

## **Die BI-Dell informiert**

Aachen, den 13.11.2016 (161113-01-BI-Dell\_Bewertung.pdf)

Zur bevorstehenden Diskussion über die Verwaltungsvorlage zum Sachstand der Umgehungsstraße Richterich am 16.11.2016 in der Bezirksvertretung (BV) Richterich informiert die **BI-Dell** zum sogenannten Bebauungsplanverfahren 955. Es war schwer, die doch sehr verwirrend aufgebaute Verwaltungsvorlage durchzuarbeiten. **BI-Dell** hat die Stichpunkte der Verwaltungsvorlage anders und jetzt klarer geordnet und die folgenden Themenschwerpunkte in der Verwaltungsvorlage herausgearbeitet:

- 1. Verfahrensvorgeschichte und Genehmigungslage**
- 2. Variantenstudium der DB-Querung**
- 3. Planungsprobleme**
- 4. Beteiligungsergebnisse**
- 5. Zielvorstellungen der Verwaltung**

Parallel zu diesem Informationsschreiben finden Sie die zwei weiteren Dateien:

- A) Argumentationsliste der BI-Dell zur Verwaltungsvorlage zum 16.11.2016**  
(161113-02-BI-Dell\_Argumentationsliste.pdf)
- B) Kopie der Verwaltungsvorlage zum 16.11.2016 mit rot markierten Bezugspunkten**  
(161113-03-BI-Dell\_VV-markierte-Kopie.pdf)

Zwischen diesen beiden Dateien können Sie anhand der Bezugspunkte direkt die Verbindung untereinander herstellen, die nach vorstehenden Themenschwerpunkten untergliedert ist.

Wir kommen nach der Auswertung und der vorstehenden Neuordnung der Verwaltungsvorlage zu folgenden Interpretationen:

### Zu 1: Verfahrensvorgeschichte und Genehmigungslage

Zur Darstellung des „Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans BP 955“ in der Verwaltungsvorlage ist aus unserer Sicht bisher nicht der Zweck und Inhalt des Beschlusses vom 06.03.2014 rechtseindeutig. Der Bebauungsplan BP 955 wurde eindeutig für die Wohnbebauung und die Ortsumgehung auf der gesamten Fläche der Flächennutzungsplanänderung 131 beschlossen. Alle späteren Umformulierungen und „Zeichnungsänderungen“ sind aus unserer Sicht nicht rechtssicher beschlossen. Das, was derzeit als BP 955 bezeichnet wird, ist nur ein Teilbereich und ein Teilaspekt aus dem Basisbeschluss vom 06.03.2014.

Im Beschluss heißt es:

*Er (Bem.PLA) beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung*  
*- Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Aachen*  
*- Bau einer Haupteinfahrtsstraße/Ortsumgehung zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße*  
*die Aufstellung des Bebauungsplanes -Richtericher Dell- für den Planbereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach und dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße im Stadtbezirk Aachen-Richterich sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 für den Bereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach, dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße, nordwestlich der Bahntrasse, östlich der Dellstraße und nördlich der Banker-Feld-Straße.*

Die Flächenbeschreibung und die Darstellungen in der zugehörigen öffentlichen Bekanntmachung beinhalten den gesamten 2. Bauabschnitt.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren (BP) 955 und Flächennutzungsplanänderungsverfahren (FNPÄ) 131 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss bereits am **06.03.2014** vom Planungsausschuss (PLA) beschlossen.

Dagegen wurde am **06.11.2014** im PLA von der Verwaltung (Frau Melcher) ein Sachstandsbericht bezgl. des Ergebnisses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum „neuen“ FNP Aachen\*2030 vorgestellt. Hier fand keine Programmberatung zur Planung in der Richtericher Dell statt.

Am **26.11.2014** fand zwar unter Ö4 eine Programmberatung zum ersten Bauabschnitt statt (BP950), der aber mit der Ortsumgehung und dem zweiten Bauabschnitt nichts zu tun hat.

