen*2030 Teil A (2019) RI-WO-15 Variante 2	Unzulässige Festlegung der städtebaulichen Bewertungsbasis	Der Soll-Zustand wird als Bezugszeitpunkt für die Bewertung ohne Begründung herangezogen.	Laut BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) soll im Umweltbericht das Basisszenario mit den einschlägigen Aspekten des derzeitigen Umweltzustandes dargestellt werden. Eine Anpassung des Bezugszeitpunkts auf einen fiktiven zukünftigen Planungsstand ist unzulässig. Es wird so getan, als wenn der Soll-Zustand in Bezug auf die Infrastruktur schon bereits IST-Zustand sei.
16	Umweltbericht und Städtebauliche Eignungsprüfung in der Offenlage zum Entwurf FNP Aachen*2030	Berechnungsfehler in der Gesamtbewertung Dossier Städtebauliche Eignungsprüfung RI-WO-15	In der Berechnung im Dossier der Städtebauliche Eignungsprüfung RI-WO-15 auf Seite 3 ist die Gesamtbewertung nicht nachvollziehbar. Der Mittelwert der Einzelbewertungen aus den Spalten "Städtebauliche Bewertungen", "Verkehrliche Erschließung" und "Technische Erschließung" ist falsch.	Mathematisch abgeleitete Größen sind korrekt zu berechnen.

17	Umweltbericht und Städtebauliche Eignungsprüfung in der Offenlage zum Entwurf FNP Aachen*2030	Fehlende Transparenz der Bewertungskriterien (arithmetische Berechnungen, Mittelwerte statt Wichtungen)	Die Ermittlung der Einzelwerte aus den Städtebaulichen Dossiers (aus "Plus, Quadrat, Minus, rotes Plus und x) ist nicht nachzuvollziehen. (S. bspw. RI-WO-15, Seite 72, verkehrliche Erschließung)	Die Auswertung einer Bewertungsmatrix, die lediglich eine symbolische Darstellung beinhaltet, ist ohne Erklärung nicht verständlich.
18	Erläuterungsbericht zum Entwurf des FNP Aachen*2030	Falsche Ermittlung des aktuellen Bedarfs zur Neuinanspruchnahme von Außenbereichen	Ermittlung des aktuellen Bedarfs zur Neuinanspruchnahme von Außenbereichen: "Bevölkerungsentwicklung" erfolgen nicht nach Vorgaben des LEP 2017	Laut LEP 2017 6.1-1 "Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung", muss der aktuelle Bedarf für eine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich nachgewiesen werden. Dazu ist in den Erläuterungen zu 6.1-1 LEP 2017 auf Seite 144 die Vorgehensweise zur Ermittlung dargestellt. Dieser wurde nicht entsprochen.
19	Erläuterungsbericht zum Entwurf des FNP Aachen*2030, Seite 63	Bedarfsermittlung nach politisch normativer Auswahl aus 3 Szenarien der Bevölkerungsvorausberechnungen	Die Bedarfsermittlung erfolgte nicht nach tatsächlich aktuellem Bedarf gemäß LEP 2017 sondern nach politisch normativer Auswahl aus 3 Gutachten-Szenarien der Bevölkerungsvorausberechnungen von Quaestio.	Es kann nicht sein, dass eine Bevölkerungs-Vorausberechnung in 3 verschiedenen Varianten konstruiert wird und die Politik eine Variante nach Gutdünken daraus auswählt und als Basis für die Entwurfsplanung beschließt.
20	BauGB §35 (3) 4.	Baugebietsplanung in der Richtericher Dell trotz hoher zu erwartender Erschließungskosten	In der Richtericher Dell sollen große Flächen im Entwurf FNP Aachen-*2030 von Landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauzwecken umgewidmet werden. Laut BauGB §35 dürfen Außenbereiche nicht beplant werden, wenn hohe Erschließungskosten für das Baugebiet anfallen.	Die Planungen verstoßen gegen BauGB §35

21	keine	Klimanotstand wird durch Vernichtung der Kaltluft in der Richtericher Dell verschärft	Die Stadt Aachen hat den Klimanotstand ausgerufen. Die geplanten Maßnahmen sollen jedoch nur die Kaltluftbahnen zur Belüftung des Aachener Talkessels berücksichtigen.	Der Klimanotstand wird durch die geplante Vernichtung der Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftbahnen in der Richtericher Dell aber auch in der Stadt erheblich verschärft
22	Umweltbericht und Umweltdossier zum Entwurf des FNP Aachen*2030	Fehlerhafte Beurteilung der Kaltluftsituation in der Richtericher Dell	Die Richtericher Dell ist ein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses Gebiet wird von einer breiten Kaltluftbahn, die sich vom Vetschauer Berg über die Richtericher Dell bis zur Wurm erstreckt. Aufgrund des flachen Reliefs sammelt sich in der Richtericher Dell und im Umfeld der Horbacher Börde Kaltluft an, so dass in Richterich die Temperaturen im Sommer wie auch im Winter im Mittel um 2 Grad Celsius niedriger sind als im Stadtzentrum.	Die Richtericher Dell muss bei der Beurteilung im Umweltbericht und Umweltdossier zum Entwurf des FNP Aachen*2030 objektiv hinsichtlich des Eingriffs in das Schutzgut "Klima" bewertet werden. Es ist unzulässig, die Wirkung ausschließlich auf den Aachener Talkessel einzuschränken.
23	Umweltbericht Seite 23	Unzulässige Beschränkung der Klimabeurteilung auf den Talkessel der Stadt Aachen	Die Einstufungen der Eingriffe in das Schutzgut "Klima" erfolgen auf einer nicht gesetzlichen Definition in der UVP. Zur Beurteilung wird unzulässiger Weise die Wirkung der Kaltluft einschränkend auf den Aachener Talkessel als Prüfkriterium angesetzt.	Die Einstufungen der Eingriffe in das Schutzgut "Klima" erfolgten aufgrund einer nicht gesetzlichen Definition in der UVP. Die Wirkung der Kaltluft auf den Aachener Talkessel ist als Prüfkriterium in keinem rechtskräftigen Gesetz und keinen nachgesetzlichen Unterlagen verankert. Diese Einschränkung ist nicht gesetzeskonform.

24	Umweltprüfung, Umweltbericht Seite 12	Umweltbericht ist nicht aktuell sondern hat den Stand 2016 und nicht 2019	Umweltprüfung und Umweltdossiers sind nicht aktuell, und basieren beim Abgabetermin 10.5.2019 auf einem Sachstand von 2016 (Umweltbericht Seite 12 2.1.2.2) Damit wurden nur der Entwurf des LEP 2016 sowie das BauGB vor der Novellierung 2017 berücksichtigt. Die Unterlagen müssen aber die aktuelle Gesetzeslage berücksichtigen.	Umweltbericht Seite 12 Punkt 2.1.2.2: "Die Erstellung der Dossiers für die Umweltprüfung erfolgte im Laufe der FNP Aufstellung sukzessive ab dem Jahr 2013. Das Prüfdatum ist in den Dossiers aufgeführt. Eine Einarbeitung aktueller Daten erfolgte in 2016 für alle Prüfflächen. Bei den Alternativflächen wurde auf eine Überarbeitung verzichtet; die Datengrundlage entspricht dem Prüfdatum"
25	Umweltbericht Seite 28	Falsch zitierte Quelle §47 BImSchG	Irreführende Darstellungen von Fachgesetzen und untergesetzlichen Regelwerken	Umweltbericht Seite 28 unter § 47 BImSchG: der gesamte Text ist eine Deutung, die so nicht im bezogenen Gesetz steht. Besonders kommt Aachen nicht in diesem Gesetz vor!
26	Umweltbericht Seite 73	Behauptung der Stadt, Nachweis der Innenentwicklungspotentiale sei erbracht	Baulückenkataster und Siedlungsmonitoring sollen einen plausiblen Nachweis des Bedarfs und der Nutzbarkeit bzw. Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale erbracht haben, obwohl nachweislich weitere vorhandene mindergenutzte Flächen und Brachen als nicht quantifizierbar erklärt wurden	Das Baulandkataster ist nur ein Baulückenkataster und erfüllt in keinem Fall den Nachweis eines Bedarfs, der durch die Innenentwicklung nicht gedeckt werden könnte. Die lapidare Behauptung der Stadt, dass Brachen und mindergenutzte Flächen nicht quantifizierbar seien, wurde von der BI-Dell allein schon durch eine überschlägige Kartierung dieser Flächen widerlegt.

27	Städtebauliche Eignungsbewertung (Seite 83) zum Entwurf FNP Aachen*2030	Brachen und mindergenutzte Flächen werden nicht als weiteres Innenentwicklungspotential berücksichtigt	Es wird von der Stadt Aachen behauptet (Begründung: Entwurf S.83), dass Brachen und mindergenutzte Flächen nicht quantifizierbar seien.	Die lapidare Behauptung der Stadt, dass Brachen und mindergenutzte Flächen nicht quantifizierbar seien, wurde von der BI-Dell allein schon durch eine überschlägige Kartierung dieser Flächen widerlegt.
28	Städtebauliche Eignungsbewertung (Seite 133) LEP 2017 6.1-2 Leitbild "Flächensparende Siedlungsentwicklung"	5 ha Ziel Flächenneuverbrauch pro Tag in NRW wird nicht beachtet	Die Zielvorgabe für neue Siedlung- und Verkehrsflächen der Stadt Aachen kann durch eine Bebauung der Richtericher Dell nicht eingehalten werden und würde bei weitem überschritten.	5 ha Ziel Flächenneuverbrauch pro Tag in NRW ist zu beachten.
29	Offenlage zum Entwurf FNP Aachen*2030; LEP 2017, 6.1-1, 6.1-2; BauGB §35	Baugebietsplanung im Außenbereich Richtericher Dell ist mit hohem Flächenverbrauch verbunden	Die Stadt Aachen plant in der Richtericher Dell im Außenbereich der Stadt Aachen das mit 67 ha größte Baugebiet.	Das Baugebiet ist mit extrem hohen Flächenverbrauch verbunden und widerspricht damit den gesetzlichen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung) da im Innenbereich nachweislich noch erhebliches Baupotential auf Brachen, Baulücken und mindergenutzten Flächen besteht.
30	Offenlage zum Entwurf FNP Aachen*2030	Fehlende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (Kosten, Folgekosten) LEP 2017	Trotz Vorgaben des rechtskräftigen LEP 2017 (6.1-9 Grundsatz: Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten) werden seit 2014 keine Kosten nach dem jeweiligen Stand der Planung ermittelt und bewertet.	Die BI-Dell fordert seit 2014 eine Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Kosten nach LEP 2017.

31	Bekanntmachung 16.05.2019 (Ratsinfo- system) Offenlagezeit- raum	Offenlagezeitraum entge- gen der Vorgaben des BauGB § 3 (2) zu kurz	In der Bekanntmachung (Ratsinformationssystem) der Offenlage wird die Offenlagezeit mit 5 Wochen angegeben. Die Offenlage ist in Raum 400 der Stadtverwaltung Lagerhausstraße jeweils <b>montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr, mittwochs bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr einzusehen.</b> Dadurch stehen der Bürgerschaft insgesamt maximal 24 Tage zur Einsichtnahme in die Offenlage zur Verfügung, womit der Offenlagezeitraum nicht die Vorgabe von mindestens 30 Tagen oder länger nach BauGB §3 „Beteiligung der Öffentlichkeit“ (2) erfüllt	Da trotz mehrfacher mündlicher Anfragen im Rat die Stadt Aachen nicht bereit war, eine angemessene Frist für die Offenlage einzuräumen, ist die dann festgelegte Frist vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 (= 24 Arbeitstage) nicht gesetzeskonform und damit ein Verfahrensfehler. In Anbetracht des Umfangs der Unterlagen von über 1.800 Seiten sind 24 Tage brutto und 20 Tage netto durch den verspäteten Versand der Unterlagen eindeutig zu wenig für die Erarbeitung der Unterlagen und der Erstellung von Eingaben. Wir fordern daher eine erhebliche Verlängerung der Offenlage oder eine 2. Offenlage.
----	---------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **Nachfolgend werden nun die weiteren und detaillierten Eingaben der BI-Dell zum Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 ausgeführt.**

### **Prolog**

Der Rat der Stadt Aachen hat im Juni 2008 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit vorgeschaltetem jedoch nicht planungsrechtsverbindlichen Masterplan Aachen\*2030 unter Einbindung eines externen Büros beauftragt.

### **Masterplan Aachen\*2030**

Im März 2011 wurde dann das Büro BKR mit der Erarbeitung des Masterplans Aachen\*2030 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 der Stadt Aachen beauftragt.

### **Scoping (16.04.2013)**

Im Vorlauf zur Aufstellung des „Neuen“ Flächennutzungsplans Aachen\*2030 (FNP-Aachen\*2030) wurde ein sogenanntes Scoping durchgeführt, bei dem schon viele Kriterien (z.B. für die Umweltprüfung) erarbeitet und festgelegt wurden. Daher muss auch der Scoping Bericht weiterhin als Bestandteil des FNP Aachen\*2030 betrachtet werden.

### **Flächennutzungsplan Aachen\*2030**

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 hat die Stadt Aachen am 23.06.2014 die nach dem Raumordnungsgesetz erforderliche, frühzeitige Bürgeranhörung durchgeführt. Hierzu fand die Einführungsveranstaltung zur Vorstellung des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 im Ballsaal des alten Kurhauses statt. Danach hat die Stadt Aachen innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sogenannte „Sprechstunden“ zum neuen Flächennutzungsplan Aachen\*2030 in den Stadtbezirken und am 03.07.2014 für den Bereich Richterich im Schloss Schönau durchgeführt.

Seit mehr als fünf Jahren sind bis zum Offenlagebeschluss und den vorlaufenden Diskussionen in den Bezirksvertretungen lediglich Sachstandsberichte im Planungsausschuss der Stadt Aachen jedoch keine öffentlichen Vorstellungen bzw. Informationen zum „neuen“ Flächennutzungsplan Aachen\*2030 erfolgt. Bei einer so ungewöhnlich langen Bearbeitungszeit von 5 Jahren für die Bürgereingaben und die Eingaben der Träger öffentlicher Belange (TÖB) verwundert es nicht, dass sich zwischenzeitlich bis zur derzeitigen Offenlage des Entwurfs zum FNP Aachen\*2030 viele gesetzliche und nachgesetzliche Grundlagen geändert haben.

### **LEP 2017**

Der neue Landesentwicklungsplan 2017 (LEP 2017) ist nach 2 Anhörungen (2014/2016) mit öffentlicher Beteiligung im Januar 2017 rechtskräftig geworden. Der rechtskräftige LEP 2017 ist somit beim Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 (Offenlage Juni/Juli 2019) rechtsverbindlich zu beachten.

**BauGB Novelle 2017**

Ebenso ist während der Laufzeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Baugesetzbuch im Jahre 2017 novelliert worden. Besonders die Festlegungen im §35 BauGB zum „Bauen im Außenbereich“ enthalten viele Einschränkungen, die die Stadt Aachen bei Neuinanspruchnahmen von Außenbereichen zu umfangreichen Nachweisen für einen aktuellen Bedarf zwingt, bevor Außenbereiche wie die Richtericher Dell neu in Anspruch genommen, erschlossen und bebaut werden können.

**Gutachten empirica/Quaestio 2009**

Das für die Aufstellung und die Inhalte des FNP Aachen\*2030 im Jahre 2014 grundlegende Gutachten empirica/Quaestio 2009 ist im vorliegenden Entwurf nicht mehr als Basis aufgeführt. In der Aktualisierung Gutachten Quaestio 2014 wurden die Ausführungen des Gutachtens empirica/Quaestio 2009 als politisch-normativ bezeichnet und damit sowohl das Gutachten als auch das darauf basierende Handlungskonzept „Wohnen“ mit seinem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ entkräftet bzw. das Gutachten ad absurdum geführt.

**Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“**

Das Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ wurde nach der „frühzeitigen Bürgeranhörung“ im Frühjahr 2015 veröffentlicht und bildet seitdem die Basis für ein neues Handlungskonzept „Wohnen“ mit dem neuen Szenario „Wirtschaft+“, das in der 2014 vorgelegten Variante des FNP Aachen\*2030 aber auch in den diesbezüglichen Stellungnahmen naturgemäß noch nicht berücksichtigt werden konnte.

**Gutachten Quaestio 2018 – „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“**

Die im Gutachten erstellten Prognosen bilden laut Aussage der Stadt Aachen im in der Offenlage vorliegenden Entwurf des FNP Aachen\*2030 die Grundlage für die Festlegung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen. Diese Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung-Prognosen wurden aus Sicht der Stadt Aachen erforderlich, da sich die Prognosen der bisherigen Gutachten (empirica/Quaestio 2009 und Quaestio 2014) nicht bewahrheitet hatten. Dennoch sollen die weiteren Aussagen aus den früheren Gutachten nach den Ausführungen der Stadt Aachen als Grundlagen für den Entwurf des FNP Aachen\*2030 weiterhin Gültigkeit behalten.

**Immobilien- und Wohnungsmarktberichte**

Wie fast alle Gutachten zum „neuen“ FNP 2030 waren auch die Immobilien- und Wohnungsmarktberichte vor 2016, die nur alle zwei Jahre rückwirkend erstellt wurden, schon bei ihrem Erscheinen bezüglich der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen veraltet. Erstmals seit dem Jahr 2017 hat die Stadt Aachen Immobilien- und Wohnungsmarktberichte mit dem Stand zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres erstellt, wobei sich der aktuelle Wohnungsmarktbericht leider so ver-



zögert hat, dass er in dieser Eingabe zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 nicht mehr berücksichtigt werden kann.

#### **Parallel und nachfolgend laufende Verfahren**

Aufgrund unserer Eingaben und Nachfragen wurden die FNP Änderungsverfahren Nr. 128, 131 (Richtericher-Dell) sowie Nr. 118 (Campus-West) nach nunmehr 5 Jahren arbeitsaufwändiger, da paralleler Bearbeitung, in den neuen FNP Aachen\*2030 partiell integriert, was der Oberbürgermeister der BI-Dell in einem Schreiben auf Anfrage mitteilte.

Dies trifft jedoch nicht auf die östlich der Bahn gelegenen Areale des FNP-Änderungsverfahrens 131 zu, die augenscheinlich im FNP Aachen\*2030 nicht mehr berücksichtigt werden. Demgegenüber sind die Verfahren FNP 970 / BP 970 (Feuerwehr und Recyclinghof) partiell auf der Fläche des ehemaligen Änderungsverfahrens 131 zusammen mit einer Hauptverkehrsstraße (Erschließungsstraße) dargestellt.

Mit der Integration der zuvor genannten Verfahren in den neuen FNP Aachen\*2030 hat sich die Komplexität der Betrachtung und Beurteilung des Entwurfs zum FNP Aachen\*2030 erheblich erhöht. Infolgedessen haben der Arbeitsumfang sowie der erforderliche Zeitaufwand für alle Beteiligten ganz wesentlich zugenommen. Die Erweiterung des Offenlagezeitraums um lediglich 1 Woche wird dem Mehraufwand in keiner Weise gerecht.

Erst nach der Offenlage wird sich der Arbeitsaufwand durch die Zusammenlegung verringern können.

## **Einwände der BI-Dell zum Entwurf – Offenlage des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 vom 10.05.2019, Version 3.4**

### **Basis Modul**

**Seite 19**

### **Teil 1: Allgemeines Modul**

**Seite 42**

### **Teil 2: Modul Richterich**

**Seite 62**

### **Teil 3: Modul Richtericher Dell**

**Seite 65**

### **Anhang 1 Behinderungsanzeige **BI Dell****

**ab Seite 97**

### **Anhang 2 Code-Schreiben an die **BI Dell****

**ab Seite 99**

### **Anhang 3 Kartierung der **BI-Dell****

**ab Seite 102**

## **Einwände der BI-Dell zum Entwurf – Offenlage des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 vom 10.05.2019, Version 3.4**

### **Basis Modul**

#### **A) Scoping 16.04.2013 = -> nach Aufhebung des LEP-Programms**

1. Landwirtschaft
2. Öffentliches Grün – Grünflächen
3. Ausgleichsflächen
4. Boden
5. Altlasten und Altstandorte
6. Wasser
7. Verkehrliche Maßnahmen (S. 18 Verkehrsgutachten 2006 fehlt)
8. Gesundheitsvorsorge (S. 23 Hochspannungen + Mobilfunk: keine Infos!)
9. Empfindliche Nutzungen – Realnutzungskartierung fehlt

#### **B) Stellungnahme zum Teil A – Entwurf (Offenlage) Flächennutzungsplan**

##### **Aachen\*2030 – Begründung Städtebauliche Begründung vom 10.05.2019**

Bautätigkeit in Aachen seit 2013  
Siedlungsflächenmonitoring  
Bedarfssituation und Ermittlung  
Gutachtensituation  
Ausgleichsflächen  
Umweltprüfung  
Städtebauliche Eignungsprüfung  
Planungsrechtliche Bedenken  
Falschbewertung der technischen Erschließung  
Nichteinbeziehung der Landwirtschaftlichen Fläche in die Bewertung  
Arithmetische Fehler bei der Gesamt-Bewertung  
Fazit Umweltprüfung und städtebauliche Eignungsbewertung für die Richtericher Dell

**A) Scoping 16.04.2013** = -> nach Aufhebung des LEP-Programms

In einem sogenannten Scoping Termin haben sich der Gutachter BKR und die Stadtverwaltung über die Rahmenbedingungen für die städtebaulicher Eignungsprüfung und die Umweltprüfung abgestimmt. Hierbei wurden vorhandene Unterlagen gesichtet, bewertet und fehlende aufgelistet, soweit dies erkennbar war. Das Ergebnis wurde in einer tabellarischen Auflistung mit den Spalten: Handlungsbereich, Themen, Material und Kommentar Eignung als Scoping-Bericht zusammengefasst. Im Folgenden nehmen wir nur Bezug auf die Inhalte zu denen wir Anmerkungen, Fragen oder Kritik haben. Zudem wurden bereits im Scoping, d.h. weit vor dem eigentlichen Bauleitplanverfahren die Prüfkriterien und die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die städtebauliche Eignungsbewertung von BKR und der Stadtverwaltung Aachen kreiert und festgelegt.

**1. Landwirtschaft**

Unter dem Handlungsbereich „Freiraum“ erscheint das Thema „Landwirtschaft“. Anscheinend gab es zur Agrarentwicklung in Aachen keine gesonderte Planung, so dass für diese Punkte unter „Kommentar – Eignung“ ganz lapidar vermerkt wurde:

„fehlt bisher, wird nicht mehr berücksichtigt“.

Eine solche Einschätzung steht in krassem Gegensatz zu den SDG-Zielen der Agenda 2030, die unter Ziel 2 das Ziel: „kein Hunger“ auf der Welt definiert. Damit ist auch der Schutz nachhaltiger Nahrungserzeugung gemeint.

Zur Betriebsstruktur von Höfen und zum Obstwiesencharakter waren anscheinend Unterlagen vorhanden, die jedoch das Thema Landwirtschaft nur ungenügend, im Sinne von Schulnoten, abdeckten.

Aus heutiger Sicht:

Mit der Novellierung des BauGB 2017 gelten für das Bauen in Außenbereichen §35 strenge Restriktionen, die auch im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan (LEP 2017) als Grundsatz eingeführt wurden. Danach sollen wertvolle landwirtschaftliche Flächen nicht zur Bebauung in Angriff genommen und damit auch nicht vernichtet werden. Die Stadt Aachen und deren Gutachter erklären demgegenüber zum Entwurf FNP Aachen\*2030 einfach, dass sie diese gesetzlichen Vorgaben aufgrund ihres vermeintlichen Bedarfs nicht mehr berücksichtigt haben bzw. pauschal nicht mehr berücksichtigen wollen. Eine solche pauschale Erklärung ist bedenklich da sich landwirtschaftlich genutzte Flächen jeweils unterschiedlich in ihrer Wertigkeit und in ihrer Nutzung darstellen. Ist das eine objektive Umweltprüfung?

Es mag zwar sein, dass keine expliziten Planungen zur Landwirtschaft seitens der Stadt oder der Landwirtschaftlichen Gremien vorliegen, das heißt aber nicht, dass die Stadtverwaltung und ein Gutachter einfach diesen wichtigen Themenkreis ad acta legen können, ohne sich selber Gedanken um Kriterien zu machen, die in die städtebauliche und in die damit verbundene raumplanerische Eignungsprüfung für das raumplanerische Element „Flächennutzungs-

plan 2030 Aachen“ einfließen. Die Landwirtschaft einfach im Vorhinein so lapidar wegwägen zu wollen, ist ein Planungsfehler.

**Wir fordern daher weiterhin eine komplette Überarbeitung aller Flächen in den Unterlagen und den entsprechenden Dossiers hinsichtlich der Vorgaben des rechtskräftigen LEP 2017 und des novellierten BauGB § 35 (2017) unter besonderer Berücksichtigung des beabsichtigten Wegfalls von wertvollsten landwirtschaftlichen Flächen.**

## **2. Öffentliches Grün - Grünflächen**

Unter dem Handlungsbereich „öffentliches Grün“ wird unter dem Thema „Grünflächen“ ein „Grünflächeninformationssystem“ aufgeführt, das beim Gutachter BKR vorhanden sei. Inwieweit dieses beim Gutachter vorhandene Grünflächen-Informationssystem mit dem Freiraum-Konzept vom 22.02.2018 des Fachbereichs Umwelt der Stadt Aachen übereinstimmt, ist dem Entwurf zum FNP Aachen\*2030 nicht zu entnehmen. Damals wurde vermerkt, dass eine aktualisierte Fassung erforderlich sei, diese aber für den FNP Aachen\*2030 zeitnah nicht erstellt werden könne. Vielleicht erklärt sich hieraus z.B. in der Richtericher Dell das stetige planerische „Fehlen“ des ca. 17 ha umfassenden, landwirtschaftliche Flächen zerstörenden „grünen Saums“, einer städtischen Grünfläche, nördlich der geplanten Bebauung. Das erklärt auch, dass diese ausgedehnte Fläche anscheinend seit 2006 noch keinen Eingang in das Grünflächeninformationssystem gefunden hat.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind und damit der zuvor angeführte Zeitdruck nicht mehr begründet werden kann, fordern wir hier weiterhin nachdrücklich die Überarbeitung der Prüfflächen hinsichtlich weiterer Grünflächen, die noch nicht im Grünflächeninformationssystem vorhanden aber beschlossen sind bzw. schon geplant werden.**

## **3. Ausgleichsflächen**

Unter dem Handlungsbereich „Schutzgebiete“ wird im Fazit erklärt, dass ein Ausgleichsflächenkataster und das Zielkonzept Ausgleichsflächen der Stadt Aachen beim Gutachter BKR mit dem Stand 2011 vorläge, jedoch die Ausgleichsflächen für AVANTIS (seit ca. 2000) und Campus Melaten noch fehlen würden. Am 24.01.2006 wurde auf Nachfrage im Umweltausschuss mitgeteilt, dass das Ausgleichsflächenkataster nur bedingt öffentlich zugänglich sei und zur damaligen Zeit „nur“ auf Papier geführt werden würde. Eine Überführung in das GIS-System sei geplant.

Aus heutiger Sicht:

Im Entwurf des FNP Aachen\*2030 wird nur der Bedarf und die etwaige Größenordnung an Ausgleichsflächen bei Umsetzung der Planungen genannt, nicht aber die erforderliche genaue Art und Qualität.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind und kein Zeitdruck mehr angeführt werden kann, fordern wir hier weiterhin nachdrücklich eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit, da Ausgleichsflächen öffentliches Interesse darstellen und die Profiteure dieser Flächen nicht versteckt werden dürfen, da die Flächen und Maßnahmen steuerfinanziert sind.**

#### **4. Boden**

Unter dem Handlungsbereich „Boden – Bestand, Bewertung“ werden im Scoping-Bericht viele Unterlagen benannt, die im Büro BKR analog oder digital vorliegen. Insbesondere sind hier wichtige Unterlagen zur Bodenqualität, Bodenfunktion, Bodenbelastung und Baugrund benannt.

Aus heutiger Sicht:

In der laufenden Offenlage zum FNP Aachen\*2030 sind den Unterlagen bei den ausgelegten Gutachten lediglich 2 lose als Gutachten Nr. 6 gekennzeichnete Pläne beigelegt. Existierende Gutachten des Umweltamtes zur Bodenqualität, Bodenbewertung und Bodenausgleichsbemessung fehlen.

Auch hier sind die SDG Ziele der Agenda 2030 z.B. Ziel 2: „kein Hunger“ und Ziel 15 „Leben an Land“ zu beachten.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir weiterhin erneut nachdrücklich eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit aller Unterlagen, da z.B. Unterlagen u.a. zu Bodenqualitäten von öffentlichem Interesse sind.**

#### **5. Altlasten und Altstandorte**

Unter dem Handlungsbereich „Boden – Vorbelastung“ werden im Scoping-Bericht viele Unterlagen benannt, die im Büro BKR analog oder digital vorliegen. Insbesondere sind hier wichtige Unterlagen wie das Altlastenverdachtsflächenkataster, Bodenbelastungskarten und Abgrabungen/Aufschüttungen genannt, die alle auch weiterhin nicht öffentlich zugänglich sind.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir hier weiterhin nachdrücklich eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit zu diesen Unterlagen, da sie von öffentlichem Interesse sind.**

## 6. Wasser

Unter den Handlungsbereichen „Grundwasser“, „Fließgewässer“, „Quellen“, „Stillgewässer“ und „Versickerung“ sind im Scoping-Bericht viele Unterlagen aufgeführt, die nicht alle öffentlich zugänglich sind. Besonders die Unterlagen zur Grundwassernutzung und Grundwasserneubildung fehlen. Zudem werden Unterlagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erwähnt, die wie auch die Unterlagen zur Gewässergüte von Stillgewässern fehlen bzw. nicht öffentlich für die Bürgerschaft zugänglich sind. Das betrifft insbesondere diverse Gutachten zur Hydro- und Hydrogeologie (Richtericher-Dell, etc.).

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir hier weiterhin nachdrücklich eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit zu diesen Unterlagen, da sie öffentliches Interesse darstellen.**

Aus heutiger Sicht:

### **Masterplan „Wasser“ 2006 und Ergänzungen**

Hierzu gehört auch die Veröffentlichung der gesamten Unterlagen zum Masterplan 2006 (hier insbesondere „Wasser“). Bisher wurde der BI-Dell mehrfach der Zugriff auf den Masterplan „Wasser“ 2006 von der Stadt Aachen -zuletzt noch im Jahre 2018 explizit trotz mehrfacher Nachfragen verweigert. Als Begründung führte die Stadt Aachen zuletzt an, dass eine Veröffentlichung des Masterplans „Wasser“ 2006 zum Zeitpunkt der Nachfrage (2017) nur zu Verwirrungen führen würde, da aus ungenannten Gründen ein neues Gutachten beauftragt werden müsste. Angeblich sei die zuvor aufgrund des Masterplans „Wasser“ 2006 festgestellte, uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit nun doch nicht gegeben.

Normalerweise hätte das Gutachten Masterplan „Wasser“, das seit 2006 existiert und auch bei dem erstellenden Büro in Dortmund als Referenz aufgeführt wird, bereits bei den frühzeitigen Öffentlichkeitsanhörungen veröffentlicht werden müssen, damit sich die Politik und die Bürgerschaft auf Sachgrundlagen ihre Meinung hätten bilden können. Eine Unterlagenzurückhaltung von umweltrelevanten Gutachten ist planungsrechtlich mehr als bedenklich. Die Bürgerschaft hat ein Recht auf Einsicht in diese Unterlagen.

### **Versickerungsfähigkeit**

Weiterhin verwundert die Tatsache, dass seinerzeit (2006 – 2012) dem Planungsausschuss schon mitgeteilt wurde, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet aufgrund des Masterplans „Wasser“ 2006 und dessen Ergänzungen auch im Neubaugebiet Richtericher Dell problemlos möglich sei.

Nach der Variantenentscheidung 2016 für die Erschließungsstraße Richterich soll die Versickerung nunmehr nicht mehr möglich sein, obwohl sich die Randbedingungen: Böden, Bemessungsniederschläge etc. seither nicht geändert haben.

Ohne das Vorliegen des Masterplans „Wasser“ 2006 ist diese „planlose“ und kostenträchtige Entscheidung nicht nachvollziehbar.

Da das neue Gutachten zur Versickerung für das geplante Neubaugebiet nicht in der Offenlage vorliegt, ist das ein Planungsfehler, da die Versickerung eine der wichtigsten umweltrelevanten Planungsgrundlagen für eine Umwidmung der Richtericher Dell durch den FNP Aachen\*2030 von reiner Agrarnutzung in ein Neubaugebiet ist.

Damit entfallen auch die von der Stadt hinsichtlich der Kompensation der einschneidenden Eingriffe in die Richtericher-Dell angeführten Begründungen für die sogenannte „Klimaschutzsiedlung“ mit dezentraler Versickerung als eine Kompensationsmaßnahme für die tiefgreifenden Eingriffe in Natur und Boden.

**Die BI-Dell fordert daher weiterhin die Veröffentlichung des Masterplans „Wasser“ 2006, sowie den weiteren Stand der Untersuchungen zur Versickerung im Bereich der Richtericher Dell, da dies maßgebliche wasserrechtliche Grundlagen und die Versickerungsfähigkeit eine grundlegende Voraussetzung nach BauGB 2017 und LEP (2017) für die Erschließung und Bebauung der Richtericher Dell sind.**

## **7. Verkehrliche Maßnahmen**

Unter dem Handlungsbereich „Klimaschutz“ werden im Scoping-Bericht unter verkehrliche Maßnahmen diverse regionale Handlungskonzepte und Modelldiskussionen aufgeführt, jedoch nicht die konkreten Gutachten zum Verkehr und den geplanten Erschließungen berücksichtigt, die bei ihrer Verwirklichung maßgebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft, insbesondere auf das Kleinklima haben werden. So ist im gesamten Scoping-Bericht beispielsweise das Verkehrsgutachten zur Richtericher Dell von 2007 nicht erwähnt und daher wohl auch nicht berücksichtigt worden.

Aus heutiger Sicht:

### **Erschließungsstraße Richtericher Dell**

Die Planungen zur Erschließungsstraße haben sich ständig seit 2014 geändert; seien es die Linienführung, die Kosten, die Anschlussverhältnisse an die Kohlscheider Straße bzw. Roermonder Straße oder die Verkehrsberechnungen. Auch derzeit (2019) sind die Anschlussmöglichkeiten an die Kohlscheider Straße bzw. Roermonder Straße ungeklärt und die bisherigen Darstellungen wurden vom landeseigenen Betrieb Straßen NRW in der frühzeitigen Beteiligung der TÖB vollständig abgelehnt. Daher hat die Stadt Aachen im Entwurf zum FNP Aachen\*2030 den Anschluss an die kommunale Roermonder Straße geplant und dargestellt.

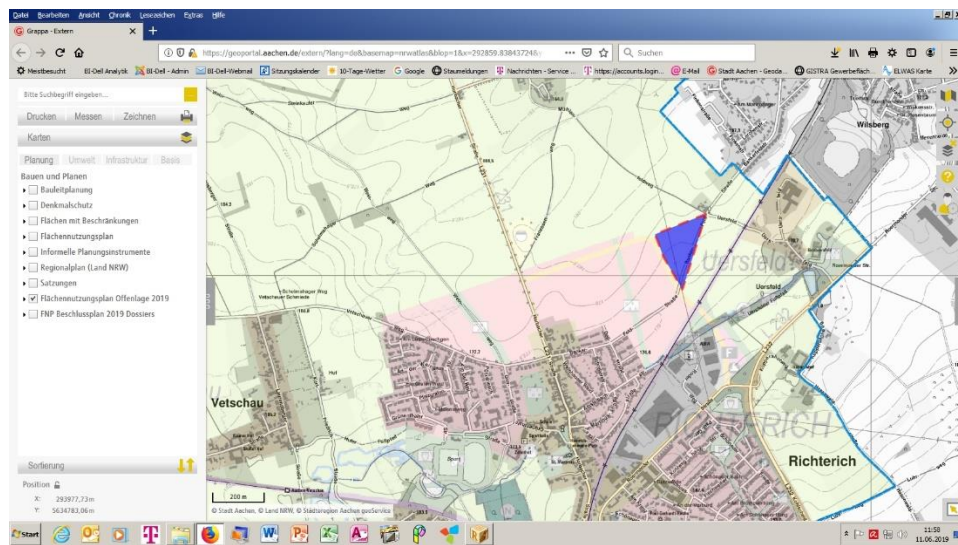
Es liegen bis heute keine belastbaren Planungen zur Ausgestaltung und den Anschlüssen an das bestehende Straßennetz vor. Es existiert eine Vielzahl von Ideen aus Politik und Verwaltung, die sich auf Kreisverkehre, Anschlussvarianten, Spurerweiterungen bis zur



Autobahn, Fahrradschnellwegquerungen etc. beziehen. Insofern ist die Rücknahme des östlich der DB-Strecke Aachen- Mönchengladbach gelegenen „Zipfels“ des FNP-Änderungsverfahrens 131 unverständlich, was schon das erste Änderungsverfahren zum FNP Aachen\*2030 impliziert.

Seit Beginn des Jahres 2017 ergab sich eine bauwerksbedingte Änderung in der Planung zur Verkehrsführung der Banker-Feld Straße bedingt durch die Tieflage der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich, die im vorliegenden Entwurf des FNP Aachen\*2030 nicht berücksichtigt ist, obwohl es verfahrensrelevant ist.

Dieser Sachverhalt ist aus der nachfolgenden Abbildung zu erkennen:



Die ganzen Planungsverfahren erscheinen untereinander nicht abgestimmt, unausgegoren und planlos. Entgegen der eindeutigen Forderung und Festlegung im Schreiben des früheren Umweltministers Remmel (vertreten durch Prof. König vom 13.01.2014), dass die Planung der Erschließungsstraße erst nach der Feststellung des „aktuell nachgewiesenen Bedarfs“ beginnen darf, wird bereits seit langem (2014) versucht, die Erschließungsstraße detailliert vor den Planungen zur Wohnbebauung zu planen.

Auf Seite 1+2 heißt es in dem Schreiben:

*„Ergänzend halte ich die Ermittlung von Brachflächenpotenzialen und Baulücken für erforderlich, um Alternativflächen unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs prüfen zu können. Ziel sollte es sein, den aktuell nachgewiesenen Bedarf möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs abzudecken, um damit diese Freifläche zu schonen. Die Planung der Umgehungsstraße darf dieser Prüfung nicht vorgreifen.“*

Der 2014 bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum FNP Aachen\*2030 behauptete Wohnraum-Bedarf wurde nicht nachgewiesen und musste 2014 und zuletzt 2018 aktualisiert werden. Bedarf bestand seit 2013 wie auch heute nur bei Wohnraum im unteren bis

mittleren Preissegment, besonders beim geförderten Wohnungsbau, der damals im Baugebiet Richtericher Dell nur untergeordnet vorgesehen war.

Als Ortsumgehung kann die Erschließungsstraße nicht eingeordnet werden, da sie in großen Teilen selber im geplanten Baugebiet verläuft, das ja eigentlich umgangen werden soll. Dass die Stadt Aachen bei der Erschließungsstraße stets andere Bezeichnungen anwendet ist verwunderlich (Umgehungsstraße, L231neu, Hauptsammelstraße, etc.). Völlig verwirrend ist zudem, dass von der Stadt Aachen eine Ortsumgehung für Richterich noch vor 2013 unmissverständlich im Zuge der Planungen zur B258n abgelehnt wurde. Begründet wurde dies damit, dass die Bestandsstraßen in Richterich den Verkehr angeblich nachweislich beherrschen könnten. Diese Behauptung wird sogar von der letzten Verkehrszählung 2015 gestützt, in der am Messpunkt Brücke Horbacher Straße über die DB mit unter 5.000 KFZ / 24h eine nur geringe Belastung der Horbacher Straße festgestellt wurde.

Paradoxe können die Argumentationen und die Planungsgründe der Stadt Aachen für eine Neuinanspruchnahme der Außenbereichsflächen der Richtericher Dell nicht sein.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre mit vielen Neu- und Umplanungen der Infrastruktur vergangen sind, fordern wir weiterhin erneut nachdrücklich eine Neubewertung für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten vor dem Hintergrund der vorhandenen lokalen, regionalen sowie bei klassifizierten Straßen die überregionalen Verkehrsauswirkungen bei Umsetzung der Planungen. Zudem ist eine Neubewertung der gesamten Erschließung vor dem Hintergrund der sehr hohen zu erwartenden Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten nach LEP 2017 und BauGB §35 durchzuführen.**

## **8. Gesundheitsvorsorge**

Im Scoping Bericht fehlen unter dem Handlungsbereich „Gesundheitsvorsorge“ Unterlagen und Informationen zu elektromagnetischen Feldern von Hochspannungsleitungen und Mobilfunksendemasten.

Aus heutiger Sicht:

Vor der Vorplanung zum Vorentwurf des FNP Aachen\*2019 bestanden zu diesen elektromagnetischen Feldern nur wenig Informationen“, die jetzt im rechtskräftigen LEP 2017 sowie im novellierten Baugesetzbuch eine wichtige Rolle spielen. Die Untersuchungen und die Bewertungen hinsichtlich der Gesundheitsvorsorge liegen heute vor und haben im Laufe der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu weitreichenden Konsequenzen geführt, auf die wir in unserer von der Stadtverwaltung nicht berücksichtigten Ergänzungseingabe von November 2017 (CODE 9.6.3) bereits deutlich hingewiesen haben. So haben sich die seitlichen Grenzabstände für

neue Bebauungen zu Höchstspannungsfreileitungen aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen LEP 2017 sehr deutlich vergrößert.

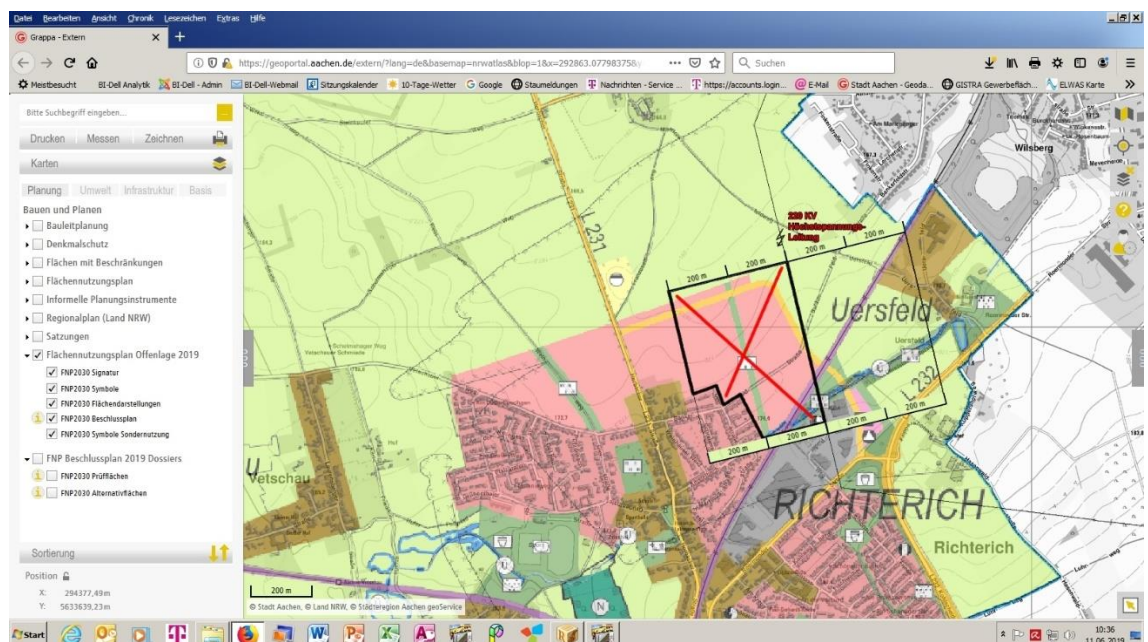
### Höchstspannungsfreileitungen

Am Ostrand der BI-Dell ist eine Höchstspannungsfreileitung vorhanden, der seitens der Stadt Aachen augenscheinlich keine große Bedeutung zugemessen worden ist, bzw. deren Beurteilung sie zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 nicht aktualisiert hat.

Nach der Rechtskraft des neuen LEP 2017 muss ein neues Baugebiet einen Sicherheitsabstand von 400 m beidseitig zur Achse der Höchstspannungsfreileitungstrasse einhalten. Daher darf in diesem Schutzbereich zu einer bestehenden Höchstspannungsfreileitung keine Umwidmung im FNP-Verfahren zu Flächen für die Wohnbebauung in der Richtericher Dell erfolgen. Dies betrifft im Entwurf mehr als ein Drittel des geplanten Umwidmungsbereichs in der Richtericher-Dell. Damit wird sich u.a. auch die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nochmals deutlich verschlechtern.

Maßgeblich ist hier nicht die derzeitig verwendete (110 kV) sondern die genehmigte Betriebsspannung (220 kV).

Die folgende Darstellung verdeutlicht diesen Sachverhalt:



**Seit 2014 bis heute sind weitere fünf Jahre vergangen. Wir fordern daher nachdrücklich die neuen gesetzlichen Vorgaben des rechtskräftigen LEP 2017 zu beachten und entsprechend in die Pläne und Unterlagen zum FNP Aachen\*2030 einzuarbeiten. Alle gesetzlichen und nachgesetzlichen Grundlagen müssen zum Stand 10.05.2019 in den Entwurf des FNP Aachen\*2030 eingearbeitet sein. Die in den Entwurfsunterlagen Teil A und B an unterschiedlichen Stellen aufgeführten und sich unterscheidenden redaktionellen Zwischenstände können nicht akzeptiert werden, zumal sie sich bei gleichen Inhalten auch noch innerhalb der einzelnen Unterlagen voneinander unterscheiden (z.B. Dossiers <> Texte/Tabellen (Teile A und B)).**

## **9. Empfindliche Nutzungen – Realnutzungskartierung fehlt**

Unter dem Handlungsbereich „Empfindliche Nutzungen“ fehlt im Scoping Bericht die Realnutzungskartierung.

Aus heutiger Sicht:

### **Baulandkataster / Siedlungsmonitoring**

Die Stadt Aachen hat 2014/2015 ein Baulückenkataster als einen Baustein eines Baulandkatasters (BauGB §200) vorgelegt, damit aber bei weitem noch nicht die Vorgaben für ein echtes Baulandkataster nach § 200 BauGB erfüllt. Es ist bisher auch nicht erkennbar, ob dieses Baulückenkataster weiter gepflegt wird. Zudem will die Stadt Aachen nicht aktiv auf die Eigentümer von Baulücken zugehen, so dass das Baulückenkataster als GIS-Karteileiche eine zwar schöne aber nutzlose Darstellung der Baulücken bleiben wird, obwohl hier Kreativität -wie in anderen Städten bereits praktiziert- erforderlich wäre. Diese Vorgehensweise der Stadt Aachen steht im Widerspruch zum behaupteten dringenden Wohnungsneubaubedarf, wenn die Stadt Aachen danach dieses Potential von mehr als 850 Baulücken in keiner Weise angehen will. Dieses Baulückenkataster ist inhaltlich und im GIS-System der Stadt Aachen zu pflegen.

Das GISTRA-Gewerbeflächenmonitoring ist unzureichend.

**Das Gewerbeflächenmonitoring beinhaltet Aussagen über Leerstände in bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten, die als Gewerbebrachen in einem Brachenkataster geführt und im Geoportal dargestellt werden müssen.**

Beide Monitoringsysteme sind zudem unzureichend erläutert bzw. in beiden sind die Grundlagen für die Flächeneinstufungen nicht erklärt.

