

An

**Stadt Aachen –Oberbürgermeister-**

**-Vorbereitende Bauleitplanung-**

**(Frau Fischer / Herr Günther / Frau Mesenholl)**

**Lagerhausstraße 20**

**52064 Aachen**

Per Einschreiben Rückschein

Betr.: FNP 2030    Ihr Zeichen: FNP 2030    Unser Zeichen: FNP 2030    Datum: 28.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unsere Ergänzungen und Aktualisierungen zu unserer Stellungnahme zum „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\* Aachen mit der Bitte um Berücksichtigung in den derzeit laufenden Planungen.

Da sich seit der frühzeitigen Bürgeranhörung 2014 sehr viele planungsrelevante und planungsrechtliche Randbedingungen geändert haben, sehen wir uns gezwungen, auch unsere Stellungnahme vom 28.07.2014 durch Erweiterungen und Aktualisierungen den neuen Gegebenheiten anzupassen. Zudem sind viele planungsrelevante Grundlagen weiter fortgeschrieben worden (z.B. Bevölkerungsentwicklung –aktuell bis 30.06.2017 open data-) oder haben sich fortentwickelt (Leerstände Avantis etc.), so dass die aktuellen Verhältnisse in der vorliegenden Stellungnahme auch in aktualisierter Form berücksichtigt werden mussten.

Des Weiteren haben sich die Inhalte von vielen bis zur den frühzeitigen Bürgeranhörungen in der Richtericher Dell (und in Aachen) laufenden Planungen zwischenzeitlich so umfassend geändert, dass auch viele Ergänzungen zu unseren Stellungnahmen erforderlich geworden sind, weil ein noch zu fassender Beschluss sich nicht auf veraltete Unterlagen beziehen darf.

Da aus heutiger Sicht für die Bürgerschaft nicht erkennbar ist, welches der sich auf identische Flächen beziehende Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan 1980 im Bereich der Richtericher Dell maßgeblich ist, bitten wir Sie die beiliegende Aktualisierung und Ergänzung unserer Stel-

---

lungnahme vom 28.07.2014 auch in die Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 mit den Nummern: 128, 131, ??? Neubau Feuerwehrgerätehaus, ??? Verlegung der Banker-Feld-Straße und ??? Kompostieranlage bzw. Recyclinghof AC-Nordwest aufzunehmen und dort entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**BI-Dell**

Mit freundlichen Grüßen

**gez. Dr. C. Locher**

**gez. H. Marx**

**gez. P. Philippen-Lindt**

---

Dr. Christian Locher

---

Hubert Marx

---

Peter Philippen-Lindt

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

## **Ergänzungen und Aktualisierung der Einwände zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030\*Aachen vom 28.07.2014, sowie zu den FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 und 128**

### **Prolog / Aktualisierung**

Der Rat der Stadt Aachen hat im Juni 2008 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit vorgeschaltetem Masterplan 2030 unter Einbindung 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 Bürgeranhörung 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 wäre der Verfahrensschritt: „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ abgeschlossen gewesen und nach der Abwägung der Eingaben, die bis zum 01.08.2014 hätte erfolgt sein sollen, sollte die Offenlage zur Genehmigung durch die Stadt Aachen und die Bezirksregierung Köln durchgeführt werden.

Seit mehr als drei Jahren ist bis auf einen Sachstandsbericht im Planungsausschuss der Stadt Aachen keine öffentliche Vorstellung zum „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen mehr erfolgt. Da auch die bei der Vorstellung zum Sachstand genannte Zeitschiene (Offenlageabschluss 4. Quartal 2017) anscheinend nicht mehr eingehalten wird, sieht die BI-Dell den dringenden Bedarf die im Jahre 2014 formulierten Eingaben an die derzeitigen sachlichen und planungsrechtlichen Verhältnisse durch die vorliegende Aktualisierung ihrer Eingaben auf den neuesten Stand zu bringen und in das Verfahren ein zu bringen. Seit der frühzeitigen Bürgeranhörung haben sich viele planungsrechtliche Verhältnisse geändert.