---

Unter Ö5 wurde aber am 26.11.2014 in der BV Richterich ein von der Verwaltung eingebrachter Antrag zur Aussetzung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren (BP) 955 und Flächennutzungsplanänderungsverfahren (FNPÄ) 131 abgelehnt. Auch das kann keine Programmberatung gewesen sein.

## **Zu 2: Variantenstudium der DB-Querung und zu 3: Planungsprobleme**

Es ist leicht aus unserem Hauptthemenkreis: „Planungsprobleme“ zu erkennen:

**„Im Gegensatz zur Darstellung in der Verwaltungsvorlage hat sich kein am Verfahren bisher Beteiligter (WVER, Thyssengas, Straßen NRW, DB AG) zur Bevorzugung irgendeiner Variante positiv geäußert“.**

Vielmehr herrscht, wie in der Bürgerschaft von Richterich (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Eingaben), eine große Skepsis bis hin zur Ablehnung der gesamten Planungen in der Richtericher Dell und auch der bisher öffentlich bekannt gemachten Inhalte zur Ortsumgebung.

## **Zu 4: Beteiligungsergebnisse**

### **Städtebauliche Bewertung**

Wenn Ergebnisse der frühzeitigen Anhörungen aus den Verfahren FNPÄ 131 und BP 955 in dieser Kurzform mitgeteilt werden, dann vermissen wir die Ergebnisse aus der frühzeitigen Verfahrensbeteiligungen zum „neuen“ FNP 2030\*AC. In der „städtebaulichen Eignungsprüfung zum „neuen“ FNP 2030\*AC“, die auch das parallel laufende FNP-Änderungsverfahren 131 und den Bebauungsplan 955 betreffen wird die städtebauliche Eignung für die Bebauung der Richtericher Dell zum einen durch nachweisbare Rechenfehler (Rundungsfehler) und zum anderen durch die Angabe „sehr gute Infrastruktur“ als viel zu „gut geeignet“ bewertet. Die jetzige Vorlage zeigt vielmehr, dass die angeblich „gute Infrastruktur“ erst sehr teuer und aufwändig geschaffen werden muss, was aber augenscheinlich auf erhebliche Schwierigkeiten stößt. Besonders darauf hatte die **BI-Dell** schon in den Informationen zum Bürgerbegehren gegen den Beschluss vom 06.03.2014 hingewiesen, das leider an den von der Stadt Aachen hoch gesetzten Hürden mit über 7.000 erforderlichen Unterschriften für ein eigentlich bezirkliches Projekt scheiterte.

In den späteren Stellungnahmen der **BI-Dell** zu allen drei Verfahren sind diese Argumente noch vertieft und schriftlich ausgeführt ins Verfahren eingebracht worden. Nach nunmehr zweieinhalb Jahren nach unserem Bürgerbegehren steht die Planung fast wieder an der gleichen Stelle wie damals. Damit ist die als planerische Grundlage dienende städtebauliche Eignungsprüfung zur Richtericher Dell als komplett falsch zu bezeichnen. Die Richtericher

Dell ist für die Wohnbebauung aufgrund aller sachlich nachprüfbaren Kriterien völlig ungeeignet.

### **Zu 5: Zielvorstellungen der Verwaltung**

Die Verwaltung hat in der Verwaltungsvorlage zur Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 16.11.2016 eine ernüchternde Darstellung des Sachstandes zu den Planungen in der Richtericher Dell gegeben. Aufgrund des Baubeschleunigungsbeschlusses vom 17.09.2015 im PLA sollte die Planung vorgebracht werden. Der Versuch mit einer nicht öffentlich durchgeführten, komplett neuen Planung im Sinne einer Überführung der Ortsumgebung über den Amstelbach und die DB-Trasse ist gescheitert, hat aber mehr als ein Jahr Bearbeitungszeit gekostet.

