

Die 7 Fehler ("Todsünden") der Flächenentwicklung bzw. Flächennutzungsplanung							Stand:	August 2020
(in Anlehnung an Ghandi)								
	1	2	3	4	5	6	7	
Kurztexte Planungs-sünden	Planung ohne Bedarf	Planung ohne Wirtschaftlichkeit	Planung an gesetzlichen Einschränkungen vorbei	Planung mit falschen Behauptungen	Planung mit Unterlagenver-enthaltenen	Planung mit selbst definierten einschrän-enden Kriterien	Formale Kriterien-erfüllung aber nicht Korrektur an inhaltliche Erfordernisse	
Vorgang	Versuch der Planung von exorbitantem Boden- / Flächenverbrauch (=Flächenfraß) ohne nachgewiesenen Bedarf (=ohne Maß)	Versuch von Planungen ohne Wirtschaftlichkeitsbe-trachtungen durchzuführen (=Kostenfalle für Alle)	Versuch des Zugriffs auf unberührte Außenbereiche (§35 BauGB) mit fadenscheinigen bzw. nicht stichhaltigen Gründen zum Aushebeln der Einschränkungen nach §35 BauGB	Versuche der Rechtfertigung von Planungen auch durch falsche Behauptungen (Wo kein Kläger ist, ist auch kein Richter)	"Geheime" Planungen unter Zurückhaltung von Unterlagen und besonders auch von umweltrelevanten Unterlagen	Versuch von Planungen unter einzelnen von der Stadt Aachen selbst definierten Vorgaben / Einschränkungen mit der Absicht, klimaschützende Planungsvorgaben des LEP auszuhelmen (Talkesselklima ist kein Alleinstellungsmerkmal).	Formulierungen wurden an die Gesetzeslage anpassen nicht aber die Planungen selber: das reicht nicht!	
"Sünden"	Flächenfraß ohne Maß / (Autosuggestion? / Willkür? / Aachen hat keinen angespannten Wohnungsmarkt!)	Kostenfalle für Alle / Finanzielle Verantwortungs-losigkeit und Selbstherrlichkeit zum Schaden der Bürgerschaft	Nicht gesetzekon-forme sture Beibehaltung falscher Planungen trotz über die Planungszeit geänderter Planungsvor-aussetzungen (BauGB §35 / LEP 2019)	Unterschätzung der Bürgerschaft Aachen hat kein Baulandkataster sondern nur ein Baulückenkataster / Keine Beiträge zum Siedlungsmonitoring / kein aktueller nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für Zugriff auf Außenbereiche, etc.	Bevormundungen der Bürgerschaft z.B. ein Unterlagen-verweigerungsgrund: "Veröffentlichung könnte zu Verwirrungen der BürgerInnen führen!" (z.B. Masterplan "Wasser" 2006) / Vorenthaltung der Originaleingaben der Bürgerschaft in den öffentlichen Verfahrensstellen / Kallluftplan ist ein Fachplan und nicht für die Öffentlichkeit bestimmt!	Erschleichung klimatischer Genehmigungsfähigkeit der Richterlicher Dell durch Mißachtung bzw. Verbiegen allgemeingültiger, normativer Kriterien (z.B. Einschränkung der Klimabeurteilung nur auf den Aachener Talkessel?)	Anpassungen nur von textlichen Formulierungen sollen Aktualisierungen suggerieren und dadurch aber zwingend erforderliche planerische Korrekturen der Inhalte ersparen (Entwurf = Genehmigungsentwurf ohne Änderungen, gibts das?)	
