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

Einwendungen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen

28.07.2014

Basis Modul

Teil 1: Allgemeines Modul

Teil 2: Modul Richterich

Teil 3: Modul Richtericher Dell

c/o. Dr. Christian Locher – Vetschauer Weg 67 – 52072 Aachen

Einwendungen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen

28.07.2014

Basis Modul

A) Scoping 16.04.2013 = –> nach Aufhebung des LEPrg-

1. Landwirtschaft (S. 2)
2. Öffentliches Grün - Grünflächen (S 3 bis 5)
3. Ausgleichsflächen – (S. 11)
4. Boden (S. 12)
5. Altlasten und Altstandorte (S. 13)
6. Wasser
7. Verkehrliche Maßnahmen (S. 18 Verkehrsgutachten 2006 fehlt)
8. Gesundheitsvorsorge (S. 23 Hochspannungen + Mobilfunk: keine Infos!)
9. Empfindliche Nutzungen – Realnutzungskartierung fehlt (S. 24)

B) Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum FNP 2030 Aachen

= –> nach Aufhebung des LEPrg-

A) Scoping 16.04.2013 = –> nach Aufhebung des LEPrg-

In einem sogenannten Scoping Termin (scoping (engl.) = Umfangsrahmen) haben sich der Gutachter BKR und die Stadtverwaltung über die Rahmenbedingungen für die städtebaulicher Eignungsprüfung und die Umweltprüfung abgestimmt. Hierbei wurden vorhandene Unterlagen gesichtet, bewertet und fehlende aufgelistet, soweit dies erkennbar war. Das Ergebnis wurde in einer tabellarischen Auflistung mit den Spalten: Handlungsbereich, Themen, Material und Kommentar Eignung als Scopingbericht zusammengefasst. Im Folgenden nehmen wir nur Bezug auf die Inhalte zu denen wir Anmerkungen, Fragen oder Kritik haben.

1. Landwirtschaft (S. 2)

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

fehlt bisher, wird nicht mehr berücksichtigt.

Zur Betriebsstruktur von Höfen und zum Obstwiesencharakter sind anscheinend Unterlagen vorhanden, die jedoch das Thema Landwirtschaft nur ungenügend, im Sinne von Schulnoten, abdecken. Im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans (LEP) wird als Grundsatz eingeführt, dass wertvolle landwirtschaftliche Flächen nicht zur Bebauung in Angriff genommen und damit nicht vernichtet werden sollen. Die Stadt Aachen und deren Gutachter erklären demgegenüber einfach, dass sie diesen Bereich nicht mehr berücksichtigt haben bzw. nicht

mehr berücksichtigen wollen. Ist das eine objektive Umweltprüfung oder stehen sich da Stadt und Gutachter ggf. zu nahe?

Es mag zwar sein, dass keine expliziten Planungen zur Landwirtschaft seitens der Stadt oder der Landwirtschaftlichen Gremien vorliegen, das heißt aber nicht, dass ein Gutachter einfach diesen wichtigen Themenkreis ad acta legen kann, ohne sich selber Gedanken zu machen um Kriterien aufzustellen, die in die städtebauliche und in die damit verbundene raumplanerische Eignungsprüfung für das raumplanerische Element „Flächennutzungsplan 2030 Aachen“ einfließen. Die Landwirtschaft einfach im Vorhinein so lapidar wegzuwägen ist ein krasser Planungsfehler.

Wir fordern daher eine komplette Überarbeitung aller Flächen hinsichtlich der Vorgaben des Entwurfs des neuen LEP unter stärkerer bzw. besonderer Berücksichtigung des Wegfalls von wertvollsten landwirtschaftlichen Flächen.

2. Öffentliches Grün - Grünflächen (S. 3 bis 5)

Unter dem Handlungsbereich „öffentliches Grün“ wird unter dem Thema „Grünflächen“ ein „Grünflächeninformationssystem“ aufgeführt, das beim Gutachter BKR vorhanden sei. Hier wird vermerkt, dass eine aktualisierte Fassung erforderlich sei, diese aber für den FNP 2030 zeitnah nicht erstellt werden könne. Anscheinend wurde diese Einschätzung von den Beteiligten abgenickt (Ab-„Nick“). Vielleicht erklärt sich hieraus z.B. in der Richtericher Dell das stetige planerische „Fehlen“ des ca. 17 ha umfassenden, landwirtschaftliche Flächen zerstörenden „grünen Saums“, einer städtischen Grünfläche, nördlich der geplanten Bebauung. Das erklärt auch, dass diese ausgedehnte Fläche anscheinend seit 2006 noch keinen Eingang in das Grünflächeninformationssystem gefunden hat und dadurch noch nicht in den Köpfen der Bearbeiter bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 Aachen gegenwärtig sein konnte.

Wir fordern hier die Überarbeitung der Prüfflächen hinsichtlich weiterer Grünflächen, die noch nicht im Grünflächeninformationssystem vorhanden aber beschlossen sind bzw. schon geplant werden.

3. Ausgleichsflächen – (S. 11)

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

Hier fordern wir eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit, da Ausgleichsflächen öffentliches Interesse darstellt und die Profiteure dieser Flächen nicht versteckt werden dürfen, da die Flächen und Maßnahmen steuerfinanziert sind.

4. Boden (S. 12)

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

Hier fordern wir eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit, da z.B. Bodenbelastungen öffentliches Interesse darstellen.

5. Altlasten und Altstandorte (S. 13)

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

Hier fordern wir eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit zu diesen Unterlagen, da sie öffentliches Interesse darstellen.

6. Wasser (S. 13 bis 16)

Unter den Handlungsbereichen „Grundwasser“, „Fließgewässer“, „Quellen“, „Stillgewässer“ und „Versickerung“ sind viele Unterlagen aufgeführt, die nicht alle öffentlich zugänglich sind. Besonders die Unterlagen zur Grundwassernutzung und Grundwasserneubildung fehlen. Zudem werden Unterlagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erwähnt, die wie auch die Unterlagen zur Gewässergüte von Stillgewässern fehlen.

Hier fordern wir eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit zu diesen Unterlagen, da sie öffentliches Interesse darstellen.

7. Verkehrliche Maßnahmen (S. 18)

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

Wir fordern eine Neubewertung für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten hinsichtlich der lokalen, regionalen sowie bei klassifizierten Straßen auch der überregionalen Verkehrsauswirkungen bei Umsetzung der Planungen.

8. Gesundheitsvorsorge (S. 23)

Unter dem Handlungsbereich „Gesundheitsvorsorge“, der im Entwurf des neuen LEP sowie im Baugesetzbuch eine wichtige Rolle spielt, fehlen Unterlagen und Informationen zu elektromagnetischen Feldern von Hochspannungsleitungen und Mobilfunksendemasten. Überhaupt nicht aufgeführt sind die Unterlagen zu Gefährdungen aus dem Altbergbau und der

Erdbebenklassen, die dadurch auch nicht in die städtebauliche Eignungsprüfung und die Umweltprüfung eingegangen sein können.

Wir fordern daher, diese Unterlagen zu beschaffen und deren Inhalte entsprechend neu in den Prüfunterlagen zu berücksichtigen.

9. Empfindliche Nutzungen – Realnutzungskartierung fehlt (S. 24)

Unter dem Handlungsbereich „Empfindliche Nutzungen" fehlt die Realnutzungskartierung. Sollte es ich hierbei um ein Nebenprodukt des Baulandkatasters handeln, dann wäre die Realnutzungskartierung bereits in Arbeit.

Wenn nicht, fordern wir diese Kartierung ein, da sie Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans 2030 Aachen ist. Wie will die Stadt ihren aktuellen Bedarf an Flächen etc. ermitteln, wenn sie die vorhandenen Nutzungen nicht kennt?

B) Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum FNP 2030 Aachen

= –> nach Aufhebung des LEPrg-

Auf Seite drei der Erläuterungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen wird sozusagen als Einleitung der „Planungsanlass" für die Neuaufstellung umrissen. Kurz und knapp wird die Entstehungsgeschichte und als Grund die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen angeschnitten. Regionalentwicklungsplan, Baugesetzbuch und Entwurf des Landesentwicklungsplans als übergeordnete und richtungsweisende Raumplanungsgrundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden genannt. Jedoch fällt auf den zweiten Blick auf, dass aus Sicht der Stadt Aachen der Regionalplan für die Region Aachen etwas festgelegt hat, während weitere Sachverhalte im übergeordneten Landesentwicklungsplan nur als „vorläufig formuliert" dargestellt werden. Diese Aussage und vor allem deren Wertigkeit wird auf Seite neun konkretisiert und die Regionalplanung als das maßgebliche Kriterium für die „Neuaufstellung" des Flächennutzungsplan Aachen 2030 festgeschrieben, da sich hieraus im Gegensatz zum Landesentwicklungsplan noch viele Freiheiten der kommunalen Planungshoheit auskosten lassen.

Das eigentlich Erforderliche zum Flächennutzungsplan wird zum Schluss der Einleitung kurz erwähnt. Der Flächennutzungsplan hätte eigentlich nur eine Politur im Sinne der Überführung in eine digitale Struktur erfordert, wozu ein Layer oder eine Ebene im städteregionalen GI-System ausgereicht hätte. Eine Politur, bei der, basierend auf dem Flächennutzungsplan 1980, Karteileichen leicht hätten ausradiert, die ca. 70 bisher von der Bezirksregierung Köln genehmigten Änderungen nachgetragen und alle laufenden Änderungsverfahren mit einer eigenen Signatur eingetragen werden können. Zukünftig genehmigte Änderungen wären dann sehr leicht einzupflegen, wie es bei Straßenkarten, Katasterkarten etc. schon erfolgt, denn auch diese „Neuaufstellung" des FNP Aachen 2030 ist eigentlich nur eine Änderung bzw. Aktualisierung der bestehenden Kartendarstellung.

Was sich außer dem Planungsmaßstab, der jetzt weniger Details erkennen lässt, ändert, ist ei-

gentlich nur die Form und die Inhalte der zukünftigen Änderungsverfahren, die sich nun nach den einschränkenden Vorgaben des Entwurfs den neuen Landesentwicklungsplan (LEP) richten müssen, und an die auch jetzt schon die Bezirksregierung gebunden ist. Allein deswegen versucht die Stadt Aachen nun auf einen Schlag noch „schnell“ eine „Gesamtänderung“ aller potentiell angedachten und irgendwann ggf. noch einmal brauchbaren Flächen durchzubringen.

Die weitere Auflistung der gesetzlichen Änderungen und der unterschiedlichen Planungsschritte ist mehr Beiwerk, das zwar bekannt ist aber im anstehenden Verfahren nicht weiter Beachtung findet.

Das umfangreiche Kapitel über den Masterplan Aachen*2030 auf Seite 4 und die daraus entwickelten Handlungsfelder erinnern eher an Sandkastenspiele durch ihre zwar sicherlich lauteren aber im Resümee allzu allgemeinen, visionären, manchmal schwärmerischen und nicht immer konkreten Absichtserklärungen. Man hat den Verdacht, dass im nicht rechtsverbindlichen Masterplanverfahren die Diskussionen, „Werkstätten“ und Bürgerbeteiligungen „ausgelagert“ worden sind, die eigentlich im jetzigen Flächennutzungsplanverfahren erforderlich wären.