Im Zuge dieser „Beschleunigungsplanung“ sind viele weitere Hemmnisse erkannt worden (Versickerung nicht möglich, Entwässerungsplanung für die Ortsumgebung so nicht möglich, Hindernisse Gasleitungstrasse, Amstelbachquerung etc.), auf die die BI-Dell schon seit ihrer Gründung nach der frühzeitigen Bürgeranhörung zum ersten Bauabschnitt deutlich hingewiesen hat.

Trotz dieser Hemmnisse „meint“ die Verwaltung, dass (fast) alles für die bisher nur grob umrissene Variante 1 spreche. Daher schlägt die Verwaltung die Weiterverfolgung dieser Variante vor.

Da aber die Entwässerung für diese Variante nur im Zusammenhang mit der Entwässerung des Gesamtgebiets geplant werden könne, benötigt die Verwaltung einen weiteren Auftrag von der Politik, um diese Vorgehensweise auch ausführen zu können.

Allerdings sollen die Kosten hierfür erst zu einem späteren Zeitpunkt d.h. nach der Beauftragung genannt werden.

Die Beschreibung der weiteren Zeitschiene bis zum Bau der ersten Häuser ist dann nur noch als Beiwerk zu betrachten, da zu viele Unsicherheiten in dieser Prognose liegen.

Es sollen also nach Beschlussvorschlag der Verwaltung drei Entscheidungen und eine Kenntnisnahme von der BV-6, dem MOB und PLA getroffen werden:

- 1. Entscheidung für eine Variante 1 für die bisher nur ein Korridorplan vorliegt.**
- 2. Entscheidung für eine großangelegte Entwässerungsplanung bei nicht möglicher Versickerung der Niederschläge.**
- 3. Entscheidung en für 1 und 2 ohne Kenntnis der Kosten.**
- 4. Kenntnisnahme der derzeitigen Terminprognosen.**

## FAZIT der **BI-Dell**

### I. Demographie

Seit dem ersten Aufstellungsbeschluss 2012 (1. BA) und heute hat sich demographisch sehr viel getan. Die quantitative Analyse von städtischen Daten des Melderegisters zeigt eine bisher mehr oder weniger gleiche Einwohnerzahl. Bei einer qualitativen Auswertung der gleichen städtischen Daten stechen aber die Rückgänge der ortsansässigen Bevölkerung (Deutsche + Ausländer mit erstem Wohnsitz) hervor. Die Gesamteinwohnerzahl kann nur durch die Studierenden besonders der G8-G9 Grenzzahrgänge auf mehr oder weniger gleichem Niveau gehalten werden. In diesem Jahr wird wohl der Kulminationspunkt erreicht, denn die RWTH hat bereits 1.000 weniger Erstsemesteranmeldungen registriert, was auch das Bündnis „Extraraum“, an dem die Stadt Aachen mitwirkt, bereits 2008 vorhergesagt hat.

### II. Wohnungsbau

Seit einiger Zeit boomt der innerstädtische Wohnungsbau, so wie es das Land NRW und wir immer wieder in der Form „Innen- vor Außenentwicklung“ gefordert haben. Mittlerweile fast 5.000 in Planung oder im Bau befindliche und auch schon fertig gestellte Wohnungen seit 2013 lassen die immer wieder gebetsmühlenartig vorgetragene dringende Notwendigkeit der Erschließung der Richterlicher Dell in sehr fragwürdigem Licht erscheinen. Darüber hinaus gibt es über 5.500 nachgewiesene Leerstände (Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen), über 900 allein von der Stadt kartierte Baulücken (Baulückenkataster) und die von der Stadt noch nicht einmal ermittelten aber mehrheitlich erschließungsfähigen Brachflächen in der Stadt Aachen.

Vor dem Hintergrund dieses Zahlenwerkes erscheint es uns so gut wie unmöglich, den erforderliche Bedarfsnachweis für die geplante Erschließung der Richterlicher Dell im Außenbereich der Stadt Aachen zu führen.