Gesetze	BauGB § 35 (Bedarfsnachweis für Außenbereich erforderlich) / BauGB § 200 "Baulandkataster" / LEP 6. Siedlungsraum 6.1-1 Ziel: "flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung" / Bedarfsermittlung erfolgt durch Regionalplanungs-behörde laut Gutachten RWTH (03/2011) / LEP 6.1-6 Grundsatz: "Vorrang der Innenentwicklung"	BauGB § 35 8 (3) 4 (Verweigerung bei hohen Erschließungskosten) / LEP 6.1-9 Grundsatz: "Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten" / LEP 6.1-6 Grundsatz: "Vorrang der Innenentwicklung" (da kostensparend)	BauGB § 35 8 (3) 3,4,5 (Ausschlussgründe bei Außenentwicklung) / BauGB §35 8 (5) / BauGB § 200 "Baulandkataster" /LEP 6 Siedlungsraum / 6.1-1 Ziel: "flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung"	BauGB § 200 "Baulandkataster" / LEP 6.8-1 Grundsatz: "Wiedernutzbar-machung von Brachflächen"	BauGB § 200 "Baulandkataster" / LEP Klimaschutz Grundsatz: 4-2 "Erhaltung von Kaltluftbahnen"	LEP Klimaschutz Grundsatz: 4-2 "Erhaltung von Kaltluftbahnen"	LEP 6.1-6 Grundsatz "Vorrang der Innenentwicklung" / LEP 6.8-1 Grundsatz "Wiedernutzbar-machung von Brachflächen" / LEP 8.2-3 "grundsatz: "Bestehende Höchstspannungsfreileitungen"	
Fazit	"Empirica 2019 sowie Neufassung der Mieterschutzsatzung bestätigen, dass Aachen keinen angespannten Wohnungsmarkt hat. Eine weitere Planung sowie ein Feststellungsbeschluss des derzeit vorliegenden Entwurfs der Genehmigungsplanung ist falsch.	Die jetzt schon zu erwartenden Kosten für die Erschließung der Richterlicher Dell liegen bei über 30 Mio Euro und widersprechen dem Ausschlussgrund "Erschließungskosten" im § 35 BauGB. Eine Planung ohne Berücksichtigung wirtschaftlicher Notwendigkeit und zum absehbaren finanziellen Schaden der Bürgerschaft ist falsch.	Wegfall der Begründung: "Angespannter Wohnungsmarkt" und damit planungsrechtlich kein Zugriff auf unberührte Außenbereiche erlaubt. Einen Feststellungsbeschluss des veralteten und fehlerbehafteten Entwurfs der Genehmigungsplanung FNP Aachen*2030 ohne eine überarbeitete neue Offenlage zu fassen ist falsch.	Lügen haben kurze Beine. Im Schnitt 6.000 Leerstände laut diverser Wohnungsmarktberichte über die Planungszeit des Masterplans und des FNP Aachen*2030 lassen sich nicht dauernd leugnen, besonders, wenn empirica 2019 sich direkt auf die Leerstände bezieht. Die Bürgerschaft und die StadtvertreterInnen trotz besseren Wissens (Wohnungsmarkt-berichte) zu belügen ist falsch.	Weitere Verweigerung der Herausgabe des Masterplan 2006 "Wasser" ist aus demokratischer Sicht unerträglich und aus Sicht der BI-Dell "beklagenswert". Dieses Vorgehen ist undemokratisch und damit falsch.	Der Aachener Talkessel hat in allen Gesetzen kein Alleinstellungsmerkmal und taucht auch in keinem zu beachtenden Gesetz auf. Daher ist die gesamte Bewertung der Klimafunktionen unter der Vorgabe "Wirkung auf den Aachener Talkessel" falsch.	Anscheinend hat BKR und die Verwaltung lediglich textliche Korrekturen in den Unterlagen der Genehmigungsplanung durchgeführt. Die Planungen sind aber dadurch nicht an die geänderten Inhalte der Gesetze- des LEP und der Verordnungen angepasst worden. Eigentlich hätte fast der gesamte FNP Aachen*2030 erneut komplett überarbeitet werden müssen (worauf die BI-Dell schon in Ihrer ergänzenden Stellungnahme 9.6.3 (bereits 11.2017 zum neuen LEP) hingewiesen hat, zu der in der jetzigen Abwägungen aber angeführt wird, dass diese Stellungnahme angeblich keine neuen Aspekte enthalten habe. Was für ein fataler Fehler. Vielleicht wichtet die BezRegKöln das endlich anders.	