Die Beschreibung der Aufgaben eines Flächennutzungsplans auf den Seiten 5 und 6, der ausführlich Ausflug zum FNP 1980 Aachen auf Seite 6 und die erfreulich detaillierte Aufzählung vieler, der im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans geforderten Grundlagen und Nachweise für eine Änderung eines Flächennutzungsplans, auf den Seiten 7 bis 8 lesen sich so gut, dass man fast die Stelle überliest in der es heißt:

„Für die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung sind vor allem die im Regionalentwicklungsplan (Bem. REP) räumlich und sachlich konkretisierten Ziele und Grundsätze maßgeblich“. Dies verwundert auf den zweiten Blick, da Ziele und Grundsätze nicht im Regionalentwicklungsplan (REP 2003) sondern im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplan (LEP 2014) enthalten sind. Die danach folgende Ableitung, dass die ASB- und GIB-Bereiche eigens als Reserveflächen für zukünftige Flächennutzungspläne zur Verfügung stehen, wird im Landesentwicklungsplan nicht ohne detaillierte Prüfung gestattet. Hier besteht keine Selbstbedienung bzw. kein Automatismus trotz majestätischer Planungshoheit der Kommunen.

Nach diesem gewaltigen Stolperstein lesen sich die folgenden Planungsziele ab Seite 9 zum FNP 2030 Aachen wieder sehr glatt und man trifft auf „alte Bekannte“ wie das grundlegende Gutachten empirica/Quaestio 2008/9 und die daraus abgeleitete Wohnungsmarktoffensive mit immer noch fehlenden 8.100 Wohneinheiten und ca. 200 ha Flächenneubedarf, obwohl seit 2008 schon fast 6 Jahre Bautätigkeit vergangen sind und auch die Stadt Aachen sicherlich die seither gebauten Wohneinheiten von den damals geforderten hätte subtrahieren können.

Wichtige Gutachten stehen noch aus, aus deren Ergebnissen aber schon heute von der Stadt Aachen keine wesentlichen Änderungen zur derzeitig postulierten Situation des immensen

Wohnungsneubaubedarfs erwartet werden. Also „business as usual“ oder besser „Keiner weiß Bescheid, aber alle machen mit.“

Trotz vielfacher Beteuerungen zum hohen Ziel, die Umwelt und die Ressourcen, den Boden und die Landwirtschaft, die Landschaft und das Wasser zu verschonen, werden weiterhin Neubauprojekte auf der „grünen Wiese“ bzw. auf dem besten Acker zur Genehmigung dargestellt werden. Bei den bereits laufenden Verfahren ist man ja schon etwas gewarnt, die absolut neu im FNP auftauchenden Flächen haben sicherlich viele BürgerInnen z.B. in der Beverau überrascht. Ihnen bleibt nunmehr nicht mehr viel Zeit sich einzuarbeiten, da als nächstes schon die Offenlage ansteht. Der Termin hierfür ist sicherlich schon recht gut abzuschätzen, da die Weihnachts- oder Osterferien auch relativ lange andauern.

Völlig unverständlich ist aber die Passage über die wirtschaftlichen Nutzflächen in der Stadt Aachen. Auf den Seiten 13 bis 14 werden uns 120 ha Reserve aus einem AGIT Programm beschrieben, die schnell bzw. zeitnah zur Verfügung stehen können, und in der Summe für ca. 40 Jahre den Bedarf in Aachen sichern würden. Trotzdem sollen weiter Flächen aus planerischer Vorsorge oder vielleicht „Fürsorge“ rekrutiert werden, wie es weiter heißt. Weiter unten wird sogar davon gesprochen, dass ca. 194 ha untersucht worden wären wovon 75 in Reserve stünden. Avantis lässt wohl hier grüßen. Man wird den Verdacht nicht los, dass ein berühmt-berüchtigter Milliardär aus Entenhausen Aachen als Spekulationsobjekt ausgemacht hat.

Das gleiche Vorgehen, vielleicht nur nicht so offensichtlich, vermuten wir auch bei der Ausweisung von Wohnungsneubaugebieten, da die Stadt bisher noch keine aktuellen und nachprüfbaren Bedarfszahlen vorgelegt hat.

Im Kapitel zu den Grünflächen wird auch wieder ein Loblied auf die Umweltschonung der Stadt Aachen gesungen, was man aber nach dem Vorstehenden nur noch mit einem bedauernden Grinsen ertragen kann.

Die „Abschichtung“ auf den Seiten 23 und 25 stellt zum Schluss noch einen letzten Höhepunkt in den Erläuterungen dar. Da sich aus ihrer Sicht die Stadt Aachen so viel Mühe mit dem Umweltbericht gegeben hat, reicht das aus der Sicht der Stadt Aachen für alle Zukunft aus, um die Umweltauswirkungen in den laufenden und zukünftigen Verfahren und Änderungsverfahren nicht mehr prüfen zu müssen. Aus den erstellten Unterlagen kann danach für jedes Verfahren schnell und unbürokratisch ein im jeweiligen Verfahren gesetzlich geforderter Umweltbericht erstellt werden.

quod erat demonstrandum (q.e.d.) zu Deutsch: „was zu beweisen war“

Bemerkung: der von der Stadt Aachen benutzte Begriff **„Abschichten“** existiert im Erbrecht und bei den Examen des Jurastudiums. In diesem Zusammenhang heißt er wohl eher: „**Die nächste Schicht ausfallen lassen o.ä“.**

c/o. Dr. Christian Locher – Vetschauer Weg 67 – 52072 Aachen

Einwendungen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen

28.07.2014

Teil 1: Allgemeines Modul

A) Allgemeiner Vorgang gesamter FNP 2030 Aachen

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

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

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

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

A) Allgemeiner Vorgang

Der Rat der Stadt Aachen hat im Juni 2008 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit vorgeschaltetem Masterplan 2030 incl. Beauftragung eines externen Büros beauftragt. Im März 2011 wurde dann das Büro BKR mit der Erarbeitung des Masterplans 2030 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen beauftragt. Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen hat die Stadt Aachen am 23.06.2014 die nach dem Raumordnungsgesetz erforderliche, frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hierzu fand die Einführungsveranstaltung zur Vorstellung des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen im Ballsaal des alten Kurhauses statt. Danach hat die Stadt Aachen innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sogenannte „Sprechstunden“ zum neuen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen in den Stadtbezirken und am 03.07.2014 für den Bereich Richterich im Schloss Schönau durchgeführt. Damit ist der Verfahrensschritt: „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ abgeschlossen. Nach der Abwägung der Eingaben, die bis zum 01.08.2014 erfolgt sein müssen, erfolgt die Offenlage zur Genehmigung durch die Stadt Aachen und die Bezirksregierung Köln.

Ablaufplan FNP 2030 der Stadt Aachen:

- Juni 2008 Auftrag an die Verwaltung zur Erstellung eines Masterplans und eines neuen Flächennutzungsplans 2030.

- März 2008 Beauftragung von BKR mit der Erarbeitung des Masterplans 2030 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen.
- Juni 2014 „***Frühzeitige***“ Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen.

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

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

1. Verfahrenszeitpunkt frühzeitige Bürgerbeteiligung

Wie schon mehrfach bei den Veranstaltungsterminen und in der Presse zum Ausdruck gebracht wurde, **sind sowohl die Veranstaltungstermine als auch der Auslagezeitpunkt mehr oder weniger in den Sommerferien von Nordrhein Westfalen und damit äußerst bürgerunfreundlich gewählt**.

Zudem ist es für die Bürger sehr schwer zu einer so umfassenden Planung, die von vielen Bearbeiterinnen und Bearbeitern über nunmehr sechs Jahre erstellt worden ist, in nur sechs Wochen Stellung zu nehmen.

2. Plandarstellung

In den Unterlagen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (verteilte vierseitige Broschüre) sind die bereits parallel laufenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen optisch nicht von den beabsichtigten aber noch nicht in einem Verfahren befindlichen Planungsflächen zu unterscheiden. Gleichermaßen zeigt der Vorentwurf keine Unterschiede zwischen dem Bestand und den umzuwidmenden Flächen, wodurch suggeriert wird, dass diese bereits umgewidmet wären. Die Darstellung kann erst nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln als Bestand dargestellt werden.

Wir fordern, dass im Vorentwurf und im Entwurf die ausgewiesenen, die im Änderungsverfahren befindlichen und die angedachten Flächen durch unterschiedliche Signaturen leichter unterscheidbar und damit für den normalen Bürger erkennbar gemacht werden.

3. Transparenz

Im Ratsinformationssystem fehlen unter der in den Flyern angegebenen Web-Seite die bisher als Grundlage dienenden Dokumente wie das Empirica/Quaestio-Gutachten 2008/9 sowie Verweise auf die Unterlagen der einzelnen betroffenen Flächen und deren detaillierte Pläne und Dokumente. Es ist auch uns bewusst, dass sich ein so umfassendes Projekt nicht in ein paar einzelnen Links darstellen lässt, jedoch fehlt nach unserer Meinung eine Übersicht bzw. Anleitung, wie die Bürgerinnen sich innerhalb des Ratsinformationssystems bewegen müssen, um an alle Informationen über das gesamte Plangebiet, die Bezirksgebiete und letztend-

lich die „Prüfflächen“ vor Ihrer Haustüre zu gelangen. **Ein Flussdiagramm mit Verweis auf die einzelnen Planungs-“Cluster“ mit Angabe wichtiger Sprungadressen oder direkte Verlinkungen wären hier sicherlich hilfreich.**

Dies ist umso erforderlicher, da die umfangreichen Unterlagen, der sich bereits in den Änderungsverfahren befindlichen und damit parallel laufenden Verfahren, bei der jetzigen, frühzeitigen Bürgeranhörung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen, nicht mehr in der Stadtverwaltung und in den Bezirken ausliegen.

Daneben erfolgen im Ratssystem z.B. bei den Tagesordnungspunkten von Sitzungen etc. laufende Änderungen, ohne dass diese nachvollziehbar sind, weil den ins Ratsinfosystem eingestellten Beiträgen oft die für alle nachvollziehbaren Erstellungs- und auch Änderungsdaten fehlen, so dass man im Nachhinein Änderungen nicht mehr nachvollziehen bzw. überprüfen kann.

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

4. Rechtliche Verbindlichkeiten

Für viele der als Prüfflächen ausgewiesenen Bereiche laufen derzeit schon Änderungsverfahren parallel zur jetzigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen. Einerseits ist es sinnvoll Karteileichen, wie z.B. das Gewerbegebiet Richtericher Dell aus dem Flächennutzungsplan 1980 endgültig zu löschen, andererseits geht aber die Neuaufstellung einen Schritt weiter, indem neue Flächen in dieses Verfahren aufgenommen werden, die bisher noch nicht kommuniziert worden sind. Diese Flächen könnten mit diesem Mammutverfahren quasi nebenbei umgewidmet werden, ohne dass sie in einem intensiven und übersichtlichen Änderungsverfahren geprüft werden können.

Aus unserer Sicht laufen hier mehrere Verfahren zu ein und demselben Objektbereich parallel und in Konkurrenz zueinander, was unserer Meinung nach nicht sein darf.

