

Einwendungen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030 Stadt Aachen

28.07.2014

Teil 3: Modul Richtericher Dell

A) Vorlauf im Masterplan (PPP 27.06.2011 von BKR) = -> vor Aufhebung des LEPrG-

B) Städtebauliche Eignungsbewertung 21.02.2014

Richtericher Dell (Seiten 169 bis 170)

- 1. Fläche
- 2. Nutzung
- 3. Darstellung
- 4. Verfügbarkeit
- 5. Eignungsbewertung

C) Umweltprüfung 24.02.2014

Richtericher Dell (Seiten 375 bis 379)

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
 - I. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - II. Landschaft
 - III. Boden
 - IV. Wasser
 - V. Klima
 - VI. Luft
 - VII. Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung insgesamt
 - VIII. 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

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 LEPrG-

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 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. Dell)**
- Folie: Boden, Wasser, Klima -> **Erhalt schutzwürdiger Böden und Erhaltung von Belüftungsbahnen (incl. Dell)**
- Folie: Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt -> **Erhalt der Kulturlandschaft (incl. Dell)**
- Folie: Handlungsfeld Wohnen -> **Entwicklung Richtericher Dell**
- Folie: Handlungsfeld Klimaschutz -> **Entwicklung einer Klimaschuttsiedlung (Dell)**

----> Erläuterung: Argumente zur Dellschonung in Blau / zur Dellinanspruchnahme Rot

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

RI-WO-04 – Richtericher Dell Seite 169 bis 170

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 der städtebaulichen 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 2030 Aachen 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 und damit ca. 2,4 mal größer als angegeben.** Salamischeiben waren gestern.

Wir fordern daher eine korrekte Größenangabe im FNP-Entwurf 2030 Aachen der gesamten geplanten Bauflächenneuinanspruchnahme in der Richtericher Dell.

2. Nutzung

-kein Kommentar-

3. Darstellung

Die Darstellung auf Seite 169 der städtebaulichen Eignungsbewertung entspricht **nicht** der in den bisherigen Änderungsverfahren Nr. 128 und 131 bekannt gemachten und veröffentlichten Kartenunterlagen der entsprechenden Beschlüsse. Die *-Bemerkung sagt zwar: „Die Nutzung ist im Flächennutzungsplan-Vorentwurf etwas verändert dargestellt“ lässt aber im Nebel verschwinden, zu welcher anderen Darstellung sie verändert ist.

Hier hat man die freie Wahl zwischen Masterplan 2006, Änderungsantrag Nr. 128 FNP 1980, Rahmenplanung 2013, Änderungsantrag Nr. 131 FNP 1980, Grüner Saum und bei entsprechender Recherche bestimmt noch zu ändern bis heute noch nicht außer Kraft gesetzter Planungen. Bauleitplanung geht anders!

Wir fordern hier eine für alle Verfahren gleichermaßen rechtsgültige Darstellung der beabsichtigten FNP-Änderung. Bisher liegt hier ein gravierender planerischer Mangel vor.

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

5. Eignungsbewertung

Andere Standorte bekamen die Bewertung: „Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht soundso - geeignet“. Wieso in Richterich die Richtericher Dell ausschließlich die Bewertung: Der Standort ist für eine Wohnnutzung „gut geeignet“ bekommen hat ist nicht nachvollziehbar. Anscheinend wird hier von den Eignungsprüfern schon die komplette Bebauung angenommen und nur noch die Wohnungsnutzung bewertet, analog der Voraussetzungen unter dem unter „Hinweis“ zur städtischen Eignungsbewertung der Richtericher Dell beschrieben Sachverhalt.

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; man soll es als BürgerIn wohl „Glauben“, wie schon so viel in der Vergangenheit.