Einzelgründe								
A	Von der Stadt Aachen und BKR behaupteter, angespannter Wohnungsmarkt trifft nur auf den selbstverschuldeten Mangel an geförderten Wohnungen zu, nicht aber auf den gesamten Wohnungsmarkt in Aachen. Daher ist das keine Begründung für einen Zugriff auf Außenbereiche (Nachfragen BI-Dell seit 2013 bis heute / empirica 2019). Bedarfsprognosen von Quaestio sind unrealistisch und dienen nur dazu einen über den Reserven liegenden Bedarf zu suggerieren.	Ständige aktive Verweigerung der Stadt Aachen von Wirtschaftlichkeitsbe-trachtungen trotz Nachfragen der BI-Dell seit 2013 (BürgerInnen müssen sowieso zahlen)	Es wird einfach versucht, alle Ausschlussgründe des §35 BauGB durch einen lediglich behaupteten, angespannten Wohnungsmarkt über 20 Jahre hinweg beiseite zu schieben (Nacken / Brantlin / Presse / gesamte Ratspolitik / Stadtverwaltung, Die Prognosen: empirica/Quaestio 2009 / Quaestio 2014 / Quaestio 2018 lagen alle falsch etc.)	Es wird einfach in den Offenlagen der Entwurfsplanung behauptet, milder genutzte Flächen seien nicht quantifizierbar, (Verwaltung, BKR), weil es seit langem durch blinde Planungs-Hurra-Euphorie versäumt wurde, entsprechende Kataster (Brachen, Unternutzungen / Mindernutzungen etc.) nach den Vorgaben des LEP aufzustellen. (Lieber Schwärmerieien nachhängen als konkret Recherchieren und Arbeiten.)	Wichtige Unterlagen zum Schutzgut "Wasser" - Masterplan 2006 "Wasser"-	Kaltluftentstehungs-gebiete, Kaltluftbahnen, Kaltluftsammlergebiete und Klimakühlfunktion von Böden etc. werden nicht neutral nach dem UVP-Gesetz gewertet, wenn sie keine direkte Funktion für den Aachener Talkessel haben, da sie sonst nicht bebaut werden dürfen.		
B	Nichtbeachtung der Hinweise in den Wohnungsmarktbe-richten seit 2002 zum Rückgang des Angebotes auf dem geförderten Wohnungsmarkt durch die Politik wird einfach übergangen (Plum WHG-Ausschuss: es geht hier nicht darum festzustellen, wer daran Schuld ist, sondern nur darum, was können wir jetzt machen?bzw. wie können wir jetzt davon ablenken?)	Trotzdem aber Gewerbesteuer- und Grundsteuererhöhungen (Avantis, Tivoli, demnächst Richterlicher Dell, Tram etc. ?)	Beratungsresistente Politik schaltet auf stur, trotz besseren Wissens; Leuchtturmprojekte müssen durchgezogen werden (wie schon AVANTIS, Neuer TIVOLI, Tivoli-Fußgängerbrücke -rollstuhlfrei-, etc., bald wohl noch Richterlicher Dell, VIA AVANTIS, TRAM, etc.)	Jahrelanges Leugnen von Leerständen in Aachen (Frankenberger / Kuckelkorn) besonders auch auf diverse Nachfragen der BI-Dell in den frühzeitigen Bürgerbeteiligungen (FNP 128 / 131 / Aachen2030), in der Bezirksvertretung Richterlich sowie im PLA, WLA und Rat (Vgl. entsprechende Protokolle der Sitzungen)	Aachen will Zugriff auf eigene städtische Flächen vorwiegend in der Richterlicher Dell (2014 noch als Kriterium in der städtebaulichen Bewertung als positiv vermeldet, später gelöscht um den Anschein der Selbstbedienung zu vermeiden, jedoch nicht die grundlegende Absicht. (ungerechte Wichtung)			
C	Bedarf nicht nach Vorgaben LEP 6.1-1			Jahrelang grassierte die Behauptung der Aachener Wohnungsmarkt sei angespannt; viele "Zeichen" wurden dafür bemüht (u.a. geringe Leerstandsquote etc.) Lüge oder falsche, unbewiesene Behauptung?				