Ein Brachflächenmonitoring sowie ein Monitoring von „minder genutzten Flächen“ als weitere wichtige Bestandteile eines Baulandkatasters werden im Entwurf zum FNP Aachen\*2030 als nicht quantifizierbar bewertet (Teil A, Erläuterungen, S. 83, 142) und

daher als weitere Potentiale für den Wohnungsbau nicht berücksichtigt. Die Menschheit kann seit 50 Jahren zum Mond fliegen und Aachen sieht sich heute noch nicht in der Lage, minder genutzte Flächen und Brachen aufzufinden, auszumessen und hinterher zusammen zu zählen (quantifizieren vgl. auch Modul A, 4. Wohnungsbedarf). Das ist kaum zu glauben, zumal es seit 2015 die Arbeitshilfe des LANUV Nr. 26: „Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen gibt“.. Die Stadt Aachen hat damit noch kein vollständiges Siedlungsflächenmonitoring als Grundlage für den FNP Aachen\*2030. Das ist gesetzlich und planungsrechtlich für die Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des FNP Aachen\*2030 erforderlich.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir hier weiterhin nachdrücklich die komplette Erstellung eines echten Baulandkatasters nach BauGB §200 und ein Siedlungsflächenmonitorings nach den Vorgaben des LEP 2017 mit den entsprechenden Kartierungen.**

**B) Stellungnahme zum Teil A – Entwurf (Offenlage) Flächennutzungsplan****Aachen\*2030 – Begründung Städtebauliche Begründung vom 10.05.2019**

Auf Seite 12 der Erläuterungen zum Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 wird als Einleitung der „Planungsanlass“ für die Neuaufstellung umrissen. Kurz und knapp wird die Entstehungsgeschichte und als Grund die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen angeschnitten. Regionalentwicklungsplan und Baugesetzbuch und Landesentwicklungsplans als übergeordnete und richtungsweisende Raumplanungsgrundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden im Entwurf des FNP Aachen\*2030 genannt

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir weiterhin nachdrücklich die komplette Aktualisierung und Anpassung der Unterlagen für den Entwurf des FNP Aachen\*2030 an die Vorgaben des LEP 2017, da der Regionalentwicklungsplan zurzeit noch in der Aktualisierung ist, sich aber an den Vorgaben des LEP 2017 halten muss.**

Was sich außer dem Planungsmaßstab, der jetzt weniger Details erkennen lässt, ändert, ist eigentlich nur die Form und die Inhalte der zukünftigen Änderungsverfahren, die sich nun nach den einschränkenden Vorgaben des rechtskräftigen Landesentwicklungsplan (LEP 2017) richten müssen, und an die die Bezirksregierung gebunden ist.

Die Aufgaben eines Flächennutzungsplans werden auf Seite 13 beschrieben. Folgende Feststellung fällt auf:

„Stichtag für die Aufnahme von Fachgutachten, Daten und sonstigen Grundlagen war der 31.05.2018“ (Teil A, Begründungen, S. 13). Bemerkenswert ist, dass dieser Stichtag und damit der Redaktionsschluss fast 1 Jahr vor dem Termin der Offenlage liegt und damit der Entwurf des FNP Aachen\*2030 nicht mehr aktuell ist.

„Für die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung sind vor allem die im Regionalentwicklungsplan (REP) räumlich und sachlich konkretisierten Ziele und Grundsätze maßgeblich“. Dies verwundert auf den zweiten Blick, da Ziele und Grundsätze nicht im Regionalentwicklungsplan (REP 2003) sondern im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan (LEP 2017) enthalten sind. Die danach folgende Ableitung, dass die ASB- und GIB-Bereiche eigens als Reserveflächen für zukünftige Flächennutzungspläne zur Verfügung stehen, wird im Landesentwicklungsplan 2017 nicht ohne detaillierte Prüfung gestattet. Hier besteht keine Selbstbedienung bzw. kein Automatismus zur Umwidmung.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir weiterhin nachdrücklich die vollständigen, plausiblen und nachprüfaren Nachweise nach den Vorgaben des rechtsgültigen LEP 2017 mit der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEP 2017.**

**Bautätigkeiten in Aachen seit 2013**

Die BI-Dell verfolgt seit 2013 die Bautätigkeit in Aachen, soweit dies aus dem Ratsinformationssystem und der Presse möglich ist. Es zeigt sich, dass seit der im Januar als alternativlos bezeichneten 800 zu bauenden Wohnungen in der Richtericher Dell, mehr als 5.000 Wohnungen gebaut oder sich in der Realisierung befinden. Demnach war und ist die Neuerschließung und Bebauung der Richtericher Dell nie alternativlos gewesen. Aufgrund der vielen im Teil A – Städtebauliche Begründung – im offenliegenden Entwurf - angeblich nicht quantifizierbaren Brachen und mindergenutzter Flächen im Aachener Stadtgebiet ist die Richtericher-Dell auch weiterhin nicht alternativlos. Mit der angeblich qualifizierten Planung im Masterplan 2006 „Wohnen“ versucht die Stadtverwaltung den Verzicht auf eine nachvollziehbare Prüfung möglicher Alternativen zu rechtfertigen. Als qualifizierte Planung bezeichnet die Stadt Aachen dabei lediglich, dass bei der Ausschreibung für den Masterplan 2006 Angebote von mehreren Planungsbüros eingeholt worden sind, was allgemein üblich sein soll aber keine besonders qualifizierte Planung darstellt.

**Siedlungsflächenmonitoring**

Weitere Grundlagen sind auch die nachprüfbar aufzustellenden Bewertungen und Aufrechnungen von Leerständen, fertig gestellten Wohnungen, Baugenehmigungen, Bauüberhängen und im Bau und in der Planung befindlichen Wohnungen seit der frühzeitigen Bürgeranhörung zum Vorentwurf und jetzigen Offenlage des Entwurfs des FNP Aachen\*2030. Diese Aufstellung ist dem behaupteten Bedarf im Quaestio Gutachten 2018 gegenüberzustellen, damit der aktuelle und der fortan zu erwartende Bedarf nachvollziehbar, plausibel und vollständig zu belegen ist. Vorweggehende Einschränkungen der objektiv vorliegenden Zahlen aus dem Melderegister, den Wohnungsmarkt- und Immobilienberichten, z. B. bei den Einschränkungen zu den Leerständen, dem Baulandkataster etc. wie bisher mehrfach verbal vorgetragen, sind ebenfalls durch Zahlen und Fakten nachzuweisen und nicht nur zu behaupten.

**Bedarfssituation und -ermittlung**

Die gesamte Bedarfssituation ist wie im LEP 2017 gefordert erneut zu aktualisieren. Seitdem der unbedingte Bedarf der Bebauung der Richtericher Dell von der Stadt Aachen erstmals behauptet wurde, sind mittlerweile knapp 20 Jahre vergangen, in denen viele neue Wohnungen gebaut bzw. neu hergerichtet worden sind. Seit 2014 sind erfreulicherweise, aber sicherlich besonders aufgrund der LEP-Forderung: „Innen- vor Außenentwicklung“ viele Wohnungen im Innenbereich von Aachen entstanden, leider jedoch fast überwiegend im hochpreisigen Bereich und somit am eigentlichen sozialen Bedarf vorbei. Auch zurzeit liegen noch viele Entwicklungsflächen in der Stadt brach (Wertz-Gelände, Büchel, Prager Ring, Camp Hitfeld, Blue-Gate, Campus West + Melaten etc.). Darüber hinaus sind viele Industrieflächen und –anlagen verwaist und könnten unschwer revitalisiert werden, bevor natürliche und intakte Flächen in den Außenbereichen von Aachen zerstört werden.

Insgesamt müssen alle bisher nicht erfassten Entwicklungspotentiale in einem Siedlungsmonitoring bilanziert und von unabhängigen Dritten geprüft werden, bevor Flächen „blindlings“ umgewidmet werden. Die bisher vorliegenden Unterlagen zur Offenlage des Entwurfs des Flächennutzungsplan Aachen\*2030 sind weiterhin unvollständig.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir weiterhin nachdrücklich die komplette Erstellung eines aktuellen Baulandkatasters nach BauGB § 200 und eines aktuellen Siedlungsflächenmonitorings nach den Vorgaben des LEP 2017 mit den entsprechenden Kartierungen, da sie Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans 2030 Aachen sind.**

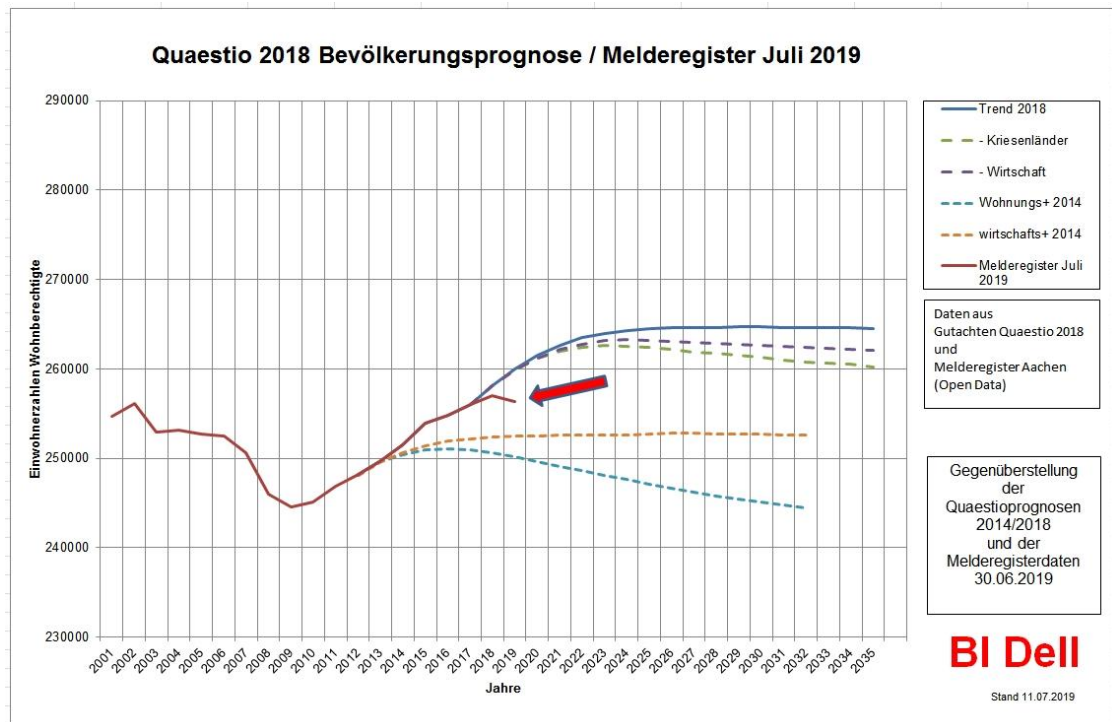
### **Gutachtensituation**

Zwischenzeitlich ist die Aktualisierung des Gutachtens empirica-Quaestio 2009 nach der frühzeitigen Bürgeranhörung für den FNP Aachen\*2030 in Form des Gutachtens „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ Quaestio 2014 vorgelegt worden. Hierin wird das Gutachten von 2009 als politisch-normativ „klassifiziert und abgetan“ aber weiterhin von Quaestio 2014 politisch-normativ „aktualisiert“. Viele Fehler in diesem Gutachten von 2014 hat die BI-Dell nachgewiesen, die jedoch danach –trotz teilweiser Bestätigung durch die Stadt Aachen- nicht korrigiert worden sind.

Anscheinend hat auch die Stadt Aachen erkannt, dass das Aktualisierungsgutachten von 2014 nicht mehr als Grundlage für den Entwurf des FNP Aachen\*2030 ausreicht. **Daher wurde 2018 Quaestio von der Stadt Aachen mit einer weiteren Aktualisierung der Bevölkerungsprognose für Aachen beauftragt.**

Allerdings mehren sich schon jetzt, zwei Jahre nach der Erstellung des Gutachtens, die Anzeichen, dass sich sowohl die politisch beschlossene Trendprognose 2018 als auch die Alternativprognosen nicht bewahrheiten werden. Im folgenden Diagramm aus den Zahlen der Quaestio-Prognose und des Melderegisters der Stadt Aachen (Stand 30.06.2019) lässt sich erkennen, dass der prognostizierte Anstieg nicht eintreten wird, da die letzten Werte aus dem Melderegister maximal eine Stagnation bis sogar einen Bevölkerungsrückgang erwarten lassen.





Quaestio 2018 / BI Dell 2019

Die Differenz der Ist-Werte gegenüber der Prognosewerte Trend 2018 betragen bereits Mitte 2019 mit 256.294 EinwohnerInnen **2.756 EinwohnerInnen weniger** als nach der Trendprognose 2018 zu erwarten gewesen wären. Auf den Quaestio-Prognosen das nächste Handlungskonzept „Wohnen“ aufzubauen, ist wie auch schon in der Vergangenheit als bedenklich einzustufen.

Trotz mehrfacher Beteuerungen der Stadt Aachen, die Umwelt und die Ressourcen, den Boden und die Landwirtschaft, die Landschaft und das Wasser zu verschonen, werden weiterhin Neubauprojekte im Außenbereich sowie auf wertvollsten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Entwurf zum FNP Aachen\*2030 zur Genehmigung dargestellt.

### Ausgleichsflächen

Zwischenzeitlich sind auch rechtsverbindlich festgelegte Ausgleichsflächen für andere Projekte in der Vergangenheit nicht vom unerbittlichen Flächenhunger, z.B. an der Vaalser Straße verschont geblieben.

Völlig unverständlich ist aber die Darstellung im Vorentwurf über die wirtschaftlichen Nutzflächen in der Stadt Aachen, die im derzeitigen Entwurf nicht mehr zu finden sind. Auf den Seiten 13 bis 14 des Vorentwurfs werden 120 ha Reserve aus einem AGIT Programm beschrieben, die schnell bzw. zeitnah zur Verfügung stehen können, und in der Summe für ca. 40 Jahre den Bedarf in Aachen sichern würden. Trotzdem sollen weiter Flächen aus planerischer Vorsorge oder vielleicht „Fürsorge“ rekrutiert werden, wie es weiter heißt. Weiter unten wird sogar davon gesprochen, dass ca. 194 ha untersucht worden wären wovon 75 in Reserve stünden.

Das gleiche Vorgehen, vielleicht nur nicht so offensichtlich, ist auch bei der Ausweisung von

Wohnungsneubaugebieten zu vermuten. Die Stadt Aachen hat bisher noch keine aktuellen und nachprüfbaren Bedarfszahlen vorgelegt. Alle bisherigen Aktualisierungen der Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung-Prognosen haben sich in der Realität nicht bewahrheitet.

Die „Abschichtung“ auf der Seite 16 im Entwurf ist in der vorgelegten Darstellung bedenklich. Nach Ansicht der Stadt Aachen reicht der Umweltbericht der Stadt Aachen für alle Zukunft aus, um die Umweltauswirkungen in den laufenden und zukünftigen Verfahren und Änderungsverfahren nicht mehr prüfen zu müssen. Aus den erstellten Unterlagen kann danach für jedes Verfahren schnell und unbürokratisch ein im jeweiligen Verfahren gesetzlich geforderter Umweltbericht erstellt werden.

### **Umweltprüfung**

Unverständlich und dadurch nicht zuletzt sehr bedenklich ist der nachfolgend zitierte Satz von Seite 136 der Umweltprüfung -Dossiers der Prüfflächen und Alternativflächen:

*„Bezugszeitpunkt für die Bewertung ist in der Regel die heutige Situation, es sei denn, für den Prüfstandort liegen weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen vor (z.B. Rahmenplanung für Richterlicher Dell, Bebauungsplan-Vorentwurf Lichtenbusch, Campus West)“.*

Die sogenannte Rahmenplanung ist bereits „Schnee von gestern“ und spielt in Bauleitplanverfahren keine rechtsverbindliche Rolle, da sie nur eine stadtinterne Absichtserklärung zu möglichen Flächenentwicklungen ist. Wie kann es aber von einem Planungsbüro als möglich erachtet werden, dass detaillierte bzw. „weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen“ einem dafür eigentlich erst in der Genehmigungsphase befindlichen Flächennutzungsplanverfahren vorgreifen können? Soll dadurch vermieden werden, dass die hohen Infrastrukturkosten incl. Der Folgekosten nach BauGB § 35 als Ausschlusskriterium nicht mehr betrachtet werden müssen? Um überhaupt sinnvoll planen zu können, müssen erst einmal die planungsrechtlichen Voraussetzungen (i.e.S.) in Form eines genehmigten und rechtsgültigen Flächennutzungsplans vorliegen. Ansonsten könnte man ja auch beispielsweise einen Flughafen an dieser Stelle detailliert und weit fortgeschritten planen und diesen später lapidar in einem Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans so betrachten, als wäre dieser bereits vorhanden und als wären auch alle eigentlich noch zu planenden Infrastrukturen „planlich“ ja schon vorhanden, was törichter Selbstbetrug wäre.

Weder im Baugesetzbuch noch im Landesentwicklungsplan ist das Vorgehen der Stadt bzw. des bearbeitenden Büros juristisch abgesichert. Diese willkürlich angesetzten und sich selbst verordneten, grundlos einschränkenden Arbeitshypothesen widersprechen zudem den Inhalten des Schreibens des früheren Umweltministers Remmel (Prof. König 2014) das nachdrücklich erst einmal die abschließende und nachprüfbare Bewertung des Ist-Zustandes fordert, bevor überhaupt detailliertere Planungen begonnen werden dürfen.

Zitat Seite 1 –Anlage 04-

*„Aus der Sicht des Landes soll der Flächenverbrauch von derzeit etwa zehn Hektar pro Tag mittelfristig auf höchstens fünf Hektar pro Tag in NRW gesenkt werden. Langfristig wird das Ziel des „Netto-Null-Flächenverbrauchs“ angestrebt. Dies soll insbesondere durch Stärkung der Innenentwicklung und Wiedernutzung von Brachflächen erreicht werden. Der sich daraus ergebende Zielkonflikt muss aus Sicht des MKULNV im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgearbeitet werden.*

BauGB §2 (4):

*Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.*

Ein weiterer Hinweis findet sich im genannten Schreiben (Anlage 04), aus dem ebenfalls hervorgeht, dass aktuelle und nicht fiktive Verhältnisse darzustellen sind.

Zitat Seite 1, 2 –Anlage 04-

*„Ergänzend halte ich die Ermittlung von Brachflächenpotenzialen und Baulücken für erforderlich, um Alternativflächen unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs prüfen zu können. Ziel sollte es sein, den aktuell nachgewiesenen Bedarf möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs abzudecken, um damit diese Freifläche zu schonen. Die Planung der Umgehungsstraße darf dieser Prüfung nicht vorgreifen.“*

Damit ist das im Umweltbericht dargestellte Vorgehen auf Seite 136 der Umweltprüfung:

*„Bezugszeitpunkt für die Bewertung ist in der Regel die heutige Situation, es sei denn, für den Prüfstandort liegen weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen vor (z.B. Rahmenplanung für Richtericher Dell, Bebauungsplan-Vorentwurf Lichtenbusch, Campus West)“.*

unzulässig, rechtlich unsicher und planungsrechtlich bedenklich; besonders bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

<p><b>Sollte die Stadt Aachen und das bearbeitende Büro weiterhin auf diesen Darstellungen und Einschränkungen beharren, so fordern wir die eindeutige und nachvollziehbare Benennung der hierfür geltenden rechtlichen und planungsrechtlichen Grundlagen in einem Flächennutzungsplanverfahren.</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Städtebauliche Eignungsprüfung

Nicht rechtlich begründete Selbsteinschränkung der Voraussetzungen und des Prüfumfangs:

### Planungsrechtliche Bedenken 1

Darüber hinaus ist die auf der Umweltprüfung basierende städtebauliche Eignungsbewertung der Richtericher Dell unzulässig, für die auf Seite 136 die gleichen nicht zulässigen Einschränkungen wie für die Umweltprüfung beschrieben werden und als Grundlage für das Flächennutzungsplanverfahren nicht relevant sind:

Zitat: Städtebauliche Eignungsprüfung vom 10.05.2019, Seite 136:

*„Bezugszeitpunkt für die Bewertung ist in der Regel die heutige Situation, es sei denn, für den Prüfstandort liegen weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen vor (z.B. Rahmenplanung für Richtericher Dell, Bebauungsplan -Vorentwurf Lichtenbusch, Campus West).*

*Die Eignungsbewertung erfolgte im Herbst 2013 parallel zur Umweltprüfung (vgl. Anhang 2, Vorentwurf) für zunächst 100 Standorte. Anschließend erfolgte eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Aachen.“*

### Planungsrechtliche Bedenken 2

Die gleichen Bedenken wie zu Seite 136 bestehen auf Seite 159 in den Unterlagen zur Prüffläche „RI-WO-15 – Richtericher Dell“. Hier wird unter dem Punkt Begründung angeführt:

*Seite 159 städtebauliche Eignungsbewertung*

*Begründung:*

*„Für den neuen Siedlungsbereich (insgesamt 37 ha für ca. 900 Wohneinheiten) liegt eine Rahmenplanung vor, die u.a. eine neue Erschließungsstraße, Grünflächen, Anbindungen in den Freiraum sowie dezentrale Versickerungen vorsieht und Grundlage der Prüfung ist. Ein Teil der Fläche ist als Klimaschutzsiedlung beantragt (im Bereich BP 950).…….“*

Eine Rahmenplanung ist eine innerstädtische Vereinbarung, die noch keinen planungsrechtlichen Sachverhalt für den Flächennutzungsplan darstellt. Insofern dürfen die darin angeordneten Maßnahmen nicht die „Grundlage der Prüfung“ bei einer städtischen Eignungsprüfung sein, da die Inhalte nicht real existent sind, aber als erforderliche Maßnahmen betrachtet und nur in dem Kontext als noch durchzuführende Maßnahmen bewertet werden.

Der Neubau der sehr teuren Erschließungsstraße führt nach § 35 BauGB zu einem Ausschluss der Planungen, da sie grundlegend für die Bebauung ist und somit auch bei der städtebaulichen Eignungsprüfung gewertet werden muss.

*BauGB § 35*

*(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben*

*...*

*4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,*

*.....*

Im massiven Vorantreiben der Planungen zur Erschließungsstraße durch die Stadt Aachen sollen hier Fakten geschaffen werden. Die Planungen für die Erschließungsstraße verstoßen gegen die Vorgaben des BauGB §35 (3) 4.

### **Nichteinbeziehung der geplanten und für die Bebauung in der Richtericher Dell unbedingt notwendigen Erschließungsstraße in die Bewertung**

Dass diese Erschließungsstraße bereits geplant wird bedeutet, dass der Standort Richtericher Dell aufgrund des heutigen und damit auch ausschließlich zu bewertenden Zustandes völlig ungeeignet ist.

*BauGB § 35*

*(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben*

*....*

*4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,*

*...*

*6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,*

*...*

Die von der Stadt bisher vorgestellte und nach ihren Aussagen auch nur „grobe“ Kostenschätzung für die Erschließungsstraße entwickelte sich im Laufe der Zeit seit 2006 über 0,35 Mio. zu 3,5 Mio. zu 5,3 Mio. zu 7,2 Mio. zu 10 Mio. + X und Anfang 2017 zu 16,0 Mio. € ohne dass bisher das Ende der Kostensteigerung absehbar ist. Damit sind schon die bisherigen Kosten exorbitant für eine reine Erschließungsstraße gestiegen und stellen somit ein weiteres K.O.-Kriterium bezüglich der städtebaulichen Eignung der Richtericher Dell dar.

### **Falschbewertung der „Technischen Erschließung“**

Da die ursprüngliche Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“, jetzt „RI-WO-15 – Richtericher Dell (Variante 2)“ komplett im unerschlossenen Außenbereich liegt, muss sie im Gegensatz zur städtebaulichen Bewertung des bearbeitenden Büros als technisch nicht gut bzw. überhaupt nicht erschlossen bewertet werden, zumal tatsächlich aufgeführt wird, dass das Leistungsvermögen der Kanalisation und des Rückhaltevermögens der Entwässerung auf Seite 170 der städtebaulichen Eignungsprüfung als unbekannt gekennzeichnet werden.

*Seite 169 städtebauliche Eignungsbewertung Vorentwurf (RI-WO-04)*

*Seite 159 Teil A, Begründung, Entwurf (RI-WO-15), sowie Seite 71, Anlage 2*

*Begründung / Hinweis:*

*„Für den neuen Siedlungsbereich (insgesamt 37 ha für ca. 900 Wohneinheiten) liegt eine Rahmenplanung vor, die u.a. eine neue Erschließungsstraße, Grünflächen, Anbindungen in den Freiraum sowie dezentrale Versickerungen vorsieht und Grundlage der Prüfung ist. Ein Teil der Fläche ist als Klimaschutzsiedlung beantragt (im Bereich BP 950).....“*

Trotz der Aussagen des Masterplans 2006 „Wasser“ mit seinen Ergänzungen zur nachweislich möglichen dezentralen Versickerung, sollte im Jahre 2017 eine dezentrale Versickerung nicht mehr möglich sein. Das verwundert sehr, zumal die Unterlage Masterplan 2006 der BI-Dell von der Stadt trotz mehrfacher Nachfrage vorenthalten wird.

Zurzeit soll nun eine zentrale Versickerung aufgrund der unzureichenden Kapazitäten der Kanalisation neu erkundet werden.

Damit werden alle Argumentationen bezüglich einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser in der sogenannten „Klimaschutzsiedlung“ ad absurdum geführt.

Die im Fazit vorgenommene Einstufung als einen „aus technischer Sicht gut geeignetem Standort“ der Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“, jetzt „RI-WO-15 – Richtericher Dell (Variante 2)“ ist damit völlig unverständlich. Die Aufrechterhaltung der vorstehenden Darstellung in den städtebaulichen und Umwelt Dossiers erscheint als Wunschvision bzw. politisch-normative Bewertung. Die Bewertung „aus technischer Sicht gut geeignetem Standort“ der Prüffläche „RI-WO-15 – Richtericher Dell (Variante 2)“ im Entwurf Stand 10.05.2019 ist aufgrund des derzeitigen IST-Zustandes zurückzunehmen, da bis heute die Versickerungsfähigkeit weiterhin ungeklärt ist.

### **Nichteinbeziehung der landwirtschaftlichen Flächennutzung in die Bewertung**

Im BauGB heißt es unter § 1a (2):

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Hinweise auf diese Einschränkungen fehlen in den Ausführungen zur Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“ jetzt „RI-WO-15 – Richtericher Dell (Variante 2)“ komplett.

Auch nach den Vorgaben des rechtskräftigen LEP 2017 (7.5-2)

#### 7.5-2 Grundsatz

Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte

„ .....Wertvolle landwirtschaftliche Flächen mit besonders hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung sollen für Siedlungs und Verkehrszwecke nicht in Anspruch genommen werden.“

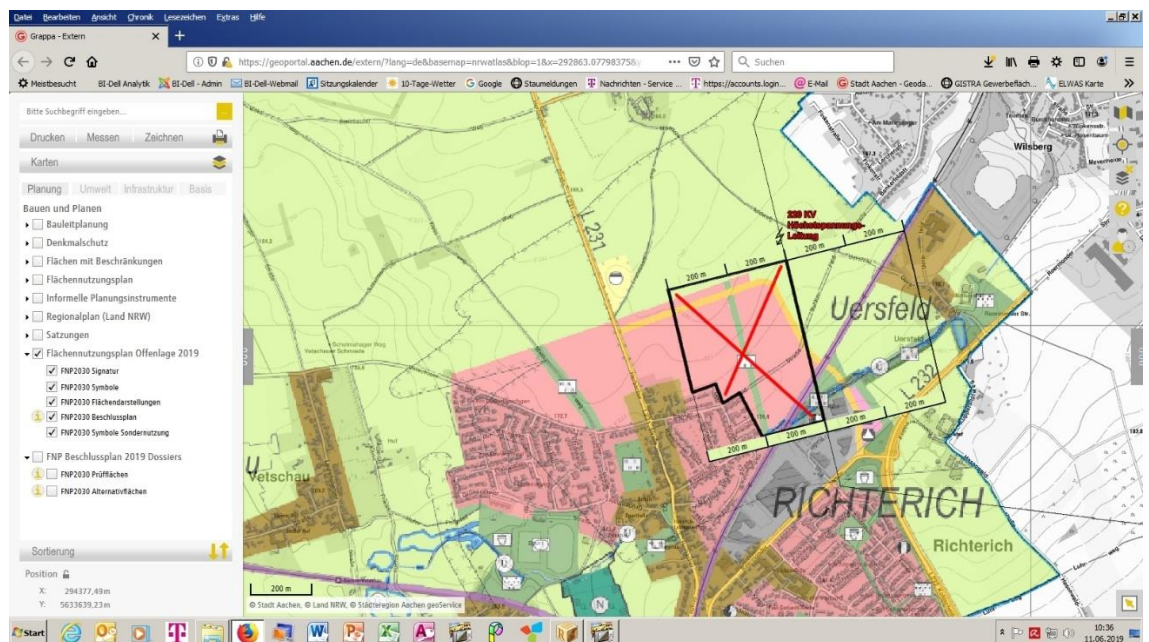
sind wertvolle landwirtschaftliche Flächen bei Erschließungsvorhaben im Außenbereich besonders zu schützen, selbst wenn diese im Regionalentwicklungsplan als ASB-Zonen vorge-

sehen waren. Über die Nutzung entscheidet demnach nicht der Regionalplan sondern das Flächennutzungsplanverfahren bzw. ein Änderungsverfahren hierzu.

Zudem werden hier die SDG-Ziele der Agenda 2030 wie Ziel 2: „kein Hunger“ und Ziel: 13 „Klimaschutz“ und Ziel: 15 „Leben an Land“ und weitere Ziele der UN-Agenda SDG (sustainable development goals) für eine nachhaltige Gestaltung der Umwelt auch in Aachen komplett ignoriert.

### Höchstspannungsleitungen

Es fehlt wie schon weiter oben beschrieben die Beachtung der gesetzlich korrekten Grenzabstände für neue Baugebiete zur Höchstspannungsleitung am östlichen Rand des geplanten Baugebietes Richtericher-Dell und damit auch der Ausweisung im Entwurf FNP Aachen\*2030 als Fläche für Wohnbebauung.



### Arithmetische Fehler bei der Gesamt-Bewertung

Die städtebauliche Eignungsprüfung enthält weiterhin im Entwurf FNP Aachen\*2030 in der Bewertungsmatrix gravierende arithmetische Additionsfehler, die schon in der Stellungnahme der BI-Dell von 2014 nachgewiesen worden sind (vgl. auch weiter unten unter: Teil 3 Modul Richtericher Dell / B) Städtebauliche Eignungsprüfung / 5. Eignungsbewertung). Die Addition von 1+2+2 ergibt auch weiterhin eine 5. Bildet man aus diesen Zahlen den Mittelwert ergibt sich der Wert von 1,666, der zum Mittelwert 2 aufzurunden ist. Wie es in zwei aufeinanderfolgenden Zeilen der Gesamtbewertung (RI-WO-15 ff) bei gleichen Zahlenfolgen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann, ist ein mathematisches Wunder.

Wenn die Stadt Aachen darauf im Teil C allgemein schreibt, dass diese Ergebnisspalten jeweils andere Wertungen beinhalten, dann muss das plausibel dargestellt werden, da es nicht

Gottgegeben ist. Überhaupt ist die ganze Kette von den Einzelbewertungen in den Dossiers mit Symbolen („plus“, „minus“, „rotes plus“, „X“, „Punkt“, „Rechteck“) und deren Zuordnung zu textlichen Bewertungen, die anschließend in Zahlen überführt werden und danach keine Mittelwertbildung zulassen sollen, gegenüber den BürgerInnen als „spionagesicher“ bzw. als nicht nachvollziehbar und damit äußerst intransparent zu bezeichnen und abzulehnen.

**Fazit Umweltprüfung und städtebauliche Eignungsbewertung für die Richtericher-Dell:**

Die vorliegenden Vorgehensweisen der Umweltprüfung und Eignungsbewertung reihen sich nahtlos in Vorgehensweisen der politisch-normativen Gutachten von empirica und Quaestio ein. Ein solches Vorgehen ist äußerst bedenklich, hätte präjudizierende Wirkung und könnte zu politischen Fehlentscheidungen führen.

Die Umweltprüfung und die daraus resultierende städtebauliche Eignungsbewertung für die Richtericher Dell sind falsch und schon aus den zuvor genannten Gründen unzulässig und für die Umwidmungen in einem Flächennutzungsplanverfahren (Neuaufstellung / Änderung) nicht geeignet.

Eine politisch-normative Festsetzung der Beurteilungsbasis auf einen fiktiven Zustand einer nicht planungsrechtlich verbindlichen Rahmenplanung ist eine massive Einschränkung und damit unzulässig.

*Seite 159 städtebauliche Eignungsbewertung Begründung / Hinweis:*

*„Für den neuen Siedlungsbereich (insgesamt 37 ha für 900 Wohneinheiten) liegt eine Rahmenplanung vor, die u.a. eine neue Erschließungsstraße, Anbindungen in den Freiraum sowie dezentrale Versickerungen vorsieht und Grundlage der Prüfung ist.“*

Die Umweltprüfung und städtebauliche Eignungsprüfung haben auf Basis des heutigen IST-Zustands und damit für das Jahr 2019 zu erfolgen.

Sie dürfen nicht im Gegensatz zur bedenklichen Vorgehensweise der Stadt mit der Festlegung der Beurteilungsbasis für die Umwidmung des FNP Aachen\*2030 auf einen fiktiven in der Zukunft liegenden Zeitpunkt festgelegt werden. Sonst würden die gesetzlichen Vorgaben des BauGB §35 und Ziele und Grundsätze des LEP 2017 umgangen.

Wenn sich schon die Bewertungen der Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“ jetzt „RI-WO-15 – Richtericher Dell (Variante 2)“ als so zweifelhaft darstellen, sollten die Bewertungen der übrigen Prüfflächen im Entwurf des FNP Aachen\*2030 und damit die gesamte sogenannte Umweltprüfung sowie auch die gesamte städtebauliche Eignungsbewertung ebenfalls kritisch hinterfragt werden. Die vorliegenden Unterlagen der Dossiers im Entwurf des FNP Aachen\*2030 können in dieser veralteten und nicht mehr aktuellen Form jedenfalls nicht als Grundlagen für eine so umfassende Änderung des Flächennutzungsplans verwendet werden.



**Die Eignungsbewertung auf Seite 159 der städtebaulichen Eignungsbewertung zur Prüffläche „RI-WO-15 – Richtericher Dell (Variante 2)“ als „gut geeignet“ ist keinesfalls zu akzeptieren und muss im Entwurf des FNP Aachen\*2030 aufgrund massiver und ausgedehnter Eingriffe in mehrere Schutzgüter auf „ungeeignet“ bis „völlig ungeeignet“ korrigiert werden.**

Die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse haben sich seit 2013 erheblich verändert und die 2014 dargestellten Planungen waren entweder realitätsfremd oder stellten sich als nicht zu verwirklichen heraus. Zudem haben sich seit 2014 bis 2019 viele Sachverhalte wie z.B. die Wirtschaftlichkeit, die Gesetze und die raumplanerischen Gegebenheiten tiefgreifend verändert.

**Da viele Sachverhalte in den Dossiers von 2014 nicht auf den für den Entwurfstand 2019 des FNP Aachen\*2030 aktualisiert und korrigiert worden sind, verlangen wir aufgrund der vorstehenden aktualisierten Kritik an den bisherigen Unterlagen und Planungen eine komplette Neubewertung und zwar ausschließlich aufgrund der derzeitigen IST-Verhältnisse in der Richtericher Dell.**

## **Einwände zum Entwurf – Offenlage des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 vom 10.05.2019, Version 3.4**

### **Teil 1: Allgemeines Modul**

#### **A) Allgemeiner Vorgang gesamter FNP Aachen\*2030**

#### **B) Allgemeine formale Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP Aachen\*2030**

1. Verfahrenszeitpunkt Bürgerbeteiligung
2. Plandarstellungen
3. Transparenz
4. Rechtliche Verbindlichkeiten

#### **C) Allgemeine inhaltliche Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP Aachen\*2030**

1. Flächennutzungsplan <> Flächenentwicklungsplan
2. Landesentwicklungsplan (LEP) 2017 <> Flächennutzungsplan (FNP) Aachen \*2030
3. Bevölkerungsentwicklung
4. Wohnungsbedarf
5. Planungsumfang
6. Wirtschaftlichkeit
7. Gutachtengrundlagen
8. Allgemeine Transparenz

---

#### **A) Allgemeiner Vorgang gesamter FNP Aachen\*2030**

Der Rat der Stadt Aachen hat im Juni 2008 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit vorgeschaltetem Masterplan 2030 incl. Beauftragung eines externen Büros beauftragt. Im März 2011 wurde dann das Büro BKR mit der Erarbeitung des Masterplans 2030 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen beauftragt. Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen hat die Stadt Aachen am 23.06.2014 die nach dem Raumordnungsgesetz erforderliche, frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hierzu fand die Einführungsveranstaltung zur Vorstellung des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen im Ballsaal des alten Kurhauses statt. Danach hat die Stadt Aachen innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sogenannte „Sprechstunden“ zum neuen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen in den Stadtbezirken und am 03.07.2014 für den Bereich Richterich im Schloss Schönau durchgeführt.

Ablaufplan FNP 2030 der Stadt Aachen:

- Juni 2008 Auftrag an die Verwaltung zur Erstellung eines Masterplans und eines neuen Flächennutzungsplans 2030.
- März 2008 Beauftragung von BKR mit der Erarbeitung des Masterplans 2030 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen.
- Juni 2014 „**Frühzeitige**“ Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030.
- April 2019 Beschluss im Planungsausschuss zur Offenlage der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030.
- Juni 2019 Offenlage 11.06. – 12.07.2019, 5 Wochen  
Tatsächlich jedoch nur 14.06.2019 – 12.07.2019
- 12. Juni 2019 Behinderungsanzeige der BI-Dell aufgrund verspäteten Versands der Code-Schreiben für die Zuordnung der Abwägungen zu den Eingaben

Das Verfahren wird vom Büro BKR und MitarbeiterInnen der Stadtverwaltung Aachen durchgeführt.

## **B) Allgemeine formale Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP Aachen\*2030**

### **1. Verfahrenszeitpunkt Bürgerbeteiligung**

Wie in weiteren zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren bekannt wurde und auch im BauGB nachzulesen ist, gibt es keine zeitlichen Einschränkungen für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Entwurfsphase. Eine zeitliche Einschränkung von vier Wochen für Eingaben der Bürgerschaft ist nur im Offenlageverfahren gesetzlich festgelegt.

Aber gerade bei einer so langen Bearbeitungszeit von 5 Jahren wie beim FNP Aachen\*2030 ist eine lediglich 1-wöchige Verlängerung der Offenlage völlig unangemessen. Im Laufe der vergangenen 5 Jahre mussten die Grundlagen der Planungen und auch die Eingaben der beteiligten TÖB und der Bürgerschaft ständig fortgeschrieben und aktualisiert werden, da nicht der rechtliche Rahmen bei der Aufstellung der Bauleitpläne sondern der rechtliche Rahmen bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen ist.

### **2. Plandarstellung**

In den Erläuterungen zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 wird dargestellt, dass die FNP Änderungsverfahren 131 und 128 Richterlicher-Dell in den Entwurf integriert worden sind. Planlich ist die Integration nicht 1:1 erfolgt, da die Darstellung aus dem Änderungsverfahren 131 östlich der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach nicht übernommen worden ist.

### **3. Transparenz**

Im Ratsinformationssystem und auch in den Unterlagen zur Offenlage des FNP Aachen\*2030 (Raum 400, Lagerhausstraße) fehlen die als Grundlage dienenden Dokumente wie das Empirica/Quaestio-Gutachten 2008/9, die Aktualisierung im Quaestio-Gutachten 2014 und 2018 sowie Verweise auf weitere relevante Unterlagen. Auch unter den in der Offenlage angegebenen Web-Seiten sind die Unterlagen nicht einsehbar.

Die in den Unterlagen zur Offenlage des FNP Aachen\*2030 (Raum 400, Lagerhausstraße) ausgestellten Kopien aller Einwendungen stehen im Ratsinformationssystem nicht zur Verfügung. Die von der Stadt um 1 Woche verspätet versandten Code-Schreiben können nur im Raum 400 den eigenen Eingaben zugeordnet werden.

Außerdem fehlt im Code-Schreiben für die BI-Dell eine Code-Angabe für die Einwendung der BI-Dell vom November 2017 (9.6.3), wie wir bei der Einsichtnahme der Offenlage-Unterlagen im Raum 400, Lagerhausstraße am 27.06.2019 feststellen mussten.

Trotz einiger Änderungen im Ratsinformationssystem sind in den letzten fünf Jahren leider keine hinreichenden Verbesserungen hinsichtlich der Vollständigkeit, der Plausibilität und der Nachprüfbarkeit der Unterlagen zum FNP Aachen\*2030 und trotz Einrichtung des Open Data Portals zu verzeichnen. Auf den Seiten des Ratsinformationssystems zum FNP Aachen\*2030 fehlen viele grundlegende Gutachten von 2006 bis 2019. Zudem sind die Sachstände der wei-

teren Unterlagen und Dokumente laut Darstellung auf Seite 13 im Teil A Begründung älter als 31. Mai 2018. Noch älter sind die Angaben in den städtebaulichen- und Umwelt-Dossiers (s. z.B. RI-WO-15, Richtericher Dell, Variante 2, Teil B, Umweltbericht, Anlage 2, Prüfflächen: ausgewiesenes Prüfdatum April 2018).

**Wir fordern weiterhin, dass in allen Dateien im Ratsinformationssystem mit rechtlichen, organisatorischen und planerischen Inhalten, wie in jedem Plansiegel bei einer Bauausführungsplanung, Erstellung und auch alle Korrekturen mit Art, Inhalt, Datum und Verfasser aufgeführt werden. Das sollte digital auch im Ratsinfosystem und auch in allen öffentlichen Unterlagen möglich sein.**

#### **4. Rechtliche Verbindlichkeiten**

Für viele der als Prüfflächen ausgewiesenen Bereiche laufen derzeit schon Änderungsverfahren parallel zur jetzigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen. Einerseits ist es sinnvoll Karteileichen, wie z.B. das Gewerbegebiet Richtericher Dell aus dem Flächennutzungsplan 1980 endgültig zu löschen, andererseits geht aber die Neuaufstellung einen Schritt weiter, indem neue Flächen in dieses Verfahren aufgenommen werden, für die bisher eigenständige Verfahren bestanden.

## **C) Allgemeine inhaltliche Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP Aachen\*2030**

### **1. Flächennutzungsplan <>Flächenentwicklungsplan**

Die derzeitige Neuaufstellung des Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen ist, wie schon aus dem Titel zu entnehmen ist, eigentlich ein getarnter Flächenentwicklungsplan zur Verwirklichung der Wunschvorstellungen des Rates und der Stadtverwaltung.g. Der alte Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen hat in seinem Titel keine zukunftsweisenden Ambitionen gehabt, sondern den Stand der damaligen Situation im Jahre 1980 zur Flächennutzung dargestellt, was auch die Aufgabe eines Flächennutzungsplans ist.. Die danach erfolgten Änderungen sind ein ganz natürlicher Vorgang und können durch heutige, digitale Verfahren leichter und aktueller bewerkstelligt werden, vorausgesetzt die einzelnen Änderungsverfahren sind durchgeführt und die Beschlüsse genehmigt worden.

Es ist eine Illusion, wenn angenommen wird, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bis 2030 keine Änderungsverfahren mehr erfordern würde. Die Neuaufstellung ist jedoch gut geeignet, um „Karteileichen“ zu beseitigen.

Der Flächennutzungsplan ist jedoch u.E. nicht als Werkzeug zur Planung und Entwicklung zukünftiger Nutzungen zu gebrauchen, auch wenn dies sehr verführerisch erscheint. Erst recht nicht, wenn dadurch mehrere parallele und damit konkurrierende Verfahren zu denselben Flächen anhängig sind. Ein Flächennutzungsplan soll die tatsächliche Nutzung der Flächen nach ggf. erfolgter Umwidmung zeigen. In den Änderungsverfahren werden die geplanten Umwidmungen beantragt, die erst nach Genehmigung zur tatsächlichen Nutzung werden und erst danach in den aktuellen, digitalen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen übernommen werden.

Auch der Masterplan hatte diese kühne, zukunftsweisende Bezeichnung 2030, die suggerierte, dass die Inhalte bis 2030 zu verwirklichen sein, was sich aber schon beim Leitprojekt Campusbahn als Makulatur herausstellte. Weitere Leitprojekte bröckeln bereits wie die angepriesene und teure Klimaschutzmodellsiedlung Richtericher Dell. Insofern ist die Bezeichnung 2030 nicht mehr relevant, ja sogar irreführend. Da der Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen auf den Masterplan Aachen\*2030 aufbauen sollte, trifft diese Verfallserscheinung auch auf diesen zu.

Eine einfache, digitale Planbereinigung wäre der eigentlich erforderliche und auch ausreichende Vorgang für einen Flächennutzungsplan (ggf. 2014)! Die Jahreszahl kann in Zukunft bei einem digital zu führenden Flächennutzungsplan entfallen, da dieser „täglich“ aktualisiert werden kann. Auch hier einige ggf. unnötige parallele Entwicklungen, die ggf. in Konkurrenz zueinander stehen.

**Wir fordern, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Bereinigung von Karteileichen darstellt, aber nicht als Genehmigungswerkzeug ohne Grundlagen entfremdet wird.**

## **2. Landesentwicklungsplan (LEP 2017) <> Flächennutzungsplan FNP Aachen\*2030**

Mehrere grundlegende Vorgaben des rechtsverbindlichen Landesentwicklungsplans 2017 NRW werden im Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 von der Stadt Aachen nicht beachtet bzw. berücksichtigt.

### **Der rechtskräftige LEP 2017 soll:**

- der Entstehung von Industrie und Gewerbebrachen entgegenwirken.
- der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich entgegenwirken, die hohe infrastrukturelle Erschließungskosten erfordern.
- dem Festhalten der Kommunen an nicht funktionierenden Industriegebieten und im Außenbereich geplanten Wohngebieten entgegenwirken.
- entgegenwirken, dass Kommunen ihre Brachflächen als unerreichbar darstellen, um Außenbereiche neu in Anspruch nehmen zu können.
- bewirken, dass die Reaktivierung von Brachflächen zuerst durch Wohnen, dann durch Industrie und zuletzt als Grünflächen zu entwickeln sind.
- bewirken, dass der Ausschluss der Überplanung von Altlasten nur nach ausführlicher und nachprüfbarer Begründung erfolgen darf.
- bewirken, dass keine konkurrierenden Planungen stattfinden.
- bewirken, dass wertvolle landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben.