Wir fordern eine gesonderte Darstellung zwischen Bestand, Bereich laufender Verfahren und neuer Prüfflächen, damit diese nicht „stillschweigend“ durch das parallel laufende Gesamtverfahren umgewidmet werden können.

Zudem fordern wir eine rechtsverbindliche Aussage, welches Verfahren, d.h. einzelnes Änderungsverfahren zu FNP 1980 oder Gesamtverfahren FNP 2030 rechtlich maßgeblich für die Umwidmung ist.

Hier muss rechtsverbindlich entschieden werden, welches Verfahren maßgeblich ist und welches Verfahren die Ergebnisse des anderen Verfahrens nur nachrichtlich übernimmt, wie es beispielsweise bei wasserwirtschaftlichen Verfahren (z.B. Amstelbach) und bei Planfeststellungsverfahren der Fall ist.

Aus unserer Sicht können Flächen, für die bereits Änderungsverfahren laufen, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen nur nachrichtlich und unter Vorbehalt der Genehmigung verzeichnet werden, wenn diese Einzelverfahren noch nicht abgeschlossen und von der Bezirksregierung genehmigt worden sind. Mündliche Zusicherungen, dass die Einzelverfahren wohl schneller abgeschlossen seien als das Neuaufstellungsverfahren des FNP 2030 AC akzeptieren wir nicht als rechtsverbindlich und lehnen sie daher strikt ab. Wir wollen die Rechtsverbindlichkeit genannt bekommen und nicht an irgendetwas Glauben bzw. auf irgendetwas Vertrauen müssen. Im Bereich der Richtericher Dell hat z.B. für das Änderungsverfahren Nr. 131 zum Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen noch keine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden, so dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen dieses anlaufende Verfahren bereits überholt hat. Sollte hier die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 als allein rechtsverbindlich erklärt werden, dann wäre das ein Schildbürgerstreich zur Umschiffung der Interessen von BürgerInnen.

Zur rechtlichen Wertigkeit der einzelnen Verfahren untereinander fordern wir umgehend eine rechtsverbindliche und von der Bezirksregierung Köln und dem Land Nordrhein Westfalen bestätigte Aussage ein.

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

1. Flächennutzungsplan <>Flächenentwicklungsplan

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

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

Der Flächennutzungsplan ist jedoch u.E. nicht als Werkzeug zur Planung und Entwicklung zukünftiger Nutzungen zu gebrauchen, auch wenn dies sehr verführerisch erscheint. Erst recht nicht, wenn dadurch mehrere parallele und damit konkurrierende Verfahren zu denselben Flächen anhängig sind. Ein Flächennutzungsplan soll die tatsächliche Nutzung der Flächen nach ggf. erfolgter Umwidmung zeigen. In den Änderungsverfahren werden die geplan-

ten Umwidmungen beantragt, die erst nach Genehmigung zur tatsächlichen Nutzung werden und erst danach in den aktuellen, digitalen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen übernommen werden.

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

Eine einfache, digitale Planbereinigung wäre der eigentlich erforderliche und auch ausreichende Vorgang für einen Flächennutzungsplan (ggf. 2014)! Die Jahreszahl kann in Zukunft bei einem digital zu führenden Flächennutzungsplan entfallen, da dieser „täglich“ aktualisiert werden kann. Ähnliches existiert im GIS-System der Städteregion, in dem z.B. Bebauungspläne und andere Pläne auch der Stadt Aachen in einem eigenen Layer abrufbar sind. Auch hier einige ggf. unnötige parallele Entwicklungen, die ggf. in Konkurrenz zueinander stehen.

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

2. Entwurf Landesentwicklungsplan (LEP) <> Flächennutzungsplan (FNP) 2030 Aachen

Mehrere grundlegende Vorgaben des schon rechtsverbindlichen Entwurfs des Landesentwicklungsplans NRW werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 von der Stadt Aachen nicht beachtet bzw. berücksichtigt.

Der Entwurf des neuen LEP soll:

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

Der Entwurf des neuen LEP fordert:

- **die Aufstellung und spätere Fortführung eines Baulandkatasters in allen Kommunen.**
- **die Anpassung der Landesplanung an die demographische Entwicklung.**
- die Anpassung an die Globalisierung.
- die Anpassung an den Klimawandel.
- **die Neudarstellung von Flächen minimieren (weniger Außenentwicklung).**
- **einen aktuellen Nachweis des Wohnungsneubaubedarfs über**:

1. **Bevölkerungsentwicklung**
2. Entwicklung der Wohnhaushalte
3. Ersatzbedarf
4. Fluktuationsreserve

(besonders auf den FNP zutreffende Passagen sind fett gedruckt; Quelle Dr.-Ing. Ch. Epping –Staatskanzlei Düsseldorf-)

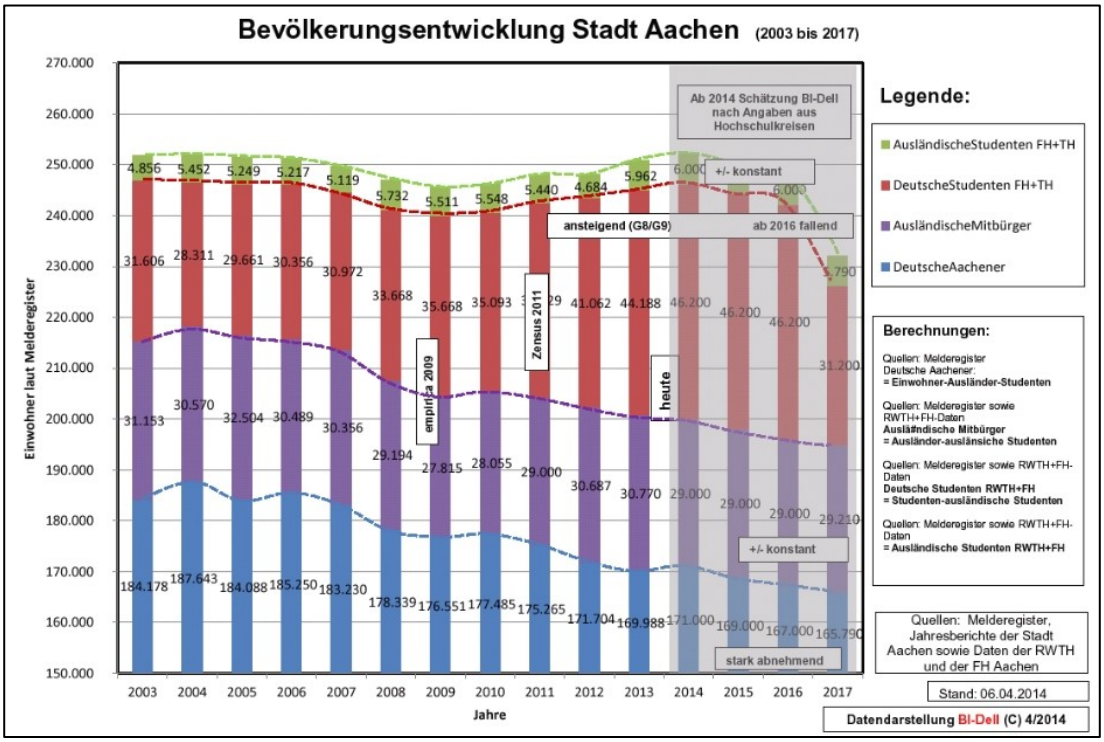
Seit mehr als einem Jahr fordert die BI-Dell den Nachweis des aktuellen Wohnungsneubaubedarfs der Stadt Aachen, den Nachweis der Bevölkerungsentwicklung sowie eine Prognose zu deren weiterer Entwicklung und die Untersuchung und Katalogisierung sämtlicher alternativer Innenentwicklungspotentiale (Baulandkataster) und steht damit im vollen Einklang mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW. Zudem fordert der Entwurf des LEP NRW, wie auch die Bundesregierung, aufgrund des Bevölkerungsrückganges und der hohen Kosten und Folgekosten einer Außenentwicklung, die Rücknahme der Flächenneuinanspruchnahmen (~ Flächenverbrauch) im Außenbereich, in NRW sogar für die weitere Zukunft einen Flächennullverbrauch, was aber durch die Stadt Aachen zurzeit bewusst ignoriert wird und im Sinne der Ressourcen- und Umweltschonung in Verantwortung für zukünftige Generationen nicht vertretbar ist. Auch ausgewiesene und beschlossene Ausgleichsflächen für bereits erstellte Bauprojekte (z.B. im Preuswald, an der Vaalser Straße), Natur- und Landschaftsschutzgebiete (z.B. Beverau) , wertvollste Ackerböden (z.B. Richtericher Dell) etc. sind vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen auch ohne Nachweis der Dringlichkeit nicht mehr sicher. Konversionsflächen ehemaliger militärischer Nutzung (z.B. Camp Hitfeld -Kasernen und Depots; keine Übungsplätze-) werden nicht saniert und damit nicht vorrangig einer Wohnnutzung zugeführt, sondern zu Wald und Wiesenflächen mit unrentablen Solarparks umgewidmet. Industriebrachen, wie z.B. alte Steinkohlezechen (z.B. Carl Friedrich) und alte Produktionsstandorte bleiben Gewerbestandorte bzw. sollen lokal noch erweitert werden, weil Aachen Gewerbeflächen dringend benötige. Anscheinend ist der 20 Jahre alte Gewerbepark AVANTIS, auf dem fast alle Flächen auch auf deutscher Seite leer stehen, aus dem politischen und Verwaltungsgedächtnis alzheimerähnlich geschwunden. Scheinbar ist aber Bedarf nicht gleich Bedarf. Auch hier werden keine echten Alternativen gesucht, sondern nur einseitig propagiertes Wunschdenken befriedigt.

Wir fordern hier eine Neubewertung aller Flächen und damit auch von minder genutzten Bestandsflächen (+/- das Baulandkataster) und erst dann die Durchführung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (?2030?) der Stadt Aachen, bevor wertvolle Außenbereiche unwiederbringlich zerstört und erhöhte Erschließungs- und Folgekosten sowie zu erwartende hohe Betreiber-Gebühren generiert werden, die letztendlich die SteuerzahlerInnen tragen müssen.

Da diese Vorgaben des Entwurfs des LEP bis heute nicht erfüllt worden sind, liegt hier ein gravierender Planungsmangel vor, der zum Versagen der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln führen wird; das bedeutet wissentlich gegen eine Wand zu laufen.

3. Bevölkerungsentwicklung

Laut Melderegister der Stadt Aachen bleibt auf den ersten Blick die Bevölkerung von Aachen mehr oder weniger bei ca. 250.000 mit Erstwohnsitz in Aachen gemeldeten Einwohnern konstant. Auf den zweiten Blick offenbart sich aber, dass die Aachener Stammbevölkerung seit 2004 stetig zurückgeht und der derzeitige Gesamtbevölkerungsstand nur von einem kurzzeitigen Zuwachs der Studenten (G8/G9) verursacht wird. Wenn die G8/G9-Jahrgänge die Hochschulen verlassen, wird die Bevölkerung voraussichtlich rapide auf Werte um die 230.000 fallen und sich damit der Zensuszahl 2011 annähern. Diesen Trend des Rückgangs der Stammbevölkerung beklagt bereits das Handwerk, da Ausbildungsstellen für Lehrlinge nicht besetzt werden können, das Bistum Aachen, das immer weniger gläubige Katholiken zählt, die Form des um die Studentenzahlen bereinigten Lebensbaums der Stadt Aachen, bevorstehende Schulschließungen aufgrund von Schülermangel etc.. Die Stadt Aachen geht dagegen weiterhin von Zahlen von vor 2008 aus dem empirica/Quaestio 2008/9 Gutachten aus, die von städtischen Bearbeitern intern selbst schon in Frage gestellt werden. Lediglich der bestehende „politische“ Auftrag muss, auf Nachfrage in der Sprechstunde Richterich, weiterhin erfüllt werden, was an Kadavergehorsam erinnert, eigentlich jedoch einen Systemmangel darstellt, da ein konsequentes und kritisches Kosten- und Bedarfs-Monitoring fehlt.