D	"Alle Indikatoren zeigen daher, dass der Aachener Wohnungsmarkt als angespannt betrachtet werden muss. Aus Sicht der Stadt Aachen tragen dazu insbesondere zu wenig Bauland in zentralen Lagen, steigende Betriebskosten, die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände sowie zu wenig große Wohneinheiten im mittleren und unteren Preissegment bei." (angebliche Begründung Seite 80 Genehmigungs-entwurf)			Bedarfsprognosen von Quaestio sind unrealistisch und dienen nur dazu einen über den Reserven liegenden Bedarf zu suggerieren.				
E	Alle Indikatoren zeigen daher, dass der Aachener Wohnungsmarkt als angespannt betrachtet werden muss. Aus Sicht der Stadt Aachen tragen dazu insbesondere zu wenig Bauland in zentralen Lagen, steigende Betriebskosten, die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände sowie zu wenig große Wohneinheiten im mittleren und unteren Preissegment bei." (Teil A angebliche Begründung Seite 80 Genehmigungs-entwurf)		"In der Abwägung gewichtete die Stadt die Belange einer neuen Flächenausweisung zur Deckung bestehender Baulandbedarfe an unterschiedlichen Standorten höher als die Belange bspw. des Freiraumschutzes, dem Erhalt des derzeitigen Siedlungsgefüges oder dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen." (angebliche Begründung Seite 8 Genehmigungs-entwurf Anlage 2 Zusammenfassende Erklärungen)	"In der Abwägung gewichtete die Stadt die Belange einer neuen Flächenausweisung zur Deckung bestehender Baulandbedarfe an unterschiedlichen Standorten höher als die Belange bspw. des Freiraumschutzes, dem Erhalt des derzeitigen Siedlungsgefüges oder dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen." (angebliche Begründung Seite 8 Genehmigungs-entwurf Anlage 2 Zusammenfassende Erklärungen)			"In der Abwägung gewichtete die Stadt die Belange einer neuen Flächenausweisung zur Deckung bestehender Baulandbedarfe an unterschiedlichen Standorten höher als die Belange bspw. des Freiraumschutzes, dem Erhalt des derzeitigen Siedlungsgefüges oder dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen." (angebliche Begründung Seite 8 Genehmigungs-entwurf Anlage 2 Zusammenfassende Erklärungen)	

F

<p><i>"Während der Wohnflächenverbrauch pro Kopf in den letzten 10 Jahren kontinuierlich zunahm, kann seit 2013 in Aachen ein Rückgang festgestellt werden, der 2016 stagniert. Dies ist ein weiteres Indiz für den angespannten Wohnungsmarkt in Aachen."</i> (Teil A angebliche Begründung Seite 80 Genehmigungs-entwurf)</p>			<p><i>Die Leerstandsquote, bereinigt durch modernisierungsbedingte Leerstände (- 2 Prozentpunkte), liegt damit bei nur noch 1,7 % des Gesamtwohnungsbestandes in Aachen, ein deutliches Indiz für eine angespannte Wohnungsmarktsituation.</i> (Teil C-2 angebliche Begründung Teil A Seite 5 Genehmigungs-entwurf)</p>			
<p><i>Die vollständige Ablehnung der Baufache ist unverständlich, da hier eine Chance zur Minderung des angespanntenWohn-ungsmarktes vertan wird. (von der Stadt gebildeter Aspekt Teil C-3 Seite 123 Genehmigungs-entwurf zu einer Eingabe zu RI-WO-14)</i></p>			<p>Eigentlich hätte fast der gesamte FNP Aachen*2030 erneut komplett überarbeitet werden müssen (worauf die BI-Dell schon in Ihrer ergänzenden Stellungnahme 9.6.3 (bereits 11.2017 zum neuen LEP) hingewiesen hat, zu der in der jetzigen Abwägungen aber angeführt wird, dass diese Stellungnahme angeblich keine neuen Aspekte enthalten habe. Was für ein fataler Fehler.</p>			

G