### **Der Entwurf des neuen LEP fordert:**

- Innen- vor Außenentwicklung
- die Aufstellung und spätere Fortführung eines echten Baulandkatasters / Siedlungsmonitorings in allen Kommunen.
- die Anpassung der Landesplanung an die demographische Entwicklung.
- die Anpassung an die Globalisierung.
- die Anpassung an den Klimawandel.
- die Darstellung von neu in Anspruch zu nehmenden Flächen minimieren (weniger Außenentwicklung).
- einen aktuellen Nachweis des Wohnungsneubaubedarfs über:
  1. Bevölkerungsentwicklung
  2. Entwicklung der Wohnhaushalte
  3. Ersatzbedarf
  4. Fluktuationsreserve

(Quelle Dr.-Ing. Chr. Epping –Staatskanzlei Düsseldorf-)

Seit mehr als 5 Jahre fordert die BI-Dell den Nachweis des aktuellen Wohnungsneubaubedarfs der Stadt Aachen, den Nachweis der Bevölkerungsentwicklung sowie eine Prognose zu deren weiterer Entwicklung und die Untersuchung und Katalogisierung sämtlicher alternativer Innenentwicklungspotentiale (Baulandkataster) und steht damit im vollen Einklang mit dem Landesentwicklungsplan 2017 NRW. Zudem fordert der LEP 2017 NRW, wie auch die Bundesregierung, aufgrund des Bevölkerungsrückganges und der hohen Kosten und Folgekosten einer Außenentwicklung, die Rücknahme der Flächenneuanspruhen (~ Flächenver-

brauch) im Außenbereich, in NRW sogar für die weitere Zukunft einen Flächennullverbrauch, was aber durch die Stadt Aachen zurzeit im Entwurf des FNP Aachen\*2030 anscheinend bewusst ignoriert wird und im Sinne der Ressourcen- und Umweltschonung in Verantwortung für zukünftige Generationen nicht vertretbar ist. Auch ausgewiesene und beschlossene Ausgleichsflächen für bereits erstellte Bauprojekte (z.B. im Preuswald, an der Vaalser Straße), Natur- und Landschaftsschutzgebiete (z.B. Beverau), wertvollste Ackerböden (z.B. Richtericher Dell) etc. sind vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen auch ohne Nachweis der Dringlichkeit nicht mehr sicher. Konversionsflächen ehemaliger militärischer Nutzung (z.B. Camp Hitfeld -Kasernen und Depots) werden nicht saniert und nicht vorrangig einer Wohnnutzung zugeführt, sondern sollen zu Wald und Wiesenflächen sowie unrentablen Solarparks umgewidmet werden. Industriebrachen, wie z.B. alte Steinkohlezechen (z.B. Carl Friedrich) und alte Produktionsstandorte bleiben Gewerbestandorte bzw. sollen lokal noch erweitert werden, weil Aachen angeblich Gewerbeflächen dringend benötige. Anscheinend ist der 20 Jahre alte Gewerbepark AVANTIS, auf dem ein Großteil der Flächen insbesondere auf deutscher Seite leer stehen, aus dem politischen und Verwaltungsgedächtnis verschwunden. Anscheinend ist aber Bedarf nicht gleich Bedarf. Auch hier werden keine echten Alternativen gesucht.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind und der LEP 2017 rechtsverbindlich geworden ist, fordern wir weiterhin nachdrücklich eine Neubewertung aller Flächen und damit auch die Erstellung eines Katasters von Brachflächen und minder genutzten Bestandsflächen, deren Quantifizierung angeblich nicht möglich sei. Erst danach sollte die Durchführung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen weitergeführt werden, bevor wertvollste Außenbereiche unwiederbringlich zerstört und erhöhte Erschließungs- und Folgekosten sowie zu erwartende hohe Betreiber-Gebühren generiert werden, die letztendlich die SteuerzahlerInnen tragen müssen.**

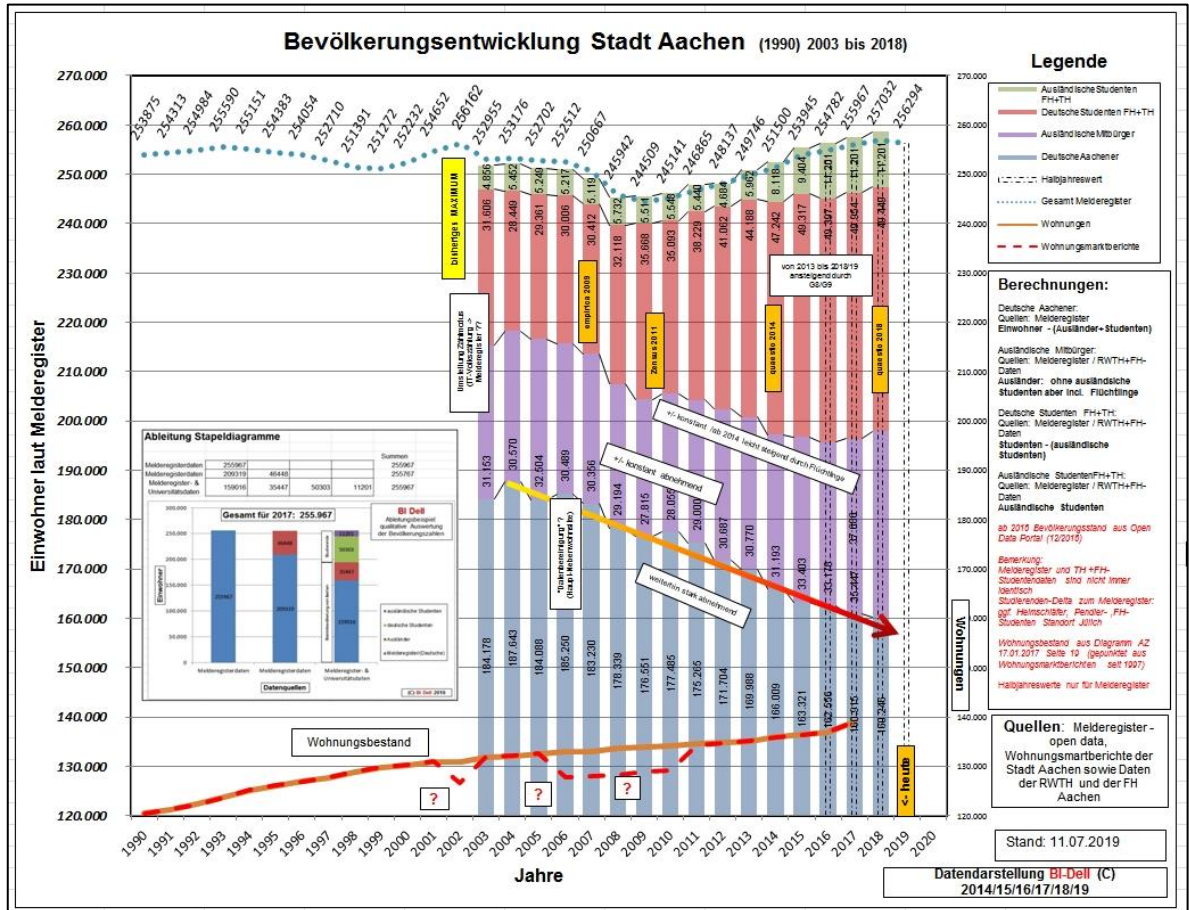
Da diese Vorgaben des LEP 2017 bis heute nicht erfüllt worden sind, liegt hier ein gravierender Planungsmangel vor.

### **3. Bevölkerungsentwicklung**

Laut Melderegister der Stadt Aachen bleibt auf den ersten Blick die Bevölkerung von Aachen mehr oder weniger bei ca. 255.000 mit Erstwohnsitz in Aachen gemeldeten Einwohnern konstant. Auf den zweiten Blick offenbart sich aber, dass die Aachener Stammbevölkerung seit 2004 stetig zurückgeht und der derzeitige Gesamtbevölkerungsstand nur von einem kurzzeitigen Zuwachs der Studenten (G8/G9) verursacht wird. Wenn die G8/G9-Jahrgänge die Hochschulen verlassen, wird die Aachener Bevölkerung voraussichtlich rapide auf Werte um die 230.000 fallen und sich damit der Zensuszahl 2011 annähern. Diesen Trend des Rückgangs



der Stammbevölkerung beklagt bereits das Handwerk, da Ausbildungsstellen für Lehrlinge nicht besetzt werden können, die Form des um die Studentenzahlen bereinigten Lebensbaums der Stadt Aachen, bevorstehende Schulschließungen aufgrund von Schülermangel etc.. Die Stadt Aachen ging lange Zeit dagegen von Zahlen von vor 2008 aus dem empirica/Quaestio 2008/9 Gutachten aus, die von städtischen Bearbeitern intern selbst schon in Frage gestellt wurden. Ein konsequentes und kritisches Kosten- und Bedarfs-Monitoring fehlt.

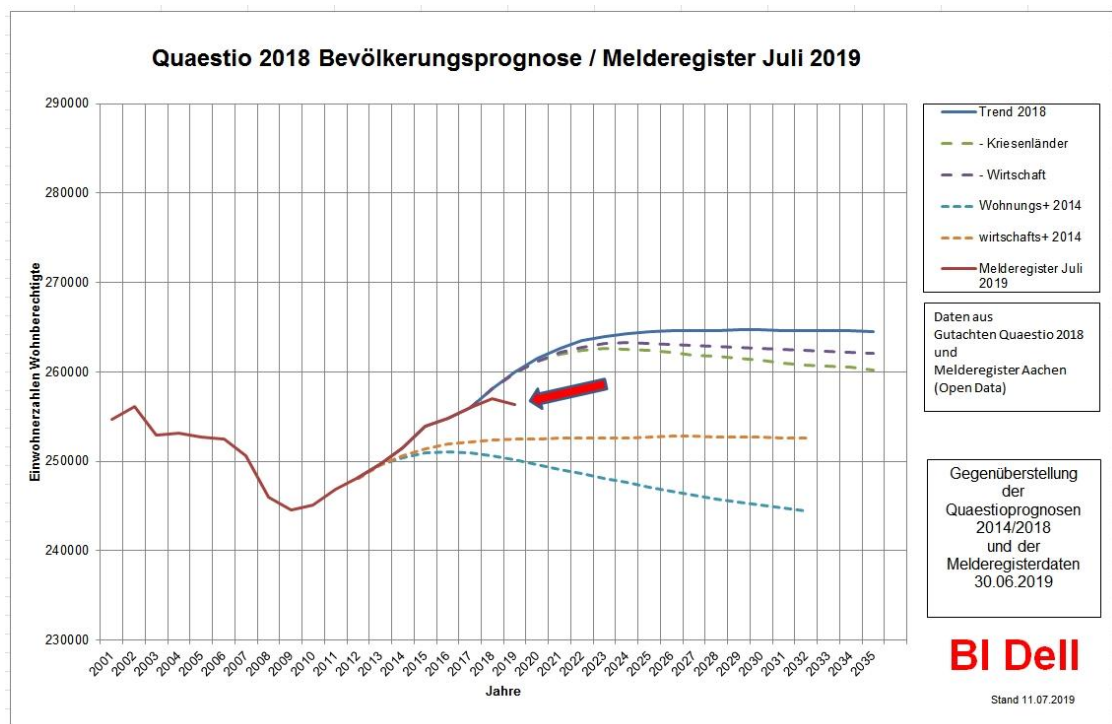


© BI-Dell 2019

In der vorstehenden Abbildung sind bereits die Zahlen vom 30.06.2019 eingearbeitet worden, die bereits einen Rückgang der Bevölkerung hauptsächlich durch den Fortgang von G8/G9-Studierenden vermuten lassen. Auch in 2016 hat die Bevölkerungszahl in Aachen den Maximalstand von 2002 nicht erreicht; d.h. Aachen hatte schon einmal mehr Einwohner als zuletzt 2016. Zurzeit scheint sich der zeitliche Überhang durch den doppelten Abiturjahrgang und den Wegfall der Wehr- und Ersatzdienstpflicht wieder zu normalisieren, wie es sowohl die Stadt Aachen in der Initiative „Extraraum“ bereits 2012 und auch die BI-Dell ab 2013 vermutet haben.

Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir weiterhin nachdrücklich neben der quantitativen Auswertung auch die qualitative Auswertung der Melderegisterzahlen als Grundlage für die weiteren Planungen anzusetzen, wie wir sie im vorstehenden Diagramm dargestellt haben. Zudem fordern wir nachprüfbare Nachweise um ein entsprechendes Umdenken und angepasstes Handeln zu bewirken, damit die Planungen in Aachen wieder auf eine realistische Basis gestellt werden können und keine weiteren Fehlentscheidungen wie AVANTIS oder der neue Tivoli getroffen werden. Große und kostenintensive Entwicklungen sollten erst nach Bürger- bzw. Ratsentscheiden beschlossen werden können.

Allerdings mehren sich schon jetzt, zwei Jahre nach der Erstellung des Gutachtens, die Anzeichen, dass sich sowohl die politisch beschlossene Trendprognose 2018 als auch die Alternativprognosen nicht bewahrheiten werden. Im folgenden Diagramm aus den Zahlen der Quaestio-Prognose und des Melderegisters der Stadt Aachen (Stand 30.06.2019) lässt sich erkennen, dass der prognostizierte Anstieg nicht eintreten wird, da die letzten Werte aus dem Melderegister maximal eine Stagnation bis sogar einen Bevölkerungsrückgang erwarten lassen.



Quaestio 2018 / BI Dell 2019

Die Differenz der Ist-Werte gegenüber der Prognosewerte Trend 2018 betragen bereits Mitte 2019 mit 256.294 EinwohnerInnen **2.756 Einwohner weniger** als nach der Trendprognose 2018 zu erwarten gewesen wären. Auf den Quaestio-Prognosen das nächste Handlungskonzept „Wohnen“ aufzubauen, ist wie auch schon in der Vergangenheit als bedenklich einzustufen.

#### 4. Wohnungsbedarf

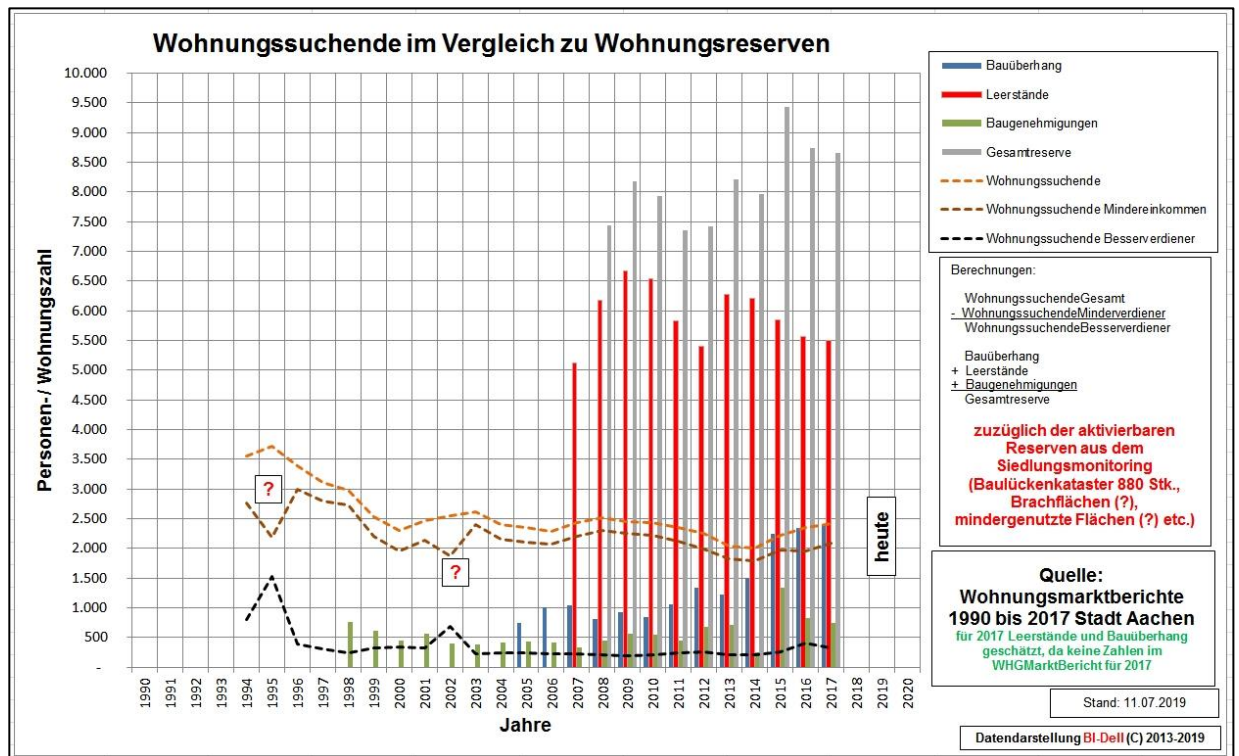
Laut IT.NRW wird die Bevölkerung in Deutschland insgesamt und auch in NRW schon bis 2030 merklich abnehmen. Nach einer über 4 Jahre alten Statistik von IT.NRW beträgt der erwartete Zuwachs der Bevölkerungsentwicklung in Aachen bis 2030 nur 0,7 % inklusive der Studenten von G8/G9 (Herzogenrath: -1,7, Köln: +10,4%, Bonn: + 11,5% (Aachener Zeitung vom 30.11.2012)). Gleichwohl gibt es kurzzeitige Verschiebungen in der Altersstruktur und der Anzahl der 1 bzw. 2 bzw. Mehrpersonenhaushalte. Aber auch hier wird insgesamt ein Rückgang in NRW ab 2025 erwartet.

Wenn ältere Menschen im angeblich vergreisenden Richterich (Aachener Nachrichten 10.01.2013) sich für das in der Nachbarschaft liegende Neubaugebiet interessieren, so wäre das später ein Umzug und kein Neuzug. Ähnliches passiert derzeit mit Instituten der RWTH Aachen, die aus der Enge der Stadt zum Campus Melaten ziehen, was auch keinen Neuzug von außerhalb darstellt.

Der dargestellte Bedarf an weiteren Neubaugebieten in den Außenbereichen mit weiterem übermäßigem Flächenfraß wird besonders vor dem Hintergrund der derzeitigen Einwohnerentwicklung mit schon nach einem Jahr deutlich erkennbaren negativen Abweichungen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung laut Melderegister von den Quaestio-Prognosen bezweifelt. Vorrang muss hier die Umwandlung von Wohnungsbestand in geeignete, ggf. barrierefreie sowie angemessene, kleinere Wohneinheiten haben. Eine Abstimmung der Bedarfsflächen für die Neuausweisung von Bauflächen sowohl regional in der Städtereion als auch überregional in der Euregio ist dringend geboten. Die Stadt Aachen leitet einen Bedarf von etwas über 10.000 Wohneinheiten nicht aus einer aktuellen Marktanalyse oder einem Wohnungs-Monitoring, sondern aus einer inzwischen auch wieder veralteten Unterlage: dem Quaestio-Gutachten 2018 ab. Schon allein aufgrund der Vorgängergutachten empirica/Quaestio 2009 und der späteren „Aktualisierung“ Quaestio 2014 hat die Stadt Aachen vor mehreren Jahren zuerst die sogenannte „Wohnungsmarktoffensive“ und dann das Szenario „Wirtschafts+“ als verbindliche Entwicklungsprogramme für die Stadt Aachen beschlossen. Zuletzt hat Quaestio 2018 eine weitere Bevölkerungsprognose erstellt aufgrund der die Stadt Aachen wieder politisch-normativ den Beschluss eines sogenannten Trendszenarios 2018 gefasst, das aber schon jetzt nach zwei Jahren sehr starke Abweichungen der Bevölkerungsentwicklung zeigt, so dass die 10.000 prognostizierten Wohnungen jetzt schon um ca. 2.750 Wohnungen zu reduzieren wären. Der Wohnungsbaubedarf kann auch durch weitere Innenentwicklungen befriedigt werden, wie sie die Kartierung der BI-Dell offenbart hat.

In diesem Zusammenhang ist die Betrachtung des derzeitigen letzten Wohnungsmarktberichtes in Verbindung mit den Wohnungsmarktberichten der Vorjahre von Bedeutung. Aus dieser Unterlage ist jedenfalls nicht der in der Presse und von der Stadt Aachen immer wieder betonte Druck auf den Wohnungsmarkt zu erkennen. Dieser angebliche Druck wird, wie zuvor be-

schrieben, aus den Forderungen des empirica/Quaestio-Gutachtens 2008/9 sowie dessen „Aktualisierung“ 2014 abgeleitet, die 2018 erneut aktualisiert wurde, weil die Grundannahmen nicht mehr zutreffend waren. So wird es wohl weitergehen, wenn nicht endlich dieser Automatismus gestoppt und ein komplettes Reset durchgeführt wird.



© BI-Dell 2019

Etwa 7.400 Wohnungen Gesamtreserve stehen ca. 2.300 Wohnungssuchenden gegenüber, woraus sich kein exzessiver Druck auf den Wohnungsmarkt herleiten lässt. Damit wäre der Rest von 4.900 Wohneinheiten eigentlich schon abgedeckt und ein weiterer Neubau würde zu einer Immobilienblase führen, so dass die heute erstellten Häuser und Wohnungen in ein bis zwei Jahren nicht mehr zu verkaufen wären.

Die Stadt Aachen hat im Jahre 2017 geschafft, sowohl einen Immobilien- als auch einen Wohnungsmarktbericht mit dem Stand 31. Dezember 2016 und damit bestmöglich aktuell vorzulegen, was in Zukunft auch beibehalten werden sollte aber für das laufende Jahr 2019 schon nicht mehr erreicht wurde.

Viele der darin enthaltenen Aussagen werden neu dargestellt und damit auch neu gewichtet. Laut Darstellung der Stadt sind dies Angaben zu den Leerständen und den Zuzügen von Flüchtlingen sowie zu dem aktuell verheerend hohen Bedarf an preiswerten öffentlich geförderten Wohnungen.

Die BI-Dell begrüßt die nun erstmalig auch verbal erfolgte Berücksichtigung von Leerständen, die nach den Aussagen des Wohnungsmarktberichtes erstmalig nach prozentualen Auswertungen für 2016 in den Bereich von Wohnungsmangel abgerutscht sein soll. Das bedeutet aber, dass in den Vorjahren der von der Politik behauptete, extreme Wohnungsmangel nicht

bestanden hat, sondern demgegenüber anscheinend eine nicht nachvollziehbare Abneigung gegen die Aktivierung bzw. Reaktivierung von Baulücken sowie die Wiedernutzbarmachung von Leerständen bestanden hat, was auch an der mehrfachen Ablehnung einer „Wohnraumschutzsatzung für Aachen“ (+/-Leerstandsverordnung) abgelesen werden kann, die nun endlich doch beschlossen werden konnte, auch wenn sie gleich nach Beschluss wieder als sehr gering wirksam von der Stadtverwaltung abgetan worden ist. Aber immerhin ein Schritt in die richtige Richtung,

Indes hat sich an der Gesamtreserve der Wohnungen von Aachen auch aus den zurzeit noch unvollständig vorliegenden offiziellen Zahlen nicht viel geändert, wie aus dem vorstehenden Diagramm mit den Zahlen bis 31. Dezember 2016 hervorgeht. Wie schon im Jahre 2014 hat Aachen einen eklatanten Mangel an öffentlich gefördertem Wohnraum jedoch nicht beim Wohnraum im mittleren und oberen Segment, wie er in der Richtericher Dell geplant wird. Die Stadt Aachen hat 2014/2015 ein Baulückenkataster als ein Baustein eines Baulandkatasters (BauGB §200) vorgelegt, damit aber bei weitem noch nicht die Vorgaben für ein echtes Baulandkataster nach § 200 BauGB erfüllt. Es ist jedoch bisher nicht erkennbar, ob dieses Baulückenkataster auch weiter gepflegt wird. Zudem will die Stadt Aachen nicht aktiv auf die Eigentümer von Baulücken zugehen, so dass das Baulückenkataster als GIS-Karteileiche eine zwar schöne aber nutzlose Darstellung der Baulücken bleiben wird, obwohl hier Kreativität - wie in anderen Städten bereits praktiziert- erforderlich wäre. Diese Vorgehensweise der Stadt Aachen steht im Widerspruch zum behaupteten dringenden Wohnbaubedarf, wenn die Stadt Aachen danach dieses Potential von mehr als 850 Baulücken in keiner Weise angehen will. Dieses Baulückenkataster ist demgegenüber inhaltlich und im GIS-System der Stadt Aachen zu pflegen. Die Stadt Aachen hat damit noch kein vollständiges Siedlungsflächenmonitoring als Grundlage für den FNP Aachen\*2030. Das ist gesetzlich und planungsrechtlich für die Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des FNP Aachen\*2030 erforderlich. Ein Brachflächenmonitoring sowie ein Monitoring von „minder genutzten Flächen“ als weitere wichtige Bestandteile eines Baulandkatasters werden im Entwurf zum FNP Aachen\*2030 als nicht quantifizierbar bewertet (Teil A, Erläuterungen, S. 83, 142) und daher als weitere Potentiale für den Wohnungsbau nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 (FNP Aachen\*2030) baut auf einem angeblich vorhandenem, nach § 200 des BauGB geforderten Baulandkataster auf.

Rechtliche Grundlage:

**BauGB § 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster**

- (1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzbuchs sind entsprechend auch auf Grundstücks-teile anzuwenden.
- (2) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften sind, soweit dieses Gesetzbuch nichts anderes vorschreibt, entsprechend auch auf grundstücksgleiche Rechte anzuwenden.

(3) Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücknummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (**Baulandkataster**). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

Dieses angebliche Baulandkataster der Stadtverwaltung Aachen besteht seit 2016 bis heute lediglich aus einem **Baulückenkataster** mit ca. 900 von der Stadt per Luftbildauswertung kartierten Baulücken, die im Geoportal der Stadt Aachen Stand 06.07.2019 unter „Baulandkataster“ zu finden sind.

Brachflächen, Konversionsflächen und minder genutzte Flächen werden von der Stadt Aachen nicht ermittelt und damit auch nicht quantifiziert, wie sie selbst in der Erläuterung auf Seite 83 im Entwurf des FNP Aachen\*2030 (unter Fazit Innenentwicklungspotential) schreibt:

„Nicht enthalten sind weitere Potentiale durch Nachverdichtung mindergenutzter Grundstücke, Anbauten, Dachausbau oder Aufstockungen, da diese Maßnahmen weder abschätzbar noch quantifizierbar sind“.

Diese Behauptung der Stadtverwaltung und des bearbeitenden Büros BKR steht nicht nur im Widerspruch zum BauGB § 200 sondern auch im Widerspruch zum rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2017 (LEP 2017) unter:

- Punkt 6. „Siedlungsraum“ und hier besonders unter den
- Punkten 6.1 ff „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“

Die Ziele und Grundsätze zum gesamten Siedlungsraum (einer Kommune hier Aachen) enthalten dann die differenzierten Vorgaben zu einem Siedlungsmonitoring, dass weit über den Umfang eines Baulandkataster hinausreicht:

- Punkt 6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- Punkt 6.1-2 Grundsatz: Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“
- Punkt 6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung
- Punkt 6.1-8 Grundsatz: Wiedernutzung von Brachflächen
- Punkt 6.1-9 Grundsatz: Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

Die Nichtdarstellung von minder genutzten Flächen, von Brachen, von Leerständen, etc. widerspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP Punkt 6. und stellt eine bewusste Unterlassung von Untersuchungen im planrechtlichen Sinne dar, was ein gravierender Planungsfehler ist. Es ist unzulässig, dieses riesige Potential an Reserveflächen so unverantwortlich zu vernachlässigen.

Die Aussage der Stadtverwaltung Aachen, dass mindergenutzte Flächen und Brachen vor dem Hintergrund einer Bearbeitungszeit von fünf Jahren für den Entwurf des FNP

Aachen\*2030 nicht quantifizierbar seien, ist sehr bedenklich. Man stelle sich vor, die Finanzverwaltung bekäme pro Jahr und Quadratmeter minder genutzter Fläche z.B. 10 €, dann wären sicher innerhalb kürzester Zeit sämtliche minder genutzten Flächen in Aachen bekannt.

**BI Dell Kartierung „minder genutzter Flächen“** (vgl. hierzu Anhang 3, ab Seite 102)

Um hier unterstützend tätig zu werden, sind zwei Sprecher der BI-Dell über vier Stunden durch Aachen gefahren und haben mindergenutzte Flächen, Brachflächen, militärische Konversionsflächen etc. überschläglich kartiert. Die Kartierung kann in so kurzer Zeit natürlich nicht alle Potentiale erfassen, zumal es auch nicht die Aufgabe der Sprecher einer Bürgerinteressenvertretung ist, in ihrer Freizeit Arbeiten durchzuführen, die zu den grundlegenden Pflichtaufgaben einer Stadt bei Aufstellung eines Flächennutzungsplans gehören.

Im Zuge der privaten Kartierung im Innenbereich von Aachen, deren Ergebnisse auf den folgenden Seiten dargestellt werden, wurden die folgenden Kriterien bzw. Definitionen angesetzt:

- Parkplätze von Discountern oder in anderen Formen (z.B. Firmenparkplätze, Garagensiedlungen, Deponien von unangemeldeten / neuen Fahrzeugen etc. )
- Brachen in Form von zumeist verwahrlosten Geländebereichen, leerstehenden Industriegebäuden, nicht genutzten größeren Firmenflächen (z.B. alte Schrottplätze, ungenutzte Fabrikgebäude, Freilandbrachen etc.).
- Militärische Konversionsflächen (Standortkasernen, verlassene Standorte (Belgier), etc.).

Im Gesamtergebnis konnten in nur 4 Stunden Ortsbegehung und ca. 7 Stunden graphischer und arithmetischer Auswertung (Tabellen am Ende im Anhang 3) durch die BI-Dell:

- **ca. 36 ha an mindergenutzten Nettobaufflächen**
- **ca. 53 ha Brachen**
- **ca. 117 ha militärische Konversionsflächen**

ermittelt werden, wobei die Parkplatzflächen mit den Leerständen und Baulücken kurzfristig aktivierbar sind. Damit addieren sich diese „von der Stadt Aachen als nicht quantifizierbar bezeichneten Flächen“ insgesamt zu:

**206 ha „Reserveflächen“**

Die einzelnen Flächen werden im Anhang 3 für einzelne Standorte bzw. Standortbereiche (als Screenshots aus Q-Gis) dargestellt.

Alle diese Flächen stehen in Aachen neben den von der Stadt Aachen kartierten Baulücken und Leerständen im Innenbereich zur Verfügung, um dem behaupteten Wohnungsmangel sofort entgegen wirken zu können.

Viele Discounter streben zurzeit an, neue Konzepte zur besseren Ausnutzung ihrer großen Flächen mit oft verschwenderisch großen Parkplatzflächen weiter zu entwickeln, um diese

besser und auch wirtschaftlich besser zu nutzen. In vielen Großstädten (u.a. Berlin, Köln etc.) überbauen inzwischen Discounter ihre Geschäfts- und Parkplatzflächen mit Wohnbebauung. Eine Aufstockung der in Aachen vorliegenden Geschäftsflächen (Verkaufsgebäude) der Discounter ist aufgrund statischer Probleme sicherlich nicht immer leicht möglich, dagegen ist eine Überbauung der Parkplätze nahezu flächendeckend leicht möglich, was am Beispiel von Kaufland an der Vaalser Straße zu sehen ist, da dort ca. 0,7 ha Parkplatzfläche vom Geschäftsbereich überbaut worden ist (vgl. nachstehend Kartierungen).



© 2019 BI Dell

Eine ähnliche Überbauung an anderen Stellen im Innenbereich von Aachen ist leicht möglich. Auf großen Parkplätzen, wie z.B. an der Debye Straße, Dresdner/Breslauer Straße etc. wären sogar ganze neue Häuserzeilen über den Parkplätzen im Sinne eines eigenen Stadtteils denkbar, wenn es die Stadtverwaltung nur will. Diese minder genutzten Flächen (Parkplätze) im Innenbereich übersteigen bereits die Nettobaufläche in der Richtericher Dell um fast das Doppelte. Mit Baulücken, Leerständen und allein den von der BI Dell kartierten „minder genutzten Flächen“ und Brachflächen können sämtliche geplante Zugriffe auf Außenbereiche wie die Richtericher Dell komplett entfallen.

Alle kartierten Parkplätze liegen im Innenbereich von Aachen und sind damit schnell zu entwickeln.

Wie bei allen Flächen im Innenbereich wäre es nur nötig, die Grundstückseigner anzusprechen und sie dafür zu interessieren.

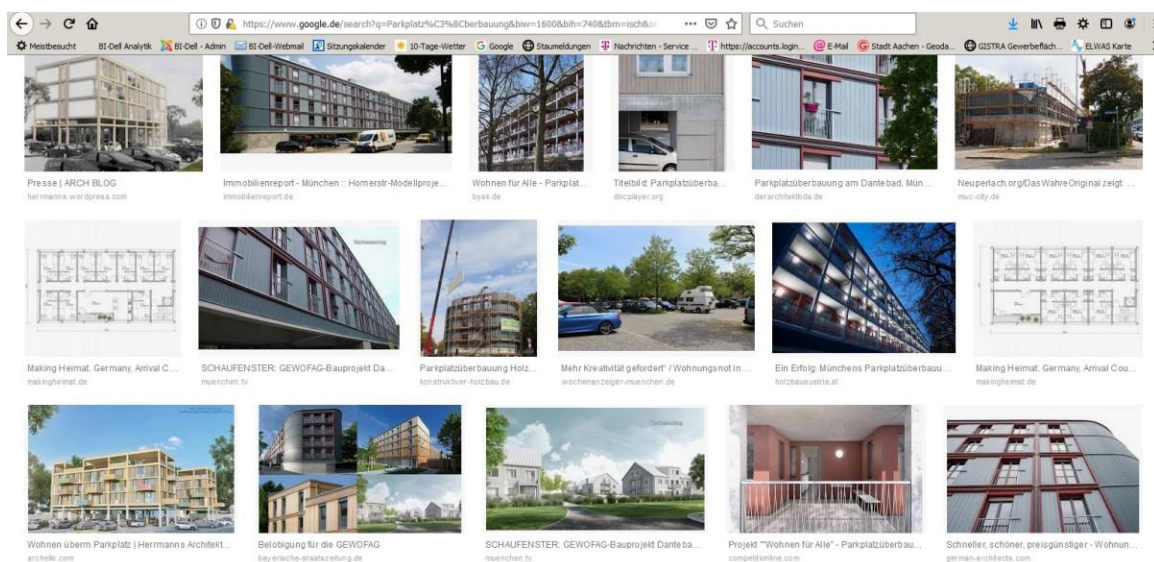
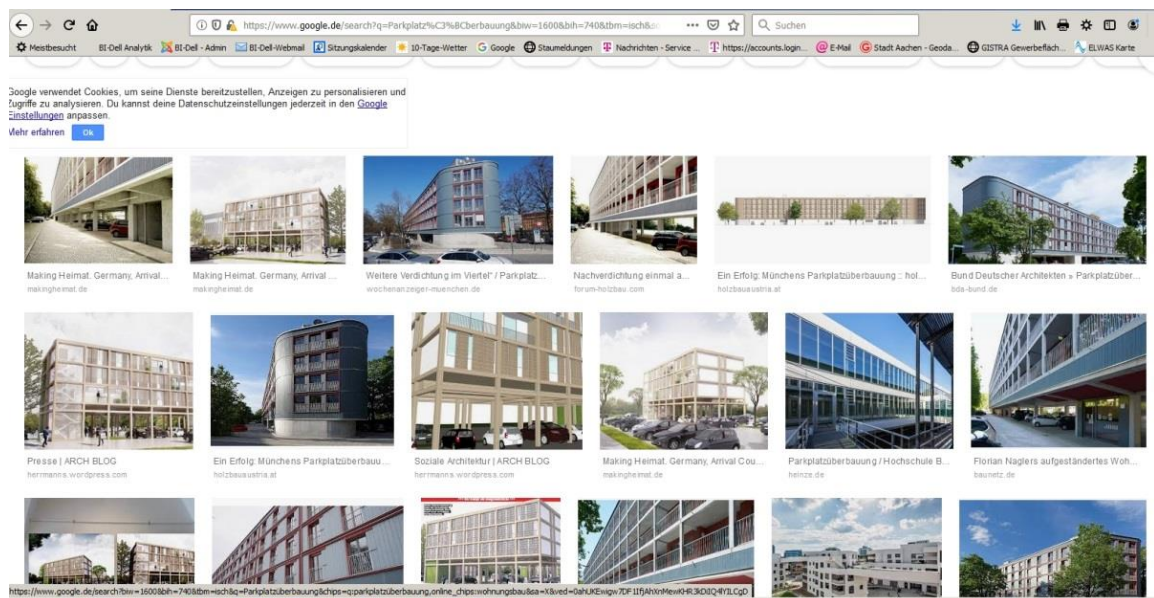
Teure Grundstückskäufe könnten so vermieden werden und in aller Regel sind sämtliche Versorgungs- und Leitungsanschlüsse schon vorhanden, was auch die Erschließungskosten erheblich im Vergleich zu Außenbereichen verringern würde.

Vor diesem Hintergrund ist der behauptete städtebauliche Bedarf zur Rechtfertigung eines Zugriffs auf Außenflächen (z.B. Richtericher Dell) im Sinne des § 35 BauGB sowie den Zielen und Grundsätzen des rechtskräftigen LEP 2017 Punkt 6. „Siedlungsraum“ absurd.



**Dieses immense Flächenpotential noch nicht einmal zu berücksichtigen und von vornherein als nicht quantifizierbar zu bezeichnen ist nicht nur äußerst bedenklich im Sinne des BauGB und des LEP 2017 sondern stellt hinsichtlich der Offenlage des Entwurfs zum FNP Aachen\*2030 auch einen eklatanten Planungsfehler dar.**

Mit dem Suchkriterium „Parkplatzüberbauung“ können im Internet (z.B. bei Google) hunderte von Beispielen hierzu angezeigt und abgerufen werden, die im Inland und im Ausland bereits verwirklicht worden sind. Ein kurzer Auszug von Beispielen ist nachstehend abgebildet.



Die Einzelergebnisse der von der **BI-Dell** durchgeführten Kartierung sind dem Anhang 3 (ab Seite 102) dieser Eingabe der **BI-Dell** zu entnehmen.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir weiterhin nachdrücklich von der Stadt endlich belastbare, nachprüfbar und plausible Nachweise zum seit Jahren behaupteten Wohnungsneubaubedarf. Wenn der Bauwille von privaten Investoren, wie im Bereich der ehemaligen Grube Carl Friedrich, nachgewiesenermaßen über Jahrzehnte von der Stadt Aachen abgelehnt wird, dann kann kein hoher Neubaubedarf bestehen. Unverständlich bleibt damit auch, warum die Stadt Aachen sich nicht in der Lage sieht, die in der Stadt Aachen nachgewiesenermaßen bestehenden mindergenutzten Flächen und Brachen kartographisch zu erfassen. Neben den Leerständen und Baulücken kann das Potential aus mindergenutzten Flächen und Brachen den behaupteten Wohnungsneubaubedarf kurz- bis mittelfristig erheblich vermindern. Damit würde sich die Neuinanspruchnahme von Außenflächen gemäß BauGB §35 und LEP 2017 (Innen- vor Außenentwicklung) erübrigen.**

## **5. Planungsumfang**


Die Stadt Aachen geht nach Angaben der Stadtvertreter aufgrund des Quaestio Gutachtens 2018 von ca. 10.000 neu zu erstellenden Wohneinheiten bzw. mindestens 200 ha neu auszuweisendem Bauland aus. Danach werden diese Zahlen als Grundlage angesehen, ohne dass der heutige Bedarf nachprüfbar z.B. nach den Vorgaben des LEP 2017 „flächensparende Siedlungsentwicklung“ gemäß der Vorgaben des Schutzgutes „Fläche“ ermittelt bzw. aktuell überprüft sowie die in den letzten 6 Jahren erstellten Wohneinheiten in Abzug gebracht worden wären. Schon jetzt zeigt die „neue“ Quaestio Trendprognose 2018 deutliche Schwächen im Vergleich mit den Melderegisterzahlen, da bereits jetzt ca. 2.750 Einwohner im Vergleich zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung fehlen. Damit sollte schon jetzt das Trendszenario 2018 auch von der Stadt Aachen so kritisch gesehen werden wie von der BI-Dell. Solche Prognose dürfen nicht ungeprüft und unkritisch einfach fortgeführt bzw. bzw. in städtische Handlungskonzepte übernommen werden.

Die Versicherungen der VertreterInnen von Politik und Stadtverwaltung von Aachen sowie des beauftragten Büros BKR und des Hochschulinstitutes um Prof. Selle, dass der Bedarf im Laufe des Verfahrens noch an die Ergebnisse der noch ausstehenden Gutachten und des noch zu erstellenden Baulandkatasters angepasst werden würden, kann nicht wirklich „geglaubt“ werden, da von Prognose zu Prognose der behauptete Bedarf stetig fast potentiell steigt, ohne dass die qualitative Bevölkerungsentwicklung wirklich überdacht und berücksichtigt werden würde.

**Daher fordern wir für das weitere Verfahren zum Flächennutzungsplan Aachen\*2030 weiterhin alle Grundlagen und deren Variationen stets zu überprüfen und die entsprechenden Planungen umgehend daran anzupassen, damit die BürgerInnen vor weiteren, vor allem pekuniären Schäden wie AVANTIS und Tivoli bewahrt werden.**

6. Wirtschaftlichkeit

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Avantis (auch auf besten Böden mit Ackerzahl AZ > 80) in den 1990er Jahren hat aufgrund eklatanter Planungsfehler zu hohen Folgekosten für die Stadt Aachen und damit auch für die Aachener BürgerInnen in Form von Grundsteuer-Erhöhungen geführt. Teure Infrastrukturkosten für die Erschließung von Straßen und Kanalisation, fehlende städtische Einnahmen durch nicht bzw. schwer zu verkaufende Grundstücke, weitere hohe Kosten für die **nur** laut Verkehrswegeplan unbedingt erforderliche da grenzüberschreitende Schienenverkehrsverbindung Via Avantis-, um nur einige Faktoren zu nennen, belasten die Stadt Aachen und damit die Aachener BürgerInnen finanziell. Ökologische Kosten z.B. durch Klimaerwärmung sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt. Trotz mehrfacher Nachfragen (z.B. für die Richtericher Dell) wurde von der Stadt bisher keine Wirtschaftlichkeitsberechnung in irgendeinem uns bekannten Verfahren angestrengt, sondern nur eine sehr grobe Kostenschätzung z.B. für die Campusbahn wie auch für den 2. Bauabschnitt des ehemaligen FNP Änderungsverfahrens 131 der Richtericher Dell auf einer DIN A4-Seite vorgelegt. Letzteres auch nur, weil sie von der Stadt Aachen als zwingender Bestandteil des Bürgerbegehrens 2014 geliefert werden musste. Über die Qualität dieser Kostenschätzung, die für das Bürgerbegehren erstellt worden ist und für die Stadt 10 Mio. Mindereinnahmen ausweist, wenn das Baugebiet nicht erschlossen wird, mag sich jeder seine Meinung bilden.

Fachbereich Recht und Versicherung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Der Oberbürgermeister		 Aachen, 13. Mai 2014			
Richtericher Dell (Aufstellungsbeschluss A 255) Kostenschätzung für Bürgerbegehren							
Gesamtübersicht							
II. Einnahmen		Refinanzierung/Umlagefähigkeit		Gesamterlös			
Baubehörden		Veränderung des Nettobaulandes (erschließungsbefragte, nur städtisches Eigentum)		33.956.000 €			
GESAMTEINNAHMEN ca.				33.956.000 €			
III. Kosten		Refinanzierung/Umlagefähigkeit		Gesamtkosten			
Erschließung im Plangebiet		umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich für Planstraßen, einschl. Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen und Abschnitte der Haupterschließungsstraße/OU innerhalb des Bereiches der gepl. städtebaulichen Entwicklung umlagefähige Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsabrechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen (Erschließungsbefragte)		16.274.000 €		85% 15% 90% 10% 3.824.000 €	
Haupterschließungsstraße - anbaufreier Teil		umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich des anbaufreien Abschnitts der Haupterschließungsstraße/OU außerhalb des geplanten Baugebietes (inkl. Kreisverkehr Banke-Feld-Strasse), einschl. Grunderwerb für anbaufreien Teil der Haupterschließungsstraße/OU nicht auf Grundstückseigentümer umlagefähig, d.h. 100 % städtische Kosten		5.251.000 €		100% 5.251.000 €	
Entwässerung		umfasst erstmalige Herstellung der Versicherungsmulden/Rigolen und Ausgleich für Rigolen, einschl. Grunderwerb für Versickerungsflächen umlagefähige Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsabrechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen (Erschließungsbefragte)		2.899.000 €		85% 22% 90% 10% 681.000 €	
Ausgleich für Baugrundstücke		Kosten zu 100 % auf beitragspflichtige Grundstückseigentümer umlagefähig		2.244.000 €		100% 100% 1.548.000 €	
Lärmschutz		keine Umlage auf Grundstückseigentümer anzunehmen		1.421.000 €		1.421.000 €	
Planungskosten (übergreifend)		städtische Kosten		413.000 €		413.000 €	
Pachteaufschlag		jährliche städtische Mindereinnahmen		9.000 €		9.000 €	
GESAMTKOSTEN ca.				28.502.000 €		11.990.000 €	
zzgl. jährlich				9.000 €		11.668.000 €	
zzgl. jährlich				9.000 €		5.242.000 €	
refinerbare Kosten				9.000 €		9.000 €	

Einnahmen/Kosten Stand 2014  
 Anpassungen für Folgejahre erforderlich  
 Nicht enthalten sind:  
 • über die erforderliche technische Erschließung hinausgehende Infrastruktur (öffentliche Grünflächen ohne Entwässerungsfunktion, Spielplätze, soziale Infrastruktur, etc.)  
 • Folgekosten (z.B. für jährliche Unterhaltung von Flächen/Anlagen)  
 • Personalkosten (für mit der Maßnahme beauftragte Beschäftigte, personelle Folgekosten für den Betrieb von Infrastruktur-Einrichtungen)

Politik und Stadt weigern sich stetig, trotz mehrfacher Nachfragen allein von der BI-Dell, durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüf- bzw. messbar zu werden. Sicherlich erfordern einige politische Entscheidungen auch Entscheidungen gegen formale wirtschaftliche Kriterien, wozu ggf. die Instandsetzung von Straßen zählen könnte. Die vorherige Kenntnis der wirtschaftlichen Tragweite solcher Entscheidungen ist jedoch unentbehrlich. Dies trifft besonders vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs und der damit verbundenen Verteilung neuer Lasten auf noch weniger Schultern, sowie der Kosten und Folgekosten z.B. von AVANTIS und dem neuen Tivoli zu, die beide unmittelbar zu Grundsteuererhöhungen geführt haben. So macht sich eine Stadt selber unattraktiv.

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind, fordern wir weiterhin nachdrücklich Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für alle Teilprojekte im Flächenentwicklungsplan 2030 der Stadt Aachen.**

## **7. Gutachtengrundlagen**

Basis für den Masterplan 2030 und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 ist das empirica/Quaestio-2008/9-Gutachten von 2008 (vgl. auch weiter oben). Hieraus hat damals die Stadt Aachen das „Scenario Wohnungsmarktoffensive“ als Planungsgrundlage beschlossen, in dem empirica/Quaestio von einem leichten aber stetigen „Wachstum“ ausgegangen ist. Ein Jahr später schreibt empirica in einem anderen Gutachten in NRW, dass sich die Bedingungen grundlegend geändert hätten, da nunmehr nicht mehr von einem Bevölkerungswachstum sondern von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen sei. In Aachen wurde/wird dieser Wandel beharrlich ignoriert, da sich das Gutachten ja „auf eine andere Region“ bezöge. Die Grundsätze der demografischen Entwicklung des Bevölkerungsrückganges sind aber mittlerweile bekannt.