© BI-Dell

Wir fordern als Grundlage für die weiteren Planungen die qualitative Auswertung des Melderegisters, wie wir sie in dem vorstehenden Diagramm durchgeführt haben. Zudem fordern wir nachprüfbare Nachweise um ein einsprechendes Umdenken und angepasstes Handeln zu bewirken, damit die Planungen in Aachen wieder auf gesunde Füße gestellt werden können und keine weiteren Luftnummern wie AVANTIS oder der

neue Tivoli produziert werden. Große und kostenintensive Entwicklungen sollten erst nach Bürger- bzw. Ratsentscheiden beschlossen werden.

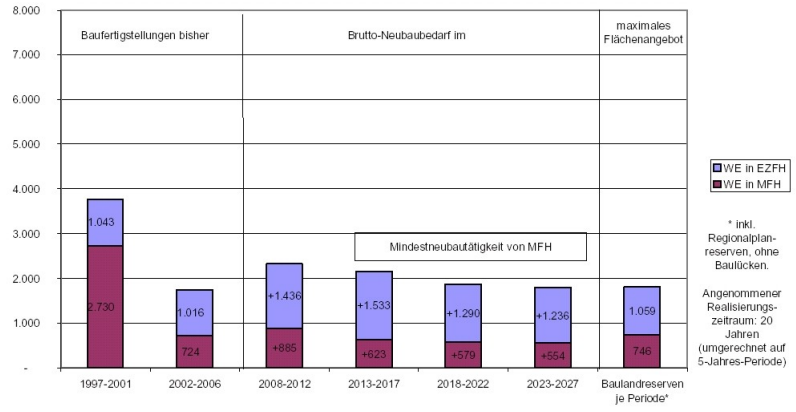
4. Wohnungsbedarf

Laut IT.NRW wird die Bevölkerung in Deutschland insgesamt und auch in NRW schon bis 2030 merklich abnehmen. Nach einer über 4 Jahre alten Statistik von IT.NRW beträgt der erwartete Zuwachs der Bevölkerungsentwicklung in Aachen bis 2030 nur 0,7 % inklusive der Studenten von G8/G9, wie das vorstehende Diagramm zeigt (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 Neuzuzug. Ähnliches passiert derzeit mit Instituten der RWTH Aachen, die aus der Enge der Stadt zum Campus Melaten ziehen, was auch keinen Neuzuzug von außerhalb darstellt.

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, ggf. barrierefreie sowie angemessene, kleinere Wohneinheiten haben. Eine Abstimmung der Bedarfsflächen für die Neuausweisung von Bauflächen sowohl regional in der Städteregion als auch überregional in der Euregio ist dringend geboten. Die Stadt Aachen leitet einen Bedarf von etwas über 8.000 Wohneinheiten nicht aus einer aktuellen Marktanalyse oder einem Wohnungsmonitoring sondern aus einer inzwischen veralteten Unterlage, dem empirica/Quaestio-Gutachten 2008/9 ab. Allein aufgrund dieses Gutachtens hat die Stadt Aachen vor mehreren Jahren die sogenannte „Wohnungsmarktoffensive“ als verbindliches Entwicklungsprogramm für die Stadt Aachen beschlossen.

Abbildung 15: Neubaubedarf im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“



Anmerkung: Die rechte Säule zeigt als Vergleichsgröße das maximale Flächenangebot der Stadt (inklusiv Regionalplanreserven). Baulücken sind aufgrund der Mobilisierungsunsicherheiten nicht enthalten. Aber auch eine exakte Ausschöpfung aller Regionalplanreserven bis 2028 erscheint unrealistisch, so dass das tatsächliche Flächenangebot bis 2028 noch deutlich unter dem hier ausgewiesenen maximalen Flächenangebot liegen dürfte.

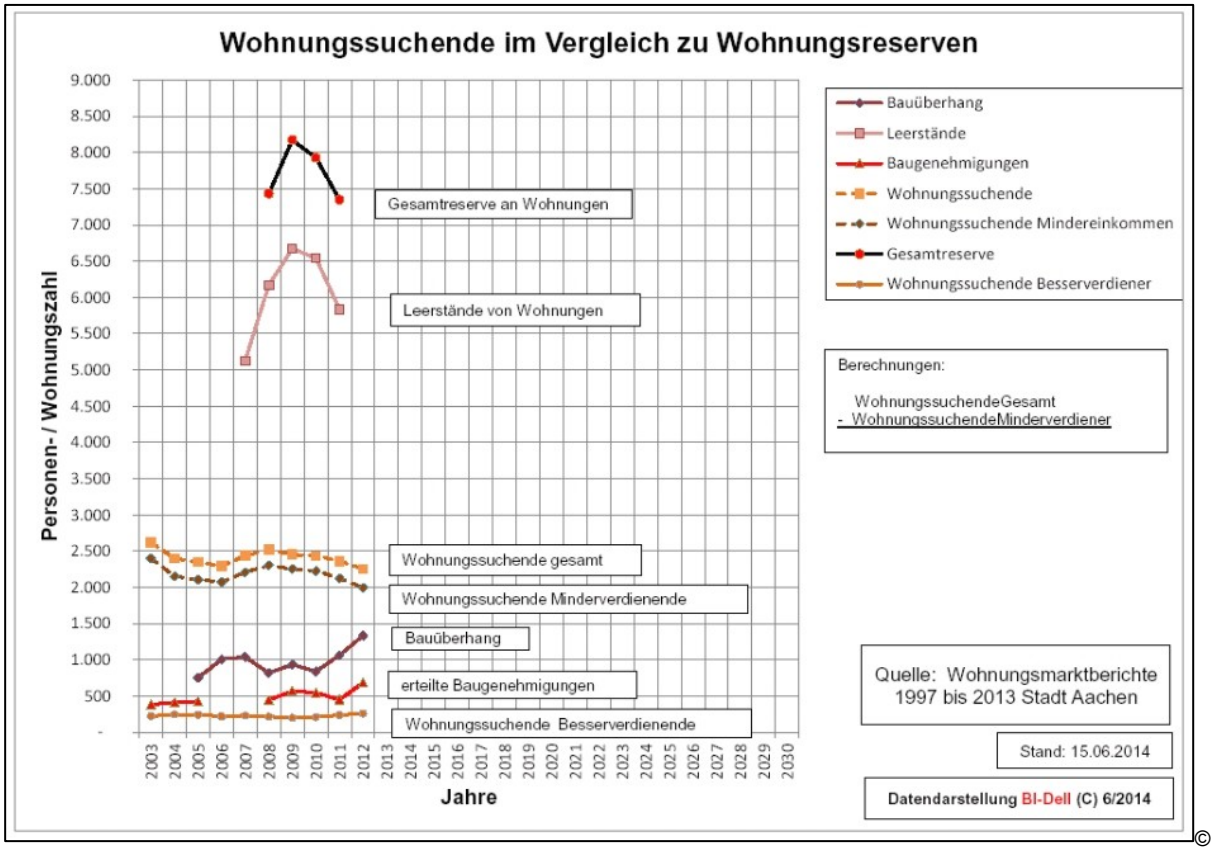
Quelle: Bis 2006: LDS NRW. Ab 2008: eigene Berechnung. Eigene Darstellung. **empirica**

© empirica/Quaestio 2009

Von 2008 bis 2027 sind hiernach ca. 8.136 Wohneinheiten neu zu bauen. Da die Stadt Aachen schon mehrfach auf ihre Leistungen im Wohnungsbau gemäß der Vorgabe der Wohnungsmarktoffensive hingewiesen hat, ist davon auszugehen, dass bis 2014 schon ca. 3.180 Wohneinheiten neu erstellt worden sind. Die Stadt selber benennt weiterhin den Bedarf von ca. 8.000 Wohneinheiten und weist nur darauf hin, dass der seit 2008 erstellte Teil davon abzuziehen ist, was aber bisher von der Stadt Aachen noch nicht erfolgt ist.

Vor dem obigen Hintergrund verbleiben innerhalb der „Wohnungsmarktoffensive“ nur noch ca. 4.900 Wohneinheiten, die von der Aktualisierung jedoch erst einmal als weiterer Bedarf nachgewiesen werden müssen. Das Gutachten steht zurzeit noch aus.

In diesem Zusammenhang ist die Betrachtung des derzeitig letzten Wohnungsmarktberichtes in Verbindung mit den Wohnungsmarktberichten der Vorjahre von Bedeutung. Aus dieser Unterlage ist jedenfalls nicht der in der Presse und von der Stadt Aachen immer wieder betonte Druck auf den Wohnungsmarkt zu erkennen. Dieser angebliche Druck wird, wie zuvor beschrieben, aus den Forderungen des empirica/Quaestio-Gutachtens 2008/9 abgeleitet, das derzeitig aber aktualisiert wird, weil die Grundannahmen heute (2013/14) nicht mehr zutreffend sind.



© BI-Dell

Etwa 7.400 Wohnungen Gesamtreserve stehen ca. 2.300 Wohnungssuchende gegenüber, woraus sich kein exzessiver Druck auf den Wohnungsmarkt herleiten lässt. Damit wäre der Rest von 4.900 Wohneinheiten eigentlich schon abgedeckt und ein weiterer Neubau würde

zu einer Immobilienblase führen, so dass die heute erstellten Häuser und Wohnungen in ein bis zwei Jahren nicht mehr zu verkaufen sind.

Daher fordern wir von der Stadt endlich belastbare, nachprüfbare und plausible Nachweise zum seit Jahren behaupteten Wohnungsneubaubedarf. Wenn der Bauwille von privaten Investoren, wie im Bereich der ehemaligen Grube Carl Friedrich, nachgewiesenermaßen über Jahrzehnte von der Stadt Aachen abgelehnt wird, dann kann kein hoher Neubaubedarf bestehen.

5. Planungsumfang

Die Stadt geht nach Angaben der Stadtvertreter in der Sprechstunde Richterich weiterhin aufgrund des empirica/Quaestio 2008/09-Gutachtens aus dem Jahre 2008 von 8.000 neu zu erstellenden Wohneinheiten bzw. mindestens 200 ha neu auszuweisendem Bauland aus. Danach werden diese Zahlen auch heute noch d.h. 6 Jahre später als Grundlage angesehen, ohne dass der heutige Bedarf nachprüfbar ermittelt bzw. aktuell überprüft sowie die in den letzten 6 Jahren erstellten Wohneinheiten in Abzug gebracht worden wären. Damit wird die damalige Prognose ungeprüft und unkritisch einfach fortgeführt bzw. übernommen.

