

# Stellungnahme der **BI-Dell**

zur frühzeitigen Bürgeranhörung zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 985  
-Banker Feldstraße / Amstelbachstraße-**

*(VEP/BP 985 zur Errichtung eines Seniorenheims am  
Ostrand der Richtericher Dell)*

**19.11.2020**

**-frühzeitige Bürgerbeteiligung-  
(26.10.2020 bis 20.11.2020)**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Prolog**

### **2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum VEP/BP985**

### **3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP985**

1. Boden und Klima
2. „Bodenbanken“
3. Landwirtschaft
4. Versickerungsfähigkeit
5. Fazit zu den besonderen Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Planungen des VEP/BP985
6. Verkehrliche Maßnahmen
7. Gesundheitsvorsorge (BauGB 2017)
8. Bestehende Höchstspannungsfreileitungen
9. Ausgleichsflächen
10. Baulandkataster / Siedlungsmonitoring
11. Wiedernutzbarmachung von vorgenutzten bzw. mindergenutzten Flächen (Innenentwicklung)
12. Alternativvorschlag Seniorenzentrum der BI-Dell
13. Anhang 1 §35 BauGB
14. Anhang 2 §1a (2) BauGB

## **Stellungnahme der BI-Dell zur „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ VEP/BP 985**

Da aufgrund der Corona-Pandemie keine gesonderte Erläuterungsveranstaltung stattfinden kann, nimmt die **BI-Dell** Bezug auf die im Internet (Aachen.de) unter dem VEP/BP 985 zur Verfügung gestellten Unterlagen der Stadt Aachen und hier besonders auf den Erläuterungsbericht in der Fassung vom 14.01.2020.

### **1. Prolog**

- Die **BI-Dell** positioniert sich ausdrücklich für die Planung und den Bau eines Seniorenzentrums an sich. Die **BI-Dell** weist aber nachdrücklich darauf hin, dass in der näheren Umgebung des VEP/BP985 jenseits der Bahntrasse ausreichende Bauplätze auf Gewerbe- / Industriebrachen als Standortalternativen auf vergleichbaren oder größeren Flächen vorhanden sind.
- Grundsätzlich positioniert sich die **BI-Dell** gegen die Planungen und den Bau eines Seniorenwohnheims an der im VEP/BP985 vorgesehenen Stelle, da dieser Bereich im planerischen Außenbereich liegt, der durch das BauGB §35 und den LEP 2019 besonders geschützt wird.
- Die **BI-Dell** hat 2019 bereits eine erste Übersichtskartierung zu Brachen und angeblich nicht quantifizierbaren, mindergenutzten Flächen vorgelegt, die für diese Stellungnahme aktualisiert und erneut im nachfolgenden Text behandelt wird. Die von der **BI-Dell** kartierten und zur Revitalisierung vorgeschlagenen Bereiche stellen Innenentwicklungen dar, die gemäß BauGB und LEP 2019 zu bevorzugen sind.
- Durch die Vermeidung eines Zugriffes auf Flächen im planerischen Außenbereich, können die sehr bis besonders schützenswerten Böden gemäß BauGB und LEP 2019 erhalten und damit vor der Vernichtung geschützt werden.
- Da im Erläuterungsbericht sehr oft Bezüge zu den weiteren Planungen auf dem Gebiet der Richtericher Dell angeführt werden, sieht sich die **BI-Dell** gezwungen, auch darauf ausführlich Stellung zu nehmen, wie schon im FNP Verfahren FNP Aachen\*2030. Dadurch fällt die vorliegende Stellungnahme der **BI-Dell** wesentlich umfangreicher aus.

- „Gut lesbar“ und „übersichtlich“ für die Bürgerschaft wird der Erläuterungsbericht der Stadt Aachen zum VEP/BP985 insbesondere durch vielfache Weglassung der Beschreibung von wichtigen Standortfaktoren wie:
  - Gesundheitsbedingte Beschränkungen durch Einflüsse von elektromagnetischen Feldern der Höchstspannungsleitung nach den Vorgaben des LEP 2019
  - Verletzung der Einschränkungen nach BauGB §35 und LEP 2019 für Planungen im planerischen Außenbereich
    - Vernichtung landwirtschaftlicher Flächen
    - Sehr teure Erschließungskosten (Haupterschließungsstraße etc.)
    - Boden- und Landschaftsschutz
    - unklare Rechtssituation (rechtskräftiger FNP <-> FNP Aachen\*2030 / Bebauungspläne BP 955 und VEP/BP985 überdecken sich / etc.)
    - Keine Bewertung von Alternativstandorten im Innenbereich
  - Häuserbau vor Fertigstellung der Haupterschließungsstraße
  - Mangelnde Transparenz
  - Fehlen der Bewertung von Alternativstandorten
  - Fehlen der Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen und –flächen
- Die **BI-Dell** empfiehlt aufgrund mehrerer gesundheitlicher, klimatischer, ökologischer, ökonomischer, bodenschutzrechtlicher und auch planerischer Bedenken den derzeitigen Standort für den VEP/BP985 nicht weiter zu berücksichtigen.
- Die **BI-Dell** empfiehlt dagegen aus gesundheitlichen, klimatischen, ökonomischen, ökologischen, bodenschutzrechtlichen und auch planerischen Vorteilen den von der Dell alternativ vorgeschlagenen Standort oder weitere Alternativstandorte im Innenbereich für den VEP/BP985 näher zu untersuchen und dann weiter zu bearbeiten.

Da der vorgeschlagene Alternativstandort sich in privatem Eigentum befindet, sind zuerst Verhandlungen mit den Eigentümern zu führen und die Nachteile eines Kaufpreises den Vorteilen der einzusparenden Erschließungskosten und Folgekosten sowie der im Innenbereich fast sofortigen Baubarkeit gegenüber zu stellen, um zumindest eine Vergleichbarkeit beider Standorte zu erreichen.

## **2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum VEP/BP985**

*Bemerkung: Zitate aus dem Erläuterungsbericht sind kursiv gesetzt*

Der Text der Stellungnahme der **BI-Dell** ist eingerückt und normal gesetzt

*zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020*

### **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

#### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Die hierunter gemachten Ausführungen können nur zur Kenntnis genommen werden, da hierzu keine Plandarstellungen vorliegen (z.B. Katasterpläne o.ä.).

Ser letzte Satz :

*Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Banker-Feld-Straße und eine neu geplante Erschließungsstraße im Osten erschlossen.*

ist zu hinterfragen, da hier ggf. eine Bestandsbeschreibung mit einer Erwartungsbeschreibung unzulässig vermischt werden, wenn mit der neu geplanten Erschließungsstraße die Haupterschließung von der Roermonder bis zur Horbacher Straße gemeint ist.

Sollte es sich um die lokale Erschließungsstraße bzw. besser „Stichstraße“ mit den Parkplätzen am Ostrand im direkten Plangebiet handeln, die zur direkten Erschließung des vorgesehenen Baubereichs erforderlich ist, dann stünde dieses Vorhaben in unmittelbarer zeitlicher Verbindung mit dem VEP/BP 985 und wäre damit von der Haupterschließung unabhängig.

Diese Aussage ist wichtig für die Einschätzung des zu erwartenden Baustellenverkehrs, der in letzterem Fall durch das Ortszentrum von Richterich erfolgen müsste.

Da nicht damit zu rechnen ist, dass die Haupterschließung bis 2021 fertig sein wird, wird eine Baustellenerschließung auch nicht über diese zurzeit geplante Haupterschließung erfolgen können. Zudem liegt noch keine brauchbare Planung zum Anschluss der Banker Feldstraße an die geplante Haupterschließung vor; ggf. wird die Banker Feldstraße auch zur Sackgasse.

**Der geplante Baustellenverkehr muss für den VEP/BP 985 planlich und textlich beschrieben werden, da die Baustellenverkehrstrassen ebenfalls festzuschreiben und zu beschließen sind.**

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

### **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Hier wird im Erläuterungsbericht in loser Folge und insgesamt unvollständig versucht, planungsrechtliche Hintergründe darzustellen.

**Die Aufzählung und Darstellung der derzeitigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation ist zu vervollständigen.**

Es fehlen die wichtigen Bezüge zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für den FNP 1980 noch nicht in der heute gültigen Form existierten und bei der Erstellung des Genehmigungsentwurfes FNP Aachen\*2030, der seltsamer Weise auch auf die schon im FNP 1980 vorgesehene Baufläche des VEP/BP 985 zugreift, nicht beachtet wurden.

Nachfolgend werden einige der fehlenden Bezüge als Grundlagen für den nunmehr in Entwicklung befindlichen verbindlichen Bauleitplan (= Bebauungsplan) angeführt:

#### **a) BauGB Novelle 2017**

Besonders die Festlegungen im §35 BauGB zum „Bauen im Außenbereich“ enthalten viele Einschränkungen, die die Stadt Aachen bei Neuinanspruchnahmen von Flächen in Außenbereichen zu umfangreichen Nachweisen für einen aktuellen Bedarf verpflichten, bevor planerische Außenbereiche wie die Richtericher Dell bzw. Teile davon neu in Anspruch genommen, erschlossen und bebaut werden können. Nicht nachvollziehbare Behauptungen reichen hierfür nicht aus.

#### **b) Gutachten empirica/Quaestio 2009**

Das für die Aufstellung und die Inhalte des FNP Aachen\*2030 ab dem Jahr 2014 grundlegende Gutachten „empirica/Quaestio 2009“ ist 2015 von Quaestio als politisch-normativ bezeichnet worden und damit sowohl das Gutachten als auch das darauf basierende Handlungskonzept „Wohnen“ 2014 mit seinem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ entkräftet bzw. ad absurdum geführt worden.

#### **c) Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“**

Das Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ wurde nach der „frühzeitigen Bürgeranhörung“ für den FNP Aachen\*2030 im Frühjahr 2015 veröffentlicht und bildet seitdem die Basis für ein neues Handlungskonzept „Wohnen“ mit dem Szenario „Wirtschaft+“.