Für viele Projekte sind die als Planungsgrundlagen angegebenen Gutachten zu Umweltschutz (Klimagutachten), Naturschutz, Wasserwirtschaft, Verkehr, Infrastruktur, Lärm, Geruch, Emissionen mit 6 Jahren oder auch mehr schlichtweg veraltet und müssen alle überprüft werden, was sich schon aus den zeitlichen Basisdaten (vgl. allgemeiner Vorgang) herauslesen lässt (Beschluss FNP-2030-Auftrag in 2008, Vergabe Auftrag in 2011, Vorstellung Vorentwurf in 2014 etc.).

**Da seit 2014 bis heute weitere fünf Jahre vergangen sind basiert der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 weiterhin auf veralteten gesetzlichen Grundlagen und Gutachten. Eine Aktualisierung eines FNP benötigt im digitalen Zeitalter keine Bezugsjahreszahl mehr, wie z.B. 1980 oder 2030, da der FNP digital stets aktuell ist, wenn er entsprechend gepflegt wird.**

## **8. Allgemeine Transparenz**

Die Nachvollziehbarkeit der Beschlüsse, die zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen aber auch zu anderen Planungen geführt haben, sind zwar im Ratsystem „irgendwo“ vorhanden, u.E. für „normale“ Bürgerinnen jedoch nur sehr schwer zu finden bzw. nachzuvollziehen. Z.B. wurde das Verkehrsgutachten zur Richtericher Dell von 2006 erst auf mehrfache Nachfrage in die Unterlagen zum FNP und BP zur Richtericher Dell von der Stadt eingestellt. Das in allen Unterlagen für die Wohnungsmarktoffensive als Grundlage ausgewiesene empirica/Quaestio-2008/9-Gutachten fehlt bis heute in allen Webseiten zu Bauungs- und Flächennutzungsplänen, trotz mehrfacher Anmahnung durch die BI-Dell.

**Unauffindbarkeit oder sehr schwere Auffindbarkeit von Unterlagen.**

**Das Gleiche betrifft auch die Gutachten Quaestio 2014/2018, die nur aus der Durchführung der zahlreichen Sitzungsunterlagen im Ratsinformationssystem auffindbar sind.**

**Wir fordern, dass all diese Unterlagen bürgerfreundlich im Ratssystem auffindbar unter den Unterlagen zur Offenlage zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 sind. (Auch wenn die Offenlage nun vorbei ist, könnte es ja noch eine zweite Offenlage geben).**

Es ist zwischenzeitlich unter dem Druck vieler Argumente und durch die Ziele und Grundsätze des LEP 2017 NRW zu einer Aktualisierung des empirica/Quaestio-Gutachtens 2008/9 und Quaestio 2014 gekommen. Zudem wurde während der Vorentwurfsplanung die Erstellung eines Baulandkatasters durch den Rat der Stadt Aachen beauftragt. Dieses vermeintliche Baulandkataster besteht jedoch nur aus einem Baulückenkataster und entspricht damit nicht den Vorgaben des BauGB §200 und des LEP 2017 NRW.

### **Die Gutachten Quaestio 2014/2018**

Die Gutachten Quaestio 2014/2018 liegen im Ratsinformationssystem, wenn auch sehr versteckt, als Anlage zu diversen Vorlagen zu diversen Ausschusssitzungen vor.

Das Gutachten Quaestio 2014 wurde auch von der BI-Dell schon sehr konträr diskutiert und enthält viele Fehler, die allerdings auch bei der Aktualisierung 2016 (für FNP/BP 970) noch nicht korrigiert worden sind.

## **Einwände zum Entwurf – Offenlage des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 vom 10.05.2019, Version 3.4**

### **Teil 2: Modul Richterich**

#### **Übersicht:**

#### **A) Prüfflächen der Städtebaulichen Eignungsbewertung Richterich**

Wohnen

Alt: Ri-WO-04 Richtericher Dell\*

Neu? RI-WO-15 Richtericher Dell Variante 2

#### **B) Flächen zur Umweltprüfung**

Wohnen

Alt: Ri-WO-04 Richtericher Dell\*

Neu? RI-WO-15 Richtericher Dell Variante 2

#### **C) Allgemeiner Vorgang**

Formale Auffälligkeiten

Alternativen zur Richtericher Dell (d.h. keine Varianten oder Variationen)

### **C) Allgemeiner Vorgang**

Im Stadtbezirk Richterich sind, wie auch in allen anderen Stadtbezirken, mehrere Flächen auf ihre städtebauliche Eignung überprüft worden. Es ist anzunehmen, dass es sich bei diesen Flächen überwiegend um Flächen in städtischem Eigentum bzw. Teileigentum (s. Vorentwurf FNP Aachen\*2030, Städtebauliche Eignungsbewertung, RI-WO-04, Dossier, Fassung vom 21.02.2014 unter Verfügbarkeit: „teilweise städtisches Grundstück“, S. 169) wie im Bereich der Richtericher Dell handelt.

In einem als mehrstufig beschriebenen Verfahren wurden an einzelnen Standorten sogenannte Alternativen beurteilt, die im Falle der Richtericher Dell keine eigentlichen Alternativen im Sinne der Raumordnung sondern Varianten oder Variationen am gleichen Standort darstellen. Alle Flächen wurden mit seit dem Scoping festgelegten Bewertungsmaßstäben klassifiziert und anschließend beurteilt.

#### **Formale Auffälligkeiten**

Für alle Standorte gibt es in der städtebaulichen Eignungsprüfung, der Umweltprüfung, den Kartendarstellungen zur städtebaulichen Eignungsprüfung und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans, kartographische Darstellungen in unterschiedlichen Maßstäben.

Da bis auf die Richtericher Dell alle anderen Flächen bisher noch nicht in Erscheinung getreten sind bzw. für sie kein eigenes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 gibt, sind für sie fast alle Darstellungen mehr oder weniger deckungsgleich.

Mit der Überführung der zwei Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (Nr. 128 und 131) gehören hoffentlich die diversen unterschiedlichen und nicht deckungsgleichen kartographischen Darstellungen der Vergangenheit an. Die Stadt Aachen hat in den Erläuterungen zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 mitgeteilt, dass die Änderungsverfahren 128/131 in den Entwurf integriert worden seien. In der Plandarstellung bestehen aber weiterhin Abweichungen zwischen Entwurfsplan und Änderungsverfahren 131.

Die ehemalige Prüffläche RI-WO-04 des Vorentwurfs wird im Entwurf nun als Alternativfläche und fast identisch als neue Prüffläche RI-WO-15 dargestellt und beschrieben. Wesentliche Änderungen in der Plandarstellung und der Bewertung sind weder den Erläuterungen zum Entwurf noch den entsprechenden Dossiers zu entnehmen und somit nicht nachvollziehbar.

#### **Alternativen zur Richtericher Dell (d.h. keine Varianten oder Variationen)**

Von der Stadt Aachen wurden im Erläuterungsbericht zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 die immensen Reserven bei den Gewerbegebietsflächen, die für mehr als 40 Jahre ausreichen würden, dargelegt (man denke nur an die Freiflächen auf AVANTIS). Der Vorstoß einer privaten Eigner-Gemeinschaft in der Vergangenheit

und erneut bei der Sprechstunde in Richterich zur Umwidmung von zwar ausgewiesenen, eigentlich aufgrund von Infrastruktur-Defiziten aber nicht genehmigungsfähigen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen im Bereich der alten Steinkohlezeche Carl Friedrich, war erfolgreich, da im Entwurf des FNP Aachen\*2030 dieser Bereich nunmehr als Mischgebiet mit möglicher Wohnbebauung ausgewiesen werden soll. Eine Aufrechnung des möglichen Anteils an Wohnbebauung in diesem Gebiet mit dem im Gutachten von Quaestio 2018 behaupteten Wohnungsneubaubedarf erfolgte jedoch nicht. Damit wäre hier auch Wohnungsbau in größerem Umfang möglich und könnte die kostenträchtige und naturzerstörende Erschließung der Richtericher Dell im Außenbereich von Aachen schnell überflüssig machen.

**Wir fordern eine Gegenüberstellung der Mischgebietsflächen der Zeche Carl Friedrich zur Gesamterschließung in der Richtericher Dell vorzunehmen und auch weitere Flächen zur Alternativuntersuchung aus dem noch zu erstellenden Siedlungsmonitoring sowie die von der BI-Dell überschlägig kartierten „minder genutzten Flächen“ und „Brachflächen“ in die Berechnung der Innenentwicklungspotentiale einzubeziehen.**



## **Einwände der BI-Dell zum Entwurf – Offenlage des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 vom 10.05.2019, Version 3.4**

### **Teil 3: Modul Richtericher Dell**

#### **A) Vorlauf im Masterplan**

(PPP 27.06.2011 von BKR) = --> vor Aufhebung des LEP-Programms

#### **B) Städtebauliche Eignungsbewertung 21.02.2014**

##### **Richtericher Dell**

1. Fläche
2. Nutzung
3. Darstellung
4. Verfügbarkeit
5. Umweltprüfung – Eignungsbewertung
6. Vorgehen bei der Bewertung der städtebaulichen Eignungsprüfung
7. Bergbau, Erdbeben, Landwirtschaft

#### **C) Umweltprüfung 24.02.2014**

##### **Richtericher Dell**

1. Fläche
2. Regionalplan
3. Geplante Darstellung FNP
4. Rechtswirksamer FNP
5. Landschaftsplan / Schutzgebiete
6. Sonstige Vorgaben und Ziele
7. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung
  - 7.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
  - 7.2 Landschaft
  - 7.3 Boden
  - 7.4 Wasser
  - 7.5 Klima
  - 7.6 Luft
  - 7.7 Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung insgesamt
  - 7.8 Kulturgüter und sonstige Güter
8. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

#### **D) Kritik Richtericher Dell**

1. Flächenverbrauch
2. Vernichtung fruchtbarster Ackerböden und schutzwürdiger Böden
3. Verlust landwirtschaftlicher Fläche
4. Boden und Klima
5. Bodenversiegelung
6. Wiedernutzung von vorgenutzten bzw. mindergenutzten Flächen (Innenbereich)
7. Schutzgut Boden und schutzwürdige Böden
8. Bewertung
9. Bergbaulich bedingte Untergrundgefährdungen
10. Versickerung von Niederschlagswasser
11. Wohnungsbedarf – Bevölkerungsentwicklung
12. Kostenbelastung der BürgerInnen
13. Aktualisierter Sachstand

14. Digital 4.0 statt Analog
15. Flächennutzungsplan ist ein Bestandsplan – kein Flächenentwicklungsplan
16. Rückkehr zum alten System der einzelnen Flächennutzungsplanänderungen

Zu den Planungen in der Richtericher Dell haben wir folgende Anregungen und Einwände:

### **A) Vorlauf im Masterplan (PPP 27.06.2011 von BKR) = -> vor Aufhebung des LEP-Programms**

Zum Ende der Erstellung des Masterplans fanden Vorstellungen des Entwurfes in den einzelnen Stadtteilen als sogenannte „Stadtteilwerkstatt Richterich und Laurensberg Nord“ statt, bei denen anhand eine Power Point Präsentation (PPP) die Ergebnisse der Willensbildung der Stadt in den einzelnen Stadtteilen vorgeführt wurden, die im Folgenden kurz kommentiert werden.

- Folie: Bevölkerungsentwicklung -> Bevölkerung geht stetig zurück
- Folie: Demographische Entwicklung -> sehr hohes Durchschnittsalter
- Folie: Demographische Entwicklung -> Lebensbäume Aachen >< Richterich
- Folie: Handlungsfeld Wirtschaft -> **Sicherung ertragreicher Böden (incl. Dell)**
- Folie: Handlungsfeld Freiraum -> **Erhaltung des vielfältig strukturierten Landschaftsraumes (incl. Richtericher Dell)**
- Folie: Boden, Wasser, Klima -> **Erhalt schutzwürdiger Böden und Erhaltung von Belüftungsbahnen (incl. Richtericher Dell)**
- Folie: Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt -> **Erhalt der Kulturlandschaft (incl. Richtericher Dell)**
- Folie: Handlungsfeld Wohnen -> Entwicklung Richtericher Dell
- Folie: Handlungsfeld Klimaschutz -> Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung (Dell)

**Warum trotz so vieler Absichtserklärungen, die für eine Verschonung der Richtericher Dell als Baugebiet sprechen, die Richtericher Dell trotzdem als Wohnbaugebiet entwickelt werden soll, ist mit formaler Logik nicht zu erklären.**

### **B) Städtebauliche Eignungsbewertung – Dossiers -**

*RI-WO-15 – Richtericher Dell – Entwurf FNP Aachen\*2030, Teil A, Anlage 2, Seiten 71 bis 72 – 10.05.2019*

*(ehemals RI-WO-04 – Richtericher Dell Seite 169 bis 170 – 21.02.2014)*

#### **1. Fläche**

Auf Seite 169 beginnt die Beschreibung der Richtericher Dell mit einer Angabe der Größe der Umwidmungsfläche. Diese ist hier mit 26,4 ha angegeben.

Etwas weiter unten steht unter „Hinweis“ folgendes:

„Für den neuen Siedlungsbereich (insgesamt 37 ha für 900 Wohneinheiten) liegt eine Rahmenplanung vor, die u.a. eine neue Erschließungsstraße, Anbindungen in den Freiraum sowie dezentrale Versickerungen vorsieht und **Grundlage der Prüfung ist.**“

Die Tatsache, dass etwas für die Zukunft in Planung befindliches aktuell bereits Grundlage für eine gegenwärtige Prüfung der Eignung einer bisher noch durch kein Verfahren in Anspruch genommene Fläche sein soll, ist wohl den

- „Aspekten städtischer Zielvorgaben“, den
- „allgemeinen Erfahrungswerten“ sowie den
- „Sonderaspekten, die im Fazit verbal abgehandelt werden“

geschuldet, womit die „angestrebte, einheitliche Bewertungsgrundlage“ für die städtebauliche Eignungsprüfung in Grund und Boden versinken müsste bzw. „ad absurdum“ geführt worden wäre (vorstehende Zitate von Seite S 6 der städtebaulichen Eignungsbewertung). Damit noch nicht genug, da es weiter geht mit:

„Die südwestlich angrenzende, 6,5 ha große Freifläche bis zum Siedlungsrand Richterich wird als Stufe 1 derzeit planungsrechtlich als Klimaschutzsiedlung entwickelt (BP 950).“

Hier wird suggeriert, dass die Klimaschutzsiedlung weiterhin, wie aus dem Masterplan Aachen\*2030 ableitbar, 6,5 ha groß sei, wovon zwischenzeitlich aber bereits 89% aus Kostengründen „abgeschmolzen“ worden sind und die modellhafte „Klimaschutzsiedlung“ als eines der Leitprojekte des Masterplans Aachen\*2030 wohl nur noch Makulatur ist. Die von uns im Ratsinfosystem (GIS-Tool) ausplanimetrierte Größe aus den bekannt gemachten Unterlagen der beiden Änderungsverfahren Nr. 128 und Nr. 131 zum FNP 1980 beträgt ca. 47 ha, zu der sich noch der auch im FNP Aachen\*2030 wieder nicht aufgeführte aber mehrfach in der Bezirksvertretung und im Planungsausschuss beschlossene „Grüne Saum“ mit ca. 17 ha addiert. **Damit wäre die tatsächliche „Fläche“ und damit die Vernichtung wertvollster Bördeboden ca. 64 ha groß und damit ca. 2,4-mal größer als angegeben.**

**Wir fordern daher die wirkliche Größenangabe der als Eingriff vorgesehenen Fläche im Entwurf des FNP Aachen\*2030 mit der gesamten geplanten Bauflächenneuanspruchnahme in der Richtericher Dell zu nennen**

## 2. Nutzung

-kein Kommentar-

## 3. Darstellung

Die Darstellung auf Seite 169 der städtebaulichen Eignungsbewertung entspricht **nicht** vollständig der in den bisherigen Änderungsverfahren Nr. 128 und 131 bekannt gemachten und veröffentlichten Kartenunterlagen der entsprechenden Beschlüsse. Die Darstellung östlich der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach ist unklar.

## 4. Verfügbarkeit

Dass es sich bei großen Flächen um städtische Grundstücke handeln muss, konnten wir durch einzelne Recherchen bereits klären. Wie groß der Anteil der städtischen Grundstü-

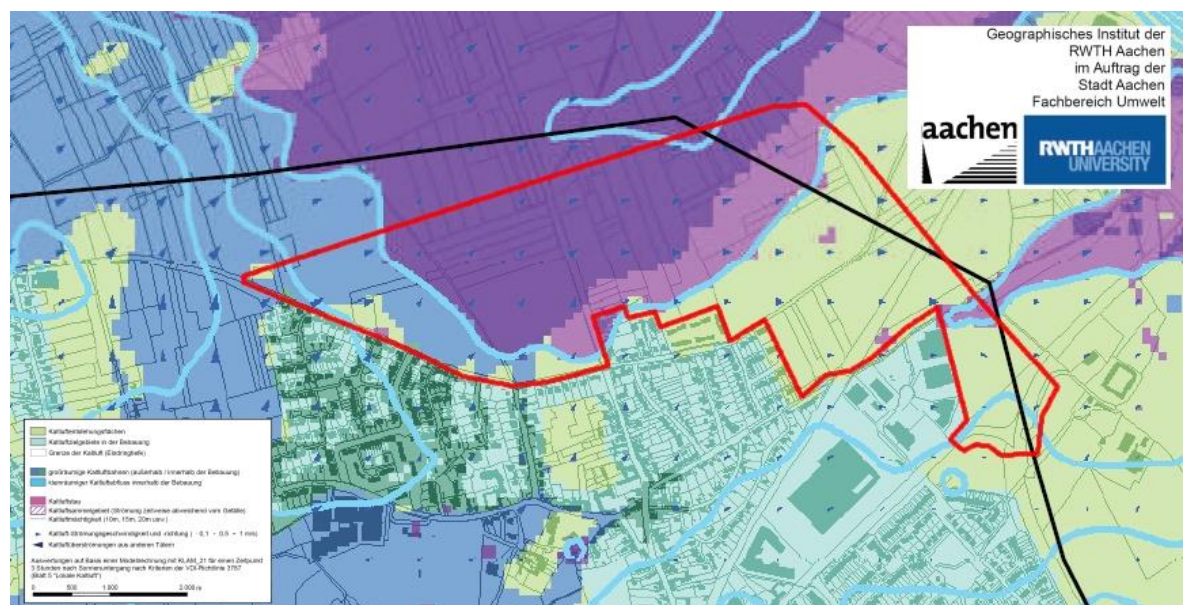
cke ist, und ob die restlichen Grundstücke überhaupt widerstandslos verfügbar sind, ist trotz Nachfragen auch von Mitgliedern des Planungsausschusses bisher nicht bekannt.

## 5. Umweltprüfung - Eignungsbewertung

a. 4.1.6. Umweltbericht: Schutzgut „Klima“ (Umweldossier RI-WO-15, Richtericher Dell Variante 2)

Im Umweltdossier wurde die Umweltsituation in der Richtericher-Dell als „bedingt erheblich“ dargestellt. Diese Einstufung basiert auf unzulässigen Festsetzungen in den Kriterien: „Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgut Klima“ sowie der „Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima“. In beiden Wirkkriterien wird die Bedeutung von Kaltluftbahnen an deren Wirkung hinsichtlich der Belüftung des Aachener Talkessels fest gemacht. In allen Gesetzen und Verordnungen, die sich auf das Schutzgut „Klima“ beziehen, ist der Begriff „Aachener Talkessel“ nicht auffindbar. In einer Umweltprüfung darf bei der Ermittlung der „Bedeutung und Empfindlichkeit“ des Schutzguts „Klima“ eine Einschränkung auf lokale Teilgebiete bzw. Teilaspekte einer Stadt nicht vorgenommen werden, auch wenn diese Kriterien schon im sogenannten „Scoping“ von den Gutachtern und der Stadt Aachen kreiert und festgelegt wurden..

Da die Richtericher Dell Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftbahnen sowie einen Kaltluftsee und damit erhebliche klimakühlende Funktionen gemäß Kaltluftkarte der Stadt Aachen aufweist (vgl. weiter oben), muss die „Bedeutung und Empfindlichkeit“ des Schutzguts „Klima“ nach der Tabelle, Teil B, Umweltbericht, Seite 108 als „sehr hoch“ eingestuft werden – unabhängig vom Aachener Talkessel! Zudem muss auch die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ als „sehr erheblich“ nach Tabelle, Teil B, Umweltbericht, Seite 111 bewertet werden, da in der Richtericher Dell die größte Flächen-Neuinanspruchnahme im Entwurf des FNP Aachen\*2030 geplant ist.

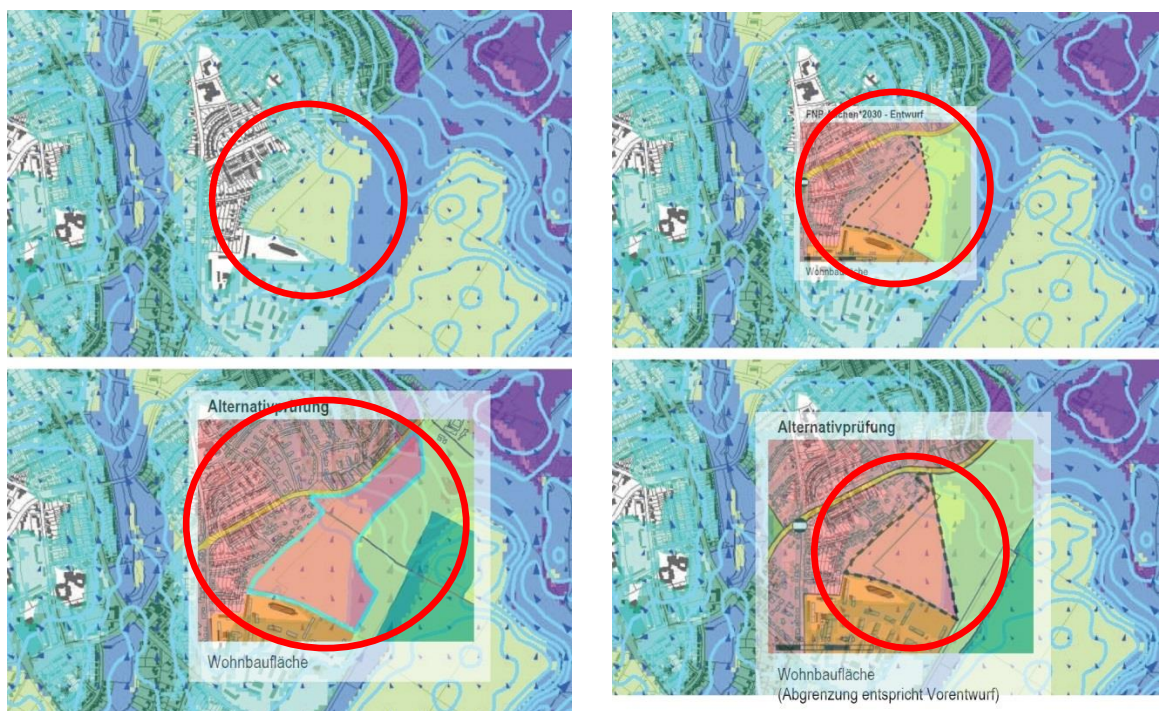


In der Sitzung des Planungsausschusses am 04.04.2019 wurde die Prüffläche der Beverau mit ausschweifenden Begründungen hinsichtlich der dortigen Klimasituation trotz der Einstufung in der städtebaulichen Eignungsbewertung als „gut geeignet“ von den PolitikerInnen zurückgenommen und damit aus dem Entwurf des FNP Aachen\*2030 entfernt. Die im Vorentwurf noch als „gut geeignete“ Wohnbaufläche (Varianten AM-BE-30 V2 und -33 V3) waren in mehreren Schritten im Verlauf der Vorplanung mehrfach an die dortigen Kaltluftbahnen angepasst worden, und im Zuge dieser Planungen von über 12 ha auf unter 7 ha verkleinert worden. Im Entwurf zum FNP Aachen\*2030 sind diese zurückgenommenen Varianten noch im Dossier der „Alternativflächen“ aufgeführt.

So sehr wir uns über die Rücknahme zur Schonung der Beverau freuen, so sehr verwundert es uns, dass über die Berücksichtigung der Richtericher Dell besonders aus „klimatischen“ Bedenken nicht diskutiert wurde.

Die Richtericher Dell ist ein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet, das von einer breiten Kaltluftbahn überdeckt wird und aufgrund des flachen Reliefs ein Kaltluftsammlgebiet darstellt. Trotz der geplanten „sehr erheblichen“ und großflächigen Eingriffe in das Schutzgut „Klima“ (vgl. nachfolgende Abbildung) wird dieser Eingriff in das Klima von der Stadt Aachen nur als „bedingt erheblich“ bewertet.

Das im Vorentwurf des FNP Aachen\*2030 noch als MI-BE-25 / 30 und 33 geplante Baugebiet in der Beverau liegt dagegen in der letzten Variante lediglich auf einem Kaltluftentstehungsgebiet.



Hier wurde der mögliche Eingriff in das Schutzgut „Klima“ in der politischen Diskussion als "sehr erheblich" und damit als „nicht geeignet“ eingestuft, wogegen von der Verwaltung dieser Bereich als „gut geeignet“ klassifiziert wurde.

Nachfolgend zum Vergleich mit der Richtericher Dell die Darstellung der Beverau in der Kaltluftkarte von Aachen. Diese unterschiedlichen Einstufungen der Eingriffe in das Schutzgut "Klima" erklären sich neben dem „politisch-normativen Diktat“ nur aufgrund einer nicht gesetzlichen Definition in der UVP und dem Umweltbericht zum FNP Aachen\*2030, der zur Beurteilung unzulässiger Weise die Wirkung der Kaltluft auf den Aachener Talkessel als wichtiges Prüfkriterium ansetzt. Der Begriff „Aachener Talkessel“ findet sich in keinem Gesetz und keiner nachgesetzlichen Unterlage zur Umweltprüfung. Die Abwägung ist damit nicht „untereinander gerecht“ erfolgt und verstößt damit gegen das BauGB §1 (7).

**Fazit: Die Bewertung der Umweltauswirkungen „Klima“ bei Inanspruchnahme der Richtericher Dell ist von „bedingt erheblich“ auf „sehr erheblich“ gemäß der Wirkmatrix Teil A, Umweltbericht, Tabelle 1, Seite 13 zu ändern.**

b. 4.1.4. Umweltbericht: Schutzgüter „Boden und Fläche“ (Umweltdossier RI-WO-15, Richtericher Dell Variante 2)

Im Umweltbericht zum Entwurf FNP Aachen\*2030 werden die Schutzgüter „Boden und Fläche“ unzulässiger Weise vermischt, da das Schutzgut „Fläche“ als eigenes Schutzgut umweltgesetzlich definiert ist. Daher wird hier nur das Schutzgut „Boden“ betrachtet. Im Umweltdossier wurden die Eingriffe in das Schutzgut Boden in der Richtericher-Dell unerklärlicher Weise lediglich als „erheblich“ dargestellt. Diese Einstufung ist nicht nachvollziehbar. In der gesamten Richtericher Dell stehen „schützenswerte“, „sehr schützenswerte“ und „besonders schützenswerte“ Böden an. Vor dem Hintergrund dieser Spannweite der Schutzwürdigkeit und ohne detailliertes Flächenaufmaß der Verteilung der Schutzwürdigkeit ist eine Einstufung allein in die niedrigste Kategorie unbegründet. Da die Richtericher Dell überwiegend „sehr schützenswerte“ Bördeböden aufweist, muss die „Bedeutung und Empfindlichkeit“ des Schutzguts „Boden“ nach der Tabelle, Teil B, Umweltbericht, Seite 82 als sehr hoch eingestuft werden – unabhängig von der Streubreite der Schutzwürdigkeit. Zudem muss auch die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ als sehr erheblich nach Tabelle, Teil B, Umweltbericht, Seite 83 bewertet werden, da in der Richtericher Dell die größte Flächen-Neuinanspruchnahme im Entwurf des FNP Aachen\*2030 geplant ist.

**Fazit: Die Bewertung der Umweltauswirkungen „Boden“ bei Inanspruchnahme der Richterlicher Dell ist von „erheblich“ auf „sehr erheblich“ gemäß der Wirkmatrix Teil A, Umweltbericht, Tabelle 1, Seite 13 zu ändern.**

c. 4.1.8. Umweltbericht: Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ (Umweltdossier RI-WO-15, Richterlicher Dell Variante 2)  
Im Umweltbericht zum Entwurf FNP Aachen\*2030 wird das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ auf Seite 126 unter „künstliche elektromagnetische Felder“ nur auf Hochspannungsleitungen Bezug genommen. Die vorhandenen Höchstspannungsfreileitungen, u.a. in der Richterlicher Dell, werden trotz der Festlegungen im rechtsgültigen LEP 2017 unzulässiger Weise in 2019 nicht berücksichtigt.

**Fazit: Die Bewertung der Umweltauswirkungen „Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ bei Inanspruchnahme der Richterlicher Dell ist hinsichtlich der vorhandenen Höchstspannungsfreileitung gemäß LEP 2017 Punkt 8.2-3 Grundsatz „bestehende Höchstspannungsfreileitungen“ unbedingt zu bewerten und die vorgesehene Umwidmungsfläche entsprechend zu verkleinern.**

## **6. Vorgehen bei der Bewertung der städtebaulichen Eignung**

In der Angabe der Eignungsbewertung schlummern die meisten Geheimnisse der städtebaulichen Eignungsprüfung. Die mathematische Ableitung der einzelnen Sparten in sich sowie die Findung der Gesamtbewertung ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen und für die BürgerInnen nicht nachprüfbar (vgl. auch weiter oben).

Wie jedoch die Werte im Dossier der städtebaulichen Eignungsprüfung aus Kreuzen, Punkt und Kästchen zu den Bewertungen „schlecht geeignet“ bis „gut geeignet“ ermittelt werden, lässt sich aus den Darstellungen nicht erschließen. Die den Bewertungen „schlecht geeignet“ bis „gut geeignet“ zugeordneten Zahlen lassen sich gemäß „Fazit“ auf Seite 3, Teil A, Anlage 2 Dossiers der Prüfflächen noch zuordnen. Die rechnerische Ermittlung der Gesamtbewertung aus „städtebaulichen Qualitäten“, „verkehrlicher Erschließung“ und „technischer Erschließung“ ist mathematisch nicht zu erklären und die Vorgehensweise intransparent.



## Einzelbewertungen der BI-Dell auf Basis des heutigen Ist-Zustands ohne Berücksichtigung der Rahmenplanung

### Städtebauliche und soziale Qualitäten:

- **Darstellung im Regionalplan:** ob das eine städtebauliche Qualität ist, sei dahin gestellt. **Wir bewerten mit 1**
- **Städtebaulicher Kontext:** wenn man aus der Richtericher Dell nur nach Süden schaut mag man einen solchen Eindruck haben können, die Richtericher Dell liegt aber voll im Außenbereich und damit ein neuer Stadtteil in Randlage. **Wir bewerten mit 3**
- **Innenentwicklung:** Es gehört schon viel Mut bzw. Dreistigkeit dazu, den Bereich der Richtericher Dell als Innenbereich und zentrumsnah zu definieren. Die Richtericher Dell stellt eine riesige landwirtschaftliche Freifläche dar, die zudem noch zusätzlich und teuer durch eine Ortsumgehung erschlossen werden müsste und so keine Innenentwicklung darstellen kann. Zudem liegt die Fläche nur bezogen auf das Bezirkszentrum Rathaus Richterich ggf. ortsnah, insgesamt aber zentrumsfern, was nachgewiesenermaßen (Verkehrsgutachten 2007) viel Verkehr erzeugen würde. **Wir bewerten mit 4**
- **Anbindung Erholungs- und Freiraum:** **Wir bewerten mit 1**
- **Nähe zu Versorgungseinrichtungen:** **Wir bewerten mit 1**
- **Familienfreundlichkeit:** **Wir bewerten mit 1**
- **Nähe zu Spiel- und Sportstätten** **Wir bewerten mit 1**
- **Summe:**  $1+3+4+1+1+1+1 = 12$   $12/7 = 1,71 \rightarrow 2$  **arithmetisches Mittel 2**

### Verkehrliche Erschließung:

- **Anbindung klassifiziertes Straßennetz:** Wie alle wissen, ist die Landesstraße, die Horbacher Straße, zwar physikalisch vorhanden, jedoch nicht weiter belastbar. Alle bisherigen Planungen gehen davon aus, dass eine neue Ortsumgehung gebaut werden muss, so dass im derzeitigen, d.h. zu bewertenden Zustand, nicht von einer gut geeigneten Anbindung gesprochen werden kann. Alles andere wären Luftnummern, die zum Alt-Richtericher Aufstand führen würden. **Wir bewerten mit 4**
- **Anbindung lokales Straßennetz:** Das lokale Straßennetz muss erst noch gebaut und erschlossen werden, da sowohl Vetschauer Weg als auch Banker Feldstraße heute schon ausgelastet sind; restliche Erklärungen vorstehend. **Wir bewerten mit 4**
- **Anbindung Busnetz:** Neben der 44 verkehrt auch die 27. **Wir bewerten mit 2**
- **Nähe zum Bahnhofpunkt:** **Wir bewerten mit 3**
- **Anbindung Radwegenetz:** **Wir bewerten mit 3**  
 Summe:  $4+4+2+3+3 = 16$   $16/5 = 3,20 \rightarrow 3$  **arithmetisches Mittel 3**

**Technische Erschließung:**

- **Energie und Wasserversorgung:** sicherlich sind Anschlüsse vorhanden. Fraglich ist jedoch nur deren Leistungsfähigkeit. **Wir bewerten mit 1**
- **Netzanschluss Fernwärme:** **Wir bewerten mit 4**
- **Entwässerung:** Unklarheiten über das Mischwassersystem Kanal und RRB, die Geruchsbelästigungen durch das RRB, die schlechte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die nicht erweiterbare Kläranlage in Horbach sind keine positiven Zeichen. **Wir bewerten mit 4**
- Summe:  $1+4+4 = 9$   $9/3 = 3,0 \rightarrow 3$  **arithmetisches Mittel 3**

**Gesamteignungsbewertung Richtericher Dell:**  $2+3+3 = 8$   $8/3 = 2,66 \rightarrow 3$  **3**

Damit wäre die **Richtericher Dell** analog der Bewertungsmaßstäbe von BKR städtebaulich nicht „gut geeignet“ sondern nur „**bedingt geeignet**“. Das bedeutet, dass die Stadt Aachen durch die falsche gutachterliche Einstufung seit Jahrzehnten einem Phantom hinterher jagt.

Daneben würden hier im Außenbereich noch die gesamten Erschließungskosten für die Umgehungsstraße, die Stadtviertelstraßen, Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon etc. anfallen, die bei einer Innenentwicklung normalerweise schon vorhanden wären. Die Erschließung der Richtericher Dell stehen aus dieser Sicht auch gegen die Vorgaben des rechtskräftigen LEP 2017 und gegen das BauGB § 35, die Baugebiete mit unnötig hohen Infrastrukturerschließungs- und Folgekosten im Außenbereich verhindern wollen. Zudem sind die späteren Versorgungs- und Reparaturkosten, d.h. die Folgekosten, im Außenbereich höher als im Innenbereich. Auch hier verlangt der rechtskräftige LEP 2017 eine Abschätzung von deren Größenordnung als Entscheidungsgrundlage für eine Inangriffnahme, denn schließlich müssen die BürgerInnen alles bezahlen und nicht allein die PlanerInnen.

**Wir fordern hier eine grundsätzliche Überarbeitung oder Übernahme unserer Einschätzungen vor dem Hintergrund der heutigen vor-Ort Verhältnisse.**

Insgesamt ist die städtebauliche Eignungsprüfung nach der gleichen nicht nachvollziehbaren Logik, wie auch die Ausweisung der Richtericher Dell als Baugebiet im Masterplan, konzipiert und durchgeführt worden. Dies erfolgt u. E. aufgrund einer vermeintlichen Willenserklärung irgendwelcher Interessensverbände.

Hierfür werden in der städtebaulichen Eignungsprüfung und sogar in der Umweltprüfung besonders für die Richtericher Dell mehrere einschränkende Beurteilungskriterien definiert, damit nur keine Argumente für eine Schonung der Außenbereichsfläche Richtericher Dell sprechen können.

So wird u.a. für die Richtericher Dell aufgrund der vermeintlichen „hohen Planungstiefe“ mit gleichlautendem Text in der städtebaulichen Eignungsprüfung auf Seite 136 der Begründung zum Entwurf.

- *Bezugszeitpunkt (Bem. Für die Beurteilung) ist „in der Regel“ die heutige Situation und die reale Nutzung*
- *es sei denn für den Prüfstandort liegen weit fortgeschrittene, vorbereitende Planungen vor (z.B. Rahmenplanung Richtericher Dell, ....)*

und sinngleich im Umweltdossier zum Entwurf Teil B, Seite 287

- *für den neuen Siedlungsbereich liegt eine Rahmenplanung vor, ....*
- *Diese Planung wird in der Umweltprüfung berücksichtigt.*

ein fiktiver zukünftiger Zustand angenommen, in dem bereits die für die Bebauung notwendige und sehr teure Erschließung durch eine neu zu bauende Erschließungsstraße, die Lärmschutzwände an der Bahnstrecke sowie alle weiteren Maßnahmen im Naturschutzgebiet Amstelbach bereits vollzogen worden wären. Wobei der Amstelbach nicht für die Erschließungsstraße gewertet wird!

Im Dossier der Städtebaulichen Eignungsprüfung (10.5.2019, Seite 71/72) und in der Begründung zum Entwurf (Seite 159/160) wird die Verkehrserschließung für das Neubaugebiet in der Richtericher Dell bei der Anbindung an das klassifizierte und an das lokale Straßennetz bereits jetzt mit einem „+ = gut geeignet“ eingestuft.

Im Gegensatz dazu sollen die eigentliche Prüfung der Verkehrsanbindung und der Kapazität der Kanalisation erst in einem späteren Schritt erfolgen.

Entgegen der eindeutigen Forderung und Festlegung im Schreiben des früheren Umweltministers Rimmel (vertreten durch Prof. König vom 13.01.2014), dass die Planung der Erschließungsstraße erst nach der Feststellung des „aktuell nachgewiesenen Bedarfs“ beginnen darf, wird bereits seit langem (2014) versucht, die Erschließungsstraße detailliert vor den Planungen zur Wohnbebauung zu planen.

Auf Seite 2 heißt es in dem Schreiben:

*„Die Planung der Umgehungsstraße darf dieser Prüfung nicht vorgreifen.“*

Die oben zitierten Ausführungen zur städtebaulichen Eignungsprüfung, dass erst in nachfolgenden Verfahren die verkehrliche Erschließung zu prüfen sei, stehen im Widerspruch zu der Tatsache, dass der Bau einer Erschließungsstraße 2014 beschlossen und seit 2015 intensiv geplant wird.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Prüfung sondern um eine Vorwegnahme, um die erforderlichen teuren Erschließungskosten für ein Neubaugebiet Richtericher Dell zu verschleiern, weil diese hohen Erschließungskosten für einen Außenbereich eindeutig im Gegensatz zum rechtskräftigen LEP 2017 (6.1-9), in Verbindung mit BauGB §35 (3) 4. stehen.

#### **6.1-9 Grundsatz**

##### **Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten**

Wenn beabsichtigt ist, Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, sollen von dem Kommunen zuvor Infrastrukturkosten und auch Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend ermittelt und bewertet werden.

#### **BauGB §35 (3) 4.**

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit und Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

Das Baugesetzbuch beinhaltet genau den Sachverhalt, den die städtebauliche Eignungsprüfung im Entwurf des FNP Aachen\*2030 umgehen möchte, in dem erst in nachfolgenden Verfahren die verkehrliche Erschließung (= unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen) und die Kapazität der Kanalisation (= unwirtschaftliche Aufwendungen für Anlagen der Ver- und Entsorgung) zu prüfen seien.

**Wir fordern, dass die Widersprüche in den Dossiers, der städtebaulichen Eignungsprüfung und dem Umweltbericht beseitigt und korrigiert werden. Zudem fordern wir im derzeitigen Planungsstand des FNP Aachen\*2030 die Offenlegung der im rechtskräftigen LEP 2017 dargestellten, „vorausschauenden Berücksichtigung der Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten in Abhängigkeit des jeweiligen Planungsstandes“, die der BI-Dell seit Jahren vorenthalten werden.**

### **Bergbau, Erdbeben, Landwirtschaft**

Bergbau, Erdbeben, landwirtschaftliche Produktion und Leistungsfähigkeit zur Nahrungserzeugung spielen für die städtebauliche Eignungsbewertung anscheinend keine Rolle, da es hierzu keine ausführlichen Hinweise gibt. Andere Gemeinden gehen hiermit sorgfältiger um, was die Untergrundverpressungen am Ortseingang von Kohlscheid aus Richterich kommend bewiesen haben. Es ist zu vermuten, dass anscheinend hierzu nur Hinweise, wie beim Gestank des RRB, in die Kaufverträge aufgenommen werden sollen, obwohl nach Baugesetzbuch die Gesundheit des Menschen oberste Priorität hat.

**Wir fordern diese Kriterien mit in die städtebauliche Eignungsprüfung aufzunehmen und wesentlich ausführlicher hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials in der Richtericher Dell zu bewerten.**

Inwieweit unsere Korrekturen auch auf andere Prüfflächen innerhalb von Aachen anzuwenden sind, müssen die jeweils Betroffenen überprüfen. Dass schon eine Prüffläche (Richtericher Dell) allein nach formal-rechnerischer Überprüfung um eine Kategorie und nach unserer Neubewertung der Grundannahmen bereits um zwei Kategorien schlechter wird, dürfte bei anderen Prüfflächen sicherlich auch viele Fragen aufwerfen.

**Wie bereits unter Aktualisierung Basismodul (B) Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum FNP 2030 vom November 2017 (CODE-Nr. 9.6.3.) / Städtebauliche Eignungsprüfung dargestellt, ist die Beurteilung der städtebaulichen Eignung der Richtericher Dell falsch und neu zu fassen.**

## **C) Entwurf FNP Aachen\*2030 Umweltbericht 10.05.2019**

### **1. Fläche**

Im Umweltbericht wird das seit 2017 definierte Schutzgut Fläche zusammen mit dem Schutzgut Boden beschrieben, was die Trennung beider Schutzgüter erschwert. Die Darstellung beider Schutzgüter unter einem gemeinsamen Punkt ist nicht nachzuvollziehen, da beide Schutzgüter i.e.S. nicht miteinander verwandt sind: Boden ist ein dreidimensionaler Körper, Fläche ist ein zweidimensionales mathematisches Modell.

Entgegen der Darstellung im Umweltbericht zum Entwurf (Seite 69) wurde das „Schutzgut Fläche“ nicht in die Novellierung des BauGB 2017 sondern in die Novellierung der BImSchV vom 8.12.2017 (UVP-Richtlinie) aufgenommen.

Auf Seite 72 wird in Tabelle 7 eine Zielvorgabe für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen der Stadt Aachen dargestellt, die einen Entwicklungsbedarf ab dem Jahr 2014 bis zum Jahr 2030 von insgesamt 165 ha auf Grundlage des landesplanerischen Grundsatzes von 5 ha/Tag ausweist. Da von diesem Zeitraum von 2014 bis 2030 bereits 5 Jahre vergangen sind, müssen die 165 ha um 45 ha auf 120 ha vermindert werden.

Laut Aussage Seite 86 überschreitet der FNP-Entwurf das Flächen-Sparziel um ca. 50 ha. Das erklärt auch das Änderungsbegehren der Landesregierung am LEP 2017, in dem sie das 5 ha/Tag-Sparziel in der geplanten Neuaufstellung streichen will.

## **2. Regionalplan**

Für den regionalen und überregionalen Verkehr ist die Horbacher Straße angegeben. Daneben sieht der Regionalplan für Richterich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße keine Hauptverbindungsstraße vor. Folglich hat die geplante Erschließungsstraße zur Richtericher Dell keine landesplanerische Bedeutung.

## **3. Geplante Darstellung FNP**

Der Kartenausschnitt im Entwurf des FNP Aachen\*2030 stellt mit der gestrichelten Linie nur den Bereich der FNP-Änderung Nr. 131 westlich der DB-Strecke Aachen-Mönchengladbach dar. Die Bereiche östlich der DB-Strecke sind dagegen ohne Begründung entfallen. Somit gelten hier die gleichen Aussagen, wie unter Darstellung und Flächen in der städtebaulichen Eignungsprüfung.

## **4. Rechtswirksamer FNP**

Der rechtswirksame FNP stellt in dem neu zu erschließendem Teil nur landwirtschaftliche Fläche dar. Ein geringer Teil an der Banker Feld Straße ist Wohnbaubereich. Im FNP von 1980 sind noch Straßenzüge, u.a. die B254n, Erschließungsstraßen für das ehemalige Gewerbegebiet und Teile dieses Gewerbegebietes dargestellt, die jetzt entfallen müssen.

## **5. Landschaftsplan / Schutzgebiete**

Da der Bereich der Amstelbach-Überquerung der Erschließungsstraße in der Plandarstellung durch die Weglassung des südöstlich der Bahn gelegenen Bereiches der Änderung Nr. 131 des FNP 1980 ausgeblendet worden ist, wird die Amstelbach-Überquerung auch im Weiteren in der Umweltprüfung nicht thematisiert. Es erfolgt lediglich eine Stellungnahme zum parallel nordwestlich zum Bahndamm verlaufenden Abschnitt des Amstelbaches.

**Wir fordern die Aufnahme des südöstlich des Bahndamms gelegenen Bereiches in die Umweltprüfung für den FNP Aachen\*2030, der auch im Änderungsverfahren Nr. 131 FNP 1980 bekanntgemacht worden war.**

**Zudem fordern wir die Offenlage der Umweltprüfung, die für diesen und weitere Bereiche im Zuge der Planfeststellungsarbeiten zur damaligen „Umgehungsstraße“ erstellt worden ist. Dieser Bericht enthält beide Varianten der „Ortsumgehung“, die Amstelbach-Überquerung und die DB-Unterführung.**

## **6. Sonstige Vorgaben und Ziele**

Hier ist der gleiche Sachverhalt mit den gleichen Einschränkungen formuliert, wie bei der städtebaulichen Eignungsprüfung unter 1. Fläche. Hier stellen wir die gleichen Forderungen für die Umweltprüfung auf wie auch dort angeführt. Die Beurteilung einer Null-Variante ist unter den einschränkenden Vorgaben einer „fortgeschrittenen Planung“ nicht definierbar. Die hier gemachten Einschränkungen zur Grundlage für die Umweltprüfung sind für eine echte Umweltprüfung irrelevant.

**Wir fordern, dass die Umweltauswirkungen nur im Vergleich zum heutigen Zustand zu beurteilen sind und keine wie immer auch fortgeschrittenen Planungen berücksichtigt werden.**

## **7. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

Es werden zwar die einzelnen Beurteilungen der Unterpunkte bewertet, jedoch ist nicht zu erkennen, wie das Ergebnis für die Kardinalpunkte zustande kommt.

**Wir fordern daher volle Transparenz und Nachvollziehbarkeit in den Wertungen und Berechnungen der einzelnen und der zusammenfassenden Bewertungen der Umweltprüfung.**

### **7.1. Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die Empfehlungen zu Vermeidung und Verminderung unterstreichen die weiter oben dargestellte Tatsache, dass die Amstelbach-Überquerung nicht mehr Betrachtungsgegenstand der Umweltprüfung ist. Das ist ein Planungsmangel.

#### **Beobachtete Tiere und Pflanzen**

Seit 2013 beobachtet und fotografiert die BI-Dell Tiere in der Richtericher Dell und deren unmittelbarer Umgebung. Hierbei wurde Folgendes beobachtet:

- Der Bereich des Baugebietes Richtericher Dell ist ein Rastplatz von Zugvögeln.