Bei einer derartigen Vorgehensweise würde keine private Firma überleben.

Die Versicherungen der VertreterInnen von Politik und Stadtverwaltung von Aachen sowie des beauftragten Büros BKR und des Hochschulinstitutes um Prof. Selle, dass der Bedarf im Laufe des Verfahrens noch an die Ergebnisse der noch ausstehenden Gutachten und des noch zu erstellenden Baulandkatasters angepasst werden würden, kann nicht wirklich „geglaubt“ werden. Beispielsweise ist im Bereich Richterich das langjährige Versprechen, dass: „Erst eine Erschließungsstraße gebaut sein müsse, bevor der Hausbau beginnen würde“, mit einem Satz im Beschluss vom 05./06.03.2014 in aller Stille gebrochen worden. Nun heißt es: „Erschließungsstraße und Hausbau sollen parallel begonnen werden“. Eine gute und gesunde Skepsis ist bei allen verbalen Bekundungen der Politik und Stadt angebracht, wenn noch nicht einmal auf Papier gefasste Beschlüsse für die Bürger Bestand haben. Vertrauen ist gut, doch Kontrolle ist besser.

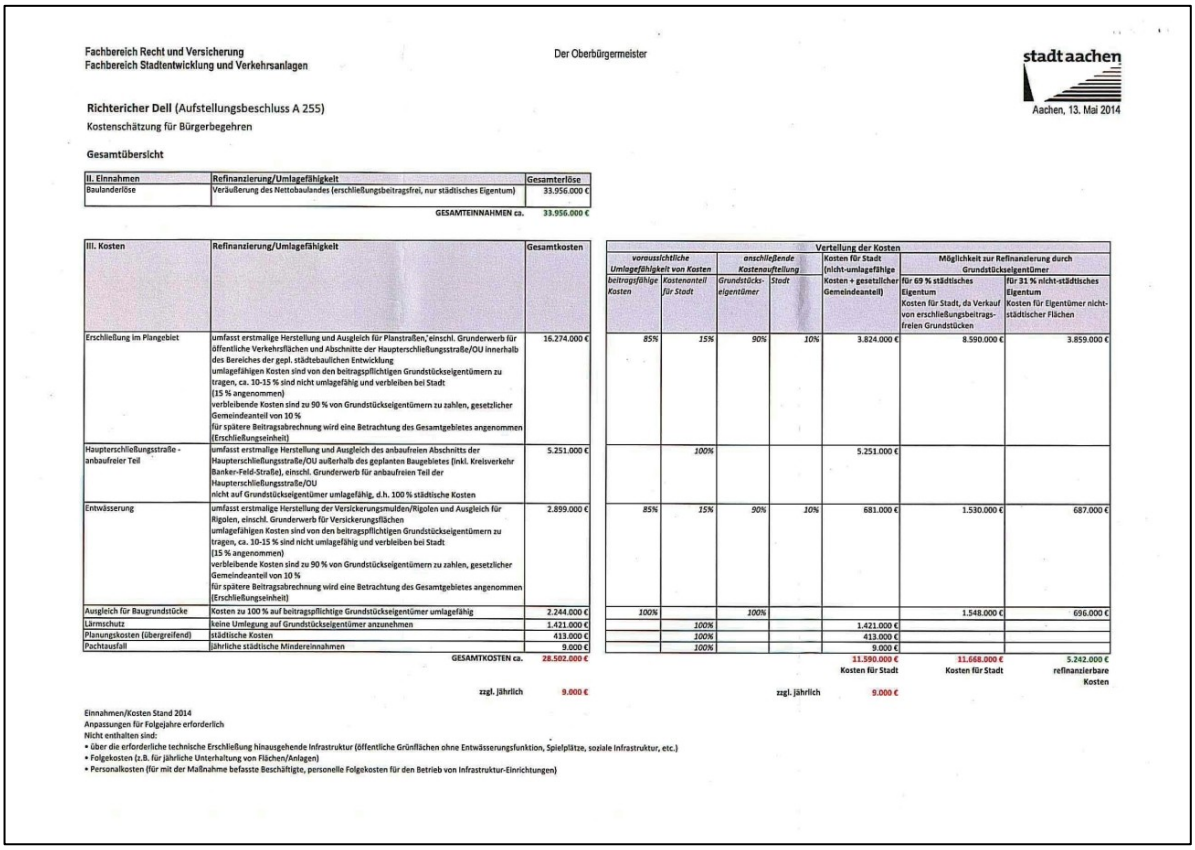
Daher fordern wir das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen ruhen zu lassen, bevor nicht alle Grundlagen in Form von Ergebnissen der Aktualisierungen und der neuen Gutachten vorliegen, damit die BürgerInnen vor weiteren, vor allem pekuniären Schäden wie AVANTIS und Tivoli bewahrt werden.

6. Wirtschaftlichkeit

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Avantis (auch auf besten Böden mit AZ > 80) in den 1990-ger Jahren hat aufgrund eklatanter Planungsfehler und sicherlich auch politischem Größenwahn zu hohen Folgekosten für die Stadt Aachen, in Wirklichkeit aber für die Aachener BürgerInnen geführt. Teure Infrastrukturkosten für die Erschließung von Straße und Kanal, fehlende städtische Einnahmen durch nicht bzw. schwer zu verkaufende Grundstücke, weitere hohe Kosten für die laut Verkehrswegeplan unbedingt erforderliche da grenzüber-

schreitende Schienenverkehrsverbindung Via Avantis- um nur einige Faktoren zu nennen, belasten die Stadt in Form der Aachener BürgerInnen finanziell (ökologische Kosten sind dabei nicht berücksichtigt).

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. Über die Qualität dieser Kostenschätzung, die für das Bürgerbegehren erstellt worden ist, und für die Stadt Mindereinnahmen ausweist, wenn das Baugebiet nicht erschlossen wird, mag sich jeder seine Meinung bilden.



Fachbereich Recht und Versicherung
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister

stadt aachen
Aachen, 13. Mai 2014

Richtericher Dell (Aufstellungsbeschluss A 255)
Kostenschätzung für Bürgerbegehren

Gesamtübersicht

II. Einnahmen	Refinanzierung/Umlagefähigkeit	Gesamterlöse
Baulanderlöse	Veräußerung des Nettobaulandes (erschließungsbeitragsfrei, nur städtisches Eigentum)	33.956.000 €
	GESAMTEINNAHMEN ca.	33.956.000 €

III. Kosten	Refinanzierung/Umlagefähigkeit	Gesamtkosten	Verteilung der Kosten: voraussichtliche Umlagefähigkeit von Kosten – beitragsfähige Kosten	voraussichtliche Umlagefähigkeit von Kosten – Kostenanteil für Stadt	anschließende Kostenaufteilung – Grundstückseigentümer	anschließende Kostenaufteilung – Stadt	Kosten für Stadt (nicht-umlagefähige Kosten + gesetzlicher Gemeindeanteil)	Möglichkeit zur Refinanzierung durch Grundstückseigentümer – für 69 % städtisches Eigentum: Kosten für Stadt, da Verkauf von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken	Möglichkeit zur Refinanzierung durch Grundstückseigentümer – für 31 % nicht-städtisches Eigentum: Kosten für Eigentümer nicht-städtischer Flächen
Erschließung im Plangebiet	umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich für Planstraßen, einschl. Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen und Abschnitte der Haupterschließungsstraße/OU innerhalb des Bereiches der gepl. städtebaulichen Entwicklung umlagefähigen Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsabrechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen (Erschließungseinheit)	16.274.000 €	85%	15%	90%	10%	3.824.000 €	8.590.000 €	3.859.000 €
Haupterschließungsstraße - anbaufreier Teil	umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich des anbaufreien Abschnitts der Haupterschließungsstraße/OU außerhalb des geplanten Baugebietes (inkl. Kreisverkehr Banker-Feld-Straße), einschl. Grunderwerb für anbaufreien Teil der Haupterschließungsstraße/OU nicht auf Grundstückseigentümer umlagefähig, d.h. 100 % städtische Kosten	5.251.000 €		100%			5.251.000 €		
Entwässerung	umfasst erstmalige Herstellung der Versickerungsmulden/Rigolen und Ausgleich für Rigolen, einschl. Grunderwerb für Versickerungsflächen umlagefähigen Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsabrechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen (Erschließungseinheit)	2.899.000 €	85%	15%	90%	10%	681.000 €	1.530.000 €	687.000 €
Ausgleich für Baugrundstücke	Kosten zu 100 % auf beitragspflichtige Grundstückseigentümer umlagefähig	2.244.000 €	100%		100%			1.548.000 €	696.000 €
Lärmschutz	keine Umlegung auf Grundstückseigentümer anzunehmen	1.421.000 €		100%			1.421.000 €		
Planungskosten (übergreifend)	städtische Kosten	413.000 €		100%			413.000 €		
Pachtausfall	jährliche städtische Mindereinnahmen	9.000 €		100%			9.000 €		
	GESAMTKOSTEN ca.	28.502.000 €					11.590.000 €	11.668.000 €	5.242.000 €
							Kosten für Stadt	Kosten für Stadt	refinanzierbare Kosten
	zzgl. jährlich	9.000 €				zzgl. jährlich	9.000 €		

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

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

Wir fordern daher weiterhin die wirtschaftlichen Nachweise für alle Teilprojekte im neuen Flächenentwicklungsplan 2030 der Stadt Aachen.

7. Gutachtengrundlagen

Die Mutter aller Gutachten für den Masterplan 2030 und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das empirica/Quaestio-2008/9-Gutachten von 2008 (vgl. auch weiter oben). Hieraus hat die Stadt Aachen das „Scenario Wohnungsmarktoffensive“ als Planungsgrundlage beschlossen, in dem, wie auch immer ermittelt, empirica/Quaestio von einem leichten aber stetigen „Wachstum“ ausgegangen ist. Ein Jahr später schreibt empirica in einem anderen Gutachten in NRW, dass sich die Bedingungen grundlegend geändert hätten, da nunmehr nicht mehr von einem Bevölkerungswachstum sondern von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen sei. In Aachen wurde/wird dieser Wandel beharrlich ignoriert, da sich das Gutachten ja „auf eine andere Region“ bezöge. Die Grundsätze des Bevölkerungsrückganges sind aber mittlerweile allgemeingültige Meinung und Erfahrung (vgl. oben).
Für viele Projekte sind die als Planungsgrundlagen angegebenen Gutachten zu Umweltschutz, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Verkehr, Infrastruktur, Lärm, Geruch, Emissionen mit 6 bis 8 Jahren oder auch mehr schlichtweg veraltet und müssen alle überprüft werden, was sich schon aus den zeitlichen Basisdaten (vgl. allgemeiner Vorgang) herauslesen lässt (Beschluss FNP-2030-Auftrag in 2008, Vergabe Auftrag in 2011, Vorstellung Vorentwurf in 2014 etc.).

Wir fordern daher alle Grundlagen für den FNP 2030 Aachen einer kritischen Neubewertung zu unterziehen, da auch diese Planung in das Jahr 2008 zurückreicht und ggf. auf noch älteren Grundlagen basiert.

8. Allgemeine Transparenz

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

Wir fordern, dass diese Unterlagen gezielt über die entsprechenden Einsprungseiten im Ratssystem auffindbar sein sollen.