**d) Gutachten Quaestio 2018 – „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen**

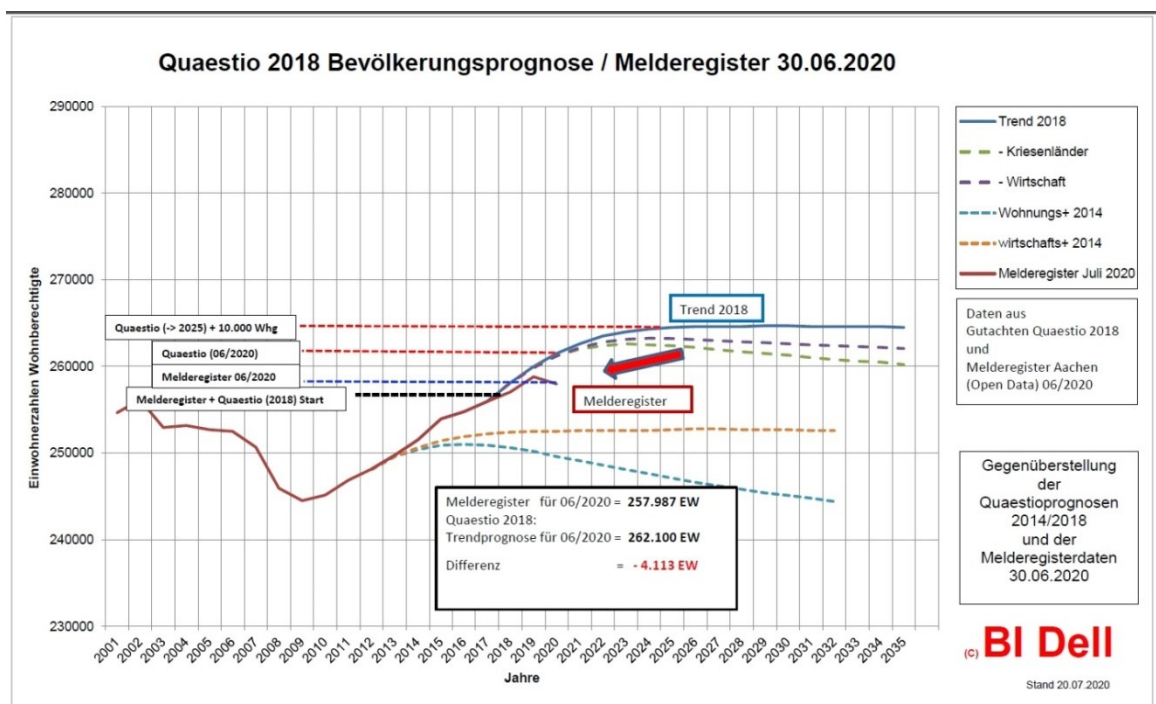
**– Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen-“**

Die in diesem Gutachten erstellten Prognosen bilden laut Aussage der Stadt Aachen auch heute noch 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 vorherigen Gutachten (empirica/Quaestio 2009 und Quaestio 2014) nicht bewahrheitet hatten. Dennoch sollen die zusätzlichen Aussagen aus den früheren Gutachten nach den Ausführungen der Stadt Aachen weiterhin als Grundlagen für den Entwurf des FNP Aachen\*2030 und damit auch für den VEP/BP985 Gültigkeit behalten, was logisch nicht nachvollziehbar und damit falsch war und auch weiterhin ist.

Die im Gutachten Quaestio 2018 dargestellten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung haben sich in der Zeit von 2018 bis Ende 2020 nicht eingestellt, vielmehr ist eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum zu erkennen.

Zwischen der Prognose Quaestio 2018 und den Daten des Melderegisters bestand am 30.06.2020 ein Fehlbetrag von **- 4.113** prognostizierten Einwohnern zu den Daten des Melderegisters, wie aus der nachfolgenden Abbildung unter Verwendung der Daten des städtischen Melderegisters zu entnehmen ist.

Abbildung 1.0.d-1 Gegenüberstellung Prognose Quaestio <—> Melderegisterdaten AC



**e) Immobilien- und Wohnungsmarktberichte (bis 2019)**

Die bis 2019 (Erscheinungsdatum 2020) erstellten Wohnungsmarktberichte suggerieren weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf, der aber nur im sozial finanzierten Sektor nachvollziehbar ist; nicht aber bezogen auf den gesamten Wohnungsbedarf (sozial geförderter und freier Wohnungsmarkt zusammen).

**f) LEP 2019 „Neuer“ Landesentwicklungsplan 2019**

In den Jahren 2014 bis 2019 wurde der Landesentwicklungsplan komplett überarbeitet und der letzte Neufassungsstand 2019 rechtskräftig beschlossen. Auch hierin, wie in der Novelle des BauGB 2017 werden die planerischen Außenbereiche besonders geschützt, um die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung auf der „grünen Wiese“, gleichbedeutend in der Richtericher Dell, auf natürlich sehr fruchtbaren Böden und landwirtschaftlich genutzten Naturflächen zu bevorzugen.

Auf diese wichtigen Voraussetzungen geht der Erläuterungsbericht zum VEP/BP 985 nicht ein.

Es besteht entgegen den Zielen und Grundsätzen des LEP 2019 (aktueller Bedarfsnachweis) und des §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sowie §1 BauGB (Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen) kein aktueller Bedarf in der Stadt Aachen zur Erschließung und Bebauung des Wohngebietes in der gesamten Richtericher Dell im Außenbereich von Aachen; auch wenn sich fast die gesamte Richtericher Dell im Eigentum der Stadt Aachen befindet.



zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.2 Regionalplan**

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihre Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan.

Der Satz ist unvollständig und damit unverständlich. Was sollen die „im Regionalplan dargestellten Bereiche“ bestimmen?

Im Weiteren ist dadurch auch der Nachfolgesatz unklar:

*Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.*

Eine Anpassungspflicht an die Vorgaben des Regionalplans besteht nur insofern, dass beispielsweise auf durch den FNP ausgewiesenen „Flächen für die Landwirtschaft“ trotz Regionalplandarstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ keine Wohnbebauung errichtet werden darf, wie es zurzeit beispielsweise in der Richtericher Dell angestrebt wird.

Maßgeblich für die mögliche und tatsächliche Flächennutzung ist erst der Flächennutzungsplan, der sich im Falle einer Flächenumwidmung an die Planungsvorgaben im Regionalplan anpassen muss.

Da der Regionalplan sich zurzeit in der Neuaufstellung befindet, die sich sicherlich noch über mehrere Jahre hinziehen wird, sind der übergeordnete Plan (LEP 2019) und die vielen Beschränkungen zu Wohnungsbauten in den planerischen Außenbereichen zu beachten, aus dem der Regionalplan noch zu entwickeln ist.

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

### **1.3 Landschaftsplan**

*In Vorbereitung auf das geplante Wohngebiet Richtericher Dell stellt der Vorentwurf des Landschaftsplans im Bereich des Plangebietes 'Landschaftsschutzgebiet' und das Entwicklungsziel 8 'Temporäre Erhaltung' dar.*

Die Ausweisung im Vorentwurf des Landschaftsplans als Entwicklungsziel 8: „Temporäre Erhaltung“ ist zurzeit noch rechtswidrig, da für Aachen und damit auch im Gebiet der Richtericher Dell noch der Flächennutzungsplan 1980 rechtskräftig ist und dieser „Flächen für die Landwirtschaft“ aber keine Wohnungsneubauten in der Richtericher Dell vorsieht. Erst mit Rechtskraft des FNP Aachen\*2030 für den Bereich der Richtericher Dell könnte dieser Widerspruch bzw. diese rechtswidrige Sachlage nachträglich geheilt werden.

Solange der FNP Aachen\*2030 jedoch noch nicht rechtskräftig ist, sind der FNP 1980 zu beachten und die Flächenausweisungen im Vorentwurf des Landschaftsplans mit dem Entwicklungsziel 8 „Temporäre Erhaltung“ nicht rechtskonform.

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

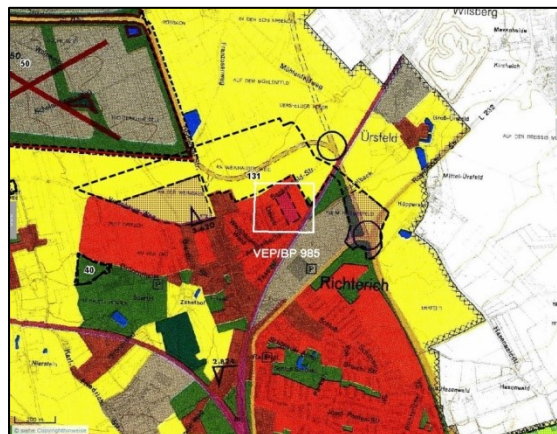
#### 1.4 Grün- und Gestaltungssatzung

Die hierunter angeführten fachlichen Angaben mögen ggf. zutreffen.

Offensichtlich ist jedoch der nicht explizit angeführte Widerspruch zwischen geltenden FNP 1980 und den Planungen für den FNP Aachen\*2030. Der rechtskräftige FNP 1980 sieht im Bereich des VEP/BP 985 keinen Grünstreifen vor, während derselbe Bereich im in Aufstellung befindlichen FNP Aachen\*2030 einen breiten Grünstreifen als Grünflächennutzung festschreiben soll, der den ganzen Bereich diagonal zerteilt.

Sollte hier, wie vorgesehen, gemäß FNP 1980 gebaut werden und nach der Fertigstellung der FNP Aachen\*2030 Rechtskraft erlangen, müsste die Bebauung wieder abgerissen und der Grünstreifen eingerichtet werden, um den Vorgaben des FNP Aachen\*2030 zu entsprechen. Andernfalls müsste ein ggf. nachträgliches FNP-Änderungsverfahren zum FNP Aachen\*2030 angestrebt werden, womit fast schon wieder die jetzigen Verhältnisse des FNP 1980 mit den üblichen kleinräumigen Änderungsverfahren herrschen würden. Dazu fragt die **BI-Dell**, wieso eigentlich über mehr als acht Jahre das kostenträchtige Masterplan- und FNP Aachen\*2030-Verfahren durchgeführt wurde, wenn schon vor der Erlangung der Rechtskraft des FNP Aachen\*2030 ein neuer Flickenteppich mit FNP-Änderungen entsteht?