### III. Schwerpunktwechsel

Es ist für uns verwunderlich, dass die gleichen Protagonisten, die einzelne Mitglieder der **BI-Dell** in einer Sitzung des PLA am 17.09.2015 u.a. als unsachlich agierend bzw. als Zyniker beschimpften, sich zurzeit lauthals als Förderer des Mietwohnungsbaus aufspielen und den vorher vehement vertretenen Bau der angeblich dringend geforderten Ein- und Zweifamilien-

---

häuser in der Richtericher Dell mit keinem Wort mehr erwähnen. Dieser Sinneswandel erfreut uns natürlich, wenngleich die Unterstellungen und Beleidigungen in einem Gremium, in dem es den Bürgern verboten ist, sich mündlich zu äußern, nur schwer zu vergessen sind.

#### **IV. Kosten und Wirtschaftlichkeit**

Was in der kompletten Verwaltungsvorlage zum 16.11.2016 fehlt, ist die Ermittlung von Kosten. Seit Anbeginn des Aufstellungsbeschlusses zum ersten Bauleitplanverfahren 2012, wurden von PolitikerInnen gleich welcher Couleur ein parallel zur Planung verlaufendes Kostenmanagement, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und vieles mehr bei der Verwaltung eingefordert. Hier sind Herr Plum und Frau Schlick am 14.06.2012, Herr Rau und Frau Nacken am 06.03.2014 und Herr Pontzen sowie Frau Prenger-Berninghoff von der Verwaltung zu nennen, die sich für die Veröffentlichung von Kostenkalkulationen und Kostenschätzungen sowie zeitige Einstellung von Geldern in den Haushalt noch bis 2014 stark gemacht haben. Seit der Gründung der **BI-Dell** war es fast ausschließlich die **BI-Dell**, die schriftlich und mündlich in den möglichen Fragestunden der BV-6 und im Rat der Stadt Aachen um diesbezügliche Angaben gebeten hat. Die Verwaltung lehnte aber jedes Mal unter Angabe aller möglichen Gründe Angaben zu den Kosten zu machen oder gar eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu erstellen kategorisch ab. So haben wir aus unseren fachlichen Ressourcen heraus vor dem Hintergrund der städtischen Planungen im Jahre 2013 eine eigene Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt und laufend aktualisiert. Die Stadt Aachen nähert sich seitdem in ihren spärlichen Verlautbarungen zu den Kosten langsam immer mehr unserer Wirtschaftlichkeitsberechnung in einzelnen Punkten an bzw. übertrifft diese schon bei weitem.

Auch uns ist klar, dass manches Mal politische Entscheidungen getroffen werden müssen, die betriebswirtschaftlich nicht unbedingt abzubilden sind. Das ist aber kein Grund keine Kostenanalyse bzw. keine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchzuführen. Allein um die Tragweite der eigenen Entscheidungen besser einschätzen und vorher in etwa realistisch abschätzen zu können, wie sich die Kosten später entwickeln werden, sind solche Analysen wichtig.

Die Inaussichtstellung einer Kostenbetrachtung, wie in der Verwaltungsvorlage geschehen, für einen Zeitpunkt erst nach erfolgter positiver Beschlussfassung, mutet nach unserer Ansicht entweder wie eine Erpressung, zumindest aber wie ein Glücksspiel an und ist für uns in keiner Weise logisch nachvollziehbar. Wer z.B. ein Haus kaufen will, wird vorher auch die zu erwartenden Kosten kennen wollen.