### Zugvögel



In der Richtericher Dell wurden seit Januar 2013 folgende Feldbewohner nachgewiesen:

- Lerchen, Krähen, Fasane, Rebhühner, Spatzen, Meisen,
- Greifvögel (Bussard, Habicht, Falke, Schleiereule)
- Wildtiere (Hasen, Füchse, Igel, Marder, Rehe)
- Kleintiere und Bodenlebewesen

### Fasan



### Feldhasen



Das Aussiedlungsprogramm für Feldhamster auf den Ausgleichsflächen nördlich der Forsterheider Höfe für die überplanten AVANTIS-Flächen ist erfolgreich. Die dort angesiedelten Feldhamster könnten sich dann auch in Richtung der Richtericher Dell ausbreiten.

## **7.2. Landschaft**

Im Umweltbericht zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 wird dargestellt, dass der z.Zt. noch rechtsgültige Landschaftsplan berücksichtigt sei. Aus dem z.Zt. in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan geht hervor, dass die Horbacher Börde zu einem Landschaftsschutzgebiet umgewidmet werden soll. In diesem Aufstellungsplan wird jedoch genau der Bereiche der Prüffläche RI-WO-15 Variante 2 von der Umwidmung ausgenommen (8er-Fläche). Dem hat die BI-Dell im Beteiligungsverfahren zum Landschaftsplan widersprochen, da 8er-Flächen nur aufgrund rechtskräftiger Flächennutzungsplänen ausgewiesen werden dürfen und nicht aufgrund ggfls. zukünftiger Flächennutzungsplanänderungen.

**Wir fordern, das gesamte Gebiet der Richtericher Dell wie auch die Horbacher Börde als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.**

## **7.3. Boden**

Im Umweltdossier zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 wird auf Seite 288 unter Pkt. 3, Boden ist in der Spalte „Prognose bei Durchführung der Planung“ dargestellte „Inanspruchnahme von Böden mit hoher, teilflächig sehr hoher Bedeutung“ das Wort „Bedeutung“ durch „Schutzwürdigkeit“ zu ersetzen. Dies wurde seinerzeit auch im Schreiben des Umweltministeriums des Landes NRW hervorgehoben.

Neben der sehr hohen bis besonderen Schutzwürdigkeit des Bodens ist der Wegfall des immensen Wasserspeichervermögens und der Wegfall der Klimakühlungsfunktion der Börde-Löß-Böden nicht gewertet worden. Beide fallen unter den Begriff Bodenfunktion, müssen aber auch beim Wasserhaushalt und beim Klima gewertet werden.

**Wir fordern die Korrektur dieser Bewertung von „erheblich“ auf „sehr erheblich“, da die bisherige Bewertung einseitig auf Böden mit hoher Bedeutung abzielt und dadurch nicht die ebenfalls vorhandenen Böden mit sehr hoher Bedeutung berücksichtigt. Zudem werden die Böden in der Richtericher Dell vom Umweltamt der Stadt Aachen (u.a. bei Feldwirsch) als sehr bis besonders schützenswert eingestuft, was auch durch den extrem hohen Ausgleichsbedarf von über 250 ha schon für die von der Stadt Aachen angegebenen ca. 30 ha Flächeninanspruchnahme bestätigt wird. Für die weiteren Flächen auch für den Grünen Saum werden noch weitere ha Ausgleichsfläche erforderlich. Die Zerstörung durch Versiegelung und Um-**



**nutzung dieser Funktionen haben sehr erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.**

#### 7.4. Wasser

Auch beim Thema Oberflächenwasser ist der Amstelbach südöstlich der Bahnlinie nicht berücksichtigt, in dem die Ortsumgehung, Änderung Nr. 131 FNP 1980 über den Amstelbach geführt werden soll. Hier würde ein aufwendig renaturierter Gewässerbereich gequert, der geschützt ist. Dem allein Rechnung zu tragen, indem im Umweltbericht lediglich empfohlen wird, den südöstlichen Zipfel des FNP Änderungsverfahrens 131 zurückzunehmen, ist unzureichend.

Der Verlust des Wasserrückhaltevermögens der Löß-Böden ist weder aufgeführt noch bewertet.

Zur Versickerungsfähigkeit im Gesamtbereich der Richtericher Dell werden keine Aussagen getroffen. Dies stellt einen Planungsfehler dar.

**Wir fordern daher die Überarbeitung des gesamten Themas „Wasser“ und Darstellung sowie Bewertung der Versickerungsfähigkeit in der Richtericher Dell, da diese wasserwirtschaftlich eine bedeutende Rolle zur Beurteilung des Verhältnisses von Versickerung / Verdunstung / oberirdischen und unterirdischen Abfluss (hydrogeologische Kenndaten) auch schon im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung hat. Sollte sich die Versickerungsfähigkeit nicht bestätigen hätte das weitreichende und kostenträchtige Folgen für die Entwässerung eines sehr großen Plangebietes, die auch den vor Umwidmung zu klärenden Infrastrukturkosten zuzuschlagen sind.**

#### 7.5. Klima

Die von der Stadt Aachen geplante, massive Bebauung der kühlenden Börde-Löß-Freilandfläche in der Richtericher Dell wäre ein aktiver Beitrag zur Klimaerwärmung.

**Kann das vor dem Hintergrund des gerade ausgerufenen Klimanotstands der Stadt Aachen ernsthaft gewollt sein?**

Die geplante und auf einzelne Häuser u.a. auch aus Kostengründen kümmerlich geschrumpfte Klimaschutzsiedlung kann in keiner Weise die Klimaerwärmung ernsthaft kompensieren, wie es von der Stadt Aachen früher behauptet wurde.

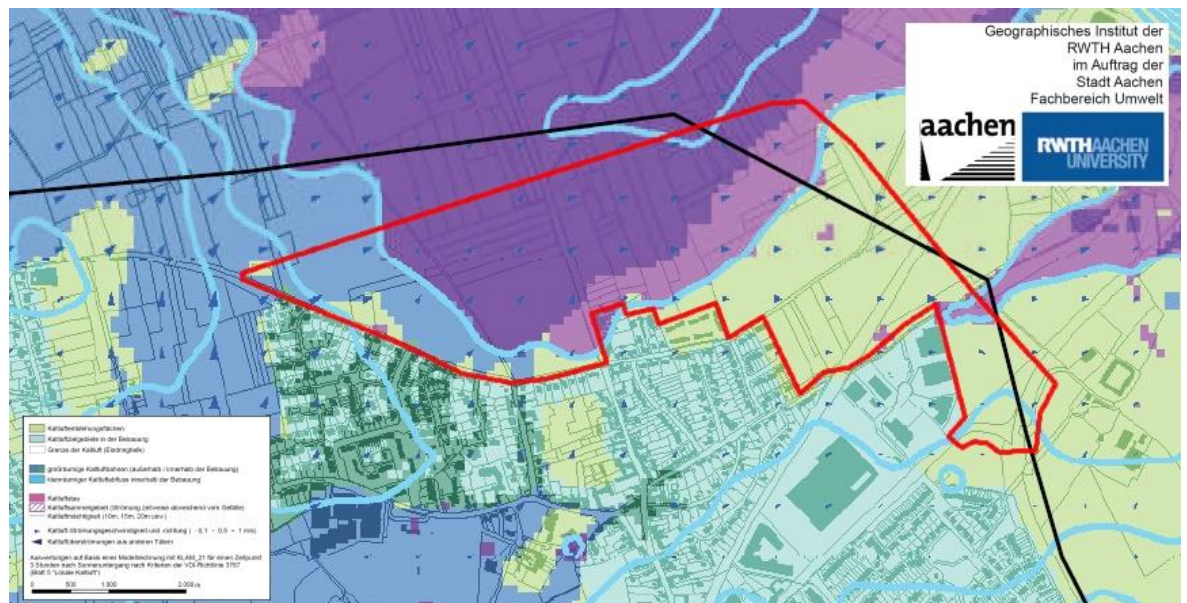
In der Richtericher Dell produzieren die Börde-Löß-Böden lokale Kaltluft, die großflächig wirksam ist. Damit ist die Richtericher Dell sowie auch große Teile der Horbacher Börde ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses Kaltluftentstehungsgebiet wird zudem von einer Kaltluftbahn überlagert, in der Kaltluft vom Vetschauer Berg in Richtung Wurm strömt. Da dies über einem relativ flachen Relief geschieht, kommt es zu einer Kaltluftan-

sammlung die bewirkt, dass die Temperaturen im Stadtteil Richterich im Mittel ca. 2 Grad Celsius geringer sind als im Stadtzentrum von Aachen.

**Wir fordern daher die Überarbeitung des gesamten Themas „Klima“ und die Neubewertung der Eingriffe durch die geplante Bebauung in das Klima der Richtericher Dell als „sehr erheblich“. Dabei darf es keine Einschränkungen durch Minderungsempfehlungen (z.B. Klimaschutzsiedlung, Präferenz des Talkessels Aachen) geben.**

### Kaltluftkarte Aachen

Mitte 2016 wurde die sogenannte Kaltluftkarte von der Stadtverwaltung Aachen in den Ausschüssen vorgestellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Ausschnitt für den Bereich der Richtericher Dell.



© Stadt Aachen 2016 / Ergänzungen BI-Dell 2016

Mehrere Fragen der Fachleute der BI-Dell insbesondere zur Farbgebung und zur programmatischen Erstellung wurden in einem Gespräch im Umweltamt der Stadt Aachen diskutiert. Dabei wurde von einem Vertreter der Stadt Aachen geäußert, dass die weiträumigen Kaltluftbereiche im Norden der Stadt Aachen (Laurensberg / Richterich) für den Aachener Talkessel nicht relevant seien und daher nicht als Argument gegen eine Bebauung der Richtericher Dell zu werten seien.

Dem widersprechen Fachleute und wir vehement, da der Klimaschutz nicht an den Rändern des Aachener Talkessels endet und Aachen beim Klimaschutz kein Alleinstellungsmerkmal besitzt. Abschließend erhielt die BI-Dell ein Schreiben des Umweltamtes der Stadt Aachen (27.09.2016 G.Peschel):

in Anknüpfung an das persönliche Gespräch im Fachbereich Umwelt, in dem ich Ihnen die Kaltluftuntersuchung für den Aachener Talkessel erläutert habe, möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass die vom Geographischen Institut der RWTH entwickelte Kaltluftkarte Aachen auf der Auswertung hochkomplexer lokalklimatischer Faktoren basiert. Die Karte dient dem Fachbereich Umwelt und weiteren Dienststellen als Grundlage für eine klimatisch verträgliche Stadtentwicklung. Das Wesen einer derartigen Fachkarte ist, dass deren Interpretation spezielle fachliche Kenntnisse erfordert. Eine isolierte Herausnahme von Einzelinformationen durch Nichtfachleute kann daher zu Fehleinschätzungen und Missverständnissen führen. Dies konnte ich ihnen in dem Gespräch bereits an einigen Beispielen erläutern.

**Fazit:** Die von der RWTH erstellte Kaltluftkarte stellt eine Ergebniskarte auf Basis wissenschaftlicher Untersuchungen dar, die keiner Änderung bedarf. Bei Fragen zum Geographischen Informationssystem (GIS) möchten Sie sich bitte direkt an die RWTH Aachen, Geographisches Institut, Herrn Dr. Ketzler, wenden.

Wir widersprechen den im Nachgang zum Gesprächstermin gemachten Aussagen, dass sogenannte Fachkarten nichts für die Öffentlichkeit und durch ihre Erstellung in einem Geographischen Institut wissenschaftlich fundiert und damit unveränderbar seien.

**Wir fordern eine detaillierte Neubewertung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse und die ausführliche Betrachtung der Klimafolgen, da durch Versiegelung und Umnutzung die Zerstörung der Klima-Kühl-Funktionen sehr erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im weiträumigen Umfeld der Richtericher Dell hat. Durch die Bebauung würde ein Kaltluftentstehungsbereich mit überlagerndem Kaltluftsee mit einer Kühlleistung von bis zu 30 W/m<sup>2</sup> zerstört, was dem Verlust einer klimatisch relevanten Kühlleistung von bis zu 19,2 MW pro Jahr in der Richtericher Dell entspräche und damit einen erheblichen Eingriff darstellt.**

#### 7.6. Luft

Dem Thema „Klima“ kann man entnehmen, dass in der Richtericher Dell ein Siedungsklima entstehen würde. Dass die Ansiedlung und die Erschließungsstraße zu wesentlich mehr Verkehr führen würde, ist auch unbestritten.

#### 7.7. Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung insgesamt

Geringe Erholungsfunktion ist eine lapidare Bewertung, wenn man sonntäglich oder auch in der Woche Menschen aus ganz Richterich und Umgebung in der Richtericher Dell antrifft. Drachensteigen lassen, Wandern, Fahrradfahren, etc. haben einen erheblichen Erholungswert, der bezogen auf das Baugebiet unmöglich gemacht würde.

Die Menschen in der Umweltprüfung leben anscheinend ohne Straßen und Verkehr. Lediglich die Bahn wird bezüglich deren Lärmbelastung angeschnitten. Unberücksichtigt bleibt hier, dass die bisher geplante Ortsumgehung weiträumig im geplanten Baugebiet verlaufen soll und damit den Verkehr hierhin anziehen wird. Damit ist das Auftreten von Lärm, Geruch und Verbrennungsgasen vorprogrammiert, wird aber nicht berücksichtigt.

**Da das Verkehrsgutachten über 7 Jahre alt ist, fordern wir für das ganze Thema Mensch und Bevölkerung eine Aktualisierung bzw. Neuaufstellung der zu erwartenden verkehrlichen Belastung unter Einbeziehung des Verkehrs aus den Niederlanden, der 2007 ausgeklammert worden war. Wir fordern auch eine Beurteilung des Tagbruchrisikos, da im ganzen Baugebiet flacher Bergbau umgegangen ist und Tagbrüche eine Bedrohung für Leib und Leben darstellen können (vgl. plötzlicher Sandeinbruch in Heerlen vor fünf Jahren).**

### 7.8. Kulturgüter und sonstige Güter

**Wir fordern die Auswertung und Offenlegung der archäologischen Gutachten.**

### 8. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

#### **Die Null-Variante ist zu bevorzugen!**

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planungen sehen wir erheblich kritischer als die Stadt Aachen. Sie beurteilt den Ist-Zustand mit zu vielen Unterlassungen und unlogischen Einschränkungen. Allein der Punkt aktive Klimaerwärmung durch Zerstörung der natürlichen Kühlfunktion der Börde-Löß-Böden müsste allen an den Planungen Beteiligten PlanerInnen und PolitikerInnen besonders vor dem Hintergrund des ausgerufenen „**Klimanotstandes**“ doch erhebliche Kopfschmerzen bereiten. Oder reicht es den verantwortlichen Menschen in der Aachener Stadtverwaltung und Politik, wenn der Talkessel gut belüftet wird und der Rest der Welt hinter dem Talkesselrand ausdörft?

Da die Stadt Aachen den Klimanotstand erklärt hat, ist eine Bebauung der Richtericher Dell aufgrund der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in das Klima politisch wie auch planerisch nicht mehr zu verantworten.

**Die Stadt Aachen hat die Eingriffe in den Boden nur als „erheblich“ und das Klima durch eine unzulässige Einschränkung auf den Aachener Talkessel in der Beurteilung nur als „bedingt erheblich“ bewertet. Wir fordern aufgrund der sachlichen, fachlichen und gesamtheitlichen Verhältnisse für beide Schutzgüter eine Neueinstufung der Eingriffe vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführung als „sehr erheblich“.**

### **Neubewertung wegen unzulässiger Einschränkung des Beurteilungsumfangs**

Wie bereits unter Aktualisierung Basismodul / B) Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum FNP 2030 / Umweltbericht dargestellt, ist die Beurteilung der Richtericher Dell im Umweltbericht und in der städtebaulichen Eignungsbewertung komplett falsch. Daher ist die aktuelle IST-Situation ohne Beachtung der derzeit laufenden Planungen neu zu bewerten sowie nachvollziehbar, vollständig und plausibel darzustellen.

**Wir fordern eine komplette Überarbeitung der Umweltprüfung zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 im Sinne des rechtskräftigen LEP 2017, der an vielen Stellen nicht beachtet worden ist.**

## **D) Kritik der BI-Dell zu den Planungen in der Richtericher Dell im Entwurf FNP Aachen\*2030**

### **1. Flächenverbrauch , Schutzgut „Fläche“:**

Mit der Umsetzung der Planung „Richtericher Dell“ gehen ca. 37-40 und mit dem „Grünen Saum“ auch mehr als 60 Hektar wertvollster landwirtschaftlich genutzter Fläche, d.h. Freiraum und Boden im Außenbereich unwiederbringlich verloren. Das entspricht einem durchschnittlich großen landwirtschaftlichen Betrieb (30-50 Hektar nach LANUV NW).

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele des Bundes (Flächenverbrauch im Jahr 2020 bei 30 Hektar /Tag = 300.000 m<sup>2</sup>/Tag im Bund) und des Landes NRW (5 Hektar/Tag = 50.000 m<sup>2</sup>/Tag, langfristig Null-Netto-Verbrauch) ergibt sich daraus für das Gebiet der Stadt Aachen ein maximal zulässiger Flächenverbrauch von nur **11 ha/Jahr bzw. 340 m<sup>2</sup> pro Tag**. Damit verbraucht die Stadt Aachen derzeit schon nahezu das Doppelte des Landesziels.

### **2. Vernichtung großer landwirtschaftlich genutzter Flächen auf natürlich gewachsenen fruchtbarsten, sehr bis besonders schutzwürdigen Börde-Böden**

Bei Umsetzung der Planung „Richtericher Dell“ werden weitere Flächen mit **wertvollsten fruchtbaren Ackerböden dauerhaft und unumkehrbar vernichtet**.

Böden bilden sich nicht in menschlichen Zeiträumen (ca. 85 Jahre) sondern in geologischen Zeiträumen Jahrhunderte – Jahrtausende). In diesem Bereich liegen **nach der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen sehr bis besonders schutzwürdige Böden** vor. Durch die vor-

gesehenen Planungen werden durch Bodenaushub und Versiegelung ca. 50 % der schutzwürdigen Böden dauerhaft vernichtet, versiegelt und die restlichen Bodenbereiche ihrer natürlichen Bodenfunktionen beraubt bzw. in vielen ihrer natürlichen Funktionen eingeschränkt. Für die Nahrungsmittelproduktion werden sogar 100 % dieser Bördeböden vernichtet.

### **3. Verlust landwirtschaftlicher Fläche**

In der Richtericher Dell soll die Siedlungserweiterung wiederum zu Lasten von sehr fruchtbaren, natürlich gewachsenen Ackerböden erfolgen. Es gehen damit wertvolle Böden für die Nahrungsmittelproduktion verloren.

Die heute in Deutschland landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 50%) reicht schon heute nicht mehr aus, um den Verbrauch an landwirtschaftlichen Produkten in Deutschland zu decken (UBA). Der weltweite Verlust an fruchtbaren Böden (insbesondere durch Versiegelung) und die wachsende Weltbevölkerung sind - ähnlich wie der Klimawandel - lange unterschätzt und erst jetzt als die Herausforderung des 21. Jahrhunderts erkannt worden (EU, Brüssel 19./20.11.12: Land and soil degradation post Rio +20).

Ein Umdenken im Umgang mit unserer natürlichen Lebensgrundlage und nicht erneuerbaren Ressource Boden ist dringend geboten.

### **4. Boden und Klima**

Unversiegelter Boden und Klima stehen in enger Wechselbeziehung. Böden sind von jeglichen Klimaänderungen unmittelbar betroffen. Eingriffe und klimabedingte Veränderungen der Bodeneigenschaften haben wiederum Auswirkungen auf das Klima.

Versiegelte Böden können das klimarelevante Gas Kohlendioxid nicht mehr speichern.

**Unversiegelte bewachsene Böden haben zudem eine Kühlungsfunktion von bis zu 30 W/m<sup>2</sup> und sind wichtig für das Mikroklima**, sie sind deshalb vor dem Hintergrund des prognostizierten Klimawandels (Zunahme extremer Wetterlagen, Temperaturanstieg) überall wichtig und ohne Not nicht zu vernichten.

### **5. Bodenversiegelung**

Die mit dem Flächenverbrauch einhergehende Bodenversiegelung (NW ca. 46 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche) gehört zu den Hauptbelastungsfaktoren des Ökosystems Boden. Die nachteiligen Auswirkungen sind schwer zu erkennen und schleichend.

### **6. Wiedernutzung von vorgemieteten bzw. mindergemieteten Flächen (Innenbereich)**

Bei der Bürgeranhörung 2019 zum Entwurf des FNP Aachen\*2030 in der FH Aachen wurde lapidar von der Stadt Aachen behauptet, dass in Aachen keine Brachflächen mehr zur Verfügung stünden bzw. die Flächen an sich sehr knapp seien. Konkrete Zahlen bis 2019 wurden dazu nicht vorgelegt.

Wie viel Wohn- und Gewerbebrachen gibt es zurzeit bzw. mit welcher Anzahl ist in den nächsten 20 -30 Jahren zu rechnen?

§ 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NW fordert im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen die Prüfung, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen, Brachen oder minder genutzter Flächen möglich ist. (Philips-Gelände, Tennishalle Richterich, Einzelgrundstücke im Gebiet Richterich, Zeche Carl Friedrich, und im weiteren Stadtgebiet von Aachen – Baulandkataster! - / **Kartierung der BI Dell von minder genutzten Flächen und Brachen! vgl. Anhang 3 und weiter oben).**

### **7. Schutzgut „Boden“ und schutzwürdige Böden**

Die bodenschutzrechtlichen Regelungen im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, 1998), in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW, 2009) behandeln auch die in die Zukunft gerichtete Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen auf einzelne Bodenfunktionen oder den Boden als Ganzes. Mit der Bodenschutzklausel (§1a BauGB) ist auch der sparsame und schonende Umgang mit Boden festgeschrieben. Eine zusätzliche Schutzanforderung „für Böden, welche die Bodenfunktionen ... im besonderen Maße erfüllen“ beinhaltet § 1 Landes-Bodenschutz-Gesetz NW. Hinsichtlich des Instrumentariums zum Bodenschutz sei auch auf den Aachener Leitfaden zur Bodenfunktionsbewertung verwiesen. Wesentlich für den flächenhaften Bodenschutz ist das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und die Steuerung und Lenkung der Planung auf weniger wertvolle Böden.

### **8. Bewertung**

Die Planung Richtericher Dell und erforderlicher Bau-/Erschließungsstraßen bedeutet einen **erheblichen Eingriff in schutzwürdige Böden (Bodenfunktion Naturhaushalt) und ist aus bodenfachlicher Sicht völlig abzulehnen.**

Jedweder Ausgleich kann nur gegen den gesunden Menschenverstand erfolgen, da es **für den besten Boden (Börde-Löß-Boden) keinen adäquaten Ausgleich gibt.**

### **9. Bergbaulich bedingte Untergrundgefährdungen**

Nach der Karte „Gefährdungspotentiale des Untergrundes“ des Geologischen Dienstes NW gibt es im Bereich Richterich und Richtericher Dell Hinweise auf bergbaulich bedingte oberflächennahe Untergrundgefährdungen. Dazu gab es seitens der Verwaltung neben einer Grenzlinie in der Karte des Entwurfs zum FNP Aachen\*2030 bisher keine detaillierten Aussagen. Wurde der Sachverhalt bisher überhaupt schon geprüft? Es stellt sich die Frage, ob eine Bebauung möglich ist und wenn ja, ob ggfs. noch bergbaulich bedingte Sanierungsmaßnahmen (Kosten) erforderlich sind.

<b>Wir fordern, dass dieser Sachverhalt umgehend geklärt wird.</b>
--------------------------------------------------------------------

**10. Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Böden im Planungsgebiet haben ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f < 10^{-7} \text{ m/s}$ ). Die geplanten Senken zur Regenwasserversickerung (Mulden im Rasen) werden als kritisch angesehen. Der Retentionsraum im vorhandenen Regenwasserkanal in Kombination mit dem Regenwasserrückhaltebecken an der Horbacher Straße dient zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses. Ob dieses System und die Kläranlage in Horbach weitere Kapazitätsreserven hat, ist nicht bekannt.


**11. Wohnungsbedarf – Bevölkerungsentwicklung**

Laut IT.NRW wird die Bevölkerung in Deutschland insgesamt und auch in NRW schon bis 2030 merklich abnehmen. Nach einer über 4 Jahre alten Statistik von IT.NRW beträgt der erwartete Zuwachs der Bevölkerungsentwicklung in Aachen bis 2030 nur 0,7 % (Herzogenrath: -1,7, Köln: +10,4%, Bonn: + 11,5% (Aachener Zeitung vom 30.11.2012)). Gleichwohl gibt es kurzzeitige Verschiebungen in der Altersstruktur und der Anzahl der 1 bzw. 2 bzw. Mehrpersonenhaushalte. Aber auch hier wird insgesamt ein Rückgang in NRW ab 2025 erwartet. Wenn ältere Menschen im angeblich vergreisenden Richterich (Aachener Nachrichten 10.01.2013) sich für das in der Nachbarschaft liegende Neubaugebiet interessieren, so wäre das später ein Umzug und kein Neuzug. Der dargestellte Bedarf an weiteren Neubaugebieten in den Außenbereichen mit weiterem übermäßigem Flächenfraß wird bezweifelt. Vorrang muss hier die Umwandlung von Wohnungsbestand in geeignete, barrierefreie und kleinere Wohneinheiten haben. Eine Abstimmung der Bedarfsflächen für die Neuausweisung von Bauflächen sowohl regional wie in der Euregio ist dringend geboten. Zudem muss auf die „nicht quantifizierbaren Innenentwicklungspotentiale“ in Form von Spekulationsbrachen und minder genutzter Flächen zugegriffen werden.

**12. Kostenbelastung der BürgerInnen**

Trotz der Festlegung im rechtskräftigen LEP 2017 (9.1-9) und vielfacher Nachfragen (z.B. für die Richtericher Dell) wurde von der Stadt bisher keine Wirtschaftlichkeitsberechnung in irgendeinem uns bekannten FNP-Verfahren angestrengt, sondern nur eine sehr grobe Kostenschätzung z.B. für die Campusbahn wie auch für den 2. Bauabschnitt der Richtericher Dell auf einer DIN A4-Seite vorgelegt. Letzteres auch nur, weil sie von der Stadt Aachen als zwingender Bestandteil des Bürgerbegehrens 2014 geliefert werden musste.

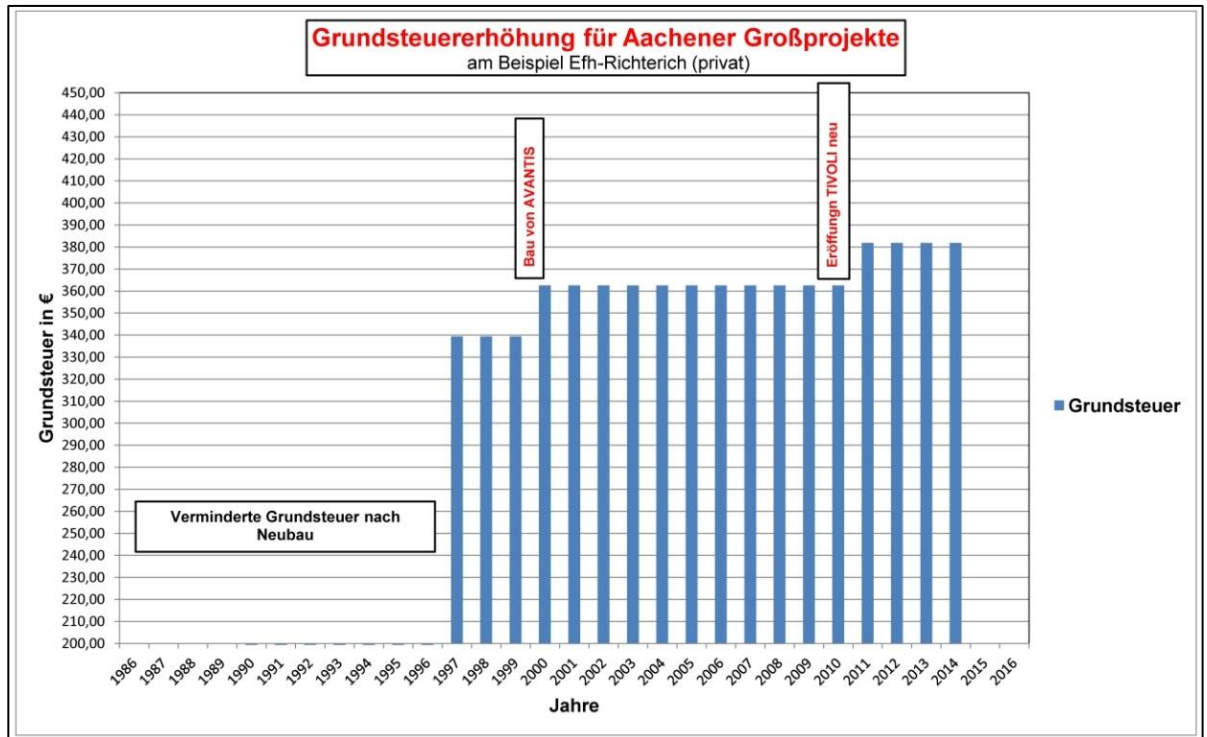


Fachbereich Recht und Versicherung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Der Oberbürgermeister		 Aachen, 13. Mai 2014					
Richtericher Dell (Aufstellungsbeschluss A 255) Kostenschätzung für Bürgerbegehren									
<b>Gesamtübersicht</b>									
<b>II. Einnahmen</b>		<b>Refinanzierung/Umlagefähigkeit</b>		<b>Gesamterlöse</b>					
Baulandlöse		Veräußerung des Nichtbaulandes (erschließungsbetragsfrei, nur städtisches Eigentum)		33.956.000 €					
GESAMTEINNAHMEN ca.				33.956.000 €					
<b>II. Kosten</b>									
<b>Refinanzierung/Umlagefähigkeit</b>		<b>Gesamtkosten</b>		<b>Verteilung der Kosten</b>					
				voraussichtliche Umlagefähigkeit von Kosten beitragsfähige Kosten für Stadt					
				anschließende Kostentragung Grundstücke: Eigentümer Stadt					
				Kosten für Stadt (nicht-umlagefähige Kosten + gemeinsamer Gemeindeanteil)					
				Möglichkeit zur Refinanzierung durch Grundstückseigentümer für 69 % städtisches Eigentum Kosten für Stadt, da Verkauf von erschließungsbetragsfreien Grundstücken					
				für 21 % nicht-städtisches Eigentum Kosten für Eigentümer nicht-städtischer Flächen					
Erschließung im Plangebiet	umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich für Planstraßen, einschl. Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen und Abschnitte der Haupterschließungsstraße/DU innerhalb des Bereiches der groß-städtebaulichen Erschließung umlagefähige Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt: (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsberechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen (Erschließungseinheit)	16.274.000 €	85%	22%	90%	10%	3.824.000 €	8.580.000 €	3.859.000 €
Haupterschließungsstraße - anbaufreier Teil	umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich des anbaufreien Abschnitts der Haupterschließungsstraße/DU außerhalb des geplanten Bauplanes (inkl. Kreisverkehr Baaker-Feld-Strasse), einschl. Grunderwerb für anbaufreien Teil der Haupterschließungsstraße/DU nicht auf Grundstückseigentümer umlagefähig, d.h. 100 % städtische Kosten	5.251.000 €		100%			5.251.000 €		
Entwässerung	umfasst erstmalige Herstellung der Versickerungsmulden/Figolen und Ausgleich für Figolen, einschl. Grunderwerb für Versickerungsflächen umlagefähige Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt: (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsberechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen (Erschließungseinheit)	2.899.000 €	85%	25%	90%	10%	681.000 €	1.530.000 €	687.000 €
Ausgleich für Baugrundstücke	Kosten zu 100 % auf beitragspflichtige Grundstückseigentümer umlagefähig	2.248.000 €	100%		100%			1.471.000 €	1.548.000 €
Lärmschutz	keine Umlage auf Grundstückseigentümer ansetzen	1.421.000 €		100%				413.000 €	
Planungskosten (Übergreifend)	städtische Kosten	413.000 €		100%				9.000 €	
Pachtanfall	jährliche städtische Mindereinnahmen	9.000 €		100%				11.590.000 €	11.668.000 €
GESAMTKOSTEN ca.		28.592.000 €		zzgl. jährlich		9.000 €		5.342.000 €	
				zzgl. jährlich		9.000 €		Kosten für Stadt Kosten für Stadt refinanzierbare Kosten	
Einnahmen/Kosten Stand 2014 Anpassungen für Folgejahre erforderlich Nicht enthalten sind: • über die erforderliche technische Erschließung hinausgehende Infrastruktur (öffentliche Grünflächen ohne Entwässerungsfunktion, Spielplätze, soziale Infrastruktur, etc.) • Folgekosten (z.B. für jährliche Instandhaltung von Flächen/Anlagen) • Personalkosten (für mit der Maßnahme beauftragte Beschäftigte, personelle Folgekosten für den Betrieb von Infrastruktur-Einrichtungen)									

© Stadt Aachen

Nach unserer wirtschaftlichen Betrachtung wird die Bebauung der Richtericher Dell einen mehrstelligen Millionen-Verlust für die Stadt Aachen nach sich ziehen, der ebenfalls nur zu einer weiteren Steuererhöhung für die Bürger führen wird.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Avantis (auch auf besten Böden mit AZ > 80) in den 1990iger Jahren hat aufgrund eklatanter Planungsfehler und sicherlich auch politischem Größenwahn zu hohen Folgekosten für die Stadt Aachen und damit für die Aachener Bürger geführt. Teure zu erwartende Sanierungskosten (z.B. Neues Kurhaus), Infrastrukturkosten für die Erschließung von Straßen und Kanalisation, fehlende städtische Einnahmen durch nicht bzw. schwer zu verkaufende Grundstücke, weitere hohe Kosten für erforderliche Verkehrsanbindungen (Schienenverbindung Via Avantis) - um nur einige Faktoren zu nennen - belasten die Stadt bzw. eigentlich die Aachener Bürger finanziell (ökologische Kosten sind dabei nicht berücksichtigt).



© BI-Dell 2014/19

Es ist zu befürchten, dass sich die aus unserer Sicht übermäßige Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsfläche schon in fünf bis zehn Jahren als ein weiterer, politisch initiiertes Planungsfehler erweisen wird, auf dessen Nachteilen und Kosten viele nachfolgende Generationen dann sitzen bleiben werden.

Gesamtbilanz		Stand 11.05.2014		
(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
<b>A</b>	<b>Gesamteinnahmen</b> bei 100%igem Grundstücksverkauf und 200 €/m <sup>2</sup> Verkaufspreis ca. nach Bodenwert Gutachterausschuss (180 bis 220 €/m <sup>2</sup> Vetschau-Richterich neu)	39.150.000 €	8.720.000	-
<b>B</b>	<b>Gesamtkosten</b> (s.u. Summe Nr. 1 bis 14 ohne 15)	-47.286.398 €	-20.054.036	-
	Zwischenbilanz	-8.136.398 €	-11.334.036	-
<b>C</b>	Mindereinnahmen durch Verkleinerung des Baugebiets wegen Geruchsbelästigung des RRB (bei 200 €/m <sup>2</sup> )	-9.000.000 €	0	-
	<b>Gesamtbilanz</b>	<b>-17.136.398</b>	<b>-11.334.036</b>	<b>-</b>

-> Die Gesamtbilanz enthält noch keine umweltbetreffenden, volkswirtschaftlichen und klimatischen Folgekosten aus Nr 15.

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014/19

**Schätzung der bisherigen Kosten (1998 bis 2014)**

(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
<b>Einzeln Kostenblöcke</b>				
Nr.	bis 15.1.13	Gesamtes Baugebiet 37 ha	davon erster Bauabschnitt 6,7 ha	
1	Grunderwerb bis 15.1.13 (bei 100 % des Rahmenplangebietes von Januar 2013)	2.586.000 €	1.160.020	-
2	Verfahrens- und Stadtplanungskosten intern (Stadt Aachen) bis 15.1.13	68.000 €	68.000	-
3	Planungskosten (Sprengler-W) extern bis 15.1.13	285.000 €	285.000	-
4	Gutachten und Masterpläne Kosten bis 15.1.13	190.000 €	190.000	-

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014/19

**Schätzung der Kosten bei Projektverwirklichung (ab 2014)**

(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
Nr.	ab 15.1.13	Gesamtes Baugebiet 37 ha	Bauabschnitt 1 6,7 ha	
5	Baustraße BAB-Bauabschnitt 1 (zur Baustelle: Vetschauer Weg, Bocholzer Weg, Silberpatweg/von Baustelle: Vetschauer Weg)	3.160.000 €	3.160.000	2,48
6	Grunderschließung	9.803.500 €	1.764.630	-
7	Straßenbau außerhalb Rahmenplangebiet für Umgehungsstraße/Erschließungsstraße	2.497.855 €	2.497.855	7,00
8	Unterfahrung DB, Einschnitte, Stützwände, Dämme, Amstelbachbrücke	6.069.500 €	6.069.500	
9	Umleitung Gasleitung mit DB-Durchpressung	800.000 €	800.000	-
10	Straßenbau Baugebiet 37 ha	16.701.088 €	3.006.196	-
11	Gutachtenkosten ab 15.1.13	441.000 €	79.380	-
12	Planungskosten intern (Stadt Aachen) ab 15.1.13	540.000 €	162.000	-
13	Verfahrenskosten extern ab 15.1.13	74.455 €	74.455 €	-
14	Kosten für Kompensation und Ausgleich	4.070.000 €	737.000 €	-
15	Äquivalentkosten für Einbußen der ökologischen Leistungsfähigkeit (Klimakühlung etc.) pro Jahr	20.210.000 €	3.655.800 €	-

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014/19

**Zu erwartender Kostenrahmen mit Unvorhergesehenem bis Bauende (geschätzt ~ 2030)**

(realistische Rechnung)	Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
	Baugebiet 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	
Gesamtkosten (ohne 15)	<b>-47.286.398 €</b>	<b>-20.054.036 €</b>	-
Kostensteigerung+Unvorhergesehenes ca. + 30% (geschätzt)	<b>-14.185.919 €</b>	<b>-6.016.211 €</b>	-
Wahrscheinlicher Kostenrahmen (ohne 15)	<b>-61.472.318 €</b>	<b>-26.070.247 €</b>	-
Mit Ökologischen Folgekosten (15) Klimaerwärmung	<b>-81.682.318 €</b>	<b>-29.726.047 €</b>	-
<b>D</b> Geothermie (ca. Erstellung min/max pro EFH)	<b>20.000 €</b>	<b>30.000 €</b>	-
<b>E</b> Folgekosten pro Jahr (Instandhaltung etc.)	<b>noch in Arbeit (gem LEP)</b>	<b>noch in Arbeit (gem LEP)</b>	-

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014/19

Auf der Grundlage dieser Kostenermittlung sind von uns die zu erwartenden m<sup>2</sup>-Preise aus den vorstehenden Kosten (-47.286.400 €) und für die verkaufbare Fläche ermittelt worden.

Mit fast 250 € / m<sup>2</sup> liegt die Kostenschätzung höher als sie derzeit vom Gutachterausschuss mit ca. 180 bis 260 €/m<sup>2</sup> angesetzt worden sind.

<b>BI-Dell</b>	<b>BürgerInteressen Richtericher Dell</b>																		
<p><b>Geringe Grundstückskosten?</b></p> <p>Laut Gutachterausschuss liegt der Grundstückspreis bei ca. 180 bis 260 €/m<sup>2</sup></p> <p>Das bedeutet für ein Grundstück von 300 m<sup>2</sup>:</p> <p style="text-align: center;">                     300 m<sup>2</sup> * 260 €/m<sup>2</sup> = 78.000 € Grundstückskosten                      oder * 180 €/m<sup>2</sup> = 54.000 €                 </p>																			
<p><b>Geringe Erschließungskosten?</b></p> <p>Laut Kostenkalkulation der BI-Dell ist mit etwa folgenden Erschließungskosten pro m<sup>2</sup> für EFH, DHH etc. zu rechnen:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Baustraße Richterich-BAB</td> <td>16,14 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Grunderschließung (Gas, Wasser, Kanal etc.)</td> <td>36,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ortsumgehungsstrasse</td> <td>12,76 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>DB-Unterfahrung und Amstelbachbrücke</td> <td>31,01 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Verlegung der Gasleitung</td> <td>4,09 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Verkehrerschließung (Straßen, Parken etc.)</td> <td>85,32 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kompensationsmaßnahmen</td> <td>33,72 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bisherige und laufende Planungs-/Verwaltungskosten</td> <td>30,65 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ohne Klimaerwärmung, Unvorhergesehenes, Zinsen etc.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Baustraße Richterich-BAB	16,14 €/m <sup>2</sup>	Grunderschließung (Gas, Wasser, Kanal etc.)	36,00 €/m <sup>2</sup>	Ortsumgehungsstrasse	12,76 €/m <sup>2</sup>	DB-Unterfahrung und Amstelbachbrücke	31,01 €/m <sup>2</sup>	Verlegung der Gasleitung	4,09 €/m <sup>2</sup>	Verkehrerschließung (Straßen, Parken etc.)	85,32 €/m <sup>2</sup>	Kompensationsmaßnahmen	33,72 €/m <sup>2</sup>	Bisherige und laufende Planungs-/Verwaltungskosten	30,65 €/m <sup>2</sup>	Ohne Klimaerwärmung, Unvorhergesehenes, Zinsen etc.	
Baustraße Richterich-BAB	16,14 €/m <sup>2</sup>																		
Grunderschließung (Gas, Wasser, Kanal etc.)	36,00 €/m <sup>2</sup>																		
Ortsumgehungsstrasse	12,76 €/m <sup>2</sup>																		
DB-Unterfahrung und Amstelbachbrücke	31,01 €/m <sup>2</sup>																		
Verlegung der Gasleitung	4,09 €/m <sup>2</sup>																		
Verkehrerschließung (Straßen, Parken etc.)	85,32 €/m <sup>2</sup>																		
Kompensationsmaßnahmen	33,72 €/m <sup>2</sup>																		
Bisherige und laufende Planungs-/Verwaltungskosten	30,65 €/m <sup>2</sup>																		
Ohne Klimaerwärmung, Unvorhergesehenes, Zinsen etc.																			
<p><b>Statische Kosten für die Erschließung der Richtericher Dell: 249,69 €/m<sup>2</sup></b></p>																			
Einführung	Historie	Verfahren	Grundlagen	<b>Auswirkungen</b>	Kosten	Fazit	Backup	41											

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014/19

**Wir fordern daher die Erschließung der Richtericher Dell vor dem Hintergrund der zu erwartenden, teuren Außenerschließung neu zu bewerten bzw. sofort einzustellen.**

Auch der rechtskräftige LEP 2017 (6.1-9) hat die Intention, „Außenerschließungen“, die mit hohen Kosten verbunden sind, zu verhindern. Zudem würden sich mit der geplanten Bebauung der Richtericher Dell auch hohe Folgekosten einstellen, die bei Erschließungen im Innenbereich nicht zu erwarten wären.

**Unbedingt erforderliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen des Gesamtprojektes**

Erst Ende 2016 hat die Stadtverwaltung erstmals zur Variantenentscheidung für die Erschließungsstraße Richtericher Dell eine allerdings nur unvollständige und grobe „Kostenschätzung“ für die Erschließungsstraße vorgelegt, die die von der BI-Dell im Jahre 2013 geschätzten Kosten für dieses Gewerk bereits weit übertraf.

Die Stadtverwaltung hat die aus den neueren „Planungen“ erforderlich werdenden Nebengewerken entweder teilweise nicht angeführt oder in ihrer Kostenschätzung nicht bepreist.

Hiernach hat die BI-Dell ihre Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von 2013 (Anteil Kostenschätzung vgl. Abbildungen oben) auf den Stand von 2017 aktualisiert (vgl. nachfolgende Abbildung) und kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Verwirklichung der bisher geplanten Bebauung der Richtericher Dell trotz der Einnahmen aus Grundstücksverkäufen ein Defizit von mehr als 45 Mio. € für die Stadtkasse zu erwarten ist (auch nachzulesen im Kostenradar auf der Homepage: [www.bi-dell.de](http://www.bi-dell.de)). In Anbetracht der bisherigen Kostenentwicklungen bei Großprojekten in Aachen und in Deutschland sind aber wesentlich höhere Kosten höchst wahrscheinlich.