Nehmen wir ein (Plus) = 1, ein (Punkt) = 2, ein (Kästchen) = 3 und ein (X) gleich 4, dann ergibt sich für die Richtericher Dell auf den Seiten 169 bis 170:

Städtebauliche und soziale Qualitäten:

$$9/7 = 1,28 \text{ gerundet auf Einer} = 1$$

Verkehrliche Erschließung:

$$10/5 = 2,0 \text{ gerundet auf Einer} = 2$$

Technische Erschließung:

Wenn man das Fragezeichen nicht zählt:

$$5/2 = 2,5 \text{ gerundet auf Einer} = 3$$

Oder wenn man das Fragezeichen als 4 ansieht

$$9/3 = 3,0 \text{ gerundet auf Einer} = 3$$

Oder wenn man das Fragezeichen dreist beim Nenner zählt:

$$5/3 = 1,6 \text{ gerundet auf Einer} = 2$$

Als Gesamtnote leitet sich hiervon als arithmetische Mittel entweder:

$$1+2+3 = 6/3 = 2,0 \text{ gerundet auf einer} = 2 \text{ ab oder}$$

$$1+2+2 = 5/3 = 1,6 \text{ gerundet auf Einer} = 2 \text{ ab.}$$

Wie jedoch die Werte in der Tabelle auf Seite 12 für die technische Erschließung und danach für die Gesamtbewertung für die Richtericher Dell zustande kommen, ist eines der schon erwähnten Geheimnisse. Wohlgermerkt, diese Werte sind unter den extrem günstigen, unter Hinweis auf Seite 169 beschriebenen Annahmen errechnet, so dass mathematisch höchstens ein „**geeignet**“ zu erreichen wäre und die Einschätzung „gut geeignet“ auf Seite 169 falsch ist.

1 Einzelbewertungen:**Städtebauliche und soziale Qualitäten:**

- **Darstellung im Regionalplan:** ob das eine städtebauliche Qualität ist, sei dahin gestellt. **Wir gestehen eine 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 ändern auf eine 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 ändern auf eine 4**
 - **Anbindung Erholungs- und Freiraum:** **Wir gestehen eine 1**
 - **Nähe zu Versorgungseinrichtungen:** Wir gestehen unter Vorbehalt eine 1
 - **Familienfreundlichkeit:** **Wir gestehen eine 1**
 - **Nähe zu Spiel- und Sportstätten** **Wir gestehen eine 1**
- Summe: 1+3+4+1+1+1+1 = 12 $12/7 = 1,71 \rightarrow 2$ **arithmetische 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 Altrichtericher Aufstand führen würden. **Wir ändern auf eine 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 ändern auf eine 4**
- **Anbindung Busnetz:** Neben der 44 verkehrt auch die 27. **Wir gestehen eine 2**
- **Nähe zum Bahnhofpunkt:** **Wir gestehen eine 3**
- **Anbindung Radwegenetz:** **Wir gestehen eine 3**

Summe: $4+4+2+3+3 = 16$ $16/5 = 3,20 \rightarrow 3$

arithmetische Mittel 3

Technische Erschließung:

- **Energie und Wasserversorgung:** sicherlich sind Anschlüsse vorhanden. Fraglich ist jedoch nur deren Leistungsfähigkeit. Aber egal: **Wir gestehen eine 1**
- **Netzanschluss Fernwärme:** **Wir gestehen eine 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 geben daher eine 4**
- Summe: $1+4+4 = 9$ $9/3 = 3,0 \rightarrow 3$ **arithmetische Mittel 3**

Eignungsbewertung 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 allenfalls nur „**bedingt geeignet**“.

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 Entwurfs des neuen LEP, der eindeutig hohe Erschließungskosten für den Außenbereich verhindern will. Zudem sind die späteren Versorgungs- und Reparaturkosten, d.h. die Folgekosten, im Außenbereich höher als im Innenbereich. Auch hier verlangt der Entwurf des neuen LEP 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 Anti-Logik, wie auch die Ausweisung der Richtericher Dell als Baugebiet im Masterplan, konzipiert und durchgeführt worden. Dies erfolgt u. E. aufgrund einer nicht nachvollziehbaren Willenserklärung irgendwelcher Interessensverbände.