**V. Reaktionen der Finanzsteuerung der Stadt Aachen**

Die von uns am 06.04.2016 und am 29.06.2016 im Rat der Stadt Aachen an die Stadtkämmerin (Frau Grehling) gestellten Fragen zum Haushaltsentwurf 2016 bezüglich der Positionen zur Richtericher Dell, haben viel Staub aufgewirbelt. Wir wurden daraufhin erfreulicherweise zum 14.09.2016 von Frau Grehling zu einem Erörterungsgespräch (mit Herrn Berg und Herrn Kind, beide Finanzsteuerung) in die Stadtverwaltung eingeladen. Nach diesem sehr offenen, intensiven und konstruktiven Gespräch, konnten wir feststellen, dass die Finanzsteuerung im Haushaltsentwurf 2017 bereits auf unsere Anregungen eingegangen ist. Es wurden von den im Haushalt zur Richtericher Dell stehenden Elementen in Höhe von ca. 9,5 Mio. € bereits ca. 4,5 Mio. € gestrichen bzw. wie im Falle der geplanten KiTa in einen KiTa-Pool überführt, womit diese Gelder nicht mehr an die in der Richtericher Dell geplante KiTa gebunden sind, die vor 2022 ohnehin nicht zu realisieren gewesen wäre.

Bezüglich der noch eingestellten Tiefbaukosten von ca. 5 Mio. € bis 2020, für die das gleiche gilt, werden wir noch einmal bei der Finanzsteuerung vorsprechen.

**VI. Weitere Planungshemmnisse bzw. Risiken aus Sicht der BI-Dell****Neuer Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW**

Wichtige Aspekte für eine realitätsnahe Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben sich aus den Grundlagen und Zielen, die im neuen Entwurf zum Landesentwicklungsplan definiert wurden (2014 – 2016). So benötigt eine Höchstspannungsleitung einen beidseitigen Schutzabstand von ca. 400 m von der Leitungsachse. Hierbei kommt es laut Festlegung und Aussagen der Staatskanzlei NRW nicht auf die derzeitige Arbeitsspannung sondern auf das genehmigte Spannungsmaß an. Bei der geplanten die Osterweiterung der Richtericher Dell schneidenden Leitung handelt es sich um eine 220 KV Leitung, somit ist diese Leitung als Höchstspannungsleitung bei Planungen zu bewerten. Hierdurch werden ca. 30 bis 40 % des auf dem Bereich der Flächennutzungsplanänderung 131 als Wohnbebauung geplanten Gebiets nicht als Wohnbebauung zu realisieren sein. Das hat einen entscheidenden finanziellen Einfluss auf die derzeitigen Planungen auch zur Ortsumgehung Richterich, der in die weiteren Entscheidungen einbezogen werden muss.

**Weitere Schnittpunkte mit Straßen NRW**

Der Widerspruch von Straßen NRW zur Gesamtplanung betrifft nicht nur den Anbindungsbereich an die Roermonder / Kohlscheider Straße sondern auch die Anbindung an die Horbacher Straße, die im geplanten Anbindungsbereich eine Landesstraße ist.

**Benachbarte Baugebiete**

Bei einem Blick über die Grenzen von Aachen hinaus, ist unschwer zu erkennen, dass am Ortseingang von Kohlscheid ein neues Baugebiet auch für Einfamilienhäuser auf einer sanierten Bergbaubrache entsteht. Hier sind vor mehreren Jahren im Zuge der Ausweisung des Gewerbegebietes und des Wohngebietes Bergbaustollen erkundet und anschließend verfüllt bzw. auch verpresst worden, so dass nun dort gebaut werden kann. Das geplante Baugebiet Richtericher Dell steht hier noch am Anfang bezüglich der Erkundung und Sanierung von Bergbaufolgeschäden. Zudem wäre für eine Fortsetzung der Planungen in der Richtericher Dell, wie sie in der Verwaltungsvorlage beantragt werden, auch ein Blick von den Rathausturmstippen in die benachbarten Regionen anzuraten, wie es bei der Tagung zum zehnjährigen Bestehen der „Allianz für die Fläche NRW“ in Düsseldorf angeraten wurde. Die Zukunft wurde dort unter dem Ziel gemeindeübergreifende Planungs koordinierung umrissen, was besonders im Ruhrgebiet zu beachtenswerten Erfolgen geführt hat.