Abbildung 1.4-1a keine Grünplanung FNP 1980 im Bereich des VEP/BP985



© Stadt Aachen (FNP-Aachen\*2030); modifiziert **BI-Dell**

Abbildung 1.4-1b Grünplanung FNP Aachen\*2030 im Bereich des VEP/BP985G

© Stadt Aachen (FNP-Aachen\*2030); modifiziert **BI-Dell**

zu den Seiten 3 und 4 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

### 1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1980 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. **Weiterhin ist der Bereich als Fläche, unter dem der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist, gekennzeichnet.**

- Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand Offenlage April 2019) stellt für das Plangebiet ebenfalls Wohnbaufläche dar. **Weiterhin führt ein Grünzug von Süden nach Norden, um eine Grünverbindung vom Amstelbach durch das geplante Wohngebiet 'Richtericher Dell' in Richtung Norden zum Freiraum zu sichern.** Im Nordosten ist eine **Umgehungsstraße um die geplante Wohnbaufläche herum als Verbindung zwischen der Roermonder Straße im Süden und der Horbacher Straße im Norden dargestellt.**

- Im derzeit rechtsgültigen FNP 1980 ist der Bereich, in dem Bergbau umgegangen ist, entgegen der Darstellung im Erläuterungsbericht nicht gekennzeichnet. Diese Darstellung erfolgte erst im FNP-Verfahren Aachen\*2030.
- Die unter 1.4 *Grün und Gestaltungssatzung* beschriebenen Verhältnisse werden unter dem Unterpunkt 1.5 *Flächennutzungsplan (FNP)* zwar richtig dargestellt. Es wird jedoch nicht ausgeführt, wie die Vorgaben des in der Genehmigung befindlichen FNP Aachen\*2030 bei der Planung des VEP/BP985 erfüllt werden sollen.
- Es wird offiziell bei der Stadt Aachen mittlerweile die geplante Haupterschließungsstraße nicht mehr als „**Umgehungsstraße**“ bezeichnet, da sie insgesamt nicht wie unter 1.5 *Flächennutzungsplan* beschrieben „um die geplante Wohnbauflächen herum“ gebaut werden soll, sondern bereichsweise auch mittendurch führen soll.

- Das alles, obwohl die letzte Verkehrszählung 2015 ergab, dass die Horbacher Straße nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist und keine Ortsumgehung für Richterich nötig sei.

Die bisher als Ortsumgehung bezeichnete Erschließungsstraße hat also keinen Selbstzweck, sondern ist ausschließlich für die Erschließung des geplanten Baugebietes Richtericher Dell erforderlich.

zu Seite 4 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

### **1.6 Rahmenplan Richtericher Dell**

Vor dem Hintergrund der **prognostizierten demographischen Entwicklung** wird sich der Trend der alternenden und **insgesamt abnehmenden Zahl** der Bewohnerinnen und Bewohner in Richterich in den nächsten Jahrzehnten weiter fortsetzen.

In Bezug auf das geplante Wohngebiet Richtericher Dell verwundert der Text: „**insgesamt abnehmenden Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in Richterich**“, da doch im Quaestio-Gutachten von 2018 ein extremes Bevölkerungswachstum für Aachen prognostiziert und nun von einem genau gegenläufigem Trend für Richterich gesprochen wird.

Da die schon in den Erläuterungsberichten zum FNP Aachen\*2030, und den Vorläufern mit den FNP-Änderungsverfahren 131 und 128 sowie den Bebauungsplanverfahren 955 und 950 stets vorgetragenen Behauptungen immer noch nicht durch belastbare Zahlen belegt worden sind, sei auf die halbjährlichen Veröffentlichungen der Zahlen aus dem Melderegister der Stadt Aachen hingewiesen. Hierin ist seit Jahren die Bevölkerungszahl von Richterich mehr oder weniger konstant. Es ist kein Trend zu einer Abnahme der Bevölkerung in Richterich zu erkennen.

Die Behauptung einer demographisch bedingten Abnahme der Bevölkerung in Richterich ist faktisch falsch.

*Damit steht in Frage, inwieweit die bestehende soziale und technische Infrastruktur in ihrer heutigen Qualität dauerhaft vorgehalten werden kann. In diesem Zusammenhang bietet die Entwicklung der Richtericher Dell die große Chance, den historischen Stadtteil Richterich langfristig auf einer trag- und lebensfähigen Größe zu festigen.*

Da die Behauptung Richterich habe eine abnehmende Bevölkerung nachgewiesenermaßen falsch ist, stellt sich auch nicht die vorstehend wiedergegebene Frage aus dem Erläuterungsbericht VEPBP985.

Die Kausalität, dass die Entwicklung des Baugebietes in der Richtericher Dell sich aus dem Bedürfnis zur Erhaltung von Richterich ableitet, ist absurd. Für den seitens der Stadtpolitik ständig postulierten Bedarf des Neubaugebietes Richtericher Dell kommen dagegen aus Sicht der **BI-Dell** u.a. folgende Gründe in Betracht:

- Schaffung von Betongold für Investoren
- Sture Durchsetzung uralter (>20 Jahre), längst veralteter Planungen
- Angst der Politik und Verwaltung vor einem Reset der Planungen in der Richtericher Dell
- Eigentumsverhältnisse in der Richtericher Dell (fast alle Flächen im Eigentum der Stadt)
- Alte parteipolitische Abreden (Aufteilung von Avantis und dem Wohngebiet Richtericher Dell als Ersatz für das ehemals geplante Gewerbegebiet – „Aachens Nordwesten will man verpesten“)

*Das Plangebiet ist Teil des **Rahmenplanes Richtericher Dell**. Östlich an das B-Plangebietes angrenzend ist eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern, ggf. kombiniert mit Geschosswohnungsbau vorgesehen*

In allen Unterlagen zum Flächennutzungsplan Aachen\*2030 wie auch hier zum VEP/BP985 wird ein „**Rahmenplan Richtericher Dell**“ angeführt. Was das ist, wo hierüber Texte oder Planunterlagen zu finden sind, welchen Rechtsstatus dieser sogenannte Rahmenplan hat und weitergehende Informationen sind nirgendwo in Papierfassung und auch nicht im Internet incl. der Seiten der Stadt Aachen zu finden.

Insofern muss die **BI-Dell** annehmen, dass das Plangebiet ein Teil einer Luftnummer ist.

Im graphischen Geodatenportal der Stadt Aachen sind mehrere Rahmenpläne im Stadtgebiet Aachen dargestellt. Für den Bereich der Richtericher Dell existieren aber weder eine graphische Rahmenplanausweisung noch entsprechende textliche Darstellungen.

Wo ist dieser Rahmenplan Richtericher Dell zu finden?

Warum wird dieser Rahmenplan der Bürgerschaft vorenthalten?

Gibt es überhaupt einen konkreten und als solchen gekennzeichneten Rahmenplan?

zu Seite 4 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

### 1.7 Bestehendes Planungsrecht

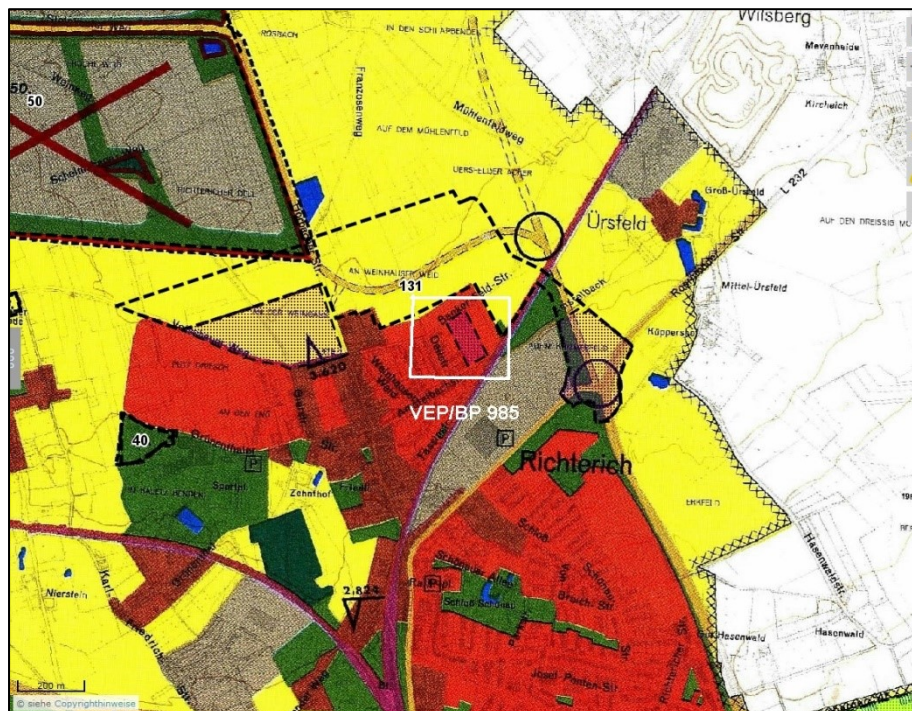
Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; jedoch wurde am 06.03.2014 ein Aufstellungsbeschluss (A255) gefasst. Dieser formuliert die folgenden Planungsziele: Deckung des Wohnflächenbedarfs der Stadt Aachen und Bau einer Haupterschließungsstraße / Ortsumgehung zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße.

Unter dem Titel: „Bestehendes Planungsrecht“ erwartet die **BI-Dell** die explizite Aufstellung der Planungsrechte für die Fläche des VEP/BP985 und nicht eine Darstellung zu laufenden Planungen in der gesamten Richtericher Dell oder sonstwo, die für den VEPBP985 nicht primär verbindlich sind.