Hierfür werden in der städtebaulichen Eignungsprüfung und sogar in der Umweltprüfung besonders für die Dell mehrere einschränkende Beurteilungskriterien definiert, damit nur keine Argumente für eine Schonung der Außenfläche Richtericher Dell sprechen können. So wird u.a. für die Richtericher Dell aufgrund der „hohen Planungstiefe“ mit gleichlautendem Text in der städtebaulichen Eignungsprüfung auf Seite 5

- *Bezugszeitpunkt (Bem. Für die Beurteilung) ist „in der Regel“ die heutige Situation*

- *Außer bei weit fortgeschrittener Planung (Rahmenplan Richtericher Dell,)?*
und wortgleich in der Umweltprüfung auf Seite 20

- *Bezugszeitpunkt (Bem. s.o.) ist „in der Regel“ die heutige Situation (S 20)*

- *Außer bei weit fortgeschrittener Planung (Rahmenplan Richtericher Dell S20)?*
ein fiktiver zukünftiger Zustand angenommen, in dem bereits die notwendige und sehr teure Erschließung durch eine neu zu bauende Ortsumgehung, die Lärmschutzwände an der Bahnstrecke sowie alle weiteren Maßnahmen im Naturschutzgebiet Amstelbach bereits vollzogen wären. Wobei der Amstelbach nicht für die Ortsumgehung gewertet wird! In der Städtebaulichen Eignungsprüfung wird damit die Verkehrserschließung für das Neubaugebiet in der Richtericher Dell auf Seite 169 mit einem „+ = gut geeignet“ bei der Anbindung an das klassifizierte und an das lokale Straßennetz eingestuft.

Das ist grober Unfug und keine Prüfung sondern 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 Entwurf des neuen LEP stehen. Berücksichtigt man zudem, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die Änderung Nr. 131 des FNP 1980 noch nicht stattgefunden hat, die für den FNP 2030 aber am 1.8.2014 abgeschlossen ist, dann fragt man sich doch welcher Plan die höhere „Planungstiefe“ hat, der der erst noch ins Verfahren geht oder der, der schon im Verfahren ist. Man fragt sich, was BKR zu diesen Beurteilungen bewogen hat.

Wir fordern, dass dieser Widerspruch zu beseitigen und die städtebauliche Eignungsprüfung zu korrigieren ist.

Bergbau, Erdbeben, Landwirtschaftliche Produktion und Leistungsfähigkeit zur Nahrungserzeugung spielen für die städtebauliche Eignungsbewertung anscheinend keine Rolle. Andere Gemeinden sind hiermit sorgfältiger umgegangen, was die Untergrundverpressungen am Ortseingang von Kohlscheid 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 Beurteilung zur Eignung aufzunehmen und 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 die anderen Prüfflächen sicherlich auch viele Fragen aufwerfen.

C) Umweltprüfung 24.02.2014 (Seiten 375 bis 379)**1. Fläche**

Wie städtebauliche Eignungsprüfung (s.o.)

2. Regionalplan

Die angegebene Straße für den regionalen und überregionalen Verkehr ist die Horbacher Straße. Eine Ortsumgehung ist im Regionalplan nicht vorgesehen.

3. Geplante Darstellung FNP

Der Kartenausschnitt stellt mit der gestrichelten Linie nur den Bereich der FNP-Änderung Nr. 131 ohne die Bereiche südöstlich der Eisenbahn dar. 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 erschließenden 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 B254 n, Erschließungsstraßen für das ehemalige Gewerbegebiet und Teile dieses Gewerbegebietes dargestellt.

5. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Da der Bereich der Amstelbachquerung der Erschließungsstraße in der Plandarstellung durch die Weglassung des südöstlich der Bahn gelegenen Bereiches der Änderung Nr. 131 des FNP 1980 geschickt ausgeblendet worden ist, wird die Amstelbachquerung 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 2030 Aachen, der auch im Änderungsverfahren Nr. 131 FNP 1980 bekanntgemacht worden ist.

Zudem fordern wir die Offenlage der Umweltprüfung, die für diesen und weitere Bereiche im Zuge der Planfeststellungsarbeiten zur Umgehungsstraße erstellt worden ist. Dieser Bericht enthält beide Varianten der Ortsumgehung, die Amstelbachquerung 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 dort angeführt. Die Beurteilung einer Null-Variante ist unter den einschränkenden Vorgaben einer „fortgeschrittenen Planung“ nicht definierbar. Da die hier gemachten Einschränkungen zur Grundlage für die Umweltprüfung für eine echte Umweltprüfung irrelevant sind, fordern wir, dass die Um-

weltauswirkungen nur im Vergleich zum heutigen Zustand zu beurteilen sind und keine wie immer auch fortgeschrittene Planungen berücksichtigen.