Die Stadt Aachen betreibt aber weiterhin, aus welchen Gründen auch immer, ihre Planungen, ohne diese Grundlagen nachgewiesen bzw. alte überprüft zu haben.

Es ist zwischenzeitlich unter dem Druck der Argumente der BI-Dell und den Forderungen des Entwurfs des LEP NRW eine Aktualisierung des empirica/Quaestio-Gutachtens 2008/9 zur Entwicklung von Aachen beauftragt, jedoch bisher noch nicht fertig gestellt worden. Trotzdem wird das Verfahren FNP 2030 eingeleitet und kostet bereits jetzt weiter Steuergelder, ohne das Ergebnis der Aktualisierung der o.g. Unterlagen zu kennen.

Es ist zwischenzeitlich unter dem Druck der Argumente der BI-Dell und den Forderungen des Entwurfs des LEP NRW die Erstellung eines Baulandkatasters durch den Rat an die Stadtverwaltung Aachen beauftragt worden, das aber noch nicht einmal zur Hälfte fertiggestellt ist. Trotzdem wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen eingeleitet und kostet bereits jetzt weiter Steuergelder ohne das Ergebnis des Baulandkatasters zu kennen.

c/o. Dr. Christian Locher – Vetschauer Weg 67 – 52072 Aachen

Einwendungen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen

28.07.2014

Teil 2: Modul Richterich

Übersicht:

A) Prüfflächen der Städtebaulichen Eignungsbewertung

Gewerbe

Ri-GE-01	**Uersfeld**
Ri-GE-02	**Grube Carl Friedrich Variante I**
Ri-GE-03	**Grube Carl Friedrich Variante II 4,0 ha Wohnen**
Ri-WO-01	**Wiesenweg 3,1 ha**
Ri-WO-02	**Bremenberg* 4,6 ha**
Ri-WO-03	*?*
Ri-WO-04	**Richtericher Dell* 26,4 ha**
Ri-WO-05	**Innenbereich Grünenthaler Straße 1,6 ha**
Ri-WO-06	*?*
Ri-WO-07	**Grünenthal West 1,66 ha**
Ri-WO-08	**Grünenthal Ost Variant I**
Ri-WO-09	*?*
Ri-WO-10	**Haus Linde Variante I**
Ri-WO-11	**Haus Linde Variante II 4,90 ha**
Ri-WO-11	**Grünenthal Ost Variante II 2,8 ha**

Wohnen II Vorschläge der BI-Dell anlässlich der Sprechstunde Richterich

RI-WO-103	Grube Carl Friedrich Variante III 4,0 + 7,5 ha = 11,5 ha
RI-WO-101	Erweiterung ehemalige Tennishalle 1,5 ha
RI-WO-102	Zehnthof-Grünenthaler Str. 0,5 ha
RI-WO-104	Zehnthof Fußballplatz 0,5 ha

B) Flächen zur Umweltprüfung

Gewerbe

Ri-GE-01	Uersfeld
Ri-GE-03	Grube Carl Friedrich Variante 2

Wohnen

Ri-WO-01	Wiesenweg
Ri-WO-02	Bremenberg*
Ri-WO-04	Richtericher Dell*
Ri-WO-05	Innenbereich Grünenthaler Straße
Ri-WO-07	Grünenthal West
Ri-WO-11	Haus Linde Variante 2
Ri-WO-11	Grünenthal Ost Variante 2

Ursprüngliche Variante 1

Ri-GE-02	Grube Carl Friedrich
Ri-WO-08	Grünenthal Ost
Ri-WO-10	Haus Linde

C) Allgemeiner Vorgang

C) Allgemeiner Vorgang

Im Stadtbezirk Richterich sind, wie auch in allen anderen Stadtbezirken, mehrere Flächen auf ihre städtebauliche Eignung überprüft worden. Es ist anzunehmen, dass es sich bei diesen Flächen überwiegend um Flächen in städtischem Eigentum bzw. Teileigentum handelt.

In einem als mehrstufig beschriebenen Verfahren wurden an einzelnen Standorten sogenannte Alternativen beurteilt, die keine eigentlichen Alternativen im Sinne der Raumordnung sondern Varianten oder Variationen am gleichen Standort darstellen. Hierzu gehören der städtische Bereich der alten Steinkohlengrube Carl Friedrich, der Bereich nördlich zwischen Haus Linde und der Roermonder Straße und der Bereich zwischen der Grünenthaler Straße und der alten Zeche Carl Friedrich. Für die Varianten wurden in der Nummerierung jeweils eigenständige Nummern vergeben, was ggf. etwas irreführend ist.
Alle Flächen wurden mit den jeweilig gesondert definierten Bewertungsmaßstäben klassifiziert und anschließend beurteilt.

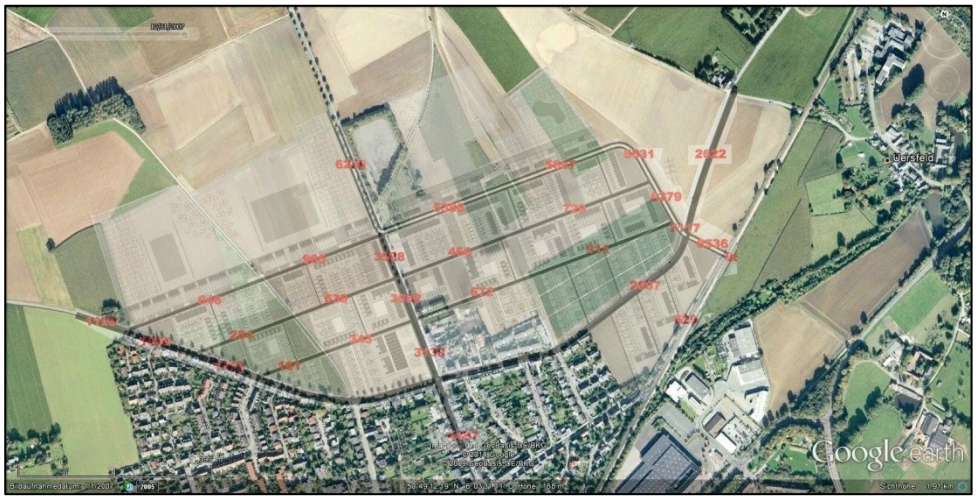
Formale Auffälligkeiten

Für alle Standorte gibt es in der städtebaulichen Eignungsprüfung, der Umweltprüfung, den Kartendarstellungen zur städtebaulichen Eignungsprüfung und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans, kartographische Darstellungen in unterschiedlichen Maßstäben.
Da bis auf die Richtericher Dell alle anderen Flächen bisher noch nicht in Erscheinung getreten sind bzw. für sie kein eigenes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 gibt, sind für sie fast alle Darstellungen mehr oder weniger deckungsgleich. Die einzige Ausnahme bildet die Darstellung RI-GE-03 Grube Carl Friedrich Variante 2, da sich in der städtebaulichen Eignungsbewertung im Laurensberger Bereich eine weitere Gewerbefläche befindet, die in der Bewertung der Prüfflächen eigentlich nicht mehr auftauchen sollte.
Anders, dafür aber gravierender sind die Darstellungsverhältnisse in der Richtericher Dell. Für diese Fläche laufen bereits zwei Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (Nr. 128 und 131). Dementsprechend gibt es schon mehrere kartographische Darstellungen, die leider jedoch fast alle voneinander abweichen und kein einheitliches Bild ergeben, was man aber nach der Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren voraussetzen müsste. Die unterschiedlichen Darstellungen der Stadt Aachen für diese Planungsgebiete sind aus den folgenden Abbildungen ersichtlich:

Masterplan 2006

2005 / 2006 **(Fläche ca. 58 ha)** © Google/earth, ergänzt BI-Dell

Verkehrsgutachten 2006/7

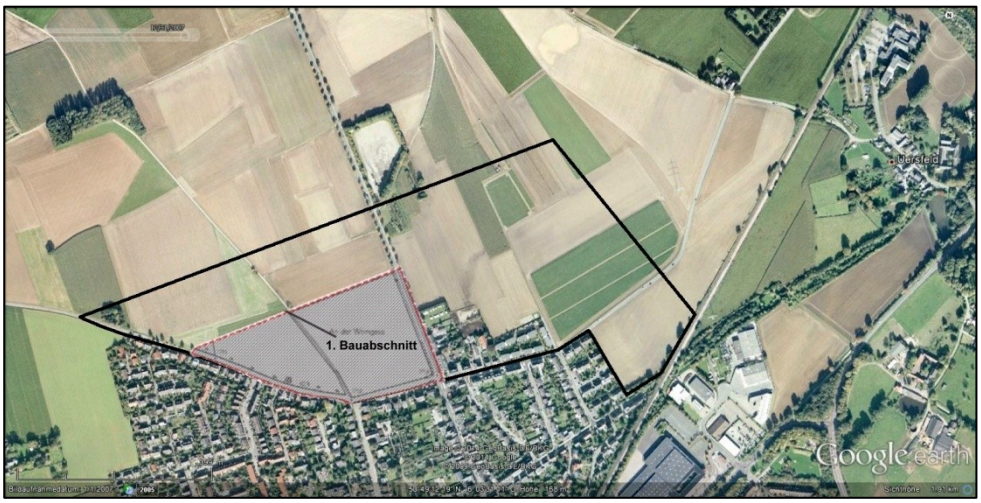


2006/ 2007 **(Fläche ca. 58 ha)** © Google/earth, ergänzt BI-Dell

Änderungsverfahren Nr. 128 (erster Bauabschnitt) zum FNP 1980 15.Januar 2013

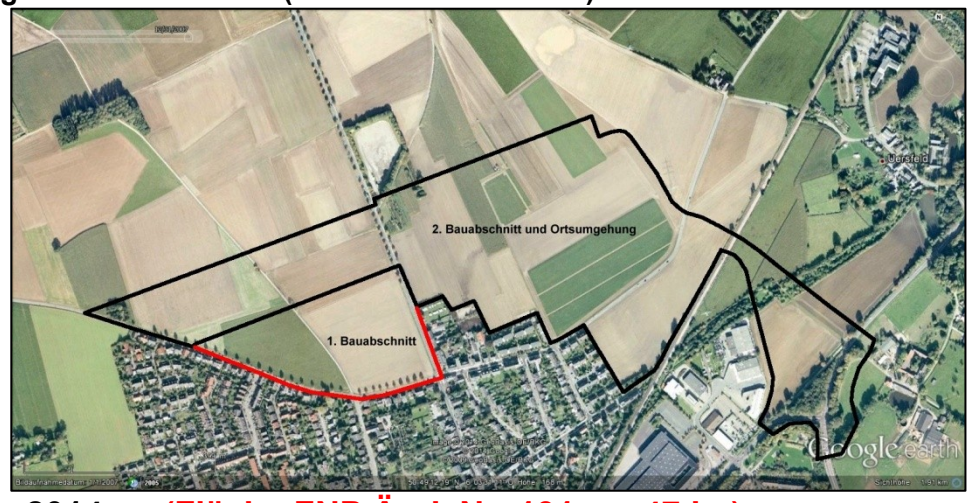
15. Januar 2013 **(Fläche ca. 6,7 ha)** © Google/earth, ergänzt BI-Dell