Aus Sicht der **BI-Dell** bestehen als Rechtsgrundlage für die Planungen des VEP/BP985 **nur die Ausweisung des rechtskräftigen FNP 1980 und dessen Änderungsverfahren.**

Danach besteht auf der Grundlage des FNP 1980 eine Ausweisung des zur Planung anstehenden Bereiches als Wohnbaugebiet. Die seinerzeitigen Ausweisungen des FNP-Änderungsverfahrens 131 betreffen nicht den Bereich des VEP/BP985, wie aus der folgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Abbildung 1.7-1 Bestehendes Planungsrecht (FNP 1980 für VEP/BP985)

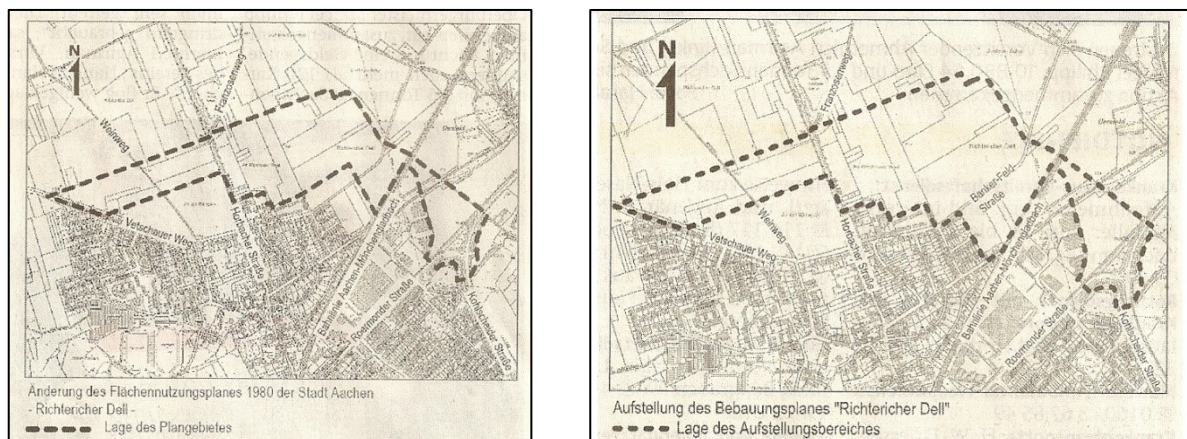


© Stadt Aachen (FNP-1980-Geodatenportal); modifiziert BI-Dell

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; jedoch wurde am 06.03.2014 ein Aufstellungsbeschluss (A255) gefasst.

Am 06.03.2014 wurde „gegen die Stimmen der **BI-Dell**“ ein Aufstellungsbeschluss für eine FNP-Änderung 131 und einen Bebauungsplan 955 gefasst, deren planliche Darstellungen aus den folgenden Abbildungen zu entnehmen sind.

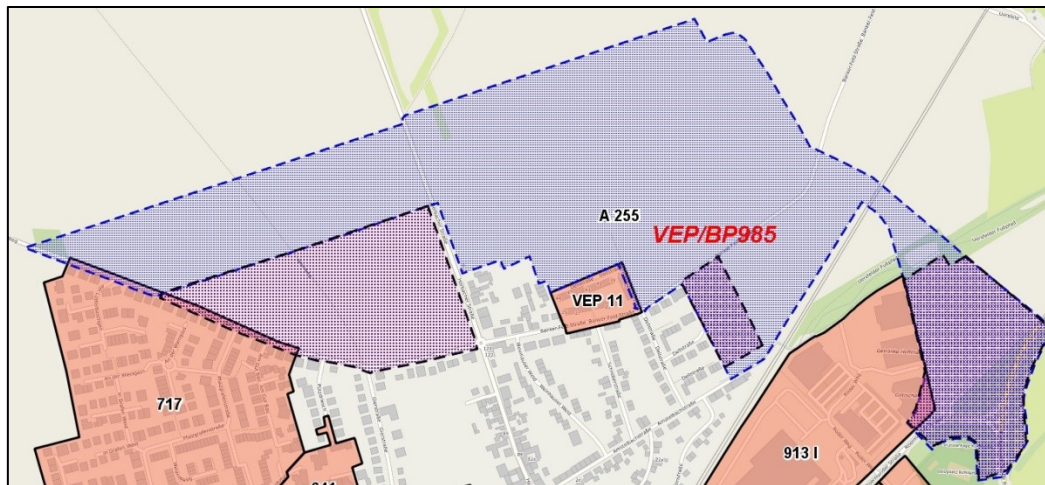
Abbildung 1.7-2 Aufstellungsplan FNP-Änderung 131 und BP 955



© Aachener Zeitung 27.03.2014 - Stadt Aachen (Aufstellungsbeschluss 06.03.2014:  
FNP-Änderung 131 und Bebauungsplan 955)

Da der Bereich des VEP/BP985 schon im FNP1980 als Baugebiet ausgewiesen worden war, brauchte dieser Bereich durch die FNP-Änderung 131 nicht mehr umgewidmet zu werden. Der Bebauungsplan 955 überdeckt aber bereits den Bereich des VEP/BP985. Hierbei zeigt sich nun wieder ein Mangel an konkreter Planung und Nachhaltigkeit der Planungen in der Stadt Aachen, da nun auf dem Bereich des Bebauungsplans 955 wieder ein weiterer Bebauungsplan VEP/BP985 entwickelt werden soll. Dieses Dilemma zeigt sich auch in der aktuellen Darstellung im Geodatenportal der Stadt Aachen.

Abbildung 1.7.-3 Darstellung der Bebauungsplansituation im Bereich des VEP/BP985



© Stadt Aachen (FNP-Aachen\*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Wie schon bei früheren Plandarstellungen der Stadt Aachen kollidieren unterschiedliche Planungen miteinander.

Ein Bebauungsplan kann aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Entwicklung eines Bebauungsplans auf einem anderen Bebauungsplan ist wegen der sich ergebenden Zweideutigkeiten nicht rechtssicher (in der vorstehenden Abbildung kollidieren der A255=BP955 mit dem VEP/BP985).

Analoge und auch digitale Planung ist anscheinend nicht fehlerfrei multitaskingfähig.

Als kleines weiteres i-Tüpfelchen erweist sich die geplante Umwidmung des Bereiches des VEP/BP985 durch den FNP Aachen\*2030, der auch den bereits als Baugebiet im FNP 1980 dargestellten Bereich zusätzlich noch mit einem Grünstreifen überplant, was aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Weiß die linke Hand der Verwaltung eigentlich was die rechte Hand macht?

Oder weiß das eine Amt was das andere Amt auf gleicher Fläche plant?



Abbildung 1.7-3 Genehmigungsentwurfsplan FNP-Aachen\*2030

© Stadt Aachen (FNP-Aachen\*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Welches Planungsrecht nun konkret für einen VEP/BP985 besteht, geht aus dem Erläuterungsbericht nicht hervor. Wie sich alles vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund nun weiter planungsrechtlich entwickeln bzw. entzerren lässt, bleibt abzuwarten.

zu Seite 5 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

## **2. Anlass der Planung**

Der Bedarf für den Neubau eines Seniorenheims wird schon lange in den Sitzungen der Bezirksvertretung Richterich diskutiert und ist sicherlich nachvollziehbar.

zu Seite 5 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

*Insbesondere wegen des überdurchschnittlich hohen Anteils älterer Menschen im Stadtteil Richterich und im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Wohnquartier 'Richtericher Dell' nördlich und westlich des Plangebietes ist die Ansiedlung einer Senioreneinrichtung zu begrüßen.*

Die hier aufgebauten Kausalitäten sind erneut nicht nachvollziehbar.

Da angeblich der Anstoß zum Bau von Senioreneinrichtungen von der Städteregion kam, ist nicht davon auszugehen, dass in einem Seniorenwohnheim in Richterich nur

RichtericherInnen aufgenommen werden sollen. Das würde einem Gleichbehandlungsgrundsatz zuwider laufen.

Daher ist das kein nachvollziehbarer Grund für den Bau in Richterich.

Auch das geplante neue Wohnbaugebiet „Richtericher Dell“ kann als Grund für den Bau eines Seniorenwohnheims nicht herhalten.

Wenn eine Planung begrüßt wird, dann ist das anscheinend ein euphorischer und emotionaler Vorgang, aber sicherlich keine sachliche Darstellung eines Ziels und Zwecks einer Planung.

Einzig die in den Raum gestellten Zahlen der Städtereion, wenn sie offen gelegt werden, können einen Anlass für den Bau von weiteren Seniorenwohnheimen bilden.

*zu Seite 5 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020*

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

*Die städtebauliche Konzeption verfolgt die Zielsetzung, mit der Ansiedlung eines (ein) Seniorenzentrums, die Versorgung mit altengerechtem Wohnraum inkl. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für den Ortsteil Richterich zu verbessern.*

Auch die hier aufgebaute Kausalität ist nicht nachvollziehbar, da nicht davon auszugehen ist, dass in einem Seniorenwohnheim in Richterich nur RichtericherInnen aufgenommen werden sollen. Es ist eine städtereionale Konzeption, nicht ein lokales Erfordernis. Der weitere Text unter den Punkten 3.1 und 3.2 ist kein städtebauliches Konzept sondern eine Beschreibung der geplanten Einrichtungen des Seniorenheimes.

*zu Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020*

### **3.3 Erschließung**

*Die äußere Erschließung erfolgt über eine hangbegleitende (in Nord/Süd-Richtung verlaufende) öffentliche Erschließungsstraße im Osten, sowie einen Fußweg von der Banker-Feld-Straße. Diese soll zukünftig auch als Erschließung der östlich anschließenden noch zu entwickelnden Wohnbebauung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung 'Richtericher Dell' dienen. Im Süden der Erschließungsstraße wird eine temporäre Wendeanlage vorgesehen. Die Erschließungsstraße weist eine Breite von 14,50 m auf, entlang deren westlicher Seite öffentliche Stellplätze in Längsrichtung angeordnet werden.*

Hier wird mehr oder weniger deutlich, dass unter dem Begriff „öffentliche Erschließungsstraße die auf dem Bereich des VEP/BP985 verlaufende „Zufahrtsstraße“ zum Seniorenheim zu verstehen ist und nicht die Erschließungsstraße des gesamten ge-

planten Wohngebietes „Richtericher Dell“ zwischen Roermonder und Horbacher Straße.

Insofern wäre der Begriff „Zufahrtsstraße“ oder eine Namensbezeichnung; z.B. „Heimstraße“ o.ä.; konkreter und eindeutiger.

Näher zu erläutern ist der Begriff „temporäre Wendeanlage“.

Wird diese temporäre Wendeanlage nach Bauende wieder zurückgebaut?

*zu Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020*

### **3.4 Soziale Infrastruktur**

*Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Seniorenzentrum für Vollzeit-, Kurzzeit und Tagespflege. Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.*

*In rund 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die städtische Gemeinschaftsgrundschule Richterich in der Grünenthaler Straße 2 und in rund 1 km Entfernung die Kindertagesstätte Grünenthaler Straße 90 sowie ein weiterer Kinderspielplatz und Sportanlagen.*

Es ist anzunehmen, dass hier die üblichen Standard-Textbausteine Verwendung gefunden haben, da als weitere soziale Infrastrukturen Kindergärten, Grundschule, Kinderspielplätze und Sportanlagen aufgezählt werden. Inwieweit die Senioren darauf zurückgreifen werden, wird sich zeigen müssen.