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 der einzelnen und der zusammenfassenden Bewertungen der Umweltprüfung.

I Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Punkte 1 bis 4 können vom Bürger nicht beurteilt werden, da keine diesbezüglichen Unterlagen offenliegen.

Die Empfehlungen zu Vermeidung und Verminderung unterstreichen die weiter oben dargestellte Tatsache, dass die Amstelbachquerung nicht mehr betrachtungsgegenstand der Umweltprüfung ist. Das ist ein Planungsmangel.

II Landschaft

Im unter Landschaft erwähnten, sogenannten Rahmenplan gibt es außer dem Umriss keine Darstellungen. Anscheinend ist unter den Darstellungen einer Durchgrünung und einer Gestaltung des Übergangs zum Freiraum wohl eher der Masterplan 2006 mit seinem „Grünen Saum“ gemeint (Bemerkung: jawohl hier ist er erwähnt, der sonst immer verschwiegen wird!), wobei der Masterplan 2006 aufgrund der Planungstiefe eigentlich einem Bebauungsplan sehr nahe kommt. Bei dieser „Umweltprüfung“ geht es aber um den Flächennutzungsplan, so dass der Minderungsaspekt hier noch nicht greifen kann. Gleiches ist für das Fazit gültig.

Wir fordern, dass für die Umweltprüfung Minderungen aus weiteren, z.T. unterschiedlichen Planungen nicht gewertet werden. Wir gehen davon aus, dass die Erschließung tatsächlich mit sehr erheblichen Auswirkungen verbunden sein wird.

III Boden

Bedeutung ist durch den Begriff Schutzwürdigkeit zu ersetzen. Diese ist auch im Schreiben des Umweltministeriums bereits deutlich hervorgehoben worden. Neben der sehr hohen und besonderen Schutzwürdigkeit ist der Wegfall des immensen Wasserspeichervermögens und der Wegfall der Klimakühlungsfunktion der Löß-Böden nicht gewertet, die beide unter den Begriff Bodenfunktion fallen, aber auch beim Wasserhaushalt und beim Klima zu werten sind.

Wir fordern die Korrektur dieser Bewertung, da die Zerstörung durch Versiegelung und Umnutzung dieser Funktionen sehr erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben.

IV 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 wird. Hier wird ein aufwendig renaturierter Gewässerbereich gequert, der geschützt ist.

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

Zur Versickerungsfähigkeit im Gesamtbereich der Richtericher Dell werden keine Aussagen getroffen.

Dies alles stellt Planungsmängel dar.

Wir fordern daher die Überarbeitung des gesamten Teilthemas Wasser und Beurteilung des heutigen Zustandes unter Auslassung jeglicher Einschränkungen durch Minderungsempfehlungen, die erst im Bebauungsplan festgeschrieben werden können.

V Klima

Die Bebauung der kühlenden Lös-Freilandfläche ist ein aktiver Beitrag zur Klimaerwärmung, der durch die auf einzelne Häuser geschrumpfte Klimaschutzsiedlung in keinsten Weise kompensiert werden kann. Auch wenn ggf. die Kaltluftbahn nach Norden und nicht auf den Aachener Talkessel gerichtet ist, produziert der Löß-Boden der Richtericher Dell Kaltluft, die allgemein wirksam ist. Beim Klima zählt nicht nur der Aachener Talkessel, sondern auch der Rest von Deutschland.

Wir fordern daher die Überarbeitung des gesamten Teilthemas Klima und Beurteilung des heutigen Zustandes unter Auslassung jeglicher Einschränkungen durch Minderungsempfehlungen (z.B. Klimaschutzsiedlung unter <Sonstige Vorgabe und Ziele>), die erst im Bebauungsplan festgeschrieben werden können.

VI Luft

Wenn unter Klima eine nach Norden gerichtete Kaltluftbahn beschrieben wird, dann ist die Annahme eines Kaltluftstaus unter dem Thema Luft nicht nachvollziehbar; entweder Stau oder Luftbahn.

Eine von beiden Beurteilungen muss damit falsch und somit auch die Bewertung falsch sein.