**Neuer Antrag Nr. 24 zur Erweiterung der Kohlscheider Straße (BV-6 zum 16.11.2016)**

Der für die Sitzung der BV Richterich am 16.11.2016 und wohl auch für die nächste Sitzung der BV Laurensberg von den SPD-Fraktionen eingebrachte Antrag Nr. 24 zielt darauf, die Kritikpunkte von Straßen NRW hinsichtlich der zusätzlichen Verkehrsbelastung der Kohlscheider Straße durch die geplante Ortsumgehung durch einen 4-spurigen Ausbau der Kohlscheider Straße zu entkräften. Seltsamerweise wird hier das starke Verkehrsaufkommen auf der Kohlscheider Straße als Begründung angeführt, wogegen das Verkehrsaufkommen aber in der Verwaltungsvorlage mit einer nur 4,2 prozentigen Zunahme der Verkehrsbelastung herunter gespielt wird.

**Was ist denn hier nun richtig?**

Die weiteren Punkte im Antrag Nr. 24 wie z.B. zwei unmittelbar nebeneinander liegende Kreisverkehre (Ortsumgehung - Roermonder Straße sowie Roermonder Straße - Kohlscheider Straße) stellen erneut weitere Planungsvarianten dar, die irgendwie mehr Wunschvorstellungen als konkreten Planungen entstammen.

In welchem Planungsstadium befindet sich zurzeit die geplante Erschließung der Richtericher Dell mit dem sogenannten BP 955?

Eine konkrete Entwurfsplanung für einen Bebauungsplan als verbindlicher Teil der Bauleitplanung ist für uns aufgrund der vielen Planungsschwierigkeiten, bisherigen und weiteren Varianten, Neu- und Umplanungen nicht mehr zu erkennen.

Unseres Erachtens sollte im übertragenen Sinne über einen „Kassensturz“ nachgedacht werden, indem man „einen Gang zurückschaltet“, die gesamten Planungen auf den Prüfstand stellt, neu überdenkt sowie neu bewertet. Zu den Hauptbewertungskriterien zählen sicherlich: Transparenz der Planungen, Wirtschaftlichkeit, Durchführbarkeit, Genehmigungsfähigkeit (mit Bedarfsnachweis, Alternativ-Prüfungen, Eingriffs-, Umwelt- und Klimaauswirkungen, etc.) sowie die Konformität mit den Zielen und Grundsätzen des neuen (Entwurf des) LEP NRW.

Durch eine Aufhebung der Bauleitplanbeschlüsse zur Richtericher Dell und eine damit verbundene Flächenrückgabe könnte die Stadt Aachen zu einem Vorreiter des bundes- und landesweit geforderten Flächensparens ganz im Sinne der „Allianz für die Fläche in NRW“ werden.

Zurzeit ergibt sich der Eindruck, dass im Verfahren viele unterschiedliche, zum Teil unausgereifte Meinungen existieren. Ein fundierter sachlicher Vortrag statt operativer Hektik in der Planung wäre der Sache sicherlich dienlicher. Insbesondere vor dem Hintergrund der in der Verwaltungsvorlage skizzierten Zeitschiene besteht kein zeitlicher Druck, wenn er in den letzten 18 Jahren der Planung zur Bebauung der Richtericher Dell denn jemals bestanden hat.

**Es besteht mangelnde Transparenz hinsichtlich Kostenvolumina, der Entscheidungsgründe und der Bewertung der Durchführbarkeit des Projektes vor dem Hintergrund aller benannten Planungsschwierigkeiten. Daher empfehlen wir eine Ablehnung der Verwaltungsvorlage durch die BV Richterich und die nachfolgenden Ausschüsse und keine Beauftragung weiterer Planungen bis nicht die komplette Transparenz hergestellt worden ist.**

Gez.

**BI-Dell**

**Sprecher:**

**Dr. Christian Locher**

**Hubert Marx**

**Peter Philippen-Lindt**

---