Rahmenplan und Änderungsverfahren Nr. 128 (erster Bauabschnitt) zum FNP 1980



15.Januar 2013 **(Fläche ca. 37 ha)** © Google/earth, ergänzt BI-Dell

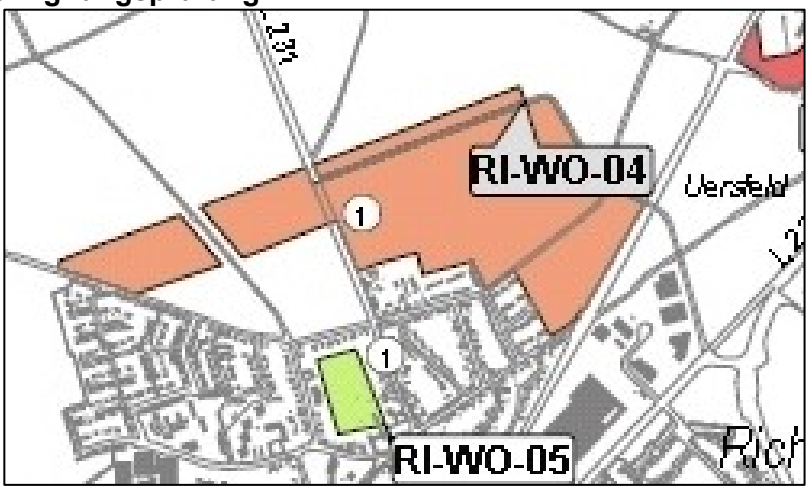
Änderungsverfahren Nr. 131 (zweiter Bauabschnitt) zum FNP 1980 06. März 2014



06. März 2014 **(Fläche FNP Änd. Nr. 131 ca. 47 ha)** © Google/earth, ergänzt BI-Dell

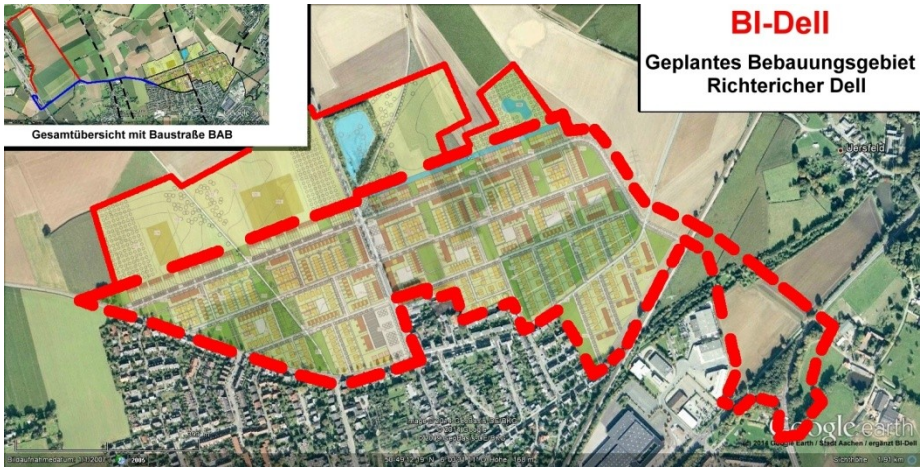
Vorentwurf Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen 23. 06. 2014

Städtebauliche Eignungsprüfung



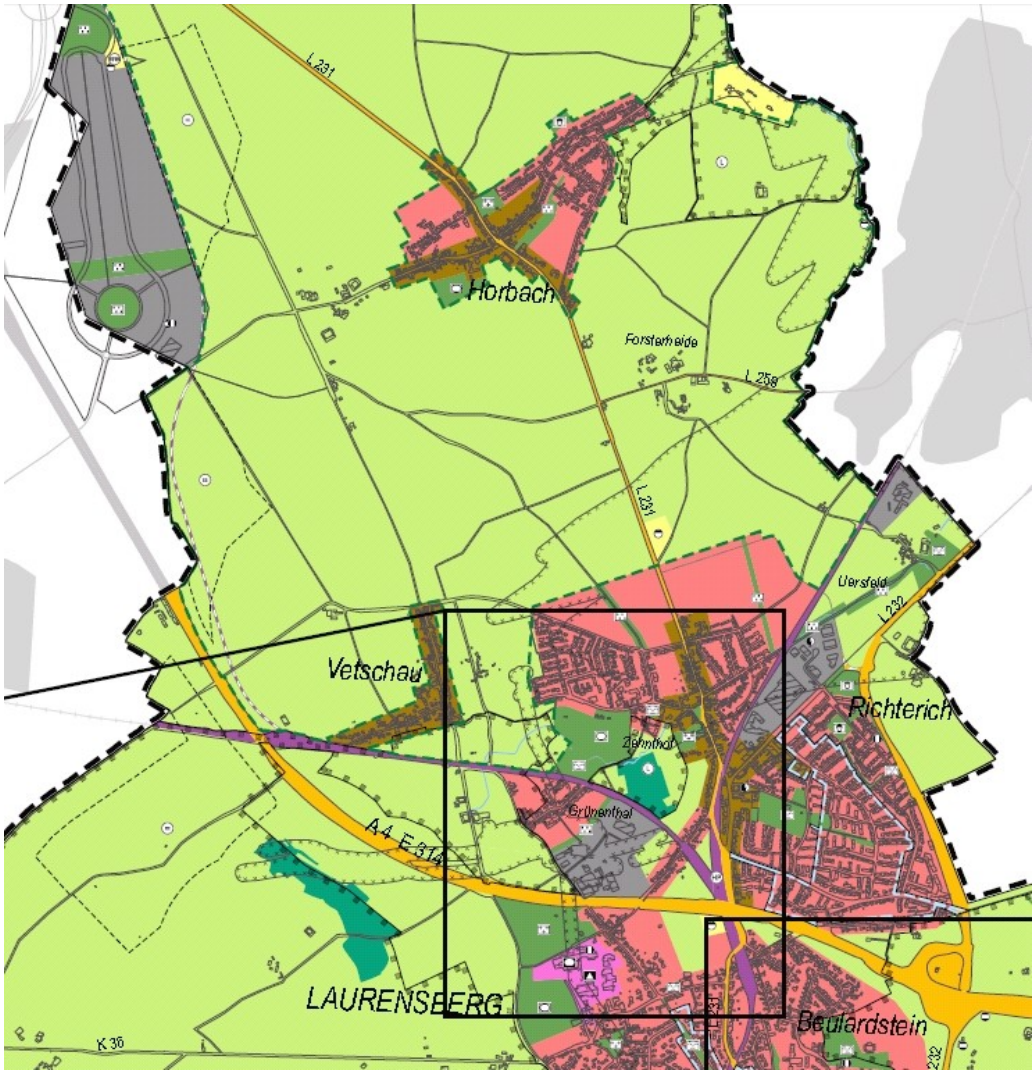
06. März 2014 **(Fläche 26 ha ? laut Stadt Aachen/BKR)** © Stadt Aachen + BKR

Addition aller Quellen der Stadt Aachen **BI-Dell Juni 2014**



Juni 2014 **(Fläche ca. 64 ha)** © Google / earth ergänzt BI-Dell

Dazu der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen Juli 2014



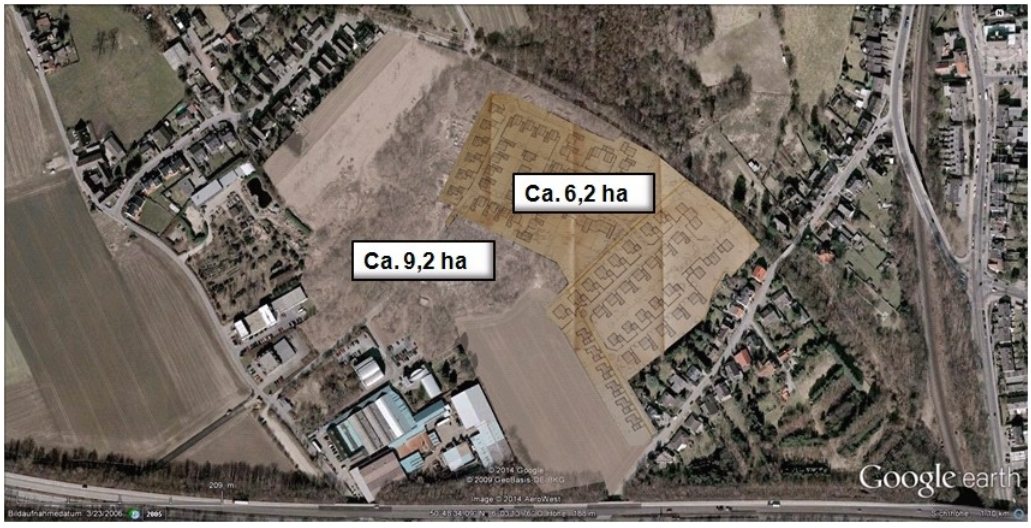
Juli 2014 © Stadt Aachen / BKR - Ausschnitt BI-Dell

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

Von der Stadt Aachen wurden im Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 AC die immensen Reserven bei den Gewerbegebietsflächen, die für mehr als 40 Jahre ausreichen werden, dargelegt (man denke nur an die Freiflächen auf AVANTIS).Der Vorstoß einer privaten Eigner-Gemeinschaft in der Vergangenheit und erneut bei der Sprechstunde in Richterich zur Umwidmung von zwar ausgewiesenen, eigentlich aber nicht genehmigungsfähigen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen im Bereich der alten Steinkohlezeche Carl Friedrich ist genau der richtige Weg, um schnell und günstig im Innenbereich von Aachen Richterich/Laurensberg Wohnungsneubauflächen bereit stellen zu können. Bisher wurde von der Stadt auf jegliche unserer Anfragen geantwortet, dass die Richtericher Dell unbedingt erschlossen werde müsse, da sie vor allem wegen des von der Stadt Aachen behaupteten, immensen Druckes auf dem Wohnungsmarkt alternativlos sei.

Es verblüfft uns aber es erfreut uns nun umso mehr, aus den Unterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 AC zu erfahren, dass es sogar in Richterich daselbst mögliche alternative Standorte für eine Innenentwicklung von Wohnungsbau gibt, die die kostenträchtige und naturzerstörende Erschließung der Richtericher Dell im Außenbereich überflüssig machen werden.