Dass in der Richtericher Dell ein Siedlungsklima entstehen wird, kann man dem Teilthema Klima entnehmen. Dass die Ansiedlung und die Ortsumgehung zu wesentlich mehr Verkehr führen wird, ist auch unbestritten. Dass hier aber in Zukunft nur Elektromobile verkehren werden, ist eher unwahrscheinlich. Eine dementsprechende Beurteilung fehlt komplett; das Thema Immissio-

nen/Emissionen wird somit bei der Umweltprüfung noch nicht einmal peripher gestreift.

Sollte tatsächlich ein Kaltluftstau existieren, dann würde das auf mangelnde Ventilation hinweisen, die sowohl für die Auspuffgase, Schadstoffe und den Feinstaub als auch für potentielle Windkraftanlagen negative Auswirkungen hätten.

Wir fordern eine Neubewertung des Themas Luft unter realistischen Annahmen.

VII 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 Dell antrifft. Drachensteigen lassen, wandern, fahrradfahren, etc. haben einen erheblichen Erholungswert, der bezogen auf das Baugebiet unmöglich gemacht wird.

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 und Geruch sowie 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 der Tagbruchgefährlichkeit, da im ganzen Baugebiet flacher Bergbau umgegangen ist und Tagbrüche eine Bedrohung für Leib und Leben darstellen können (vgl. plötzlicher Sandeinbruch in Heerlen vor zwei Jahren).

VIII Kulturgüter und sonstige Güter

Wir fordern die Auswertung und Offenlegung des archäologischen Gutachtens für den Bauabschnitt eins und die Erweiterung der Untersuchungen auf den Rest der geplanten Fläche, da bisher bekannt wurde, dass Erdarbeiten archäologisch begleitet werden sollen.

8. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die Null-Variante ist uns sehr sympathisch.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planungen sehen wir erheblich kritischer und als zu blauäugig mit vielen Unterlassungen und

Einschränkungen beurteilt. Allein der Punkt aktive Klimaerwärmung durch Zerstörung der natürlichen Kühlfunktion der Lös-Böden sollte einigen Mitgliedern, auch Architekten, mit entsprechender politischer Couleur doch erhebliche Bauchschmerzen bereiten.

Daher fordern wir eine Neubewertung vor dem Hintergrund des heutigen Zustandes und ohne die zitierten Einschränkungen unter „Sonstige Vorgaben und Ziele“, da sich diese, wenn überhaupt, frühestens im Bebauungsplanverfahren festschreiben lassen.

Der Flächennutzungsplan ist jedoch ein eigener Vorgang.

Zudem fordern wir eine komplette Überarbeitung im Sinne des Entwurfs des neuen LEP, die an vielen Stellen in der Umweltprüfung nicht beachtet worden sind.

D) Kritik Richtericher Dell

(aus dem laufenden Verfahren zum ersten Bauabschnitt Änderung Nr. 128 FNP 1980, mit Erweiterungen):

1. Flächenverbrauch:

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 ist mehr als ein durchschnittlich großer landwirtschaftlicher Betrieb (30-50 Hektar nach LANUV NW).

Nach Angaben des statischen Bundesamtes betrug der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von 2008 -2011 immer noch 81 Hektar pro Tag (Kölner Stadtanzeiger vom 18.01.2013). Seit Jahren werden in NRW täglich ca. 15 Hektar Freifläche für Siedlung und Verkehrswege verbraucht (LANUV NW).

Auch für das Stadtgebiet Aachen ist für die Jahre 2000 – 2011 mit einem Gesamtverbrauch von 240 Hektar ein stetig anwachsender Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsfläche zu verzeichnen. Im Mittel beträgt damit der Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr in Aachen **21,8 ha/Jahr** bzw. **597 m² pro Tag** (nach IT.NRW).

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele des Bundes (Flächenverbrauch im Jahr 2020 bei 30 Hektar /Tag = 300.000 m²/Tag im Bund) und des Landes NRW (5 Hektar/Tag = 50.000 m²/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 m² pro Tag**. Damit verbraucht die Stadt Aachen derzeit schon nahezu das Doppelte des Landesziels.