Dagegen fehlen aus Sicht der **BI-Dell** die Aufzählungen von seniorenaffinen Einrichtungen wie Geschäfte, Kirchen, Ämter, Restaurants, Apotheken und Kultureinrichtungen (z.B. Schloss Schönau), auf die die Senioren sicherlich gerne zurückgreifen werden. (Da hat Richterich insgesamt sicherlich harte Standortvorteile.)

*zu Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020*

### **3.5 Familien- und Kinderfreundlichkeit**

*Es befinden sich zwei Spielplätze (Fassinstraße 20a und Grünenthaler Straße) in fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad zu erreichender Entfernung. In der Grünenthaler Straße 25 ist das offene Kinder- und Jugendzentrum 'CUBE' – Jugend in Aachen Nord West e.V. ansässig.*

Auch hier ist anzunehmen, dass ohne eine Plausibilitätsprüfung ein weiterer der üblichen Textbausteine Verwendung gefunden hat, der wohl als besonders wichtig für die Aufstellung dieses VEP/BP985 Seniorenzentrum angesehen wird.

Sind die Kinder der Bewohner des geplanten Seniorenzentrums im entsprechenden Alter, um die erwähnten Einrichtungen auch ausgiebig nutzen zu können?

Andernfalls ist es sicherlich ein besonderes Bedürfnis der SeniorenheimbewohnerInnen zwischen 78 und 89 Jahren sich nachmittags zu diversen Spielen mit Sandförmchen im Sandkasten verabreden zu können.

Die Älteren ab ca. 90 Jahren und mehr können gerne die Angebote des Jugendzentrums „Cube“, allerdings nur auf Anmeldung wahrnehmen.

*zu Seiten 7 und 8 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020*

#### **4. Umweltbelange**

*Nachfolgend wird die Bestandssituation der Umweltschutzgüter im Plangebiet beschrieben und besondere Empfindlichkeiten benannt. Bis zur Offenlage werden ein Umweltbericht, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt.*

In der sehr wichtigen Beschreibung der „Umweltbelange“ ist nicht nachvollziehbar, warum die Umweltschutzgüter nicht analog zu den Vereinbarungen und Vorgaben des UVP-Gesetzes bezeichnet und behandelt werden. Dagegen erscheinen im Erläuterungsbericht die Inhalte sowie deren Überschriften fast als willkürlich gewählt.

Zudem werden die BürgerInnen wie bei fast allen Planungsverfahren der Stadt Aachen auf spätere Ausführungen vertröstet, obwohl im Weiteren auf alte Untersuchungen aus früheren Jahren ab 2013 hingewiesen wird, die aber erst in der Offenlage veröffentlicht werden sollen.

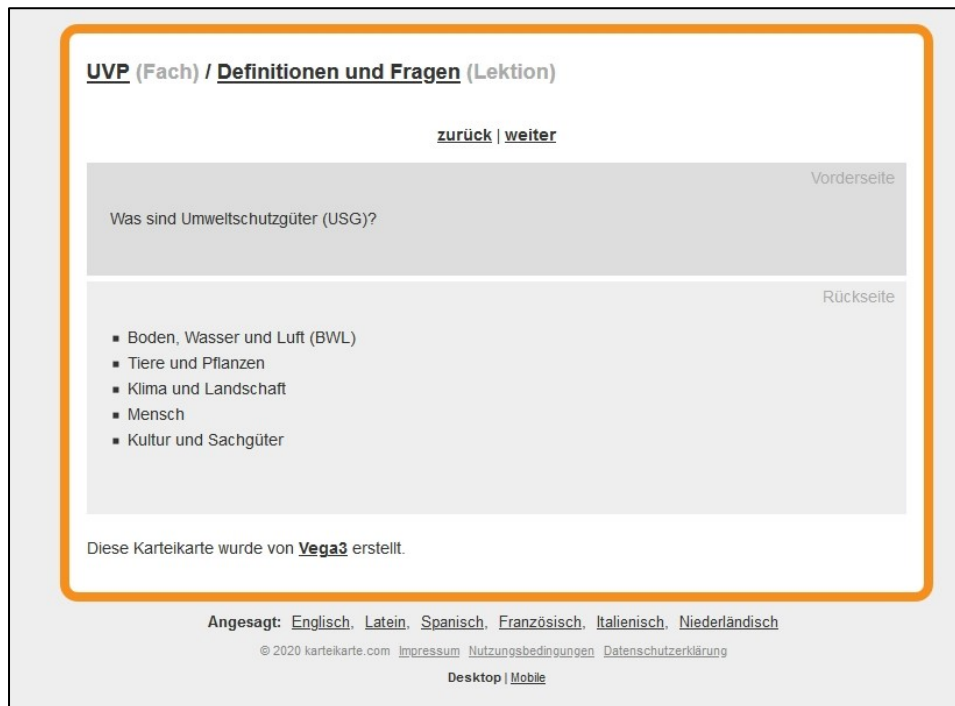
Das ist die **BI-Dell** aus früheren Verfahren schon gewohnt.

Transparenz geht anders!

**Mensch, Gesundheit**

Der Mensch ist das Umweltschutzgut 4/5 aus der rechtsverbindlichen UVP-Liste, wie in der folgenden Abbildung dargestellt wird.

Abbildung 4.0.1 Umweltschutzgüter der Umweltverträglichkeitsprüfung



© 2020 [www.Karteikarte.Com](http://www.Karteikarte.Com)

Der Schutz der Gesundheit ist dagegen kein Umweltschutzgut sondern eine Grundsatzforderung des BauGB §1.

**Biototypen / Landschaftsbild**

Tiere und Pflanzen bilden das Umweltschutzgut 2/5

Klima und Landschaft bilden das Umweltschutzgut 3/5

In den hierunter aufgeführten Texten wird ausschließlich nur das Landschaftsbild als Umweltschutzgut beschrieben. Eine Beschreibung der anderen Umweltschutzgüter fehlt.

**Artenschutz**

Für das geplante Wohngebiet Richtericher Dell wurde 2013 eine Artenschutzvorprüfung erstellt. Potenziell im Umfeld vorkommende planungsrelevante Arten sind: Sing- und Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz), Hühnervögel (Rebhuhn, Wachtel), Greifvögel (insbesondere Rohr- und Wiesenweihe), Steinkauz, Zwergfledermaus und Feldhamster.

*Inwieweit mit der Planung ein Verlust oder eine Beeinträchtigung von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, beispielsweise auch aufgrund von Störeffekten, verbunden ist, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.*

Artenschutz ist zwar wichtig, jedoch kein gesondertes Umweltschutzgut. Diese Ausführungen rechnet die **BI-Dell** mal zum vorstehenden Umweltschutzgut „Biotoptypen“.

#### **Wasser**

Boden, Wasser, Luft bilden zusammen das Umweltschutzgut 1/5

Aus den vergangenen Verfahren war zu erkennen, dass die Erläuterungsberichte der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen bis zur Offenlage fast unverändert blieben.

Daher muss zu diesem wichtigen Kapitel gesagt werden, dass die textlichen Erläuterungen in etwa einen elektronenmikroskopischen kleinen Umfang aufweisen, mehr oder weniger Allgemeinplätze darstellen und das Umweltschutzgut Wasser für den VEP/BP985 noch nicht einmal marginal widerspiegeln.

Selbst für den Sachstand einer Vorplanung ist diese Darstellung den Qualitätsansprüchen der Universitätsstadt Aachen unwürdig.

#### **Boden**

Boden, Wasser, Luft bilden zusammen das Umweltschutzgut 1/5

*Gemäß Bodengutachten der Stadt Aachen stehen im rd. 1 ha großen Plangebiet gering überprägte (Ackernutzung) Parabraunerden aus Lößlehm und im Umfeld des Gewässers Kolluvien an. Die Böden haben aufgrund ihrer Funktion im Naturhaushalt (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicher-, Filter- und Pufferfunktion) eine hohe Bedeutung.*

Hier ist nicht eine allgemeine Bedeutung maßgeblich, sondern die umweltrechtliche Schutzwürdigkeit der Böden, die hier als „sehr bis besonders schutzwürdige Böden“ eingestuft werden und die, wenn sie entgegen der Einschränkungen des §35 BauGB ausnahmsweise bebaut werden sollten, entsprechend umfangreich ausgeglichen werden müssen.

Darstellungen hierzu fehlen im Erläuterungsbericht komplett.

#### **Luft**

Boden, Wasser, Luft bilden zusammen das Umweltschutzgut 1/5

Die Ausführungen zum Thema Luft haben sich im Erläuterungsbericht zum VEP/BP 985 anscheinend in derselben aufgelöst und sind damit nicht vorhanden.

**Bergbau**

Bergbau ist kein Umweltschutzgut sondern stellt ein mögliches Gefährdungspotential dar.

*Das Plangebiet ist als Bereich mit möglichen, im oberflächennahen Bergbau begründeten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche gekennzeichnet.*

**Klima**

Klima und Landschaft bilden das Umweltschutzgut 3/5

*Das Plangebiet liegt in einer Kaltluftentstehungsfläche außerhalb großräumiger Kaltluftbahnen*

Wie schon aus dem FNP-Verfahren Aachen\*2030 gewohnt, sind die vorstehenden Kommentare zum Schutzgut Klima im Erläuterungsbericht VEP/BP985 für den Bereich der Richtericher Dell extrem umfangreich und fast allumfassend ausgeführt, da die Richtericher Dell und damit auch der VEP/BP985 nicht im Einzugsbereich des berühmten Aachener Talkessels liegen.

Daher muss auch zu diesem wichtigen Kapitel gesagt werden, dass die textlichen Erläuterungen einen elektronenmikroskopisch gesehen noch geringeren Umfang als die Erläuterungen für das Kapitel Wasser aufweisen.

Die Ermittlung der groß- und kleinklimatischen Bedeutung des Bereiches des VEP/BP985, wie schon der gesamten Richtericher Dell im noch laufenden FNP Aachen\*2030-Verfahren, wird anscheinend wieder den BürgerInnen überlassen, damit die klimatischen Verhältnisse im weiteren Verfahren nicht unnötig berücksichtigt werden müssen.

Selbst für den Sachstand einer Vorplanung sind auch diese Darstellungen den Qualitätsansprüchen der Universitätsstadt Aachen als ausgezeichnete „**Europäische Energie- und Klimaschutzkommune**“ unwürdig.

**Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter bilden das Umweltschutzgut 5/5

*Es sind keine Bau- und Bodendenkmale, archäologische Hochverdachtsfläche innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.*

## **Erdbebengefährdung und Aktive geotektonische Störungen**

Die Erdbebengefährdung als weiteres Risikopotential sollte vielleicht in einer Vorplanung für einen VEP/BI985 nicht erwähnt werden, da sie ggf. potentielle Investoren verschrecken könnte.

Das Plangebiet liegt aber trotzdem nach DIN 4149 in der höchsten Erdbebenzone 3 auf der Untergrundklasse R und zählt damit zusammen mit den Bergbaufolgerisiken sowie den aktiven seismischen Störungen zu den geogenen Gefährdungspotentialen, stellt aber kein Umweltschutzgut dar.

*zu Seite 8 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020*

### **5. Verfahren**

*Da sich das Plangebiet im Bereich des unbebauten Außenbereichs jedoch unmittelbar an den Siedlungsrand von Richterich angrenzend befindet, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.*

Auch hier bestehen wieder Fragen zur Kausalität bezüglich des Erfordernisses der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Würde das Erfordernis entfallen, wenn der Bereich zwar im Außenbereich jedoch nicht unmittelbar am Siedlungsrand läge?

Oder würde es entfallen, wenn der Bereich am Siedlungsrand, jedoch nicht im Außenbereich läge?

*Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Senioreneinrichtung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.*

Ein Bebauungsplan ist erforderlich.

Ein VEP/BP985 wird von der Stadt und dem Investor gewählt, damit hier ein privater Investor für die Stadt planen und das Verfahren auch für die Stadt Aachen finanzieren soll und wohl auch will.

*Darüber hinaus werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB weitere Flächen zur Erschließung des Plangebietes einbezogen, um die verkehrliche Erschließung des Seniorenzentrums und des geplanten östlich anschließenden Wohngebietes zu sichern.*

Auch hier bestehen wieder Fragen zur Kausalität bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Seniorenzentrums und des geplanten östlich anschließenden Wohngebietes.

Was ist hier unter verkehrlicher Erschließung zu verstehen?

---



Die Frage stellte sich schon auf Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020 unter 3.3 *Erschließung*.

Ist hier die Zufahrtsstraße gemeint oder die Hapterschließung?

Die Angaben zu diesem Punkt wie auch zu vielen anderen vorstehend erwähnten Punkten des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020 sind sehr ungenau bzw. vieldeutig und müssen vollständig präzisiert werden.

### **Fazit Erläuterungsbericht VEP/BP985**

In jedem Fall sind für den gesamten Erläuterungsbericht erneut und wesentlich konkreter die vorliegenden Sachdaten zu recherchieren und danach ausführlich sowie transparent mit Quellenangaben und nachvollziehbaren Nachweisen darzustellen.

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein nicht komplett auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüftes Mosaik von Textbausteinen aus anderen Verfahren.

Es wäre eine Schande für die Stadtplanung, wenn aufgrund solcher Unterlagen die wertvollen und natürlich fruchtbaren Ackerflächen sowie die sehr bis besonders schützenswerten Bördeböden Baurecht erhalten und auf immer durch die Bebauung vernichtet würden.

### 3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP985

Nachfolgend werden weitere planungsrelevante Aspekte angeführt, zu denen weder im Erläuterungsbericht noch in den im Internet zu diesem Verfahren verfügbaren Unterlagen Stellung bezogen wird.

Basierend auf den §35 BauGB (3), § 1a (2) [vgl. hierzu Anhänge 1 und 2] und dem LEP 2019 stehen die Planungen zum VEP/BP985 im Widerspruch zu den dort aufgeführten Einschränkungen bei Bauten im planerischen Außenbereich.

#### 1. 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.

Der natürlich gewachsene und nicht gestörte Bördeboden kann sehr viel CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre binden und speichern. 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 dürfen ohne Not nicht vernichtet werden.

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.

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, schleichend und anhaltend.

## 2. „Bodenbanken“

Aus der Politik (SPD) kam im September 2020 die Idee zur Anlage einer Bodenbank mit Löß aus der der Richtericher Dell und damit auch aus dem Bereich des VEP/BP985, deren Material später weiter bzw. wieder verwendet werden sollte.

Die **BI-Dell** will den von der Politik angeführten "Lößboden" nicht an sich schützen. Löß ist ein aeolisch d.h. vom Wind abgelagertes Sediment mit besonderen Strukturen, Texturen und sich daraus ergebenden besonderen bodenphysikalischen Eigenschaften. Die geplante Anlage einer Bodenbank aus Löß bringt für den vorsorgenden Bodenschutz nichts, weil der Löß, wenn er ausgehoben und umgelagert worden ist, seine Struktur und Textur verliert und sich nur noch bodenmechanisch und geologisch als Grobschluff und nicht mehr als Sediment darstellt.

Dagegen will die **BI-Dell** den natürlich gewachsenen, äußerst fruchtbaren "**Bördeboden**" mit seinen ganz besonderen Eigenschaften (Fruchtbarkeit, Wasserspeicherung, Kühlfunktion, etc.) als Grundlage für die lokale Nahrungsproduktion in der Richtericher Dell -an Ort und Stelle- schützen.

**Bördeboden** bezeichnet das gesamte System aus natürlich fruchtbaren, mit einer Ackerzahl von über 85 sehr wertvollen landwirtschaftlich genutzten Parabraunerden auf mehr oder minder mächtigem Lößlehm und unterlagerndem Lößsediment. Bördeboden ist ein Bodensystem, dessen Fruchtbarkeit nur das natürlich abgelagerte und ungestörte Gesamtsystem ausmacht.

Das System "Bördeböden" hat zudem noch eine immense klimaschützende Bedeutung, da durch dieses System (und nicht nur durch den "Löß"! ) eine ausgezeichnete Klimakühlung erfolgt, die in der Richtericher Dell ca. 20 Mio. € pro Jahr kosten würde, wenn man sie mit technischen Lösungen (z.B. Klimaanlage) herstellen wollte. Der

Bereich des VEP/BP 985 ist ein Teil der Richtericher Dell für dessen Fläche die gleiche klimakühlende Wirkung anzusetzen ist.

Die Bodeneigenschaften und Bodenfunktionen dieses Systems werden unwiederbringlich und nachhaltig von der Bebauung zerstört und sind durch das separierte Abkippen von Teilen dieses Systems (hier Löß) nicht zu erhalten.

Ausgehobene und in einer Bodenbank zusammengeschobene Lössen können die umweltrelevante Zerstörung der anstehenden Böden am Westrand der Jülicher Börde durch die geplante Bebauung nicht mindern.

**Aufgenommener und abgekippter Löß verliert sein exzellentes Wasserspeichervermögen, weil die natürlich gewachsene Struktur und Textur dabei zerstört wird. Die Bördeböden werden unwiederbringlich durch die geplante Bebauung zerstört.**

**Das Bodensubstrat der Bördeböden kann nach dem Ausbaggern auch durch irgendwelche wie auch immer geartete „Bodenbanken“ nicht in seiner ursprünglichen Funktion gerettet oder gleichwertig wiederverwendet werden.**

Auf einer Bodenbank sowie auf dem später daraus als Lärmschutzwand oder Geländemodellierung abgekippten Material wächst kein Kraut mehr, da mit dem Aushub sowie mit dem Abkippen alle Eigenschaften des Lösses, als einem über tausende von Jahren gewachsenen natürlichen Bördebodens, zerstört werden.

Die schon im FNP-Verfahren vorgetragene Argumente der **BI-Dell** sind durch solche "Kartenspielertricks" nicht auszuhebeln oder zu umschiffen.

### 3. Landwirtschaft

Die geplanten Bauungen auch im VEP/BP985 stellen eine Vernichtung großer landwirtschaftlich genutzter Flächen auf natürlich gewachsenen fruchtbarsten, sehr bis besonders schutzwürdigen Börde-Böden dar.

Bei Umsetzung der Planung VEP/BP985 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).

Im Bereich des VEP/BP985 liegen **nach der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen sehr bis besonders schutzwürdige Böden** vor. Durch die vorgesehenen

Planungen werden durch Bodenaushub und Versiegelung ca. 80 % der schutzwürdigen Böden im Bereich des VEP/PB985 dauerhaft vernichtet, versiegelt und die restlichen Bodenbereiche ihrer natürlichen Bodenfunktionen beraubt bzw. in vielen ihrer natürlichen Funktionen eingeschränkt.

Für die Nahrungsmittelproduktion werden damit sogar 100 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf Bördeböden vernichtet.

In der Richtericher Dell soll die Siedlungserweiterung wiederum zu Lasten von sehr fruchtbaren, natürlich gewachsenen Ackerböden erfolgen. Es gehen damit auch im Bereich des VEP/BP985 bei der Umsetzung der Planung wertvolle Böden für die Nahrungsmittelproduktion und die weiteren ökologischen Funktionen unwiederbringlich verloren.

Die heute in Deutschland landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 50%) reicht schon jetzt nicht mehr aus, um den Verbrauch an landwirtschaftlichen Produkten in Deutschland zu decken (UBA). Der weltweite Verlust an fruchtbaren Böden (insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Degradation etc.) 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 der nicht erneuerbaren Ressource Boden ist dringend geboten. Boden muss für künftige Generationen bewahrt und erhalten werden.

Auch die SDG-Ziele der Agenda 2030, die unter Ziel 2 das Ziel: „kein Hunger“ auf der Welt definiert, fordert den Schutz der Landwirtschaft, denn damit ist auch der Schutz nachhaltiger Nahrungserzeugung gemeint.

**SDG 15.3:**

- Bodenverschlechterung stoppen, umkehren,
- Minimierung schädlicher Bodenveränderungen durch Schadstoffe, Erosion, Verdichtung
- Daraus ablesbar: Innen- vor Außenentwicklung
- Reduzierung Flächenneuanspruchnahme und Flächenversiegelung

**SGD 11:**

- Städte und Siedlungen sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen
- Senkung der Flächenneuanspruchnahmen für Siedlungs- und Verkehrsflächen

(nach deutscher Nachhaltigkeitsstrategie (2016) tragen Bodenschutz und nachhaltiges Flächenmanagement zum SDG 11 bei)

**Ein außergewöhnlicher aber begrüßenswerter Vorgang**

Die vor kurzem erfolgte Rücknahme bzw. das Einfrieren eines Bebauungsplans in Leverkusen (Bohofsweg) durch den dortigen Baudezernenten aufgrund der direkt mit der Richtericher Dell vergleichbaren Bodenbeschaffenheiten (Parabraunerden auf Löß) im dortigen Plangebiet, zeugt wohl erstmals von Konsequenzen aus Einsicht in den aktuellen Wissensstand zum vorsorgenden Bodenschutz.