BI-Dell

Bürgerinteressen Richtericher Dell  
c/o Dr. Christian Locher Vetschauer Weg 67 - 52072 Aachen

BI-Dell

Stand: 11.06.2017

Kostenmitteilungen Stadt Aachen & Kalkulationen BI-Dell		Stadt Aachen am 29.03.2017	Stadt Aachen Planungsbe- schluss am 01.06.2017	BI-Dell Kosten- schätzung 2013	BI-Dell Kalkulation 11.06.2017
<b>Einnahmen</b>			BI-Dell Kalkulation		
1	Potentielle Einnahmen aus Grundstückserlösen Netto-Bauland	33.956.000,00 €	33.956.000,00 €		33.956.000,00 €
2	Tatsächliche Einnahmen Pacht: ca. 9.000 € / Jahr	126.000,00 €	27.000,00 €	90.000,00	126.000,00 €
	<b>Summe</b>	<b>34.082.000,00 €</b>	<b>33.983.000,00 €</b>	<b>90.000,00</b>	<b>34.082.000,00 €</b>
<b>Kosten</b>			BI-Dell Kalkulation		
1	Gesamtkosten für Grundstücksankäufe (incl. Nebenkosten)	-3.810.000,00	-3.810.000,00	-3.810.000,00	-3.810.000,00
	Summen Pos 1 oder Summen Pos 2	-500.000,00	-500.000,00	-543.000,00	-500.000,00
2	Verfahrens und Stadtplanungskosten erst nach Mitteilung Kämmerei 11/2016 (ungenau)	-100.000,00	-100.000,00	-68.000,00	-100.000,00
2	Planungskosten fremd erst nach Mitteilung Kämmerei 11/2016 (ungenau)	-300.000,00	-300.000,00	-285.000,00	-300.000,00
2	Gutachten und Masterpläne anteilig erst nach Mitteilung Kämmerei 11/2016 (ungenau)	-100.000,00	-100.000,00	-190.000,00	-100.000,00
	Nicht umlagefähige Kosten der Grunderschließung für 2. Bauabschnitt	-12.374.000,00	-12.374.000,00	-9.803.500,00	-12.374.000,00
	daraus mit Analogiefaktor ca. 0,3 Grunderschließungskosten für den 1. BA	-3.696.129,00	-3.696.129,00		-3.696.129,00
	Umliegung der Gastrasse	0,00	0,00	-800.000,00	0,00
	Straßenbau im Baugebiet	0,00	0,00	-16.701.088,00	-16.701.088,00
	Weitere Gutachten zum Plangebiet (z.B. Versickerung, Baugrund, UVP, Verkehr, etc / excl. Archäologie) und Planungskosten intern im Haushaltsplan der Stadt Aachen 2017)	-1.500.000,00	-1.500.000,00	-800.000,00	-1.060.000,00
	Planungskosten intern (Gem. Haushaltsentwurf 2017)			-400.000,00	-440.000,00
	Verfahrenskosten extern	0,00	0,00	-74.450,00	-74.450,00
	Kosten für Kompensation und Ausgleich Rahmenplangebiet	-200.000,00	-200.000,00	-4.070.000,00	-4.070.000,00
	Temporäre Baustraße BAB 4 erster Bauabschnitt Richtericher Dell	0,00	0,00	-3.160.000,00	-3.160.000,00
	Temporäre Baustraße erster Bauabschnitt Richtericher Dell - Regenrückhaltebecken (Planungsbeschluss 01.06.2017)	0,00	0,00	0,00	- 800.000,00 €
	Grunderwerb für 0,5 ha für OU	0,00	0,00	0,00	-500.000,00
	Unterhaltung der Infrastruktur (Folgekosten für ca. 10 Jahre)	0,00	0,00	-3.941.243,00	-3.941.243,00
	Nebenkosten Bahnunterführung	0,00	0,00	0,00	-150.000,00
	Kindertagesstätte	0,00	0,00	0,00	-3.500.000,00
	Spielplatz	0,00	0,00	0,00	-250.000,00
	Brücke über die OU für die Banker Feld Straße	0,00	0,00	0,00	" -2100000"
	alternativ: Ausschwenken der Banker Feld Straße zur Anbindung an die OU	0,00	0,00	0,00	-1.500.000,00
	Gestaltung Grüner Saum ca. 17 ha: Wasserflächen, Versickerungsflächen, Wegebau, Anpflanzungen, Erdbau, etc.	0,00	0,00	0,00	-1.900.000,00
	Ausfallkosten wegen nicht bebaubarem Bereich im zweiten Bauabschnitt infolge von Abstandsauflagen zur Höchstspannungsleitung von 400 m beidseitig der Höchstspannungsleitung aus dem neuen Landesentwicklungsplan NRW (geschätzt)	0,00	0,00	0,00	-12.172.000,00
	Regenrückhaltebecken am Versickerungsstandort	0,00	0,00	0,00	- 1.000.000,00 €
	Klein-Kläranlage Straßenwasser	0,00	0,00	0,00	- 600.000,00 €
	Straßenumgestaltung Knotenpunkt Roermonder Straße / Lohlscheider Straße (z.Z. angedacht: Kreisverkehr)	0,00	0,00	0,00	- 1.200.000,00 €
	Fahrbahnverbreiterung Knoten Roermonder- / Kohlscheider Straße bis BAB-Abfahrt Niederlande	0,00	0,00	0,00	- 2.000.000,00 €
	N.N.	0,00	0,00	0,00	- €
	N.N.	0,00	0,00	0,00	- €
	Äquivalentkosten für Einbußen der ökologischen Leistungsfähigkeit (hier Klimakühlung etc.) p. Jahr	0,00	0,00	-20.210.000,00	-20.210.000,00
<b>Erschließungsstraße</b>					
	(Planung?) Erschließung Wohngebiet (LP-3) Entwässerung und Straßenbau	-320.000,00	-320.000,00	0,00	-320.000,00
	Planung (und Bau) der OU	-4.200.000,00	-4.200.000,00		-2.697.855,00
	Entwässerung OU	-1.100.000,00	-1.100.000,00	-2.697.855,00	-2.697.855,00
	Bahnunterquerung	-1.700.000,00	-1.700.000,00		-6.069.500,00
	Amstelbachquerung	-2.100.000,00	-2.100.000,00	-6.069.500,00	-6.069.500,00
	Versickerungsflächen	-1.670.000,00	-1.670.000,00		-2.860.000,00
	Bodenaustausch	-1.190.000,00	-1.190.000,00	0,00	-2.860.000,00
	Archäologie	-100.000,00	-100.000,00	0,00	-100.000,00
	Ausgleich für Eingriff durch die OU	-200.000,00	-200.000,00	0,00	-200.000,00
	Ablösekosten DB	-1.440.000,00	-1.440.000,00	0,00	-1.440.000,00
	Steigerung Baupreisfaktor 2,5 % pro Jahr ab 2016	-2.238.901,72	-2.238.901,72		-2.185.780,51

Stadt AC 2017	Stadt AC 2017	BI-Dell 2013	BI-Dell 2017
34.082.000,00	33.983.000,00		34.082.000,00
-38.839.030,72	-38.839.030,72	-73.623.636,00	-79.600.045,51

<b>Bilanz (Stand 29.03.2017)</b>	<b>-4.757.030,72</b>	<b>-4.856.030,72</b>	<b>-45.518.045,51</b>
----------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

**13. Aktualisierter Sachstand 2019**

**Nach nunmehr fünf Jahren mit vielen Änderungen in den Planungsgrundlagen, den rechtlichen und planungsrechtlichen Randbedingungen sowie den Entwicklungen und Prioritäten in der Stadt Aachen und deren Umfeld fordern wir die Berücksichtigung der vorstehenden Argumente der BI-Dell bei der Erstellung der Antragsplanung zum Flächennutzungsplan Aachen\*2030 sowie eine Berücksichtigung aller Argumente bei weiteren auf den Flächen der Richtericher Dell hinzukommenden FNP-Änderungsverfahren (Feuerwehr, Kompostierwerk, Neuplanung der Banker-Feld-Straße etc.).**

**14. Digital 4.0 statt analog**

Die Stadt Aachen versucht im Beteiligungsverfahren zur Offenlage des Entwurfs zum FNP Aachen\*2030 durch die Codierung der Eingaben ein angeblich neues „digitalisiertes Beteiligungsverfahren“ zur Offenlage durchzuführen.

Das führte durch eine um eine Woche verspätete Versendung der zur Entschlüsselung erforderlichen Code-Schreiben, die die effektive Bearbeitung der Offenlage-Unterlagen um eine Woche verkürzte und die BI-Dell zu einer Behinderungsanzeige zwang.

Aufgrund der kurzen Offenlagezeit und des kryptischen Abwägungsverfahrens über Chiffrierverfahren mit „Geheim“-CODES, war es nicht möglich, sämtliche Abwägungen über die von der Stadt pauschal zusammengefassten Eingabeaspekte zurück zu unseren Eingaben eindeutig zu verfolgen. Daher haben wir weitgehend auf die Bearbeitung der Städtischen Abwägungen verzichtet, nicht zuletzt darum, weil die Eingaben erst im Offenlage-Verfahren rechtswirksam werden können.

**Wir fordern daher eine Rückkehr zum bisherigen Verfahren. Alle Eingaben sind direkt und individuell zu beantworten und zu veröffentlichen.**

**15. Flächennutzungsplan ist ein Bestandsplan – kein Flächenentwicklungsplan**

Ein Flächennutzungsplan ist ein rechtswirksamer Bestandsplan und eine Neuaufstellung keine Wunschliste, die mit einem Schlag alle Wünsche für die ganze Stadt erfüllen kann. Der nun in der Offenlage vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplan Aachen\*2030 ist bereits jetzt mit 10 Jahren Erstellungszeit nicht mehr neu und eignet sich, wenn überhaupt, nur noch als unverbindlicher Flächenentwicklungsplan. Besser wären weiterhin die nun leicht digital zu aktualisierenden Änderungsverfahren, die trotz des Gesamtplans FNP Aachen\*2030 auch weiterhin durchzuführen sein werden.

**16. Rückkehr zum alten System der einzelnen Flächennutzungsplanänderungen**

Daher sollte die Reißleine gezogen und nur noch wie bisher konkrete Einzelplanungen umgesetzt werden, die dann nach ihrer Genehmigung in den bereinigten und ständig aktualisierten, digitalen Flächennutzungsplan übernommen bzw. eingearbeitet werden. Im Open-Data- und Geo-Portal der Stadt Aachen kann der rechtskräftige und aktuelle FNP der Stadt Aachen für alle Beteiligten und die Bürgerschaft transparent veröffentlicht werden. Ein tagesaktueller Flächennutzungsplan mit einem aktuellen Tagesstempel für seine Gültigkeit kann dann jederzeit digital zur Verfügung gestellt und ausgedruckt werden. Für diese Arbeiten müssten allerdings die unterschiedlichen Ämter direkte Verknüpfungspunkte und entsprechende Pflichtenhefte erarbeiten, was durchaus machbar erscheint.

**Die BI-Dell fordert nach über 10 Jahren Laufzeit und nunmehr fünf Jahren Entwurfsplanung und Abwägungen der mehr als 1.500 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft, TÖB, etc. - die zurzeit laufenden Planungen zum Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 zu überdenken, neu zu bewerten und in Gänze zu überarbeiten.**

Aachen, den 12.07.2019

---

Dr. Christian Locher

---

Hubert Marx

---

Peter Philippen-Lindt

## **BI-Dell**

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

Anhang:   1. Behinderungsanzeige **BI-Dell** wegen verzögerter Versendung der CODE-Schreiben  
          2. CODE Schreiben **BI-Dell**  
          3. **BI-Dell** Kartierung „minder genutzte Flächen“



**Anhang 1: Behinderungsanzeige BI-Dell**

<b>BI-Dell</b>	<b>BürgerInteressen Richtericher Dell</b>	<b>BI-Dell</b>
c/o. Dr. Christian Locher – Vetschauer Weg 67 – 52072 Aachen		
Datum: 12.06.2019		
An den Oberbürgermeister der Stadt Aachen Herrn Marcel Philipp Rathaus Markt 52058 Aachen		
Betr.: Offenlage FNP AC*2030 Ihr Zeichen: - Unser Zeichen: FNP2030-B1 Hier: Beschwerde und Beanstandung zur Offenlage des FNP-AC-2030		
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Philipp,		
am 11.06.2019 hat gemäß Ihrer nur unter <a href="http://www.aachen.de">www.aachen.de</a> veröffentlichte Bekanntmachung vom 28.05.2019 die Offenlage für den „neuen“ Flächennutzungsplan Aachen*2030 begonnen. Hierfür wurden die Unterlagen im Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße offen gelegt und die entsprechenden Links auf den Seiten von <a href="http://www.aachen.de">www.aachen.de</a> eingerichtet.		
Nach Durchsicht der Offenlage-Unterlagen am Morgen des 11.06.2019 mussten wir erkennen, dass die Zuordnung der pauschalen Stellungnahmen (Abwägungen) der Stadt Aachen zu den Eingaben der BürgerInnen zum Vorentwurf des FNP 2030 AC*2030 nicht möglich ist, da die Schreiben der Stadt an die BürgerInnen nicht termingerecht eingegangen sind. Somit ist für die Bürgerschaft eine ordnungsgemäße Durchsicht und Bearbeitung der Offenlageunterlagen zur öffentlichen Beteiligung an der Offenlage nicht möglich.		
Dieser Sachverhalt wurde am 11.06.2019 (bis 10:00 Uhr) bei zwei Telefonaten zwischen Frau Fischer (FB 61/100) und unserem Herrn Philippen-Lindt bestätigt. Frau Fischer äußerte lediglich die Hoffnung, dass die entsprechenden Schreiben mit den individuellen Codierungen noch in dieser Woche verschickt werden könnten.		
Dieser Zustand ist ein grober Form- und Verfahrensfehler, da zum Starttermin der Offenlage alle Unterlagen bereitstehen müssen und nicht nach und nach ergänzt werden können. Im umgekehrten Fall würde die Stadt Aachen auch eine um nur einen Tag verspätete Eingabe aus der Bürgerschaft aus formaljuristischen Gründen zurückweisen.		
Seite 1 von 2		

**BI-Dell****BürgerInteressen Richterlicher Dell****BI-Dell**c/o. Dr. Christian Locher – Vetschauer Weg 67 – 52072 Aachen

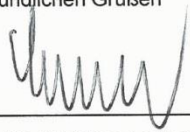
---

Damit müssen wir der Rechtmäßigkeit dieses Verfahrens nachdrücklich widersprechen. Wir werden dieses Schreiben daher auch den weiteren Aufsichtsbehörden zuleiten.

Nach 5 Jahren für die Entwurfserstellung darf ein solcher krasser Verfahrensfehler nicht passieren.

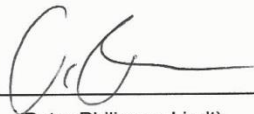
Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gerne unter [info@bi-dell.de](mailto:info@bi-dell.de) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



---

Dr. Christian Locher



---

(Peter Philippen-Lindt)

**BI-Dell**

Sprecher:


Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Klaus Budnick

Peter Philippen-Lindt

## Anhang 2: CODE-Schreiben Stadt Aachen an die BI-Dell

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen	Der Oberbürgermeister	
Stadtverwaltung Aachen – FB 61 – D-52058 Aachen		
An Bürgerinteressen Richtericher Dell Herrn Dr. Christian Locher Vetschauer Weg 67 52072 Aachen	Auskunft Frau Fischer/ Herr Günther/ Frau Mesenholl Dienststelle FB 61/100 Gebäude Lagerhausstraße 20 Zimmer 447/448 Telefon +49 241 432 6113/6115/6111 Telefax +49 241432 6899 E-Mail aachen2030@mail.aachen.de	
	Internet <a href="http://www.aachen.de">www.aachen.de</a> Aktenzeichen FB 61/610-35030-2014	
	Datum 13.06.2019	
Eingang 14.06.2019		
<b>Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 der Stadt Aachen</b>		
<b>für das Gemeindegebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, im Stadtbezirk Aachen-Haaren, im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim, im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg, im Stadtbezirk Aachen-Richterich</b> <b>hier: Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</b>		
Sehr geehrte Damen und Herren,		
<p>Sie erhalten dieses Schreiben, weil Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) oder im Rahmen eines der drei inzwischen in die Neuaufstellung integrierten FNP-Änderungsverfahren 118. FNP-Änderung – Aachen-Mitte Campus West, 128. FNP-Änderung – Richterich, Vetschauer Weg Süd oder 131. FNP-Änderung – Richterich, Richtericher Dell eine Eingabe gemacht haben. Nun möchte ich Sie darüber informieren, dass vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 die Offenlage des Flächennutzungsplans Aachen*2030 stattfindet. Sie haben in diesem Zeitraum die Gelegenheit, sich erneut zu äußern.</p>		
<b>Was ist bisher geschehen?</b>		
<p>Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 wurde die Öffentlichkeit im Jahr 2014 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Zahlreiche Bürger, Institutionen, Träger öffentlicher Belange und andere Behörden haben sich am Verfahren beteiligt. Insgesamt sind über 1.000 Schriftstücke eingegangen. Alle Eingaben sind in das Verfahren eingeflossen. Es wurde ein Vorschlag zur Abwägung erarbeitet und das Planwerk überarbeitet.</p>		
<p>Nachdem alle zuständigen politischen Gremien, also die Bezirksvertretungen und der Umweltausschuss der Stadt Aachen über die Unterlagen beraten haben, hat der Planungsausschuss schließlich am 04.04.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>		
Konto der Stadtkasse Sparkasse Aachen IBAN: DE09 3905 0000 0000 0000 34 BIC: AACSD33	Öffnungszeiten: Montag – Donnerstag 08.00 – 15.00 Uhr Freitag 08.00 – 13.00 Uhr Termine möglichst nach Vereinbarung, da durch Außentermine Abwesenheit möglich	

Stadt Aachen - FB 61/100

FB 61/610-35030-2014

Aachen, den 13.06.2019

**Wie wurde Ihre Anregung bearbeitet und wo finden Sie Ihre Anregung in den Unterlagen wieder?**

Um in Anbetracht der enormen Anzahl der zum Vorentwurf eingebrachten Schreiben eine nachvollziehbare Abwägung zu gewährleisten, wurden alle von Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Anregungen nach Aspekten sortiert.

Die Aspekte wurden gegliedert in:

- **Allgemeine Aspekte**  
Aspekte, die sich auf fachlich oder räumlich übergreifende Themenfelder beziehen (bspw. auf gesamtstädtische Bedarfsermittlungen und Prognosen, Durchführung formeller Schritte, stadtübergreifende Umweltthemen u.a.)
- **Räumliche Aspekte**  
Aspekte, die einen unmittelbaren räumlichen Bezug auf eine konkrete Fläche oder Örtlichkeit haben

Im Planverfahren werden alle Eingaben anonymisiert. Deswegen wurden alle Schriftstücke codiert. **Die Aspekte Ihrer Eingabe werden Sie im Abwägungsdokument im Teil C der Unterlagen unter dem Code 6.1.1 und 10.2.1 finden.**

**Wichtige Hinweise:**

Sollten Sie Anregungen zum Vorentwurf des FNP im Rahmen der Bürgerinformation am 23.06.2014 oder während einer der damaligen Sprechstunden in den Bezirken vorgebracht haben, so werden Sie diese Aspekte im Abwägungsdokument im Teil C der Unterlagen unter folgender Codierung finden:

- Bürgerinformation: Plenum, Gesamtstadt (Code 8.3.1), Station AC-Mitte (Code 8.3.2), Station Brand (Code 8.3.3), Station Eilendorf (Code 8.3.4), Station Haaren (Code 8.3.5), Station Kornelimünster/Walheim (Code 8.3.6), Station Laurensberg (Code 8.3.7), Station Richterich (Code 8.3.8)
- Gespräche vor Ort: AC-Mitte (Code 8.4.1), Brand (Code 8.4.2), Eilendorf (Code 8.4.3), Haaren (Code 8.4.4), Kornelimünster/Walheim (Code 8.4.5), Laurensberg (Code 8.4.6), Richterich (Code 8.4.7)

Wenn Sie für Ihre schriftliche Eingabe zum Vorentwurf des FNP ein Musterschreiben unverändert verwendet haben, werden Sie diese Aspekte im Abwägungsdokument im Teil C der Unterlagen unter folgender Codierung finden:

- Musterschreiben mit dem Betreff „Adenauer Straße – Linterstraße – Zufahrt Gut Schöntal“ (Code 7.4.1 und 7.6.1)
- Musterschreiben mit dem Betreff Planverfahren „Beverau“ (Code 7.5.1)

**Ihre Meinung ist uns wichtig**

Sie haben im Zeitraum der Offenlage vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 erneut die Möglichkeit, Ihre Meinung zum Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 schriftlich, mündlich oder per Mail an [vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de](mailto:vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de) abzugeben.

Alle Unterlagen liegen zu den jeweiligen Öffnungszeiten hier öffentlich aus:

- Verwaltungsgebäude am Marschierort, Lagerhausstraße 20, 4. Etage, Raum 400 und
- in allen Bezirksämtern

Darüber hinaus werden in den Stadtbezirken Bürgersprechstunden angeboten, in denen Fachleute der Verwaltung und des Ingenieurbüros BKR Aachen Fragen zu den Inhalten des Flächennutzungsplans beantworten.

Informationen und Termine rund um die Offenlage finden Sie auch im Internet unter [www.aachen.de/aachen2030](http://www.aachen.de/aachen2030).

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit über die Internetseite der Stadt Aachen (Rubrik Planen und Bauen) den Newsletter Bauleitplanverfahren zu abonnieren, der über alle aktuellen Bauleitplanverfahren der Stadt Aachen informiert.

Stadt Aachen - FB 61/100

FB 61/610-35030-2014

Aachen, den 13.06.2019

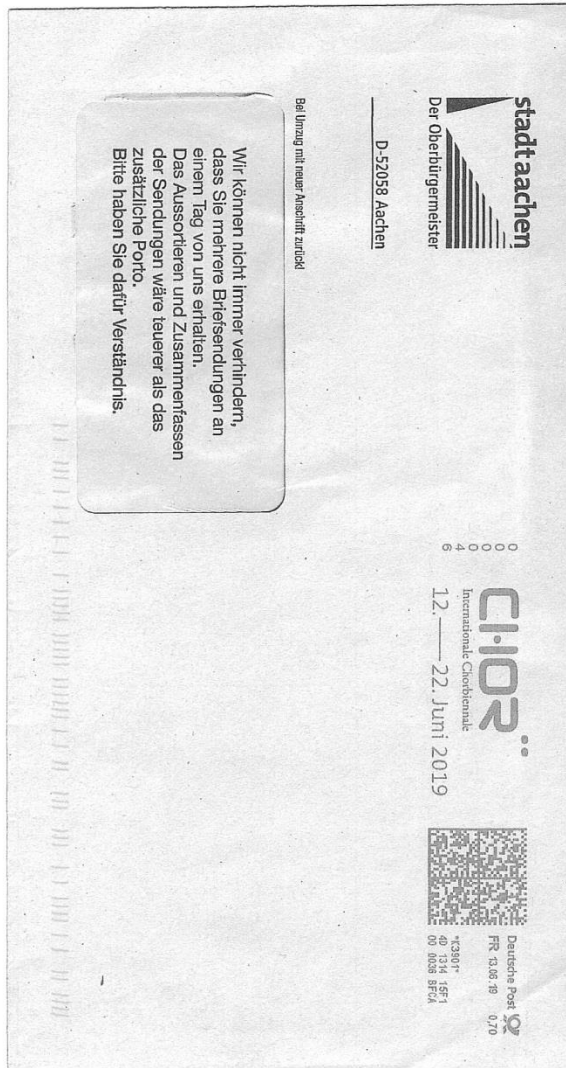
**Bitte beachten Sie:**

Dieses Schreiben ersetzt nicht die formelle öffentliche Bekanntmachung, sondern dient ausschließlich einem zusätzlichen Serviceangebot der Stadt Aachen. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage, einsehbar unter [www.aachen.de/Bekanntmachungen](http://www.aachen.de/Bekanntmachungen), enthält wichtige zusätzliche Informationen zur Offenlage.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

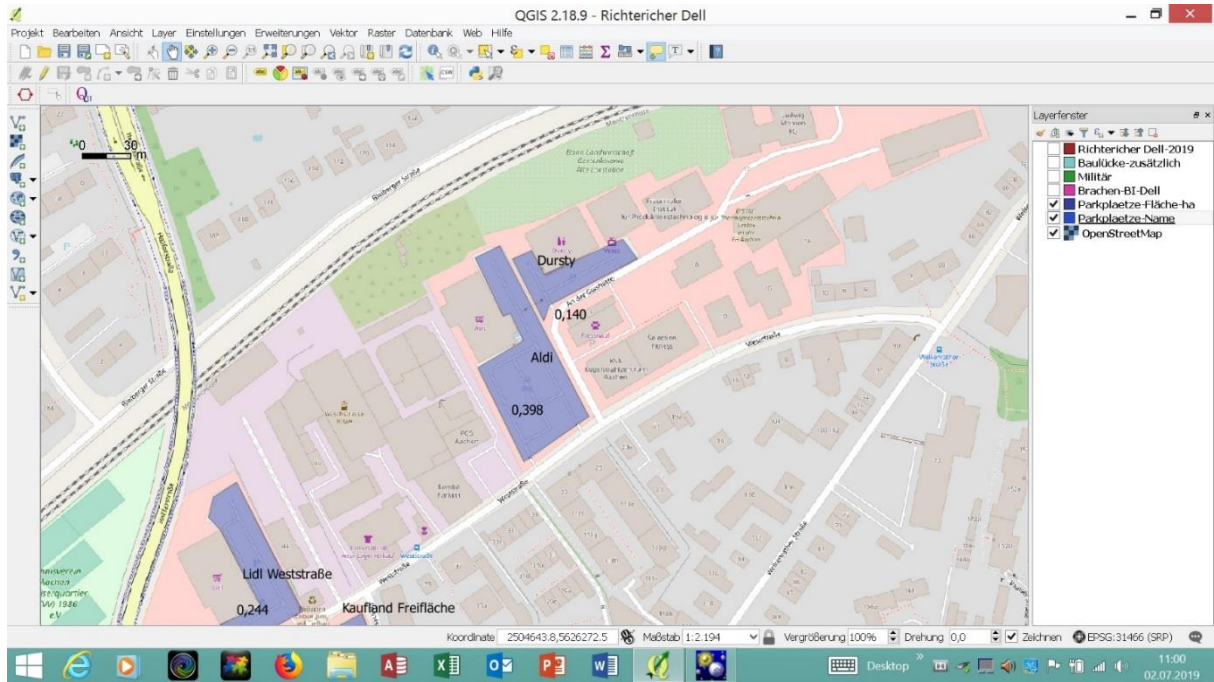
Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



### Anhang 3: BI-Dell Kartierung „minder genutzte Flächen“ von angeblich „nicht quantifizierbaren“ Flächen (Zu Seite 55 ff) mit Brachen, minder genutzten Flächen und militärischen Konversionsflächen.

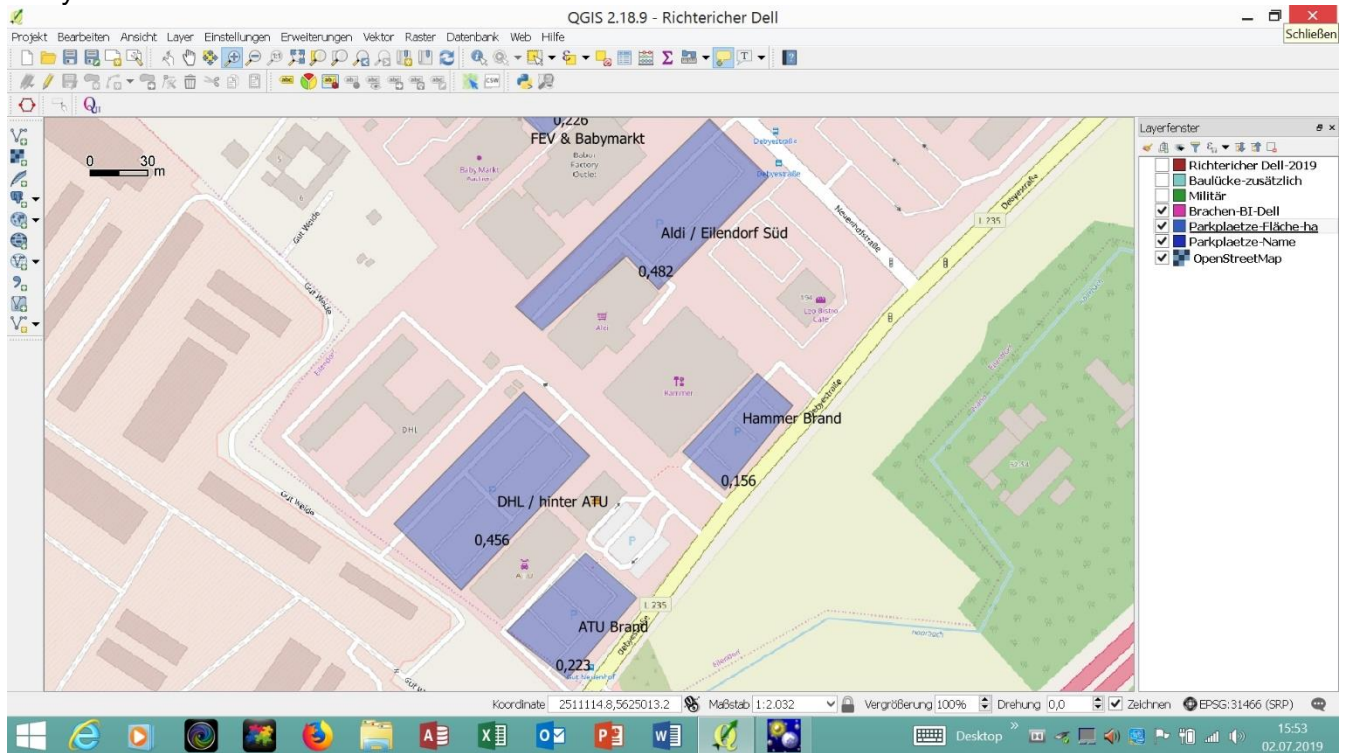
An der Glashütte



Im Bereich der Straße an der Glashütte befinden sich zwei minder genutzte Flächen in Form von überbaubaren Parkplatzbereichen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung und Kleingewerbe (Innenbereich)



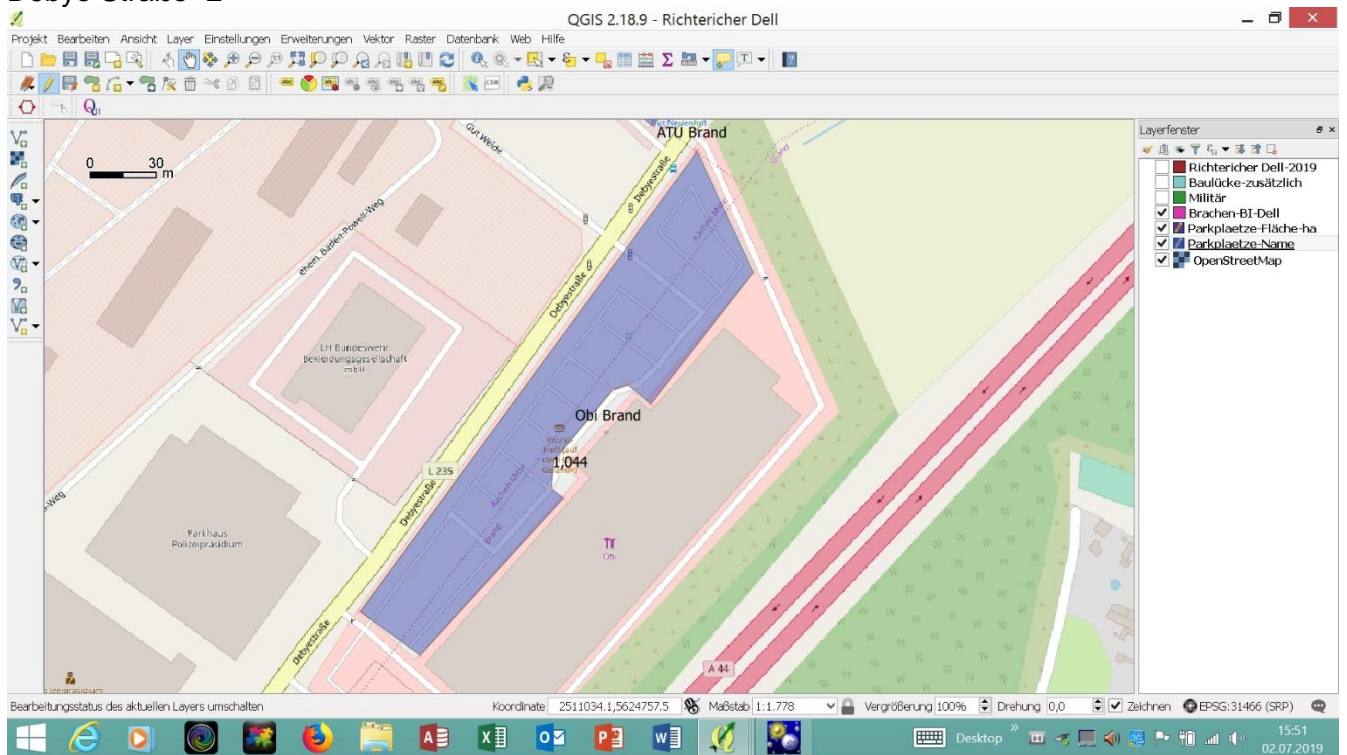
Debye Straße -1-



Im Gewerbegebiet Brand West an der Debye Straße liegen viele Gewerbebetriebe mit großen Parkflächen, die an den Straßenfronten gut als zusammenhängende Wohnungs-MFH-Züge überbaut werden könnten.



Debye Straße -2-

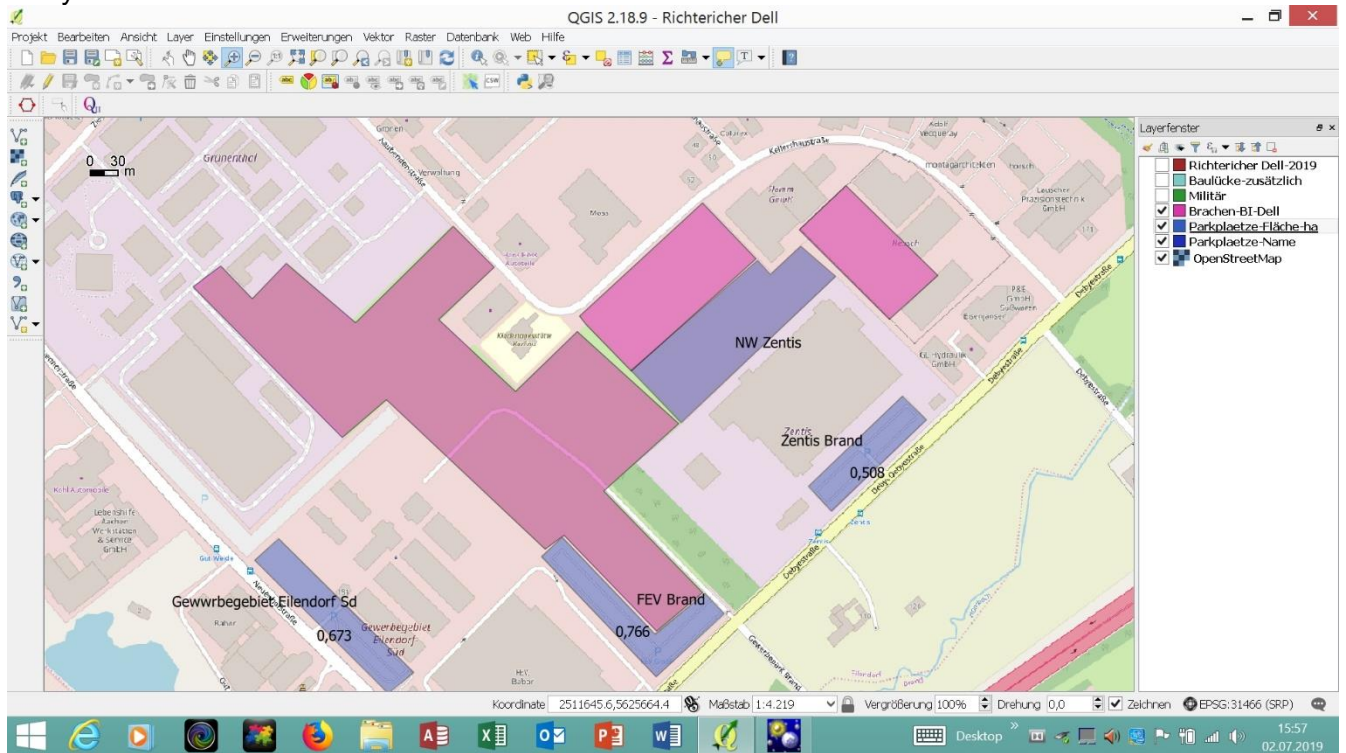


Im Gewerbegebiet Brand West an der Debye Straße liegen viele Gewerbebetriebe mit großen Parkflächen, die an den Straßenfronten gut als zusammenhängende Wohnungs-MFH-Züge überbaut werden könnten.





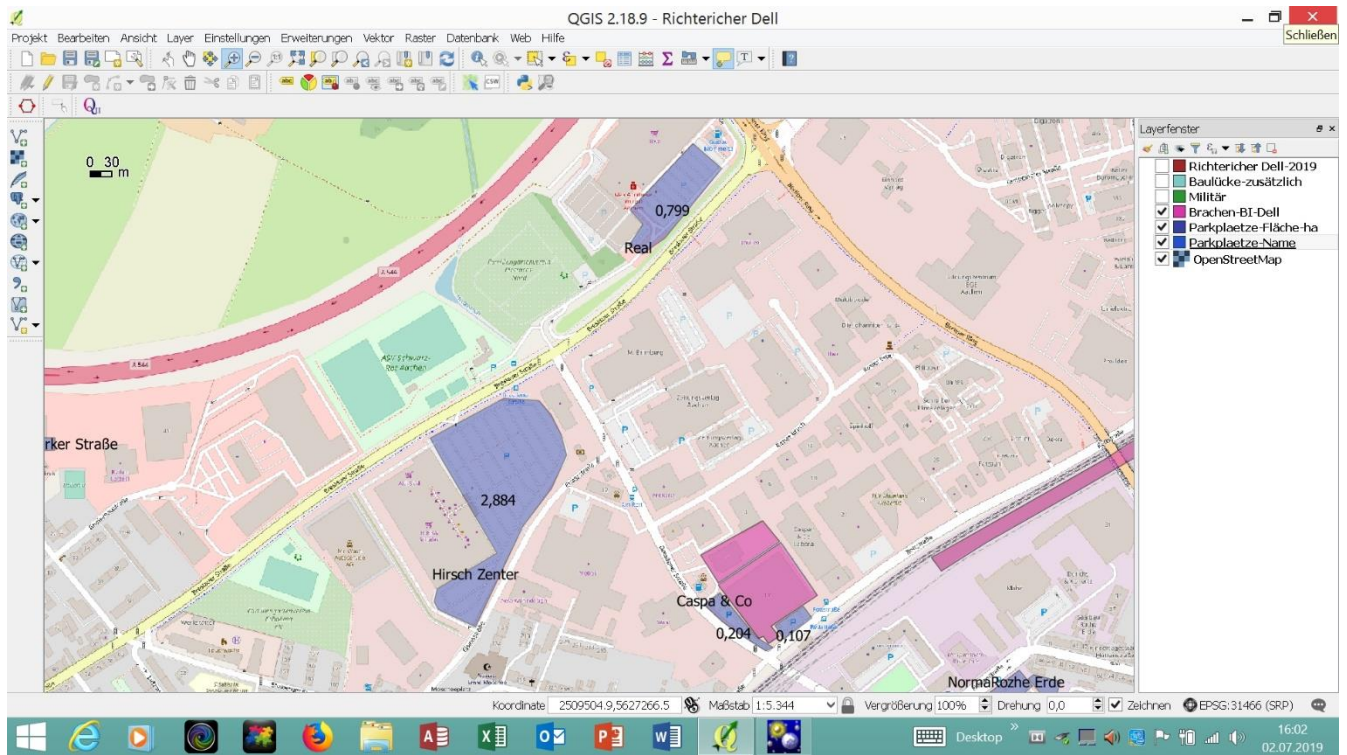
Debye Straße -3-



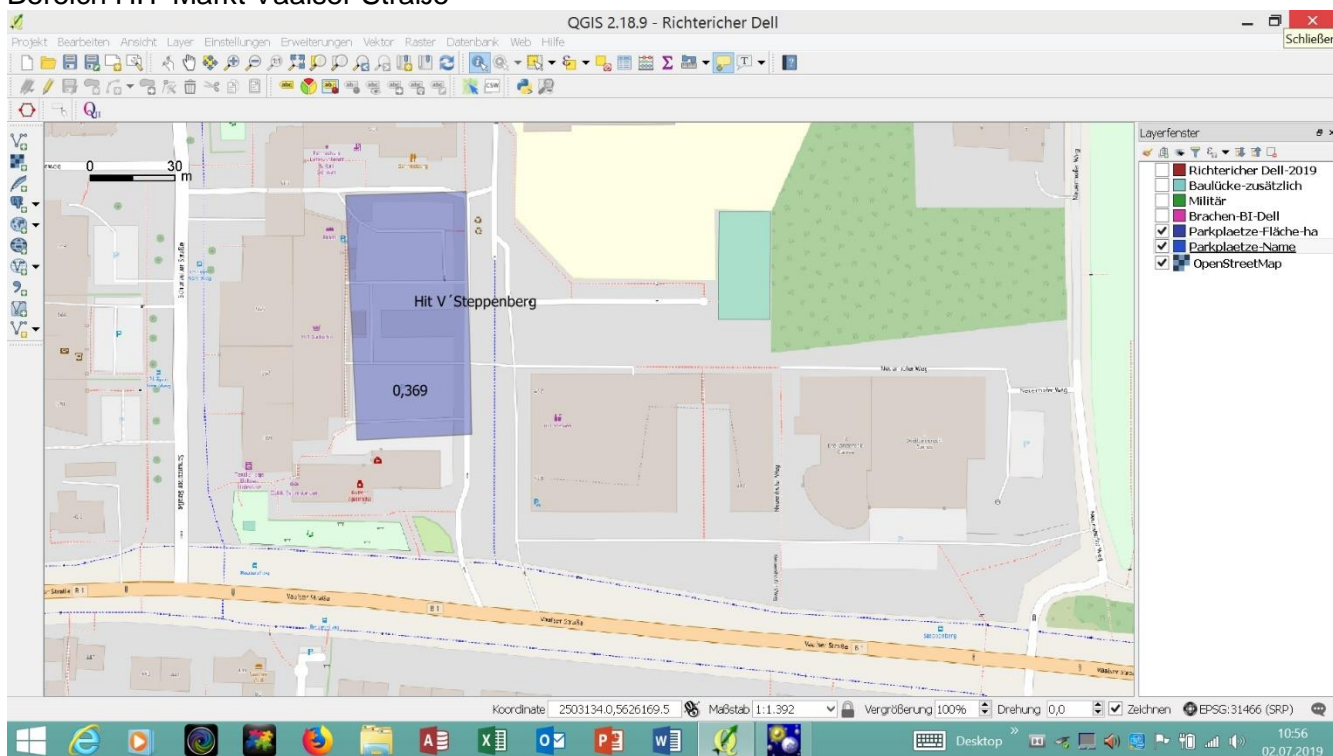
Im Gewerbegebiet Brand West an der Debye Straße liegen viele Gewerbebetriebe mit großen Parkflächen, die an den Straßenfronten gut als zusammenhängende Wohnungs-MFH-Züge überbaut werden könnten. Im Bereich von FEV sind auch weitläufige Brachen vorhanden.