2. Vernichtung fruchtbarster Ackerböden und schutzwürdiger 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

vorgesehenen Planungen werden durch Bodenaushub und Versiegelung ca. 50 % der schutzwürdigen Böden dauerhaft vernichtet 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

Im Gebiet der Stadt Aachen gingen in den Jahren 2000-2011 insgesamt 277 Hektar landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Das entspricht einem Verlust von insgesamt **9** landwirtschaftlichen Betrieben durchschnittlicher Größe (30 Hektar nach LANUV NW). Auch hier soll die Siedlungserweiterung wiederum zu Lasten von fruchtbaren Ackerböden erfolgen und es gehen 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 und sind wichtig für das Mikroklima**, sie sind deshalb vor dem Hintergrund des prognostizierten Klimawandels (Zunahme extremer Wetterlagen, Temperaturanstieg) im Stadtgebiet wichtig.

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 vorgenutzten bzw. mindergenutzten Flächen (Innenbereich)

Bei der Bürgeranhörung wurde lapidar behauptet, dass in Aachen keine Brachflächen mehr zur Verfügung stehen. Konkrete Zahlen für 2012 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 geprüft werden, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. (Phi-

lipps-Gelände, Tennishalle Richterich, Einzelgrundstücke im Gebiet Richterich, Zeche Carl Friedrich, und im weiteren Stadtgebiet von Aachen –Baulandkataster!-).

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-Bodenschutzgesetz 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-/ Umgehungsstraßen bedeutet einen **erheblichen Eingriff in schutzwürdige Böden (Bodenfunktion Naturhaushalt) und ist aus bodenfachlicher Sicht völlig abzulehnen.**

Nach dem Leitfaden der Stadt Aachen zur Bodenfunktionsbewertung müssen demnach ca. 40 Hektar Fläche für Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden (Annahme potentielle Ausgleichsfläche wie Ackerextensivierung, Waldumbau, Aufwertung von 0,5 Werteinheiten). Wobei deutlich gesagt werden muss, dass dies eine “Milch-Mädchen-Rechnung“ gegen den gesunden Menschenverstand ist: **für den besten Boden (Börde-Boden), den es überhaupt nur gibt, kann man keinen adäquaten Ausgleich finden.**

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 FNP 2030 Aachen-Vorentwurfs 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.

Wir fordern, dass dieser Sachverhalt umgehend geklärt wird.

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 Regenwasser-

rückhaltebecken 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 auf der grünen Wiese mit weiterem aus unserer Sicht 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.