Ist Aachen als Universitätsstadt und als ausgezeichnete „**Europäische Energie- und Klimaschutzkommune**“ auch dazu fähig?

Die bisherige Entwicklung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 lässt allerdings doch stark daran zweifeln.

Es wird spannend wie die neue politische Landschaft mit diesen neuen Herausforderungen umgehen wird.

**4. Versickerungsfähigkeit**

Die Böden im Plangebiet des VEP/BP985 haben ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f < 10^{-7}$  m/s) und sind damit zur Versickerung nicht geeignet

Bisher wird anscheinend nur eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Amstelbach in Erwägung gezogen.

## **5. Fazit der zu besorgenden Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Planungen des VEP/BP985:**

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

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planungen sieht die **BI-Dell** erheblich kritischer als die Stadt Aachen. Die Stadt 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 also auch im Bereich des VEP/BP985 ausdörft?

Da die Stadt Aachen den Klimanotstand erklärt hat, ist eine Bebauung der Richtericher Dell und damit auch des VEP/BP985 aufgrund der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in das Klima politisch wie auch planerisch nicht mehr zu verantworten.

## **6. Verkehrliche Maßnahmen**

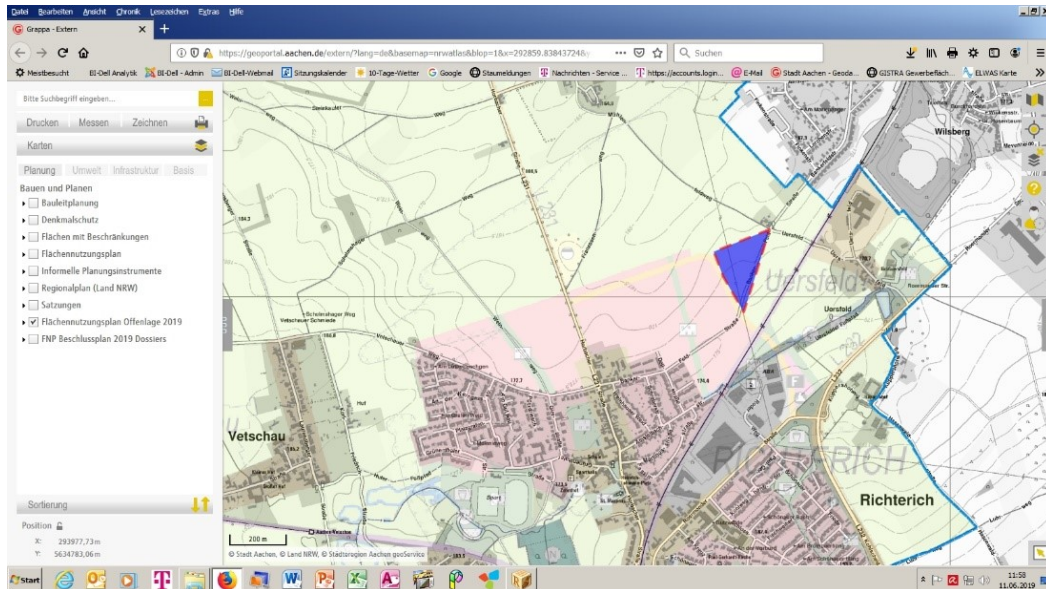
Für die Haupteerschließungsplanung der gesamten Richtericher Dell und damit auch für den VEP/BP985 liegen bis heute keine belastbaren Planungen zur Ausgestaltung und Anbindung der Anschlüsse an das bestehende Straßennetz vor.

Es existiert zwar eine Vielzahl von Ideen aus Politik und Verwaltung, die sich auf Kreisverkehre, Anschlussvarianten, Spurerweiterungen bis zur Autobahn, Fahrrad-schnellwegquerungen etc. beziehen. Es existiert aber noch keine Lösung in Abstimmung mit allen beteiligten Dritten (z.B. Straßen NRW, DB, Wasserverband etc.).

Seit Beginn des Jahres 2017 ergab sich eine bauwerksbedingte Planänderung zur Verkehrsführung der Banker-Feld Straße bedingt durch die Tieflage der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich, die im vorliegenden Erläuterungsbericht zum VEP/BP 985 nicht berücksichtigt ist, obwohl dies verfahrensrelevant ist. Dieser Sachverhalt ist aus der nachfolgenden Abbildung zu erkennen:

---

Abbildung: vermutlicher Planungskorridor für den zukünftigen Verlauf der Banker Feldstraße (blaues Dreieck)



© Stadt Aachen (FNP-Aachen\*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Die ganzen Planungsverfahren erscheinen untereinander nicht abgestimmt, unausgegoren und planlos. Je nach weiterer Planung kann die Banker Feldstraße entweder auf den letzten Metern zur Sackgasse werden, mit einem Brückenbauwerk über die geplante HAUPTerschließung überführt werden oder im Zick-Zack durch eine ganz neue Straßenführung aus Kohlscheid-Bank kommend in einen Bereich geführt werden, auf dem sich beide Straßen mit einer neuen Kreuzung geländegleich treffen können (Blaues Dreieck in der vorstehenden Abbildung).

Insofern kann bei der weiteren Betrachtung des VEP/BP985 davon ausgegangen werden, dass die HAUPTerschließungsstraße und der Anschluss der Banker Feldstraße in naher Zukunft nicht zur Verfügung stehen werden.

### 7. Gesundheitsvorsorge (BauGB 2017)

Im Scoping Bericht fehlen unter dem Handlungsbereich „Gesundheitsvorsorge“ Unterlagen und Informationen zu elektromagnetischen Feldern von Hochspannungs- bzw. Höchstspannungsfreileitungen und Mobilfunksendemasten.

Seit der ersten Änderung des LEP 2016 sind viele Informationen zu elektromagnetischen Feldern verfügbar geworden, die bereits im LEP 2017 und auch zuletzt im



rechtskräftigen LEP 2019 zu Ausweitungen der Schutzstreifen links und rechts der Freileitungstrassen von je 25 m auf nunmehr je 400 m bei Höchstspannungsfreileitungen geführt haben. Die Untersuchungen und die Bewertungen hinsichtlich der Gesundheitsvorsorge liegen heute vor und haben im Laufe der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum LEP zu weitreichenden Konsequenzen geführt.

Ein Seniorenzentrum im Einflussbereich starker elektromagnetischer Felder einer Höchstspannungsleitung lässt eine mangelnde Wertschätzung der älteren und pflegebedürftigen Menschen und der Pflegekräfte vermuten.

Einmal gebaut kann das Seniorenzentrum nicht mehr „verschoben“ werden.

**Der im VEP/BP985 geplante Standort liegt im Zentrum eines 400 m breiten Schutzstreifens einer Höchstspannungsleitung und damit im Risikobereich hoher elektromagnetischer Strahlung mit entsprechenden Einwirkungen auf die Gesundheit.**

## **8. Bestehende Höchstspannungsfreileitung**

### **(LEP Grundsatz 8.2-3 Baugebietsabstand zu Höchstspannungsfreileitungen)**

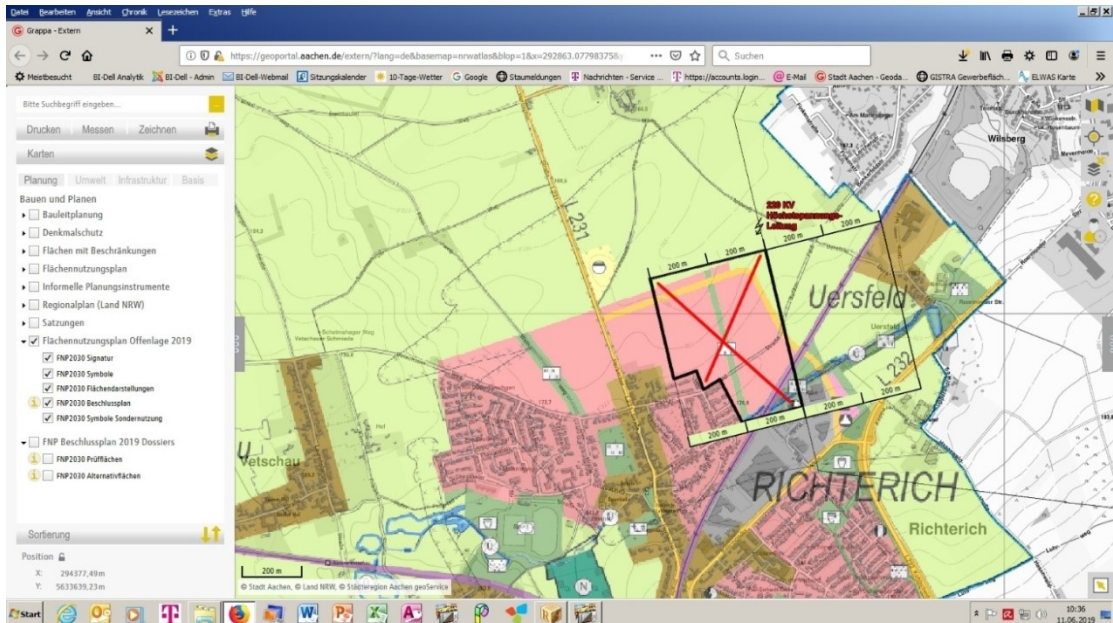
Am Ostrand der Richtericher Dell ist eine Höchstspannungsfreileitung vorhanden, der seitens der Stadt Aachen augenscheinlich weiterhin keine große Bedeutung zugemessen wird, da sie keine Erwähnung im Erläuterungsbericht zum VEP/BP985 erfährt.

Nach der Rechtskraft des neuen LEP 2019 muss ein neues Baugebiet einen Sicherheitsabstand von 400 m beidseitig zur Achse der Höchstspannungsfreileitungstrasse einhalten.

Dies betrifft im Entwurf mehr als ein Drittel des geplanten FNP-Umwidmungsbereichs in der Richtericher-Dell und damit auch den VEP/BP985.

Maßgeblich ist hier laut LEP 2019 nicht die derzeitige verwendete (110 kV) sondern die genehmigte Betriebsspannung (220 kV).