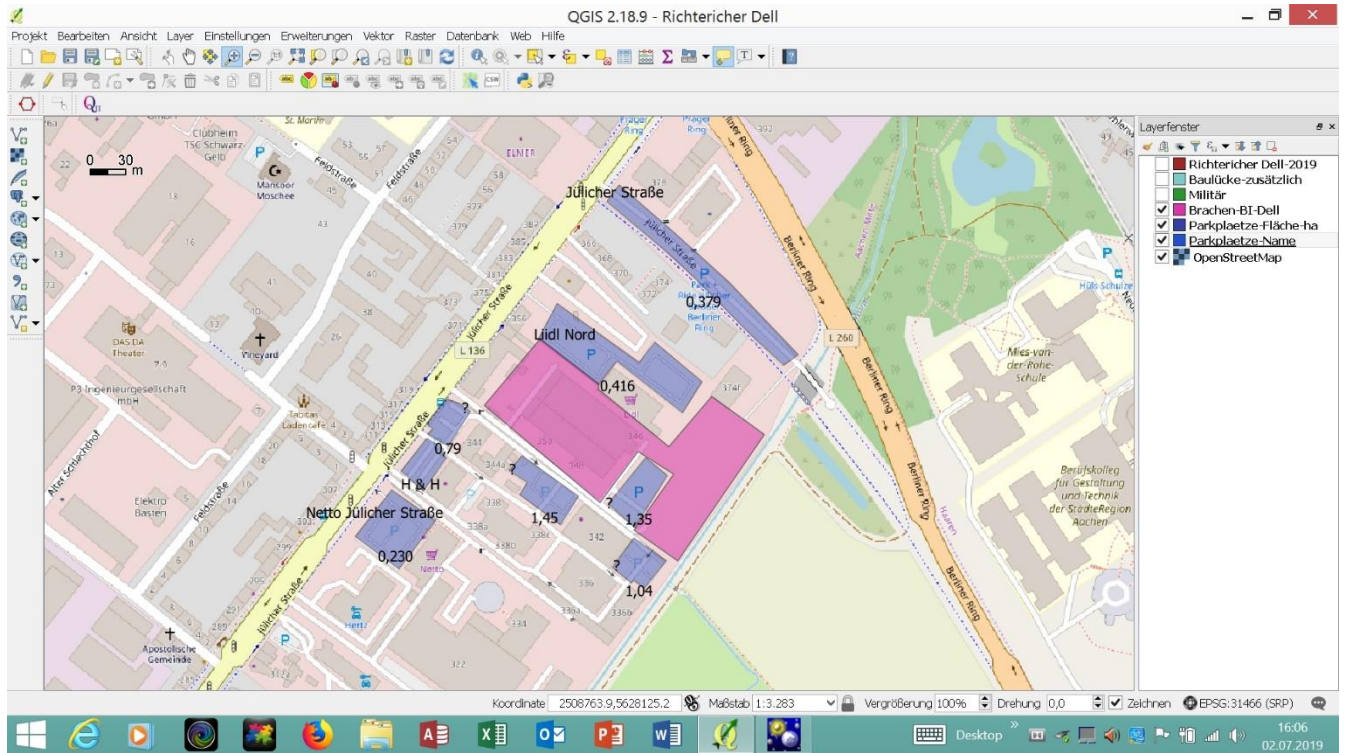
Bereich Dresdner und Breslauer Straße



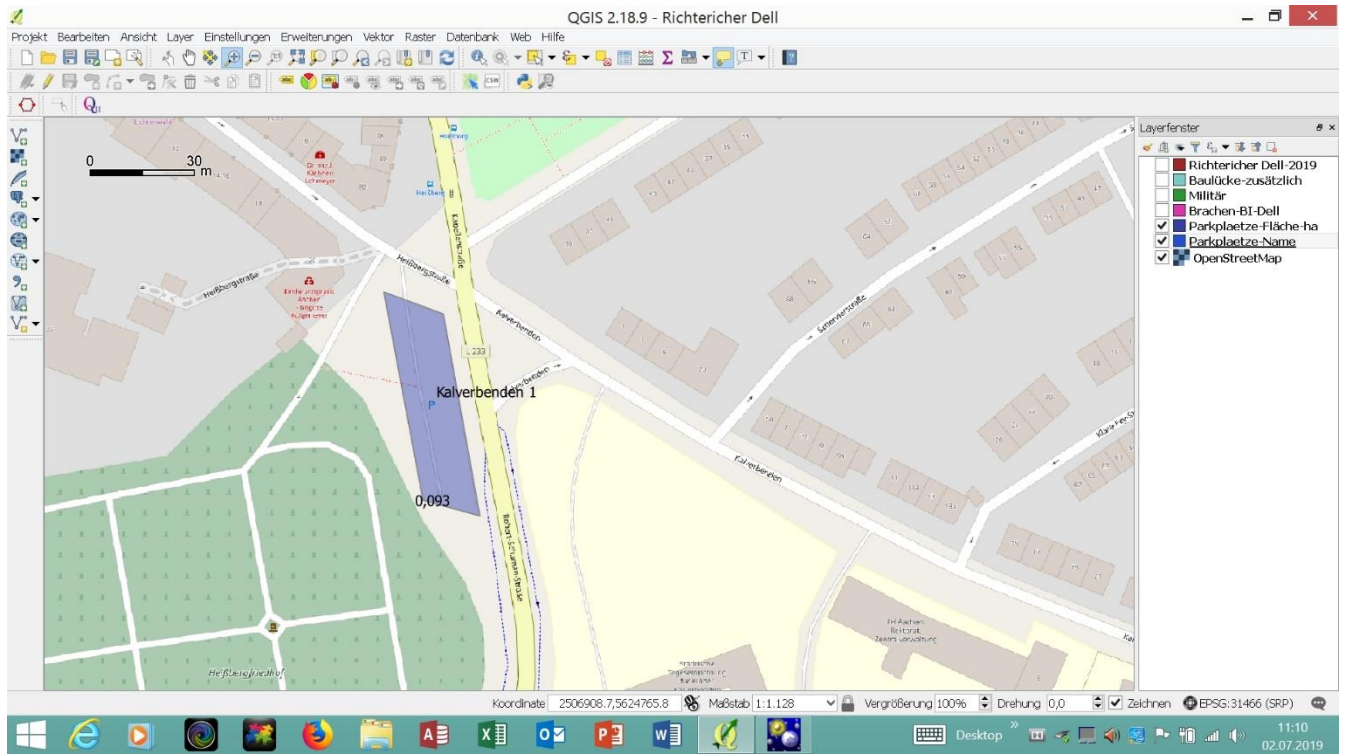
Bereich HIT-Markt Vaalser Straße



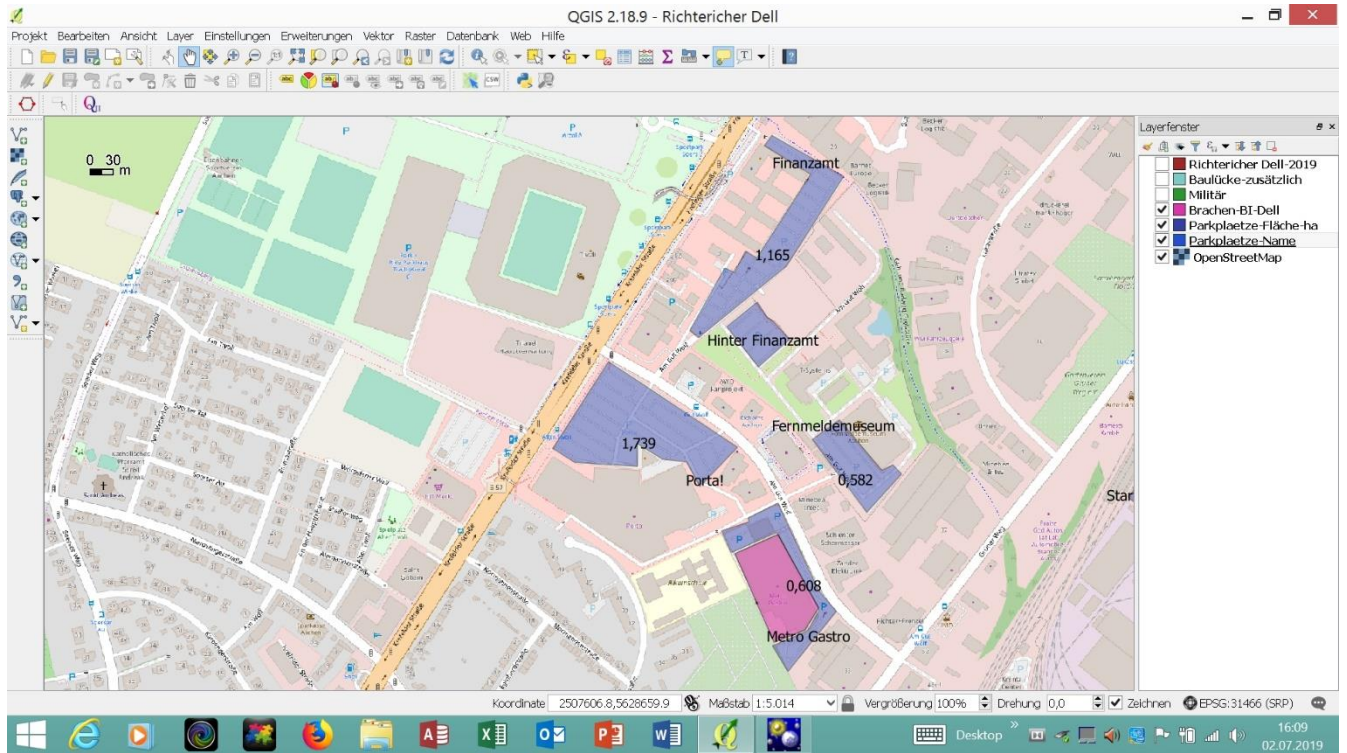
Bereich Jülicher Straße – Wurm Bach



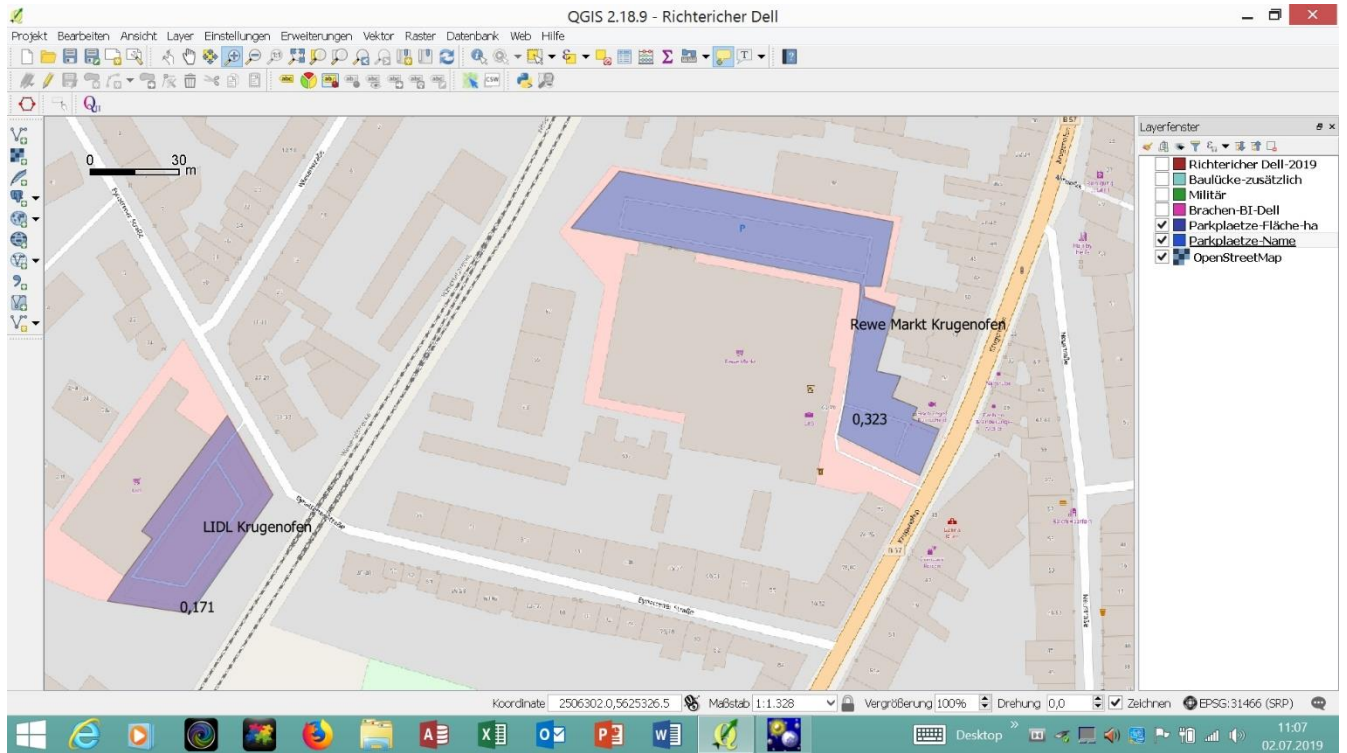
Bereich Kalverbenden (öffentlicher Parkplatz)



Bereich Krefelder Straße / Am Gut Wolf



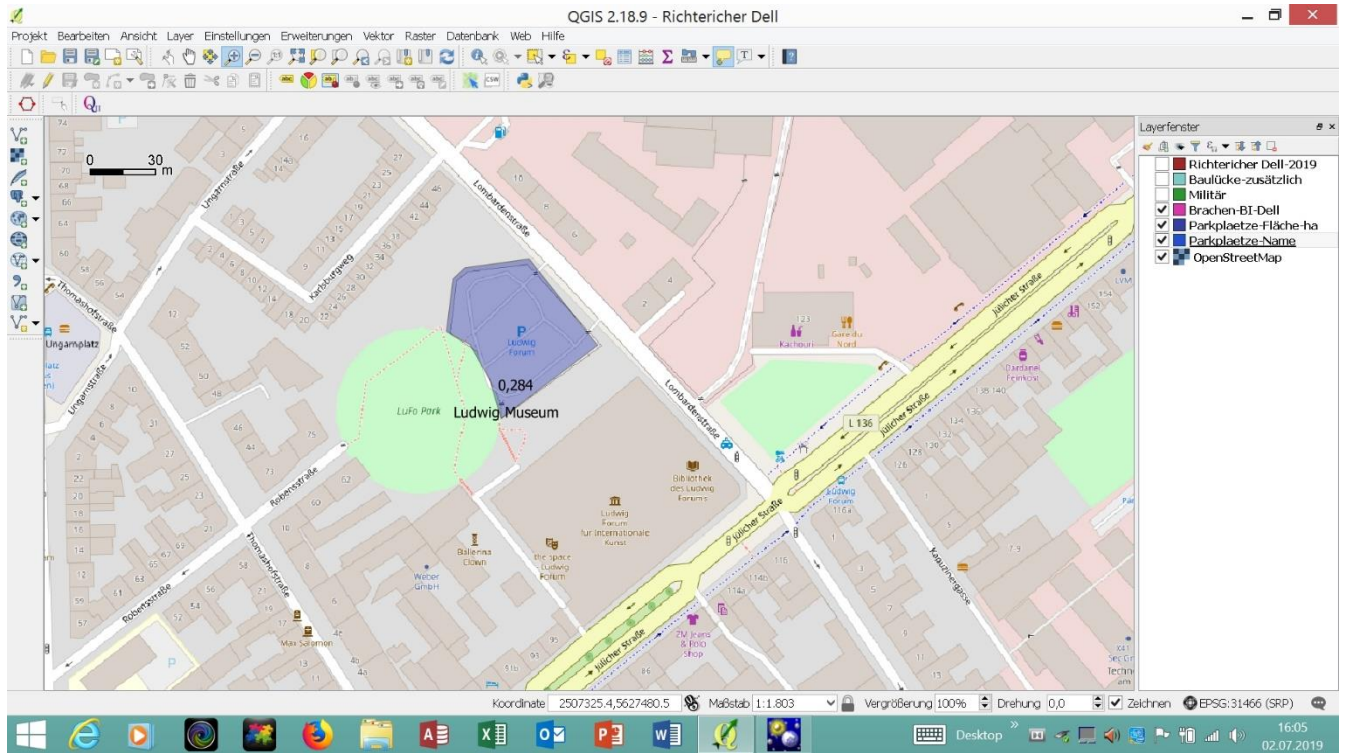
Bereich Krugenofer



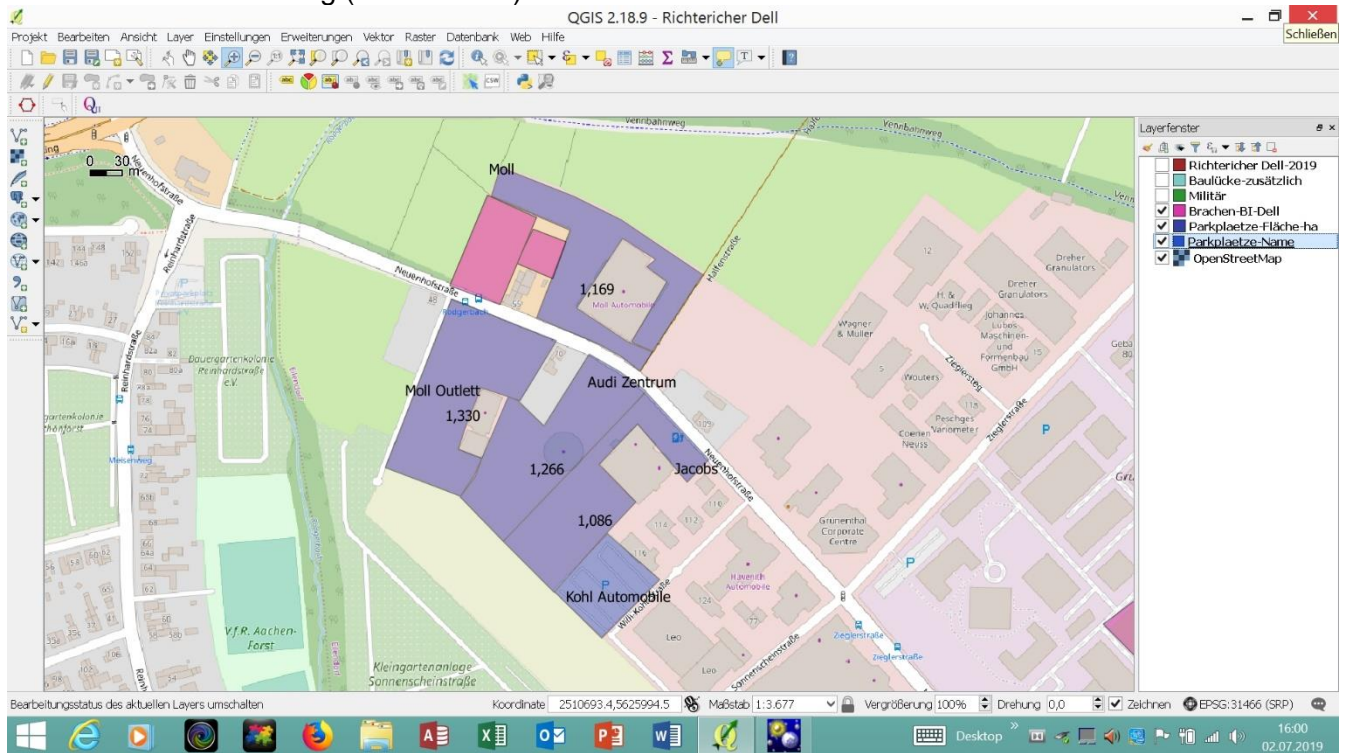




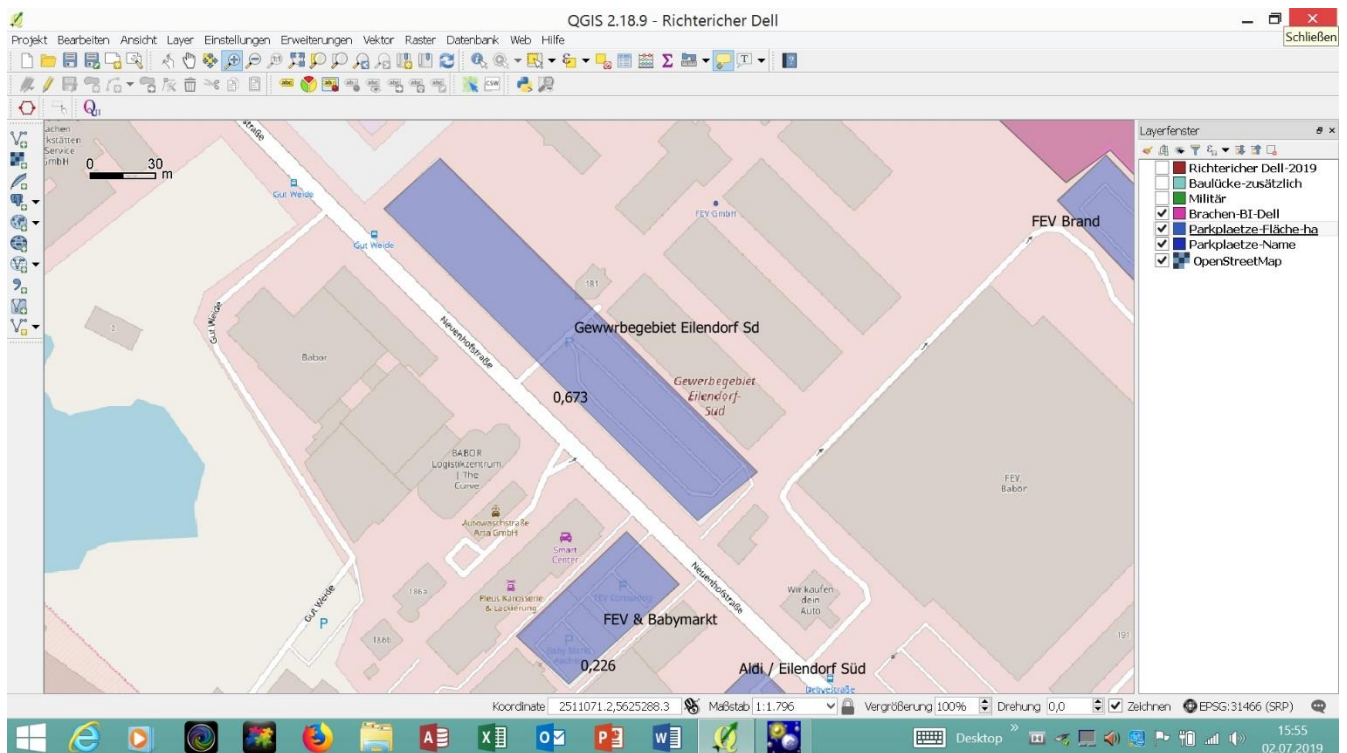
Bereich Ludwig-Museum



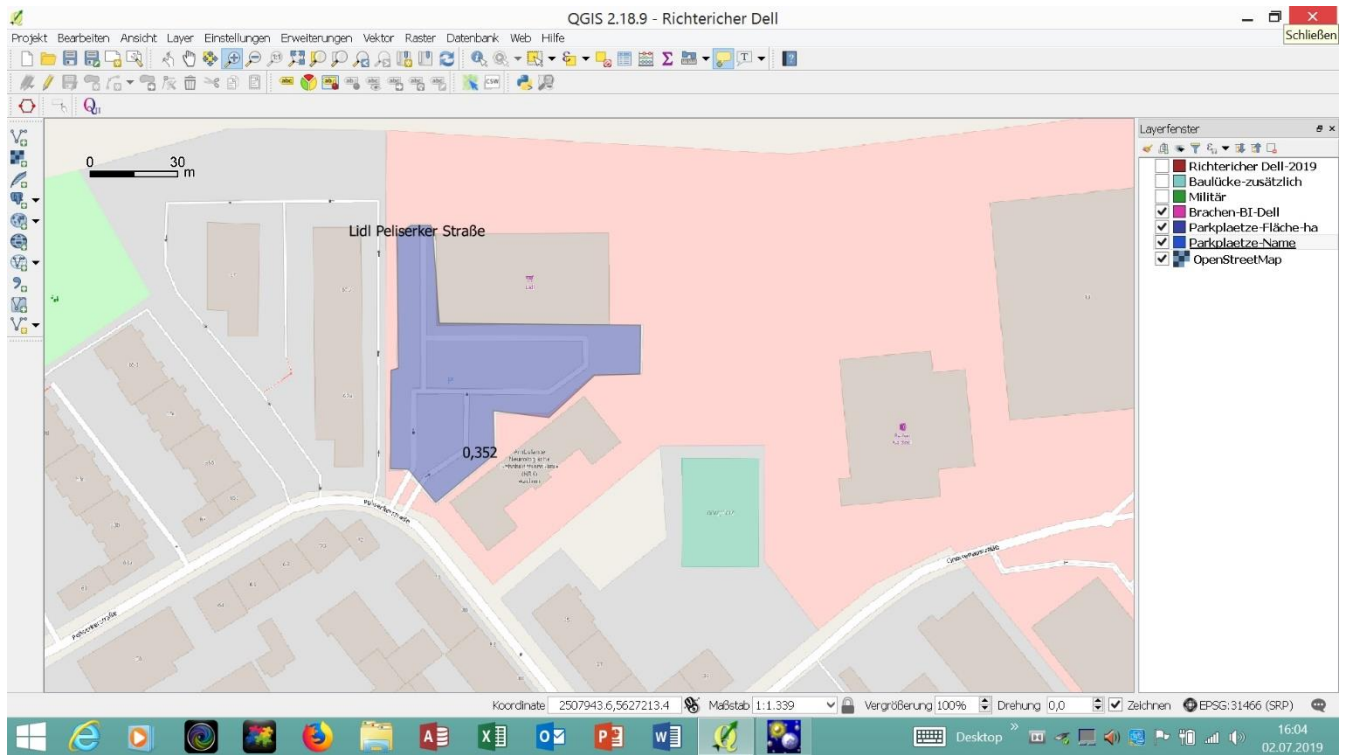
Bereich Neuenhofer Weg (Auto-Center)



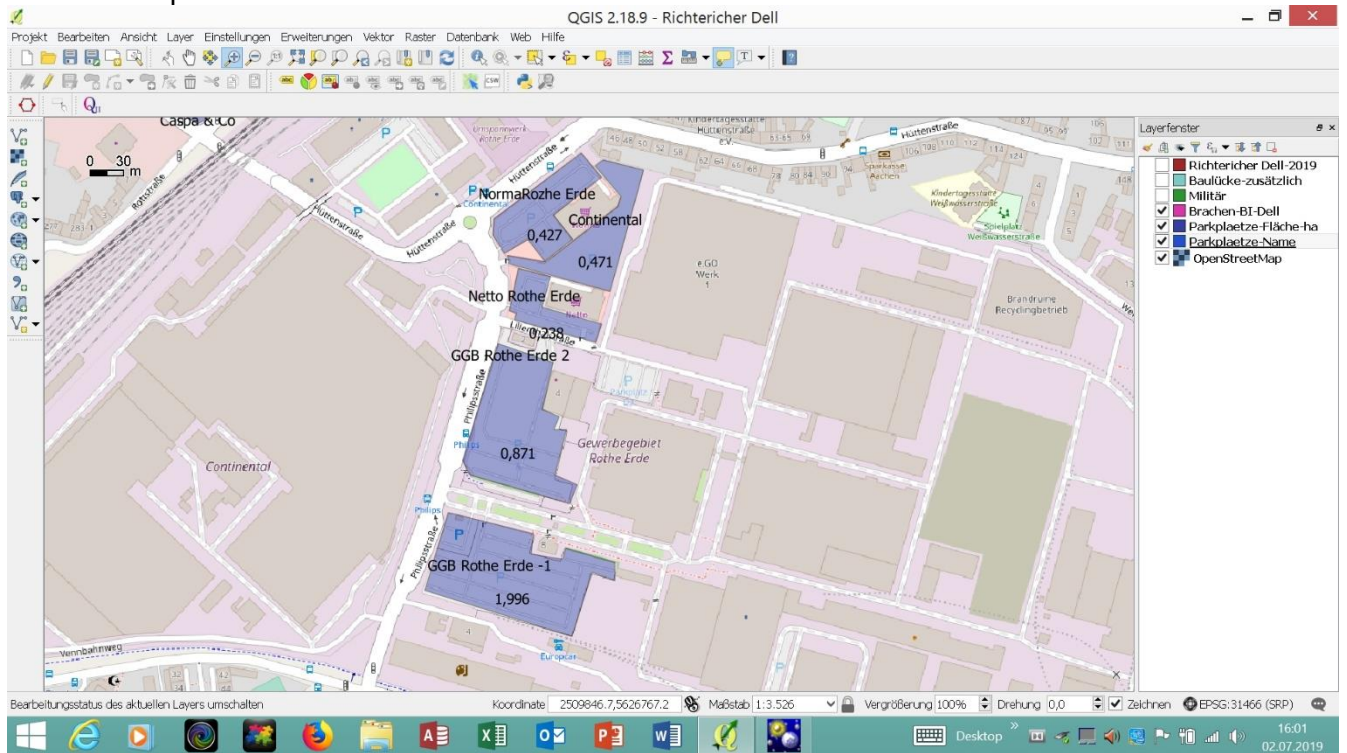
Bereich Neuenhofer Weg Süd



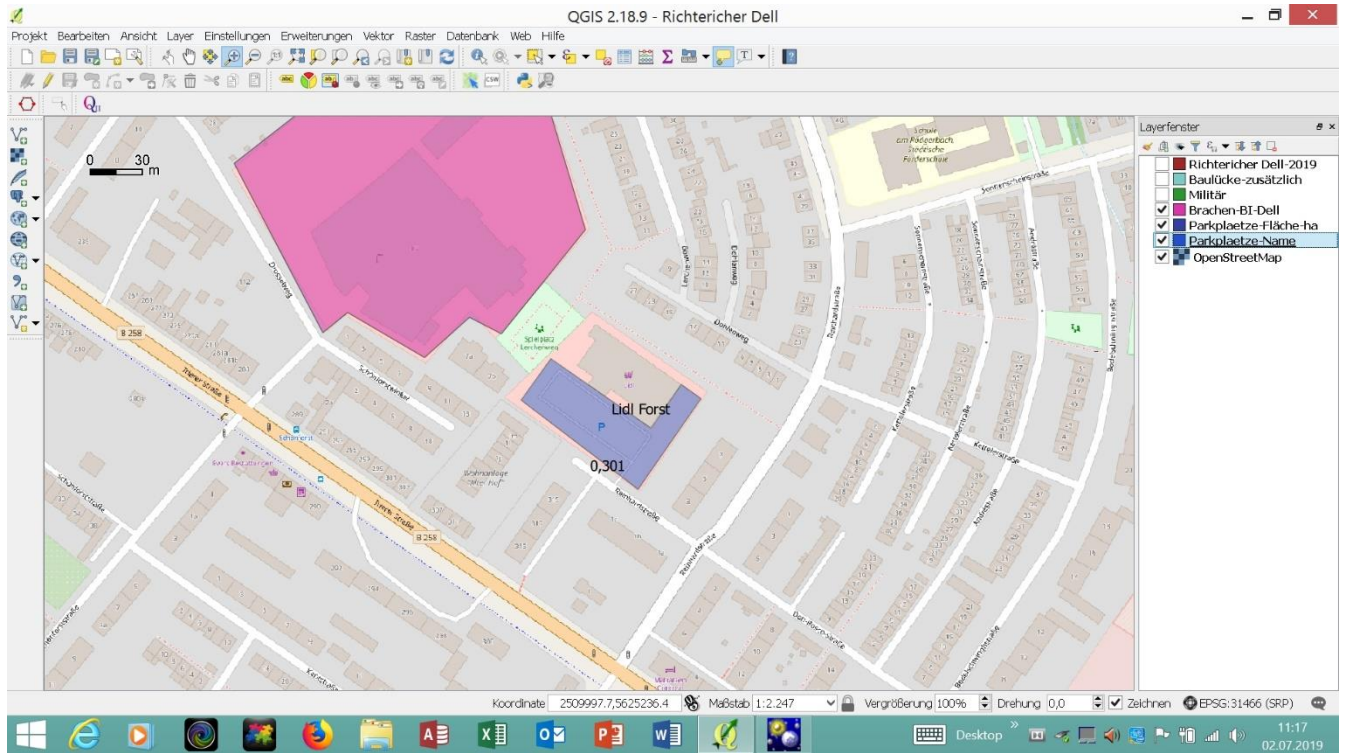
Bereich LIDL Peliserker Straße



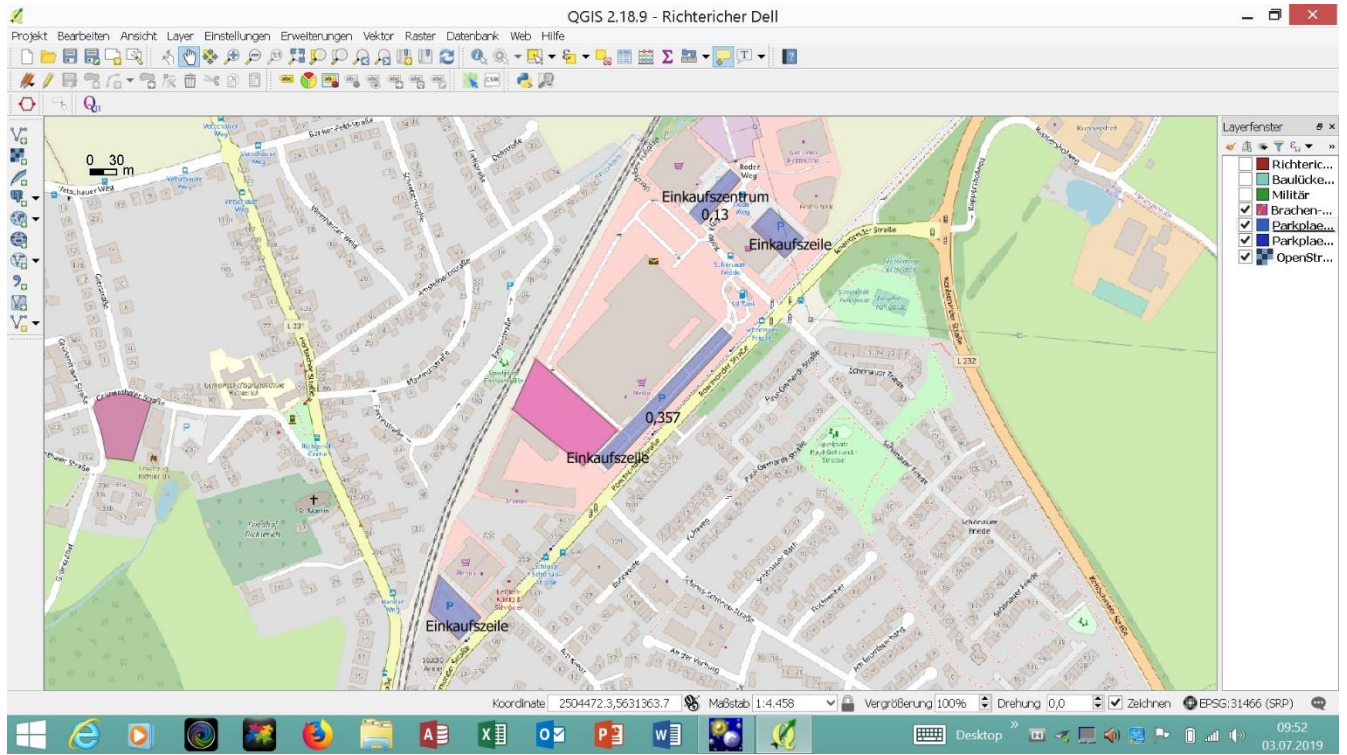
Bereich Philipsstraße



Bereich Forst



Bereich Richterich



Richterich EDEKA



Parken ALDI Richterich



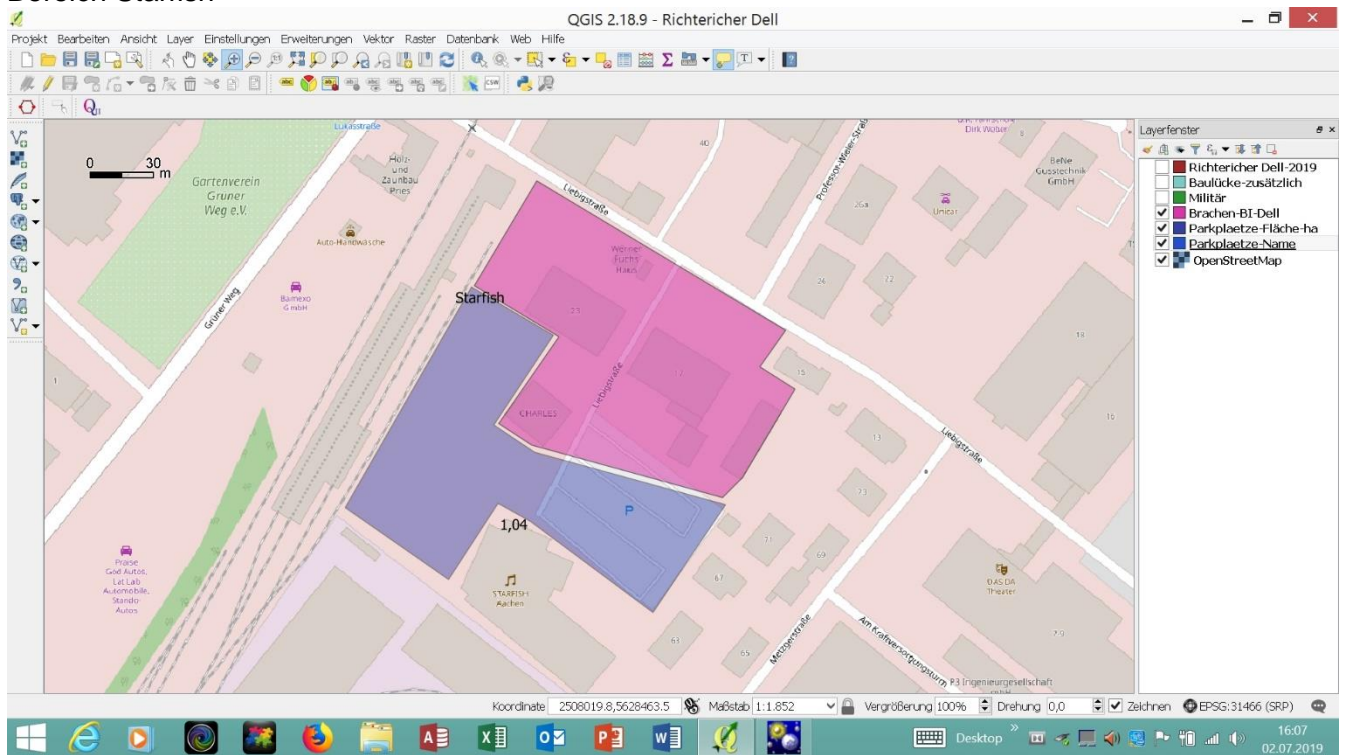
Parken Netto / KIK Richterich



Penny / Action Richterich

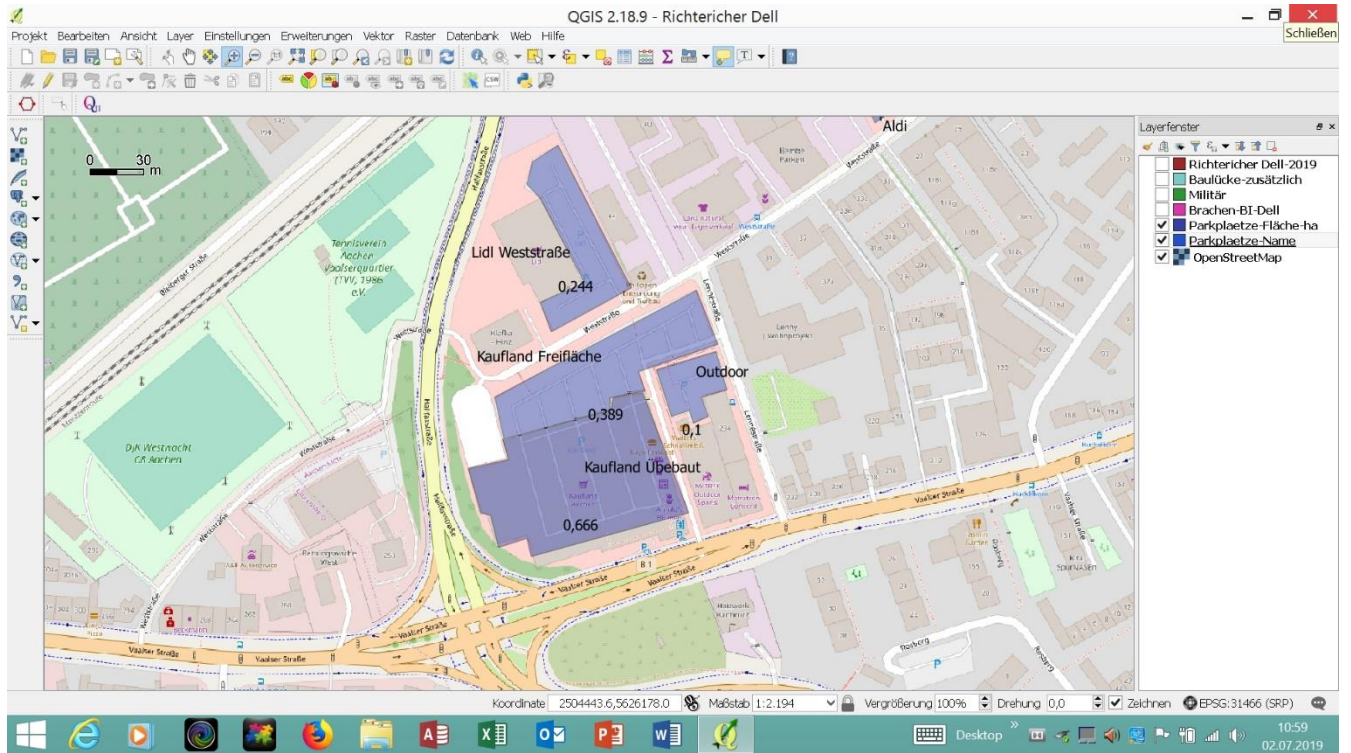


Bereich Starfish

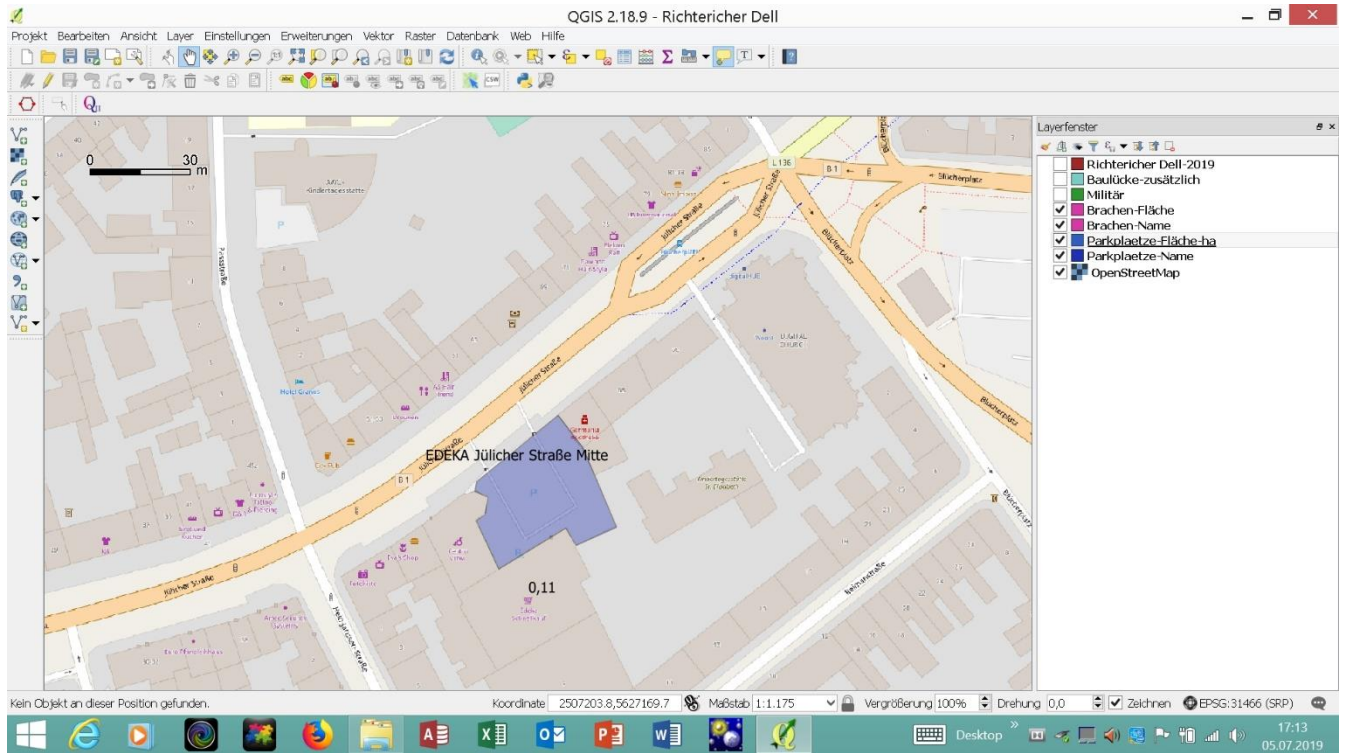




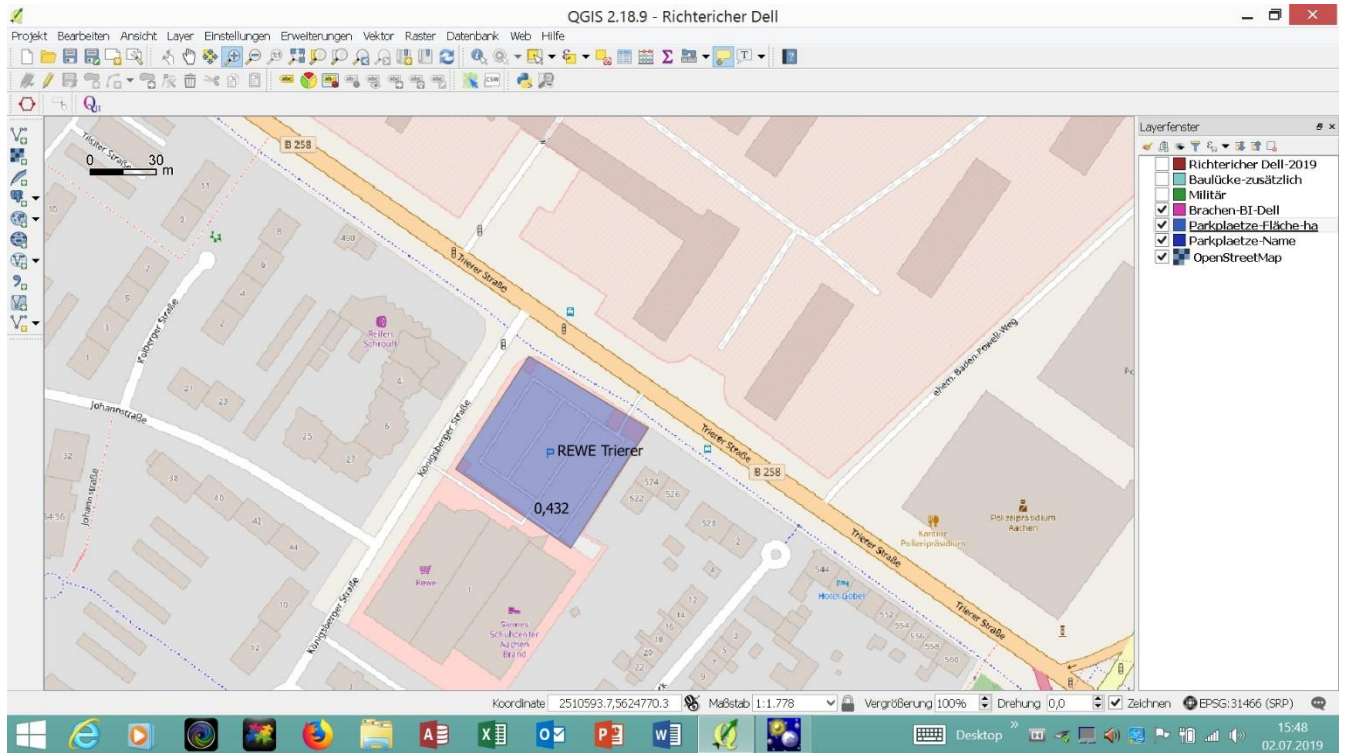
Bereich Kaufland Vaalser Straße



Bereich KAISER'S / EDEKA Jülicher Straße Mitte



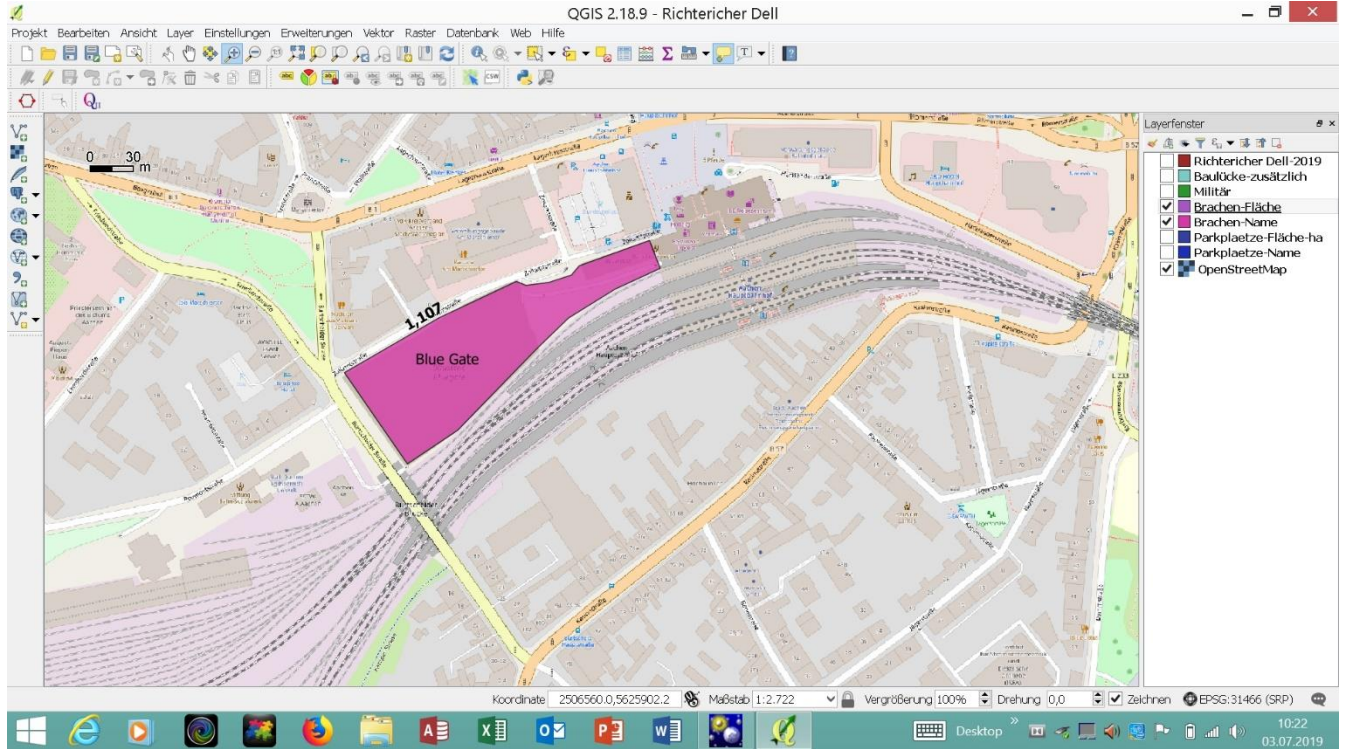
Bereich Trierer Straße



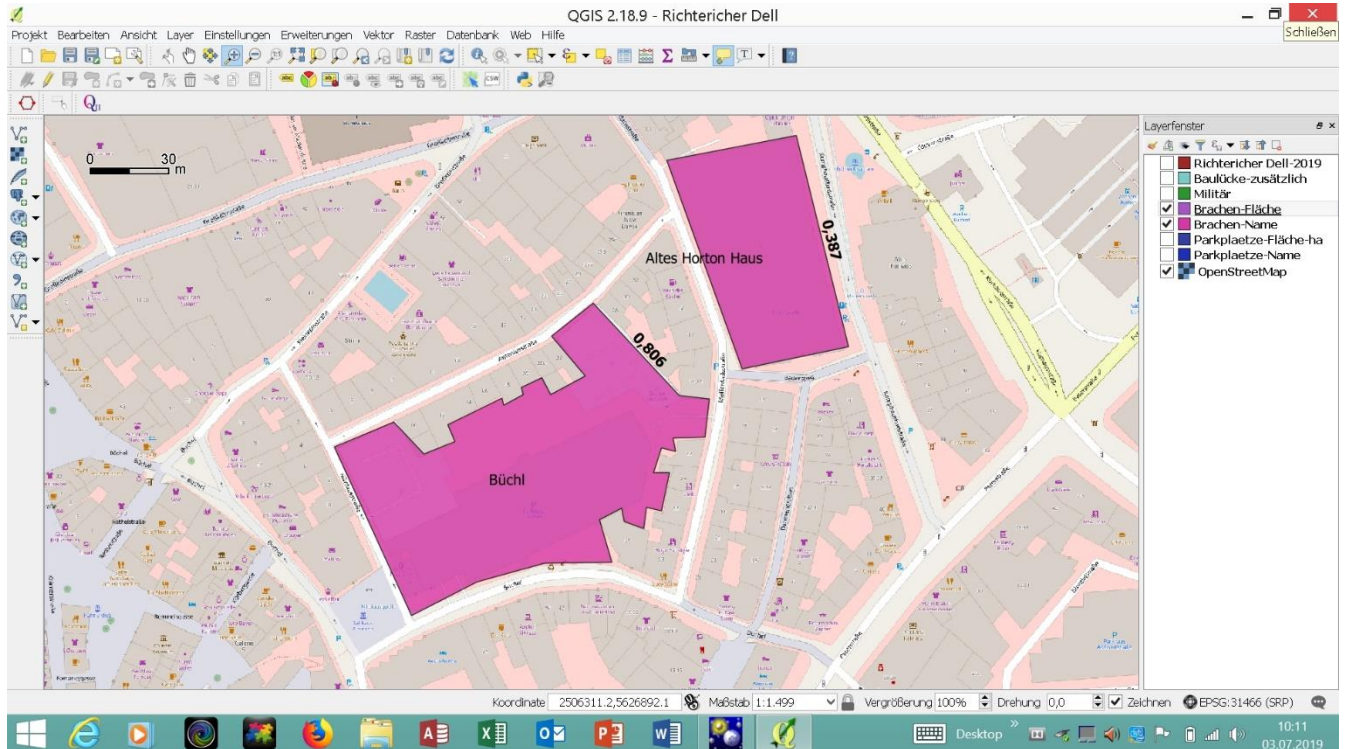
# Kartierung Brachflächen

(z.T. auch die Flächen mit Gewerbebeleerständen)