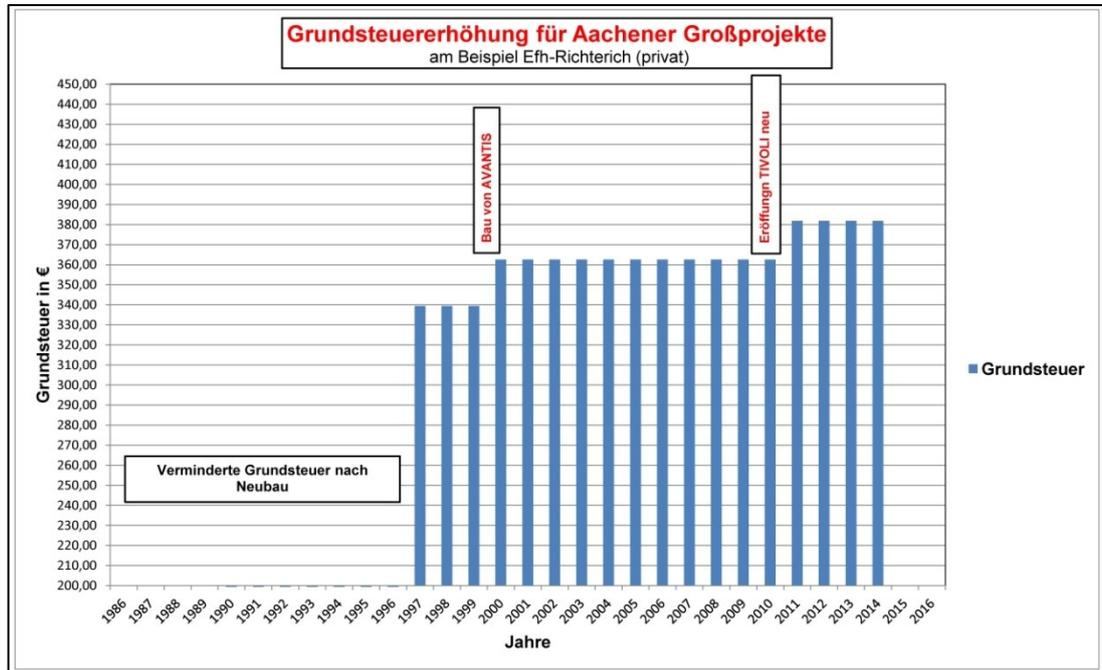
12. Kostenbelastung der BürgerInnen

Trotz mehrfacher Nachfrage (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 der Richtericher Dell auf einer DIN A4-Seite vorgelegt. Letzteres auch nur, weil sie von der Stadt Aachen als zwingender Bestandteil des Bürgerbegehrens geliefert werden musste.

Fachbereich Recht und Versicherung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Der Oberbürgermeister		stadtaachen Aachen, 13. Mai 2014		
Richtericher Dell (Aufstellungsbeschluss A 255) Kostenschätzung für Bürgerbegehren						
Gesamtübersicht						
Nr.	Bezeichnung/Umfasst/Objekt	Bezugsfläche	Veranschlagte Kosten			
1.	Bebauung (Veränderung des Rechtscharakters (erschließungsbehaftet), nur städtisches Eigentum)	33.500,000 €				
		GESAMTWÄRTEN ca.	33.500,000 €			
Nr.	Bezeichnung/Umfasst/Objekt	Bezugsfläche	veranschlagte Überschlag/je m² Kosten	anschlagsmäßig ermittelte Summe	Verfügbare Mittel Kosten für Stadt eigenes Grundstück Kosten + gesamtlicher Bürgerinnen Bemerkungen	Möglichkeit zur Befreiung durch Stichtagsleistungen Für 60 % städtisches Eigentum Kosten für Stadt, die Verlust von verschlagsmäßigem Kosten Grundstück Für 40 % nicht städtisches Eigentum Kosten für Eigentümer nicht städtischer Flächen
1.	Erstellung im Planungsbereich	18.274,000 €	20%	3.654,800 €	3.654,800 €	3.654,800 €
2.	Veränderung des Rechtscharakters (erschließungsbehaftet), nur städtisches Eigentum	5.251,000 €	100%	5.251,000 €		
3.	Erstellung	2.805,000 €	20%	561,000 €	1.530,000 €	1.530,000 €
4.	Ausgleich für Bürgerbegehren	2.244,000 €	100%	2.244,000 €		2.244,000 €
5.	Städtische Flächen	1.421,000 €			1.421,000 €	
6.	Planungsbereich (Überschlag)	413,000 €			413,000 €	
7.	Planungsbereich (Überschlag)	9,000 €			9,000 €	
		GESAMTWÄRTEN ca.		11.340,000 €	11.668,000 €	11.668,000 €
		inkl. jährlich	9.000 €		9.000 €	9.000 €
		inkl. jährlich	9.000 €		9.000 €	9.000 €

Einrechnungskosten Stand 2014
Anpassungen für längere Verfahrensdauern
Nicht realisiert sind:
• die die städtischen städtischen Bebauung (erschließungsbehaftet) (öffentliche Grünflächen ohne Entwässerungsfunktion, Sportplätze, soziale Infrastruktur, etc.)
• Flächenkosten (z.B. für jährliche Instandhaltung von Flächenanlagen)
• Personalkosten (für mit der Maßnahme beauftragte, personelle Folgekosten für den Bereich von Infrastruktur Einrichtungen)

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



© 2014 BI-Dell

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Avantis (auch auf besten Böden mit AZ > 80) in den 1990-er Jahren hat aufgrund eklatanter Planungsfehler und sicherlich auch politischem Größenwahn zu hohen Folgekosten für die Stadt Aachen bzw. in Wirklichkeit für die Aachener Bürger geführt. Teure Infrastrukturkosten für die Erschließung von Straße und Kanal, 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).