Abbildung 3.8.1 Schutzstreifen für Neubaugebiete der Höchstspannungseileitung nach Grundsatz 8.2-3 des LEP 2019 (schwarze Rechtecke)



© Stadt Aachen (FNP-Aachen\*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Abbildung 3.8.2: Minimal- und den Maximal-Abstände zum VEP/BI985 zum Mast der Höchstspannungseileitung am Amstelbach :



© Stadt Aachen (FNP-Aachen\*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Genau wie Einrichtungen für Kinder oder Krankenhäuser muss bei einem geplanten Seniorenheim von einer empfindlichen Nutzung ausgegangen werden. Damit darf gemäß dem Grundsatz LEP 2019 8.2-3 das Seniorenzentrum nur außerhalb der 400 m Distanz, zumindest aber außerhalb der 200 m Distanz errichtet werden, was aber objektiv in der vorliegenden Planung VEP/BP985 nicht der Fall ist.

Andernfalls könnte natürlich auch die Höchstspannungsfreileitung entweder in der Trassenführung oder rückgebaut und als Erdkabel in den Boden verlegt werden.

Ein Bau an dieser Stelle würde bewusst die Senioren und Seniorinnen den elektromagnetischen Feldern aussetzen, was gesundheitlich bedenklich wäre.

## **9. Ausgleichsflächen**

Jedweder denkbare Ausgleich kann für fruchtbare und wertvolle landwirtschaftlich genutzte Flächen nur gegen den gesunden Menschenverstand erfolgen, da es für beste Böden (Börde-Boden) keinen adäquaten Ausgleich gibt.

Zwischenzeitlich sind auch rechtsverbindlich festgelegte Ausgleichsflächen in Aachen nicht vom unerbittlichen Flächenhunger von Bauwilligen verschont geblieben (z.B. an der Vaalser Straße).

Insofern stellen Ausgleichsmaßnahmen nur einen gegenwärtigen Ausgleich für zerstörte Flächen und Böden dar, die dauerhaft aber nicht sicher als Ausgleich erhalten bleiben, wogegen die Bebauung auf den „ausgeglichenen“ Bereichen erhalten bleibt..

## **10. Baulandkataster / Siedlungsmonitoring**

Da die Stadt Aachen seit 2015 nur ein Baulückenkataster als einen Baustein eines Baulandkatasters (BauGB §200) ermittelt hat, sind die Vorgaben für ein echtes Baulandkataster nach § 200 BauGB nicht 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 seit langem 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. Auch das GISTRA-Gewerbeflächenmonitoring ist unzureichend.

Das Gewerbeflächenmonitoring beinhaltet Aussagen über Leerstände in bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten. Auch Gewerbebrachen müssen in einem Brachflä-

chenkataster geführt und im Geoportal dargestellt werden. Gleiches ist für die minder genutzten Flächen in der Stadt Aachen zu fordern.

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.

Aachen sieht sich im Gegensatz zu anderen Kommunen heute jedoch nicht in der Lage, minder genutzte Flächen und Brachen aufzufinden, auszumessen und hinterher zusammen zu zählen.

Das ist kaum zu glauben, zumal es seit 2015 die Arbeitshilfe des LANUV Nr. 26: „Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen“ sowie Fördermittel des Landes NRW gibt.

Die Stadt Aachen hat damit noch kein vollständiges Siedlungsflächenmonitoring als Grundlage für den FNP Aachen\*2030. Das ist nicht nur gesetzlich und planungsrechtlich sondern auch für eine nachhaltige und gute Stadtplanung insgesamt erforderlich.

**Anders ist es nicht zu erklären, dass die vergleichbaren Alternativstandorte in unmittelbarer Nähe zum VEP/BP985 nicht in Betracht gezogen worden sind. Das ist ein erheblicher Planungsmangel, wie schon mehrfach bei der Aufstellung des FNP Aachen\*2030 von der BI-Dell gerügt wurde.**

## **11. Wiedernutzung von vorgeutzten bzw. mindergenutzten Flächen**

### **(Innenbereichsentwicklung)**

Bei der Bürgeranhörung 2019 zur Offenlage des Entwurfs 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 Bauflächen an sich sehr knapp seien. Minder genutzte Flächen wurden als „nicht quantifizierbar“ abgetan. Konkrete Zahlen bis 2019 wurden dazu nicht vorgelegt. Es ist aber ersichtlich, dass die Vortragenden damit ausschließlich den Flächenanteil meinten, der im Besitz der Stadt Aachen ist.

---

Der Löwenanteil an mindergenutzten Flächen, Brachflächen und Baulücken befindet sich in privater Hand und wurde für Betrachtungen als Alternativstandorte von vornherein ausgeschlossen. Was für eine Vernachlässigung von brachliegendem Baupotential!

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

In § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NW wird gefordert, im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen, besonders in planerischen Außenbereichen, die Prüfung, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen, Brachen oder minder genutzter Flächen möglich ist (z.B. Philips-Gelände, Tennishalle Richterich, Einzelgrundstücke im Gebiet Richterich, Zeche Carl Friedrich, und im weiteren Stadtgebiet von Aachen – Baulandkataster!).

Durch eine vierstündige Kartierung der **BI Dell** von minder genutzten Flächen und Brachen im Stadtgebiet von Aachen, konnten allein 200 ha brachliegender, minder genutzter Flächen erfasst werden, die laut Aussagen der Stadt Aachen aber als „nicht quantifizierbar“ eingestuft wurden und daher auch nicht im in Aufstellung befindlichen FNP Aachen\*2030 dargestellt und berücksichtigt wurden. Durch diese Unterlassung wird wohl von der Stadt versucht, planerischen und politischen Druck zur Realisierung der Erschließung und Bebauung der Richtericher Dell zu erzeugen und aufrecht zu halten, obwohl massenhaft alternative Baumöglichkeiten für Wohnraum an anderen Stellen in der Innenentwicklung vorhanden sind..

Was für ein Hohn!

Die Feuerwehr in Richterich hat es kürzlich eindrucksvoll vorgemacht. Die Leitung der Feuerwehr Aachen hat den von der Stadtverwaltung im Bebauungsplan 930 vorgesehenen, im freien Feld liegenden Standort neben der geplanten Erschließungsstraße aufgegeben und in Eigeninitiative einen sofort zu verwirklichen neuen Standort im Bestand am Roder Weg erkundet, ausgewählt und festgemacht. **Das ist vorbildlich praktizierter vorsorgender Bodenschutz. Umweltschutz geht also doch, wenn man es nur will.** In der nachfolgenden Abbildung ist dieser Sachverhalt dargestellt.

---

Abbildung 3.11.1 Standortfindung der Feuerwehr Richterich im Bestand



Erläuterung:

alt = von der Verwaltung vorgeschlagener und der Politik beschlossener Standort

neu = von der Feuerwehr gefundener und bereits in Entwicklung befindlicher neuer Standort

## 12. Alternativvorschlag Seniorenzentrum der BI Dell

Zum vorliegenden VEP/BP985 wurde von der **BI-Dell** auf diese Kartierung zurückgegriffen, erneut betrachtet und für den Bereich Richterich weiter hinsichtlich der Errichtung eines Seniorenzentrums ergänzt.

Dabei konnte ein potentieller Alternativstandort im Bereich nördlich der Roermonder Straße gefunden werden, der aus den folgenden Abbildungen im Vergleich zum Standort des VEP/BP985 jeweils mit kurzer Standortbeschreibung zu entnehmen ist. Die Aufzählungen der Vorteile und Nachteile ist natürlich nicht vollständig, kann aber sicherlich von den Fachdienststellen der Verwaltung sowie dem zukünftigen Betreiber umfassen ergänzt werden.

Eine unvoreingenommene Abwägung ist empfehlenswert, bevor weiter geplant werden soll.

Abbildung 3.12.1: Zurzeit geplanter Standort als weißes Rechteck dargestellt:

©2020 Google earth; modifiziert **BI-Dell**

Hier einige Daten des zurzeit geplanten Standortes:

Grundfläche: ca. 10.000 bis 11.000m<sup>2</sup>Zuwegung: fußläufig von Süden durch Fußgängertunnel DB  
von Westen über die Amstelbach- und Dellstraße  
von Norden über die Banker Feldstraße

Fahrzeuge von Norden über die Banker Feldstraße

Risiken: Geringer Abstand zur Höchstspannungsleitung (Elektrosmog)  
Komplette Neu- bzw. Grunderschließung erforderlich  
Vernichtung von fruchtbaren Börde-Böden  
Bergbaufolgen (Nachbruchgefahr)  
Weite Wege zu den sozialen Einrichtungen und Ämtern  
Mieten oder Erbpacht  
Downgrading von wertvollen, sehr schützenswerten und fruchtbarsten Bördeböden

Vorteile: Grundstücke im Besitz der Stadt Aachen

Abbildung 3.12.2: Vorschlag Alternativstandort (**BI-Dell**) weiße Polygonzüge©2020 Google earth; modifiziert **BI-Dell**

Hier einige Daten des vorgeschlagenen Alternativstandortes:

Grundfläche: ca. 7.500 m<sup>2</sup> Naturbrache  
ca. 9.300 m<sup>2</sup> Gewerbebrache (ehemaliger Farbenhändler)

Zuwegung: fußläufig      direkt von der Roermonder Straße  
Fahrzeuge      direkt von der Roermonder Straße

Risiken:      Ausreichender Abstand zur Höchstspannungsleitung  
Bergbaufolgen (Nachbruchgefahr)  
Kaufpreis oder Miete (Private Eigentümer)

Vorteile      Komplette Grunderschließung vorhanden  
Upgrading von anthropogen veränderten Flächen  
Neubau nach Abriss des verlassenen Bestandes  
Nähe zu sozialen Einrichtungen (Schloss Schönau)  
Nähe zum Bezirksamt  
Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit  
Direkte Busanbindung  
Nähe zum geplanten Bahnhaltelpunkt



Aachen, den 20.11.2020

## **BI-Dell**

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

## Anhang 1:

## § 35 BauGB

## § 35 Bauen im Außenbereich

**(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es**

- 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,**
- 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,**
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
  - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

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

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
  2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
  3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
  - 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,**
  - 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,**
  - 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,**
  7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
  8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.
- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
  - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
  - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
  - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
  - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
  - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und

- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
  - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
  - c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
  - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
  - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
  - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.
- In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Anhang 2 :

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.**