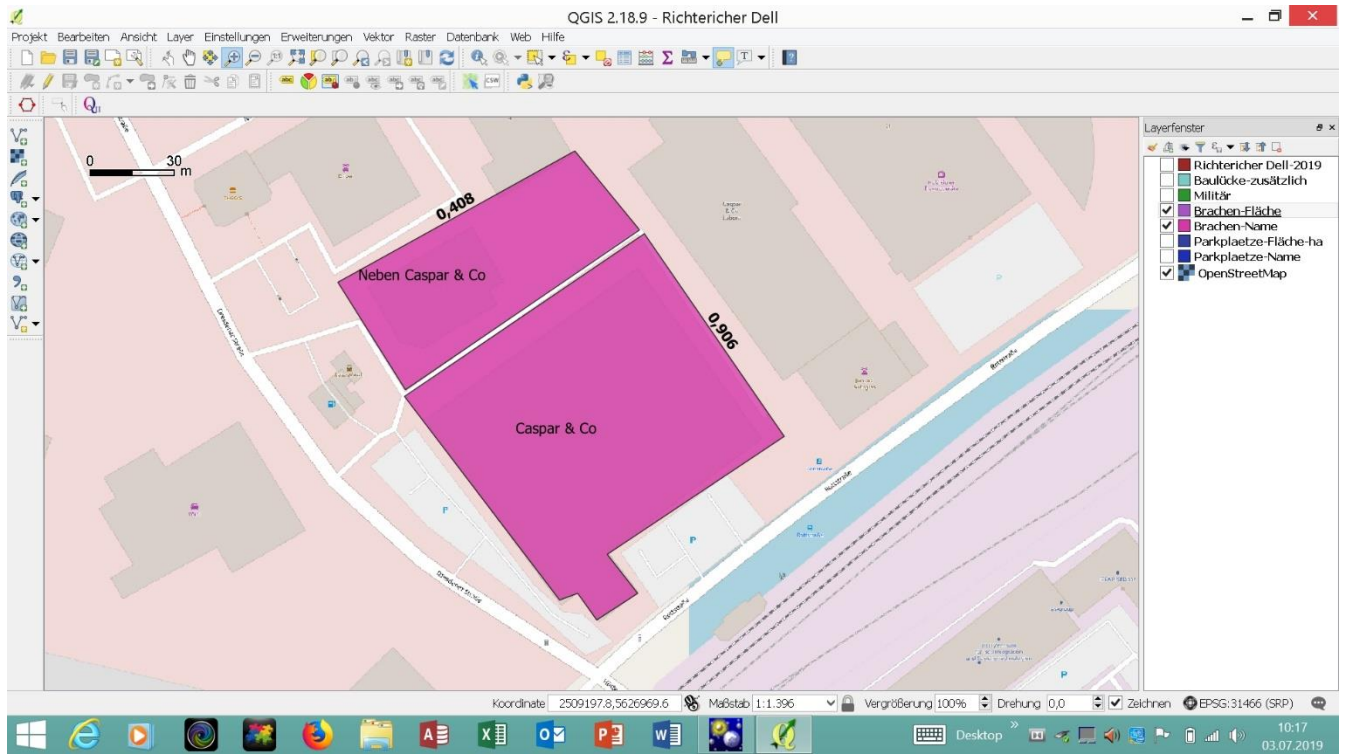
## Bereich Blue Gate



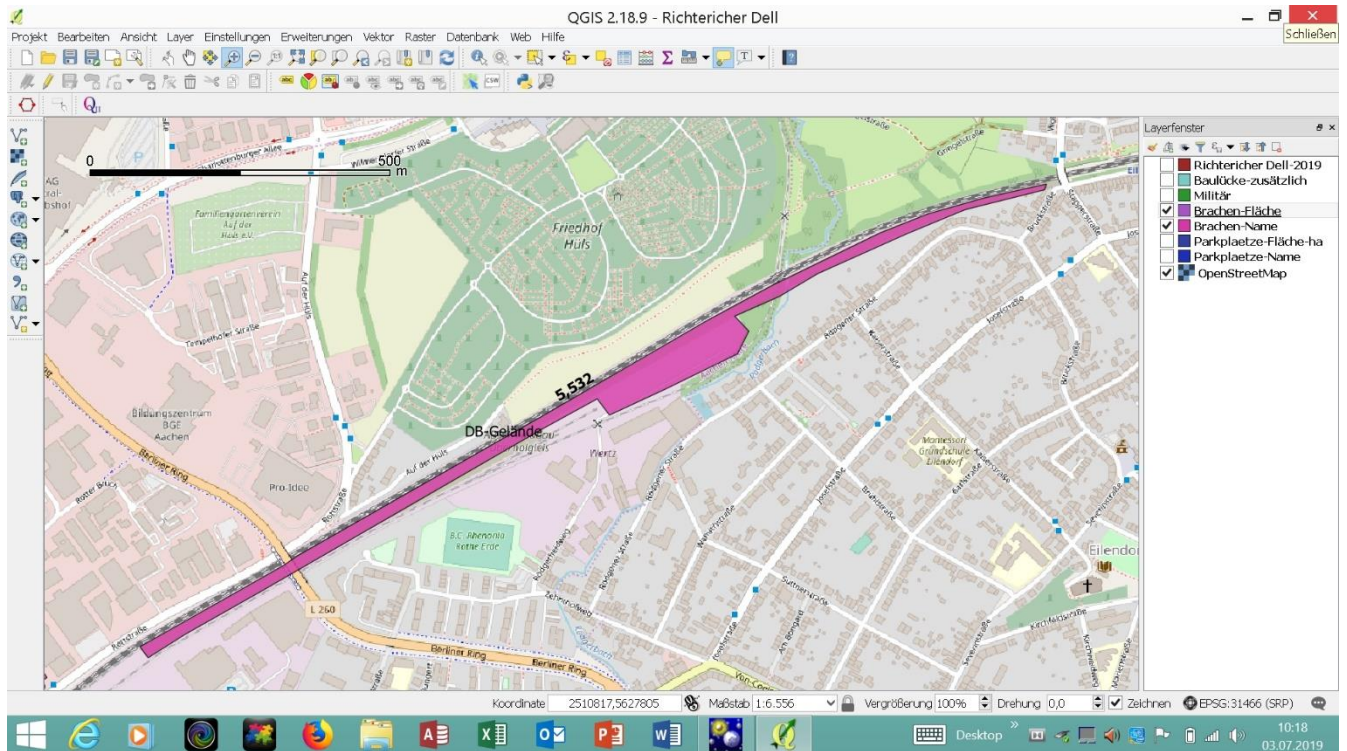
## Bereich Büchel



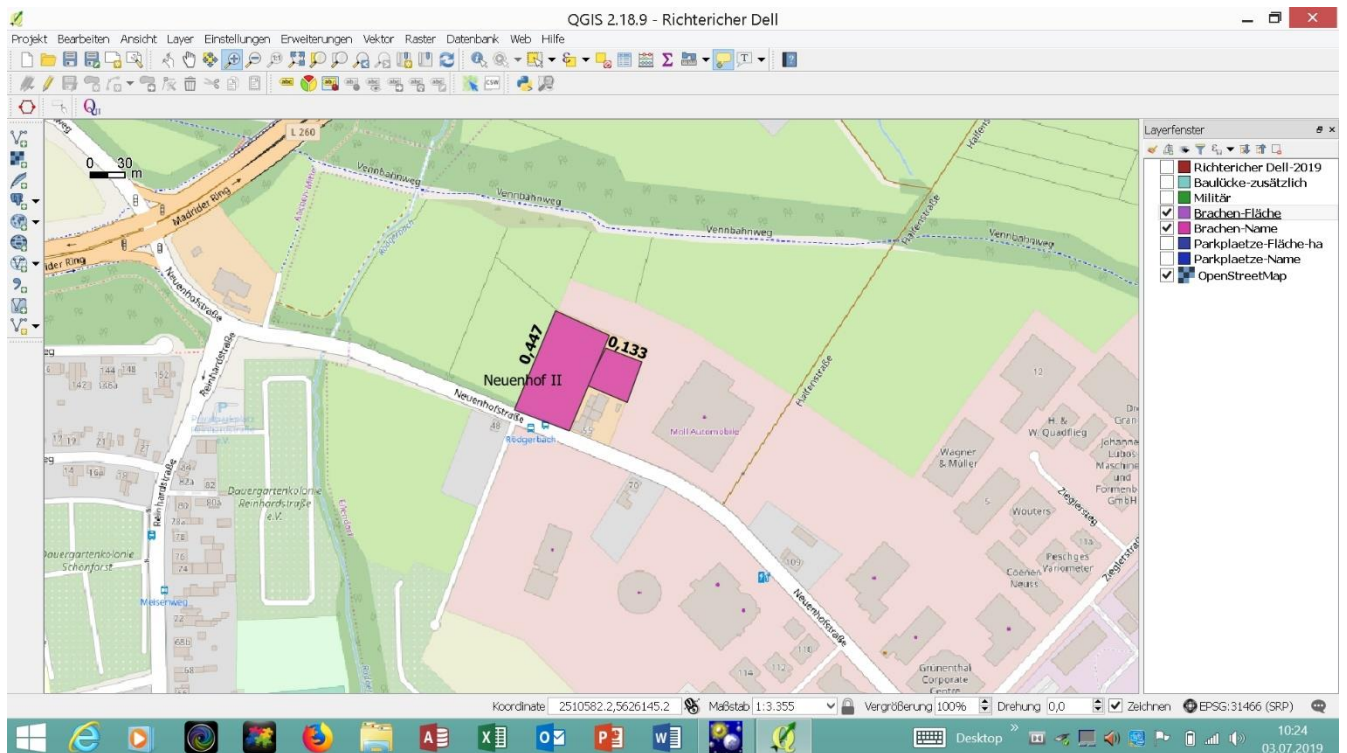
### Bereich Caspar & CO



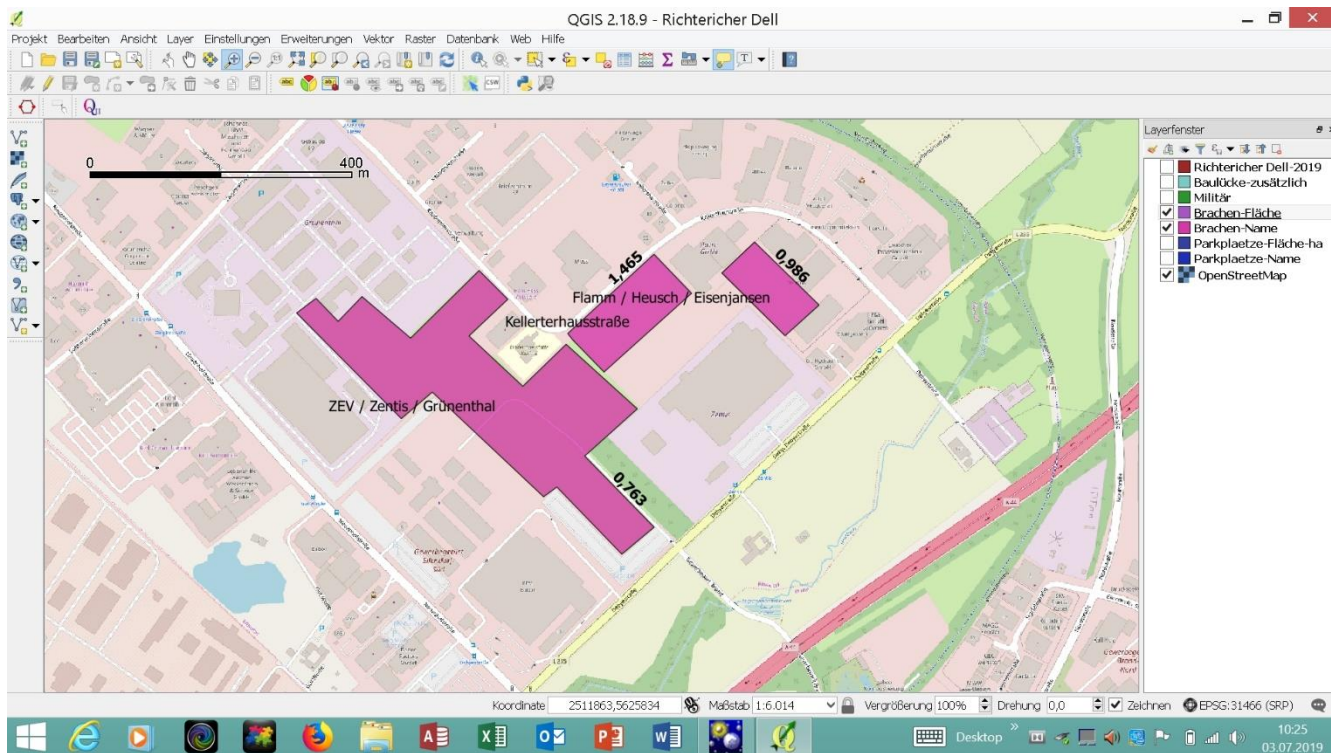
### Bereich DB-Rückbaubrache Auf der Hüls



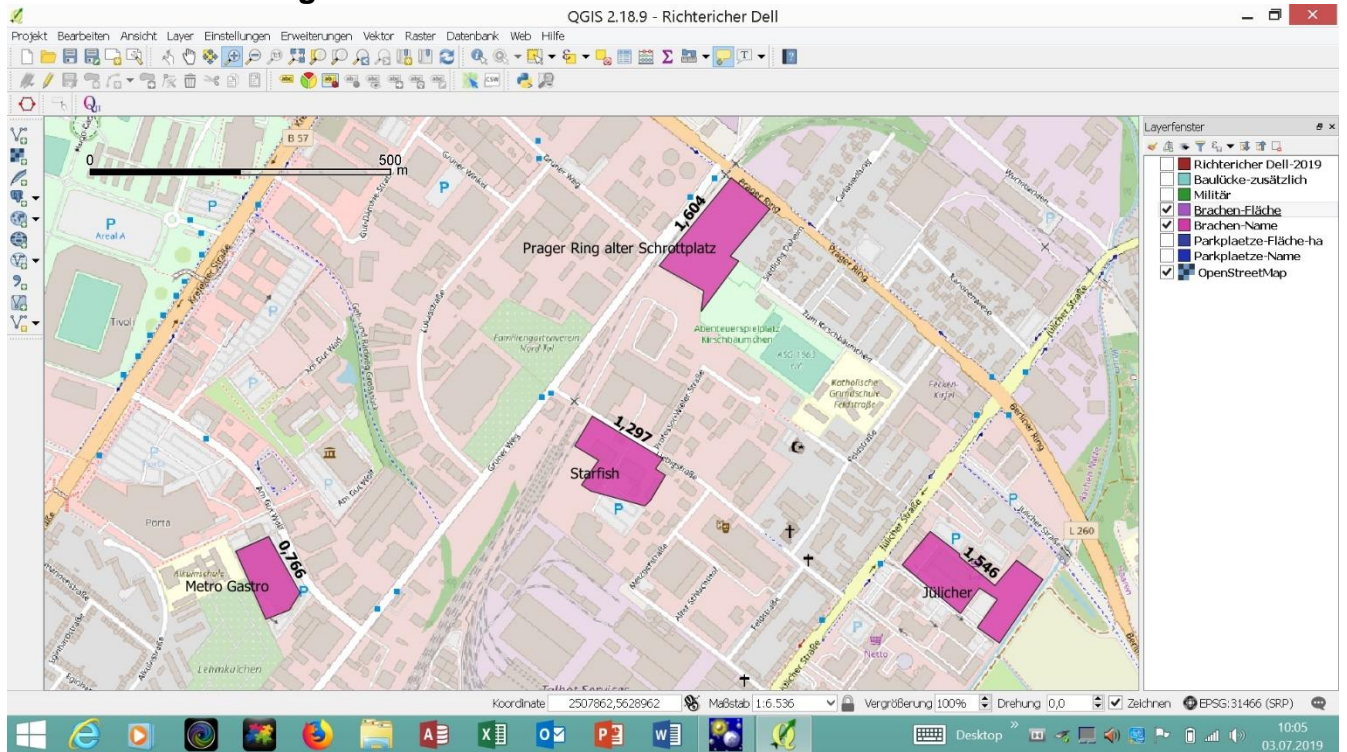
### Bereich Neuenhofer Straße



Bereich FEV-Gelände / Zentis



### Bereich Grüner Weg / Jülicher Straße



### Hinter & neben Netto Jülicher Straße

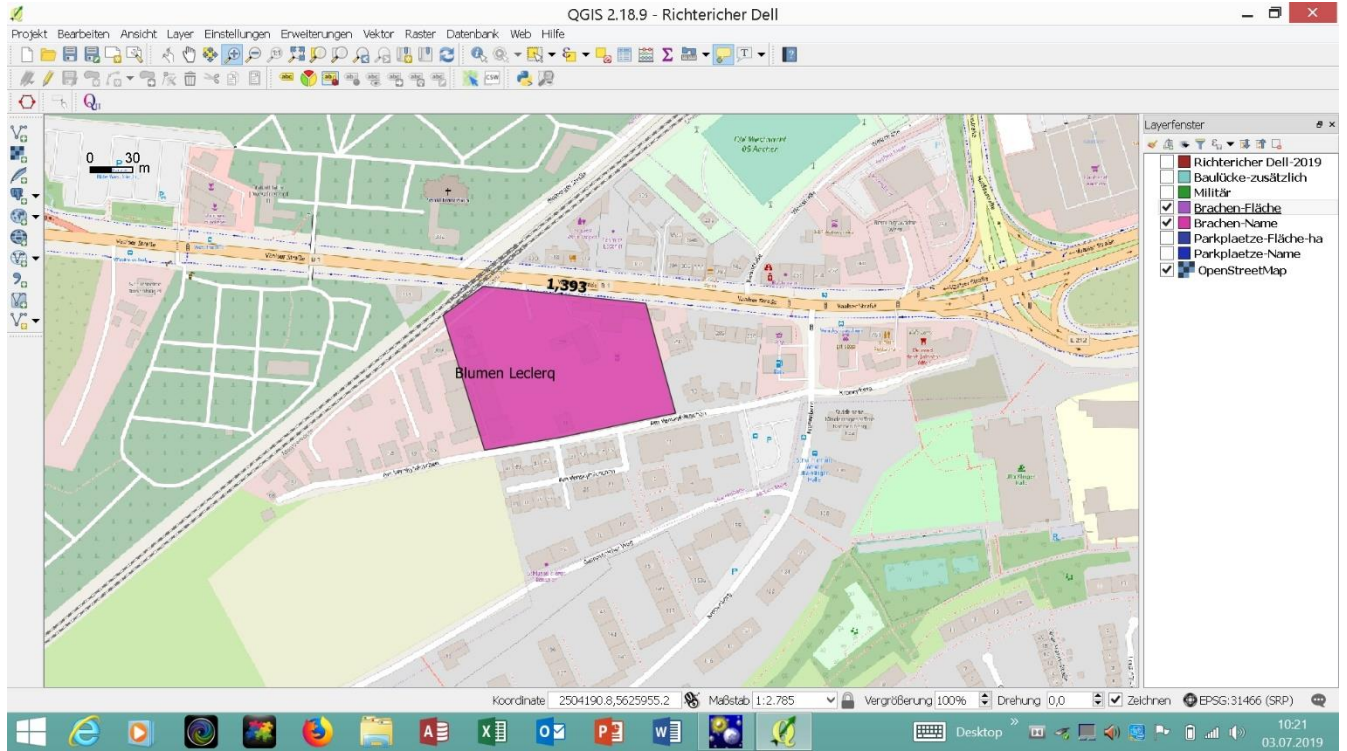




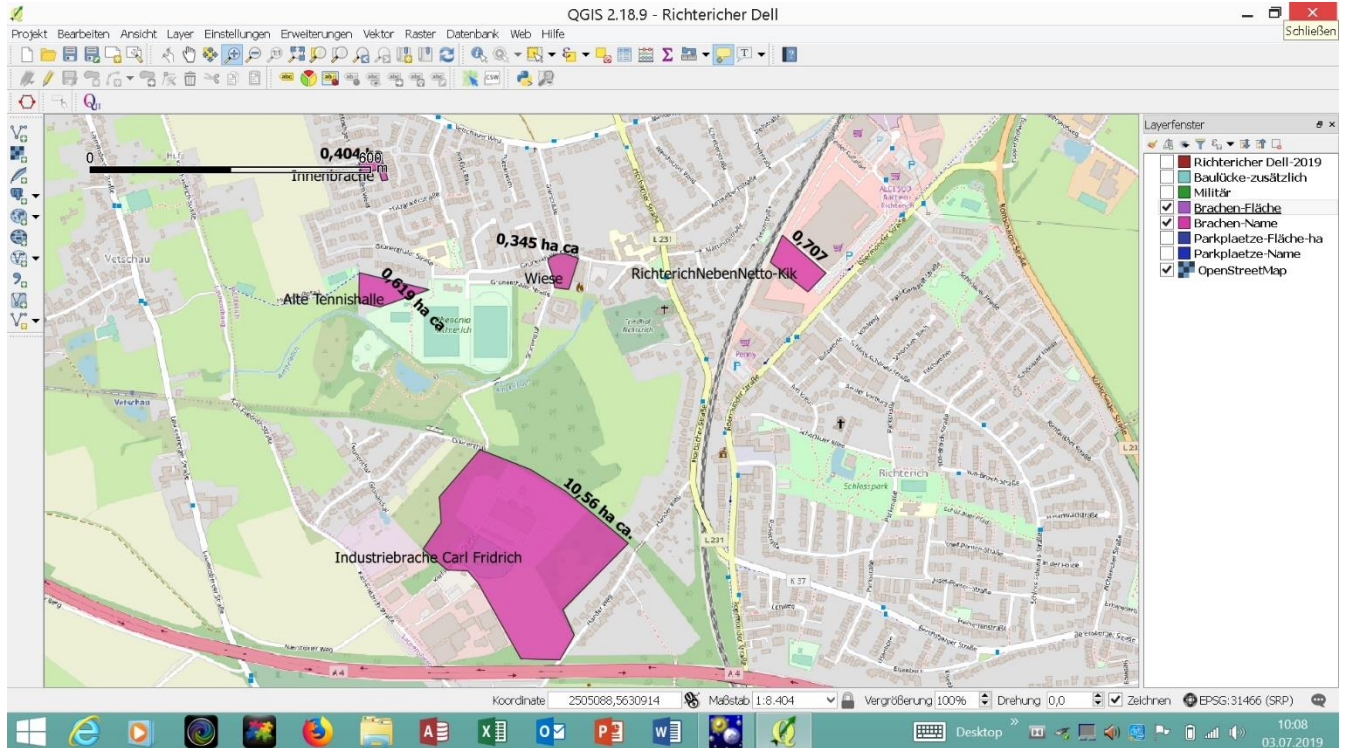
**Ehemals Metro Gastro**



### Bereich Vaalser Straße (Blumen Leclerq)



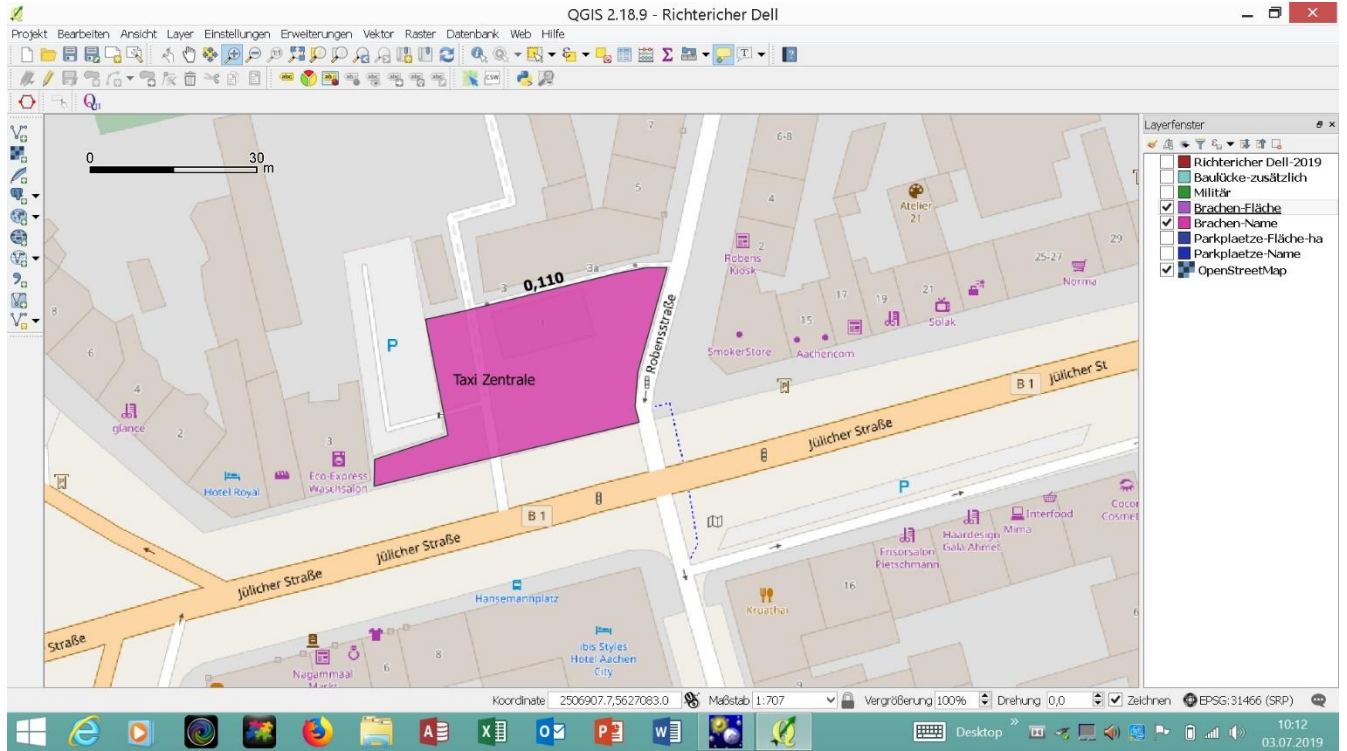
### Bereich Richterich



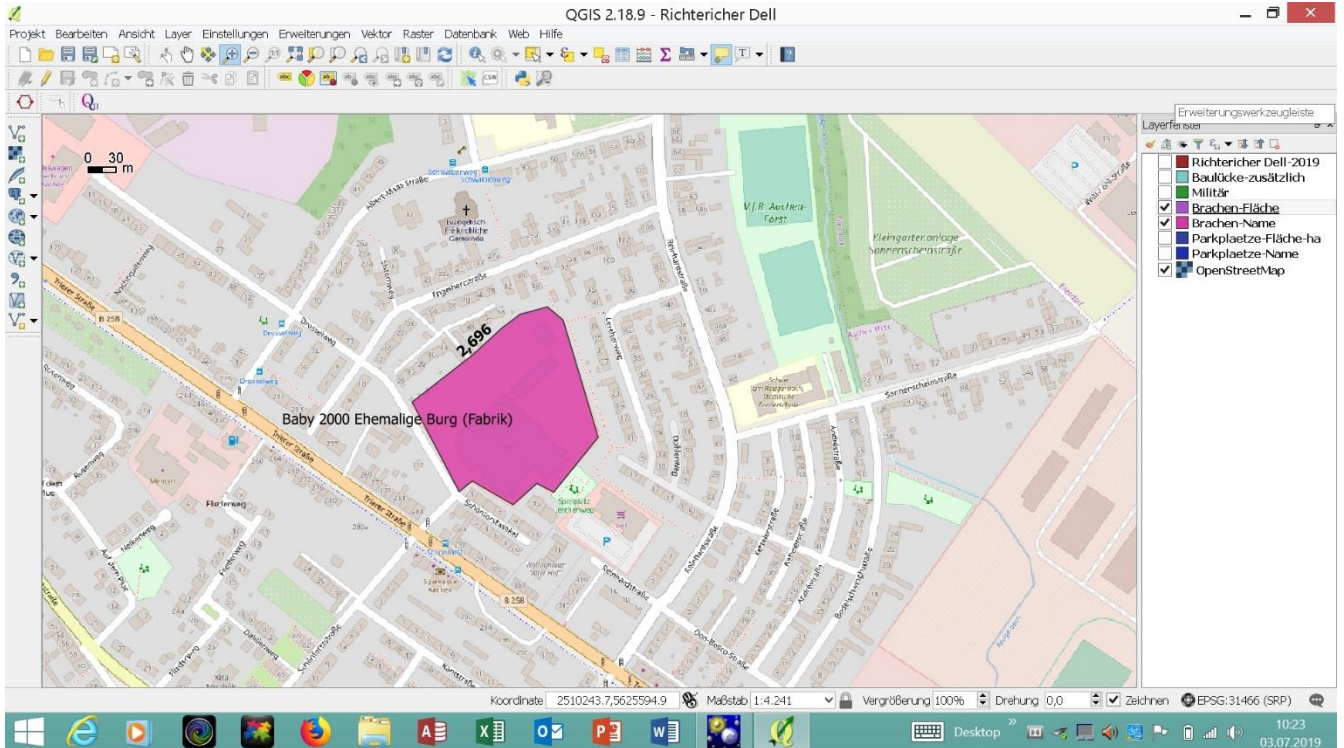
### Brache neben Netto / KIK



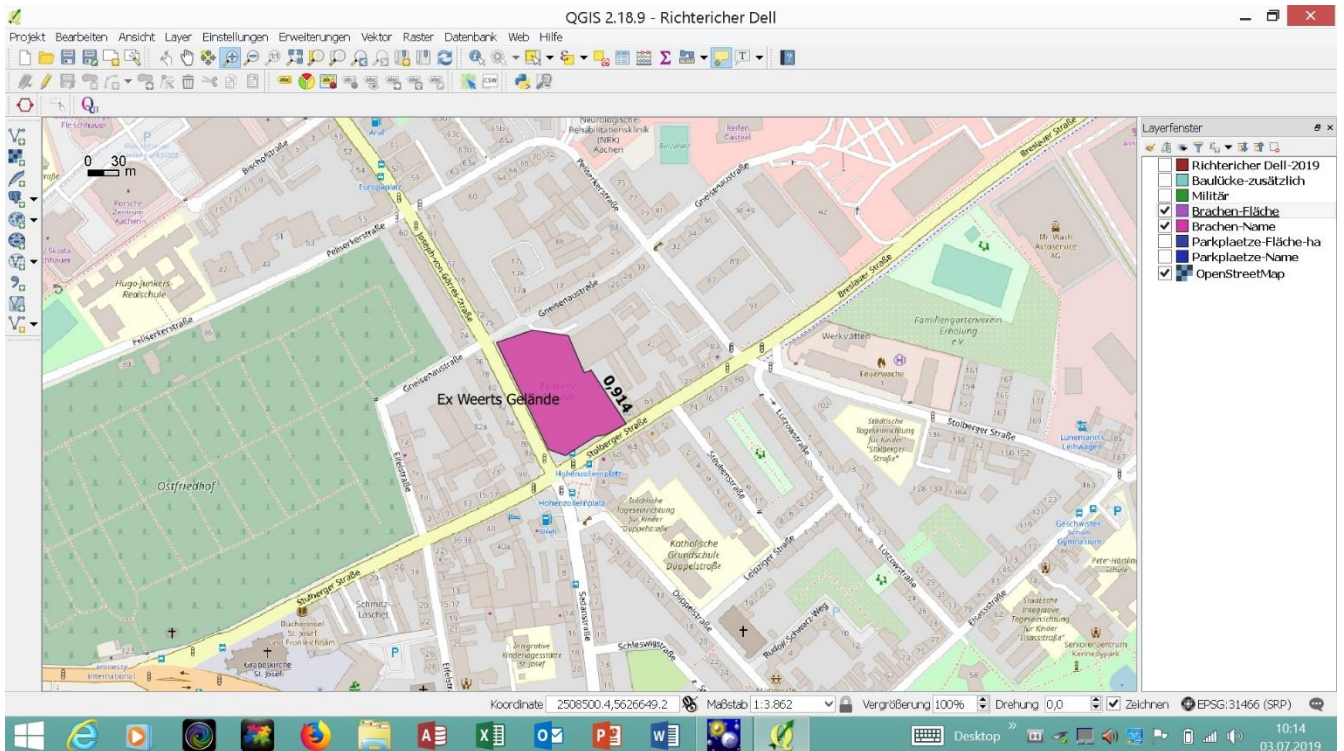
### Bereich Jülicher Straße Taxi-Zentrale



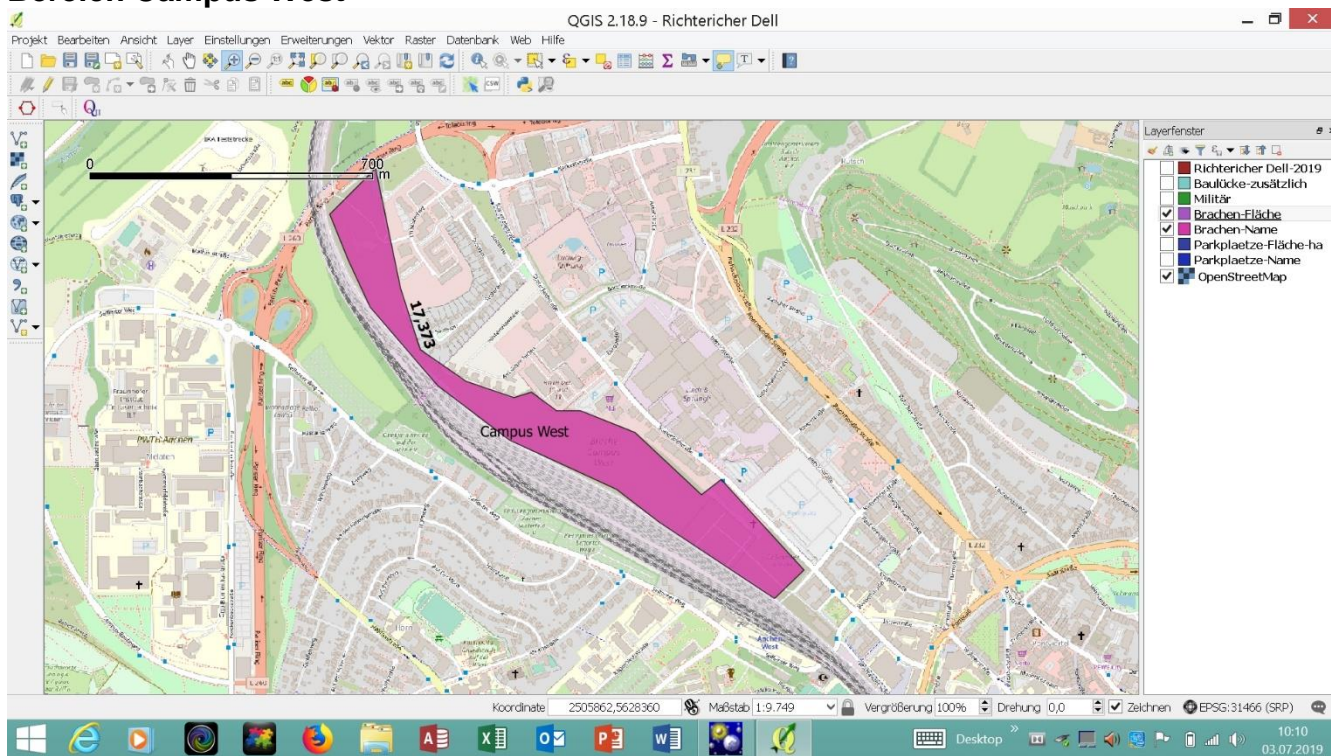
### Ehemalige Fabrik Forst (Burg)



### Bereich altes Wertz Gelände



### Bereich Campus West



**Parkplätze**

id	Parkplatz	Straße-1	Straße-2	Ortsteil	Fläche ha	Eigner	Bemerkungen
1	Einkaufszentrum	Roder Weg	Uersfelder Fußpfad	Richterich	0,13	EDEKA ?	Überbauung möglich
2	Einkaufszeile	Roder Weg	-	Richterich	0,163	ALDI ?	Überbauung möglich
3	Einkaufszeile	parallel Roermonder Straße	-	Richterich	0,357	EDEKA ?	Überbauung mit Anschluss Roermonder Straße
4	Einkaufszeile	Roermonder Straße	DB-Stecke Aachen-Mönchengladbach	Richterich	0,208	LIDL	Überbauung möglich
5	Rewe Markt Krugenofen	Krugnofen	DB-Trasse	Mitte	0,323	REWE ?=	Überbauung möglich
5	Hammer Brand	Debyestraße		Brand / Forst	0,156	Hammer?	Überbauung möglich
5	NW Zentis	Kellerterhausstraße	Debyestraße	Brand / Forst	1,581	?	Überbauung möglich / Fläche vollgestellt mit KFZ ohne Zulassung (Neuwagen)?
6	LIDL Krugenofen	Eynattener Straße 57	DB-Trasse	Mitte	0,171	LIDL ?	Überbauung möglich
7	Kalverbenden 1	Robert Schumann Straße	Kalverbenden	Burtscheid	0,093	Stadt ?	Überbauung möglich
8	Lidl Forst	Reinhadrdsstraße 1d		Forst	0,301	Lidl ?	Überbauung möglich
9	Obi Brand	Debye Straße 10		Brand / Forst	1,044	OBI ?	Überbauung möglich
10	ATU Brand	Debye Straße	Gut Neuenhof	Brand / Forst	0,223	ATU ?	Überbauung möglich
11	Lidl Weststraße	Weststraße		Mitte	0,244	LIDL ?	Überbauung möglich
12	Real	Breslauer Straße	Berliner Ring	Mitte	0,799	REAL ?	Überbauung möglich

13	DHL / hinter ATU	Gut Weide	Debye Straße	Brand / Forst	0,456	DHL ?	Überbauung möglich
14	FEV Brand	Debyestraße		Brand / Forst	0,766	FEV ?	Überbauung möglich
15	Zentis Brand	Debyestraße		Brand / Forst	0,508	Zentis ?	Überbauung möglich
16	Kohl Automobile	Willi Kohl Straße		Forst	0,499	Kohl ?	Überbauung möglich
17	Moll Outlett	Neuenhofstraße		Forst	1,33	Moll ?	Überbauung möglich
18	Audi Zentrum	Neuenhofstraße		Forst	1,266	Audi Zentrum ?	Überbauung möglich
19	Jacobs	Neuenhofstraße		Forst	1,086	Jacobs ?	Überbauung möglich
20	Moll	Neuenhofstraße		Forst	1,169	Moll ?	Überbauung möglich
21	Gewerbegebiet Eilendorf Sd	Neuenhofstraße		Eilendorf ?	0,673	?	Überbauung möglich
22	FEV & Babymarkt	Neuenhofstraße		Eilendorf ?	0,226	?	Überbauung möglich
23	Aldi / Eilendorf Süd	Neuenhofstraße		Eilendorf	0,482	Aldi ?	Überbauung möglich
24	REWE Trierer	Trierer Straße		Forst	0,432	REWE ?	Überbauung möglich
25	GGB Rothe Erde -1	Philipsstraße		Rothe Erde	1,996	?	Überbauung möglich
26	GGB Rothe Erde 2	Philipsstraße		Rothe Erde	0,871	?	Überbauung möglich
27	Netto Rothe Erde	Philipsstraße		Rothe Erde	0,238	Netto ?	Überbauung möglich
28	Norma Rothe Erde	Philipsstraße	Hüttenstraße	Rothe Erde	0,427	Norma ?	Überbauung möglich
29	Continental	Philipsstraße	Hüttenstraße	Rothe Erde	0,471	Continental?	Überbauung möglich
30	Caspar & Co	Dresdner Straße		Rothe Erde	0,204	Caspar & Co ?	Überbauung möglich
31	Caspar & Co 2	Rottstraße		Rothe Erde	0,107	Caspar & Co ?	Überbauung möglich
32	Hirsch Center	Breslauer Straße	Dresdner Straße	Mitte	2,884	Hirsch Center?	Überbauung möglich
33	Lidl Peliserker Straße	Peliserker Straße		Mitte	0,352	Lidl?	Überbauung möglich
34	Ludwig Museum	Lombardenstraße		Mitte	0,284	Stadt ?	Überbauung möglich
35	Best Western	Jülicher Straße		Mitte	0,047	?	Überbauung möglich
36	Porta!	Krefelder Straße	Am Gut Wolf	Mitte	1,739	Porta!	Überbauung möglich



37	Finanzamt	Am Gut Wolf		Mitte	1,165	BUND	Überbauung möglich
38	ehem. Metro Gastro	Am Gut Wolf		Mitte	0,608	Metro ?	Überbauung möglich
39	Fernmeldemuseum	Am Gut Wolf		Mitte	0,582	?	Überbauung möglich
40	Hinter Finanzamt	Am Gut Wolf		Mitte	0,364	?	Überbauung möglich
41	Starfish	Liebigstraße		Mitte	1,04	?	Überbauung möglich
42	Netto Jülicher Straße	Jülicher Straße		Nord	0,23	Netto ?	Überbauung möglich
43	H & H	Jülicher Straße		Nord	0,892	?	Überbauung möglich
44	?	Jülicher Straße		Nord	0,79	?	Überbauung möglich
45	?	Jülicher Straße	Wurm	Nord	1,45	?	Überbauung möglich
46	?	Wurm	jÜLICHER Sreaße	Nord	1,35	?	Überbauung möglich
47	?	Wurm	Jülicher Straße	Nord	1,04	?	Überbauung möglich
48	Lidl Nord	Lütticher Straße		Nord	0,416	Lidl ?	Überbauung möglich
49	Jülicher Straße	Jülicher Straße / ehemal Berliner Ring		Nord	0,379	Stadt?	Überbauung möglich
50	Aldi	An der Glashütte		Mitte	0,398	Aldi ?	Überbauung möglich
51	Dursty	An der Glashütte		Mitte	0,14	Dursty?	Überbauung möglich
52	Kaufland Freifläche	Weststraße		Mitte	0,389	Kaufland ?	Überbauung möglich
53	Outdoor	Lennestraße		Mitte	0,1	Outdoor?	Überbauung möglich

54	Kaufland überbaut (0,66ha!)	Vaalsen Straße		Mitte		Kaufland?	Beispiel für Überbauung
55	Kaisers	Jülicher Straße Mitte		Mitte	0,11	Kaisers ? Netto ?	Überbauung möglich
56	Hit V Steppenber	Vaalsen Straße		Laurensberg	0,369	Hit ?	Überbauung möglich

**Summe der Flächen**aus Kartierung: **36,118 ha****Parkplätze****Brachen**

Brache	Straße 1	Straße-2	Ortsteil	Fläche ha	Eigner	Bemerkung
Alte Tennishalle	Grünenthaler Straße	-	Richterich	0,619	Privat - Architekt - Jakobs ?	Boden mit Schutt der Tennishalle abgedeckt / wie Häuserzeile davor bebaubar
Innenbrache	An der Weingass	-	Richterich	0,404	Privat ?	Liegt seit Ausweisung des Baugebietes brach / als Baulücke kartiert
Wiese	Grünenthaler Straße	-	Richterich	0,345	? Privat	Pferdewiese zur Zeit
Industriebrache Carl Friedrich	Karl Friedrich Straße	BAB und stillgelegte DB Trasse Aachen Maastricht	Richterich - Laurensberg	10,56	Privat und Stadt Aachen	von ungeregeltem Gewerbegebiet besetzt / Zum Mischgebiet deklariert?

Kellerterhausstraße	Kelleterhausstraße		Brand / Forst ?	1,465	?	Ist vor kurzem planiert worden (auch für unangemeldete KFZ?)
Flamm / Heusch / Eisenjansen	Kellerterhausstraße		Forst	0,986	?	
ZEV / Zentis / Grünenthal	Kelleterhausstraße Debyestraße		Forst	0,763	?	
Neuenhof-A Hinterhof	Neuenhofstraße		Forst	0,133	Privat ?	
Neuenhof II	Neuenhofstraße		Forst	0,447		
Baby 2000 ehemalige Burg (Fabrik)	Schönforstwinkel		Forst	2,696	?	
Caspar & Co	Dresdner Straße	Rottstraße	Rothe Erde	0,906	Caspar & Co ?	
Neben Caspar & Co	Dresdner Straße		Rothe Erde	0,408	?	
DB-Gelände	Berliner Ring		Rothe Erde	5,532	DB ?	
Taxi Zentrale	Trierer Straße	Robenstraße	Mitte	0,11	?	
ehem. Metro Gastro	Am Gut Wolf		Mitte	0,766	Metro ?	
Starfish	Liebigstraße		Mitte Nord	1,297	?	
Jülicher	Wurm	Jülicher Straße	Nord	1,546	?	
Blumen Leclerq	Vaalsen Straße		Laurensberg	1,393	Blumen Leclerq ?	
Campus West	Süsterfeldstraße	DB Gleise	Mitte	17,373	RWTH ????	Konkrete Planungen ?
Büchel	Büchel	Antonius Straße	Mitte	0,806	Divers	Konkrete Planungen ?
Altes Horten Haus	Komhausbadstraße	Mefferdatis Straße	Mitte	0,387	Landmarken AG	Konkrete Planungen ?
Ex Wertz Gelände	Stolberger Straße	J.v. Görres Straße	Mitte	0,914	?	
Blue Gate	Zollamtstraße	DB-Gelände	Mitte	1,107	Blue Gate ?	Baubegin erfolgt ?

Richterich neben Netto-Klk	Roermonder Straße	DB-Strecke	Richterich	0,707	?	
Prager Ring alter Schrottplatz	Prager Ring	DB und Grüner Weg	Mitte	1,604	?	

<b>Summe der Flächen:</b>	<b>53,274 ha</b>	<b>Brachen</b>
---------------------------	------------------	----------------

**Militär**

id	Militär-Flächen	Ortsteil	Straße 1	Straße 2	Eigner	Fläche	Bemerkung
1	Lützw Kaserne	Forst	Trierer Straße		BUND	39,2	Riesige Freiflächen , geringe Nutzung
2	Theodor Körner Kaserne	Forst	Lintertstraße		Bund	14,53	
3	Camp Pirotte	Lichtenbusch	Hitfelder Straße		BUND ?	44,726	
4	Camp Hitfeld klein	Lichtenbusch	Hitfelder Straße		BUND		20,4
5	Dr. Leo Löwenstein Kaserne	Lintert Beverau / Burt-scheid	Kornelimünsterweg		BUND	18,867	

<b>Summe der Flächen</b>		
<b>aus Kartierung:</b>	<b>117,323 ha</b>	Militärische Konversionsflächen

**Kartierzeit**  
**Auswertung**

**ca. 3,5 Stunden**  
**ca. 7 Stunden**