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 (realistische Rechnung)		Stand 11.05.2014		Stadt Aachen
		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	
A	Gesamteinnahmen <small>bei 100%igem Grundstücksverkauf und 200 €/m² Verkaufspreis ca. nach Bodenwert Gutachterausschuss (180 bis 220 €/m² Vetschau-Richterich neu)</small>	39.150.000 €	8.720.000	-
B	Gesamtkosten (s.u. Summe Nr. 1 bis 14 ohne 15)	-47.286.398 €	-20.054.036	-
	Zwischenbilanz	-8.136.398 €	-11.334.036	-
C	Mindereinnahmen durch Verkleinerung des Baugebiets wegen Geruchsbelästigung des RRB (bei 200 €/m²)	-9.000.000 €	0	-
	Gesamtbilanz	-17.136.398	-11.334.036	-

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

Schätzung der bisherigen Kosten (1998 bis 2014)

(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
Einzelne Kostenblöcke				
Nr.	<i>bis 15.1.13</i>	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

Schätzung der Kosten bei Projektverwirklichung (ab 2014)

(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
Nr.	<i>ab 15.1.13</i>	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

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)	-47.286.398 €	-20.054.036 €	-
Kostensteigerung+Unvorhergesehenes ca. + 30% (geschätzt)	-14.185.919 €	-6.016.211 €	-
Wahrscheinlicher Kostenrahmen (ohne 15)	-61.472.318 €	-26.070.247 €	-
Mit Ökologischen Folgekosten (15) Klimaerwärmung	-81.682.318 €	-29.726.047 €	-
D Geothermie (ca. Erstellung min/max pro EFH)	20.000 €	30.000 €	-
E Folgekosten pro Jahr (Instandhaltung etc.)	noch in Arbeit (gem LEP)	noch in Arbeit (gem LEP)	-

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell

Auf der Grundlage dieser Kostenermittlung sind von uns die zu erwartenden m²-Preise aus den vorstehenden Kosten (-47.286.400 €) und für die verkaufbare Fläche ermittelt worden.

BI-Dell **BürgerInteressen Richtericher Dell**

Geringe Grundstückskosten?
 Laut Gutachterausschuss liegt der Grundstückspreis bei ca. 180 bis 260 €/m²
 Das bedeutet für ein Grundstück von 300 m²:
 $300 \text{ m}^2 * 260 \text{ €/m}^2 = 78.000 \text{ €}$ Grundstückskosten
 oder $* 180 \text{ €/m}^2 = 54.000 \text{ €}$

Geringe Erschließungskosten?
 Laut Kostenkalkulation der BI-Dell ist mit etwa folgenden Erschließungskosten pro m² für EFH, DHH etc. zu rechnen:

Baustraße Richterich-BAB	16,14 €/m ²
Grunderschließung (Gas, Wasser, Kanal etc.)	36,00 €/m ²
Ortsumgehungstrasse	12,76 €/m ²
DB-Unterfahrung und Amstelbachbrücke	31,01 €/m ²
Verlegung der Gasleitung	4,09 €/m ²
Verkehrerschließung (Straßen, Parken etc.)	85,32 €/m ²
Kompensationsmaßnahmen	33,72 €/m ²
Bisherige und laufende Planungs-/Verwaltungskosten	30,65 €/m ²
Ohne Klimaerwärmung, Unvorhergesehenes, Zinsen etc.	

Statische Kosten für die Erschließung der Richtericher Dell: 249,69 €/m²

Einführung Historie Verfahren Grundlagen **Auswirkungen** Kosten Fazit Backup 41

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell

Mit fast 250 € / m² liegt die Kostenschätzung höher als sie derzeit vom Gutachterausschuss mit ca. 180 bis 260 €/m² angesetzt worden sind.

Wir fordern daher die Erschließung der Richtericher Dell vor dem Hintergrund der zu erwartenden, teuren Außenerschließung neu zu bewerten bzw. sofort einzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund der Forderungen des Entwurfs des neuen LEP, der „Außenerschließungen“, die mit hohen Kosten verbunden sind, verhindern will. Zudem werden sich hier auch hohe Folgekosten einstellen, die bei Erschließungen im Innenbereich nicht zu erwarten sind.