Da der vornehmlich städtische Bereich der Prüffläche RI-GE-03 Grube Carl Friedrich Variante II unmittelbar an diesen privaten Bereich anschließt, könnten zusammen „ratzfaz“ bzw. relativ schnell ca. 15,4 ha Wohnungsneubauflächen geplant werden. Von dem privaten und städtischen Bereich um Carl Friedrich müssten die Teile unmittelbar benachbarter Gebiete, die bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 AC nordwestlich angrenzen abgezogen werden (RI-WO-12 – Grünenthal Ost Variante II). Es blieben aber immer noch ca. 12 ha in diesem Bereich zusätzlich erschließbar. Auf diese Gewerbebrachen könnte aber leicht vor dem Hintergrund der riesigen Reserve an Gewerbeflächen der Stadt Aachen verzichtet werden. Man betrachte dazu nur die Größe der Freiflächen auf AVANTIS in der Darstellung des neuen FNP 2030 AC weiter oben. Die folgende Abbildung zeigt die örtlichen Verhältnisse:



© Google / earth – geändert BI-Dell (nach Unterlagen Eignergemeinschaft)

Wir fordern daher diese Flächen von Gewerbe- auf Wohnungsbau umzuwidmen und eine nachprüfbare Bilanzierung dieser und der neu im FNP 2030 AC dargestellten und geprüften Wohngebietsflächen, sowie eine Gegenüberstellung dieser Flächen zur Gesamterschließung in der Richtericher Dell vorzunehmen. Dies muss natürlich auch mit den Ergebnissen der noch nicht vorliegenden Gutachten zum Baulandkataster und der Aktualis

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. Flächenverbauch
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 Klimaschutzsiedlung (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 andern 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 Planungsausschussen 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 gerundet auf Einer = 1

Verkehrliche Erschließung:

10/5 =2,0 gerundet auf Einer = 2

Technische Erschließung:

Wenn man das Fragezeichen nicht zählt:

5/2 = 2,5 gerundet auf Einer = 3

Oder wenn man das Fragezeichen als 4 ansieht

9/3 =3,0 gerundet auf Einer = 3

Oder wenn man das Fragezeichen dreist beim Nenner zählt:

5/3 = 1,6 gerundet auf Einer = 2

Als Gesamtnote leitet sich hiervon als arithmetische Mittel entweder:

1+2+3 = 6/3 = 2,0 gerundet auf einer = 2 ab oder

1+2+2 = 5/3 = 1,6 gerundet auf Einer = 2 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. Wohlgemerkt, 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.

1Einzelbewertungen:

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** **<u>Wir gestehen eine 1</u>**

  Summe: 1+3+4+1+1+1+1 =12 12/7 = 1,71 -> 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 Bahnhaltepunkt:** **Wir gestehen eine 3**
- **Anbindung Radwegenetz:** **<u>Wir gestehen eine 3</u>**

Summe: 4+4+2+3+3 = 16 16/5 = 3,20 -> 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 -> 3 **arithmetische Mittel 3**

Eignungsbewertung Richtericher Dell: 2+3+3 = 8 8/3 = 2,66 -> 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-Unterfahrung.

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 wir 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 keinster 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 Richericher 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 Landes-bodenschutzgesetz (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 Boden-schutz 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 über-haupt 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 ober-flächennahe Untergrundgefährdungen. Dazu gab es seitens der Verwaltung neben einer Grenzlinie in der Karte des FNP 2030 Aachen-Vorentwurfs bisher keine detaillierten Aussa-gen. 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 Sanierungsmaßnah-men(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 kf $<10^{-7}$m/s). Die geplanten Senken zur Regenwasserversickerung (Mulden im Rasen) werden als kritisch angesehen. Der Re-tentionsraum 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.

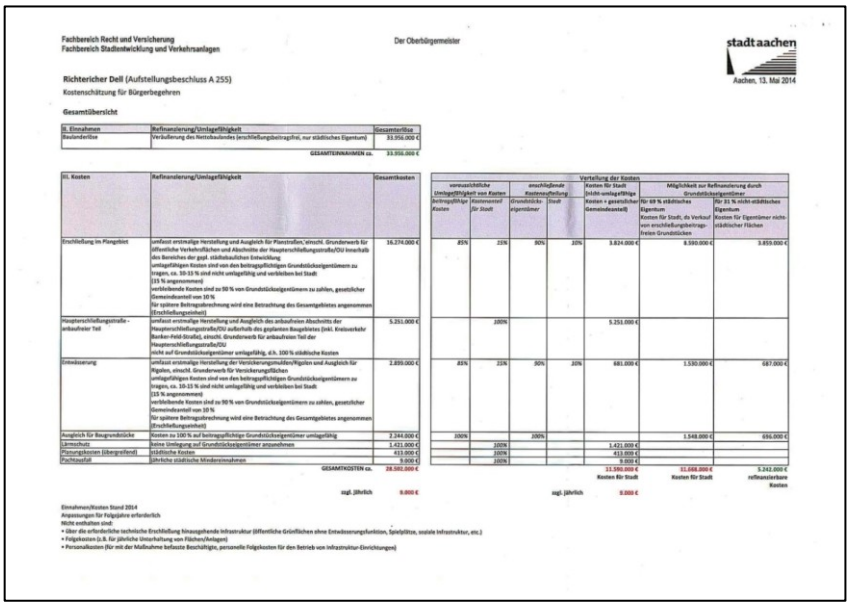
11. Wohnungsbedarf – Bevölkerungsentwicklung

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 Neuzuzug. 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

stadt aachen
Aachen, 13. Mai 2014

Richtericher Dell (Aufstellungsbeschluss A 255)
Kostenschätzung für Bürgerbegehren

Gesamtübersicht

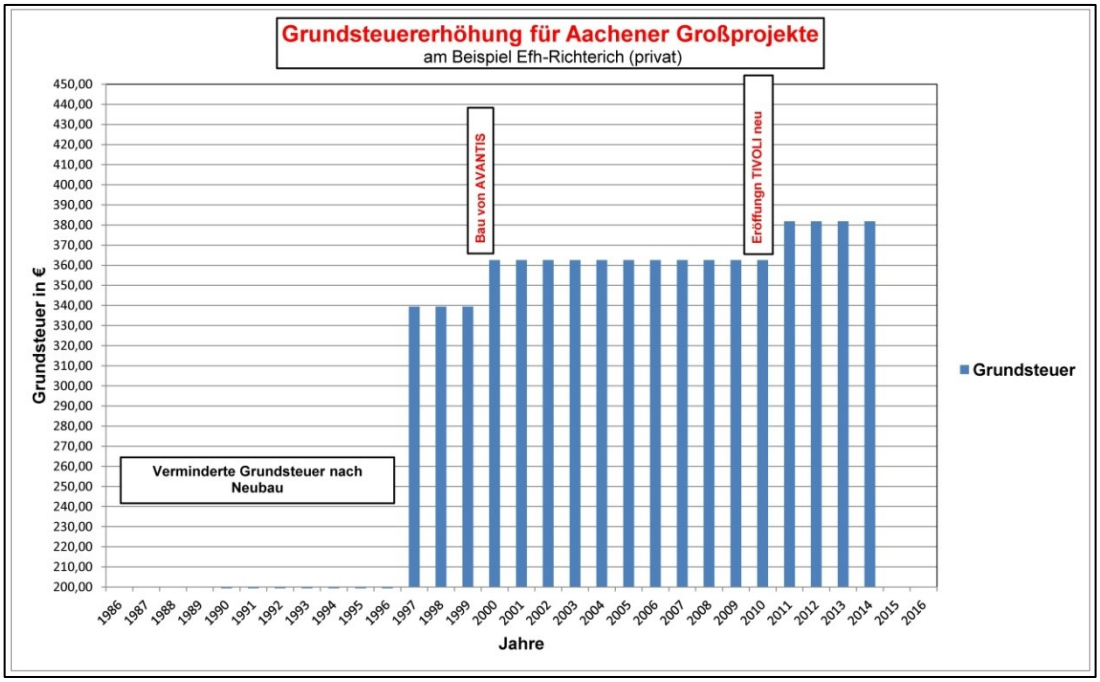
E. Einnahmen	Refinanzierung/Umlagefähigkeit	Gesamterlöse
Baulanderlöse	Veräußerung des Nettobaulandes (anschließungsbeitragsfrei, nur städtisches Eigentum)	33.956.000 €
	GESAMTEINNAHMEN ca.	33.956.000 €

H. Kosten	Refinanzierung/Umlagefähigkeit	Gesamtkosten	Verteilung der Kosten: voraussichtliche Umlagefähigkeit von Kosten – Beitragsfähige Kosten	Kostenanteil für Stadt	anschließende Kostenerstattung – Grundstückseigentümer	Stadt	Kosten für Stadt (nicht-umlagefähige Kosten + gesetzlicher Gemeindeanteil)	Möglichkeit zur Refinanzierung durch Grundstückseigentümer: für 69 % städtisches Eigentum	für 31 % nicht-städtisches Eigentum
Erschließung im Plangebiet	umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich für Planstraßen, einschl. Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen und Abschnitte der Haupterschließungsstraße/DU innerhalb des Bereiches der ggpl. städtebaulichen Entwicklung umlagefähigen Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsberechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen. (Erschließungseinheit)	16.274.000 €	85%	15%	80%	20%	3.824.000 €	8.590.000 €	3.859.000 €
Haupterschließungsstraße - anbaufreier Teil	umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich des anbaufreien Abschnitts der Haupterschließungsstraße/DU außerhalb des geplanten Baugebietes (inkl. Kreisverkehr Banker-Feld-Straße), einschl. Grunderwerb für anbaufreien Teil der Haupterschließungsstraße/DU nicht auf Grundstückseigentümer umlagefähig, d.h. 100 % städtische Kosten	5.251.000 €		100%			5.251.000 €		
Entwässerung	umfasst erstmalige Herstellung der Versickerungsmulden/Rigolen und Ausgleich für Rigolen, einschl. Grunderwerb für Versickerungsflächen umlagefähigen Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt (15 % angenommen) verbleibende Kosten sind zu 90 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsberechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen. (Erschließungseinheit)	2.890.000 €	85%	15%	90%	10%	681.000 €	1.530.000 €	687.000 €
Ausgleich für Baugrundstücke	Kosten zu 100 % auf beitragspflichtige Grundstückseigentümer umlagefähig	2.244.000 €	100%		100%			1.348.000 €	896.000 €
Lärmschutz	keine Umlegung auf Grundstückseigentümer anzuwenden	1.421.000 €		100%			1.421.000 €		
Planungskosten (übergreifend)	städtische Kosten	413.000 €		100%			413.000 €		
Pachtausfall	jährliche städtische Mindereinnahmen	9.000 €		100%			9.000 €		
	GESAMTKOSTEN ca.	28.581.000 €					11.590.000 €	11.068.000 €	5.242.000 €
	ungl. jährlich	9.000 €					ungl. jährlich 9.000 €	Kosten für Stadt	refinanzierbare Kosten

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

© Stadt Aachen

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-ger 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 initiierter Planungsfehler erweisen wird, auf dessen Nachteilen und Kosten viele nachfolgende Generationen dann sitzen bleiben werden.

Gesamtbilanz (realistische Rechnung) — *Stand 11.05.2014*

		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
A	**Gesamteinnahmen** bei 100%'igem Grundstücksverkauf und 200 €/m² Verkaufspreis ca. nach Bodenwert Gutachterausschuss (180 bis 220 €/m² Vetschau-Richterich neu)	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.

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell

Schätzung der bisherigen Kosten (1998 bis 2014)

Nr.	(realistische Rechnung) Einzelne Kostenblöcke *bis 15.1.13*	Rahmenplan 37 ha Gesamtes Baugebiet 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha davon erster Bauabschnitt 6,7 ha	Stadt Aachen
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)

Nr.	(realistische Rechnung) *ab 15.1.13*	Rahmenplan 37 ha Gesamtes Baugebiet 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha Bauabschnitt 1 6,7 ha	Stadt Aachen
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 Ausgleiche	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 Baugebiet 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha 1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
	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 - 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.

Aachen, den 29.07.2014

Huber Marx	(Peter Philippen-Lindt)

BI-Dell

Sprecher:
Dr. Christian Locher
Hubert Marx
Peter Philippen-Lindt