### **LEP 2017**

So ist der neue Landesentwicklungsplan 2017 rechtskräftig geworden und nun auch bei der weiterhin im Verfahren befindlichen Aufstellung des sogenannten „neuen“ Flächennutzungsplans 2030\*Aachen rechtsverbindlich zu beachten.

### **Gutachten empirica/Quaestio 2009**

Das für den FNP 2030\*Aachen im Jahre 2014 grundlegende Gutachten empirica/Quaestio 2009 ist im Gutachten Quaestio 2014 (2015) als politisch-normativ abgetan und damit sowohl das Gutachten als auch das darauf basierende Handlungskonzept „Wohnen“ mit seinem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ entkräftet worden.

**Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“**

Das Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ wurde nach der „frühzeitigen Bürgeranhörung“ im Frühjahr 2015 veröffentlicht und bildet seitdem die Basis für ein neues Handlungskonzept „Wohnen“ mit dem neuen Szenario „Wirtschaft+“, das in der 2014 vorgelegten Variante des FNP 2030\*Aachen aber auch in den diesbezüglichen Stellungnahmen naturgemäß noch nicht berücksichtigt werden konnte. Die BI-Dell hat viele Fehler und Unstimmigkeiten in diesem „neuen“ Gutachten Quaestio 2014 aufgezeigt, die trotz Bestätigung durch die Stadt Aachen bei weiteren FNP-Änderungsverfahren nach März 2015 nicht korrigiert worden sind. Besonders irritierend ist hierbei, dass die falsche Angabe zum Wohnungsbestand auf Seite 20 trotz Bestätigung der Fehlerhaftigkeit nicht korrigiert worden ist und somit eindeutig falsche Zahlen im Gutachten weiter für Verwirrung sorgen werden. Durch diese falsche Zahlenangabe wird suggeriert, dass die weiter im Gutachten benutzten Zahlen für den Wohnungsbestand Zensus-2011-Zahlen seien, was aber nicht stimmt. Die Zahlenangabe entspricht den städtischen aber nicht den Zensuszahlen. In den weiteren Berechnungen von Quaestio werden also städtische und nicht die Zensuszahlen berücksichtigt. Wieso eine Korrektur trotz Bestätigung der fehlerhaften Aussage nicht erfolgt, ist logisch nicht nachvollziehbar und entspricht keiner verantwortungsvollen Vorgehensweise. In der Mathematik wäre so ein Vorgehen undenkbar sonst könnten wegen falscher Zahlen Raketen statt auf dem Mond unbeabsichtigt z.B. auf dem Saturn landen. Aus etwas Falschem kann nach der formalen Logik nicht Wahres bzw. Richtiges abgeleitet werden.

**Gutachten empirica/Quaestio 2009 und Quaestio 2014**

Beide Gutachten basieren jeweils auf mindestens zwei Jahre alten Zahlendaten für ihre Erstellung, da die seinerzeitigen statistischen Erhebungen jeweils nur mit einem Nachlauf von mindestens 2 Jahren berücksichtigt wurden. Damit waren die Zahlen schon bei der Erstellung der Gutachten jeweils bereits hoffnungslos veraltet. Das Gutachten Quaestio 2014 ist zudem wertlos und bezogen auf darauf basierenden politischen Entscheidungen sogar äußerst bedenklich. Insofern muss ein neues Handlungskonzept „Wohnen“ ohne Bezug auf die politisch-normativen Gutachten empirica-Quaestio 2009 und Quaestio 2014 aber unter Berücksichtigung des neuen Wohnungsmarktberichtes 2016 erarbeitet werden. Erst danach darf weiter an der Aufstellung eines „neuen“ FNP 2030\*Aachen gearbeitet werden, da die derzeitigen berücksichtigten „Grundlagen“ überholt und teilweise erheblich fehlerbehaftet sind.

**BauGB**

Auch das Baugesetzbuch ist seit 2014 novelliert worden. Besonders die Passagen zum „Bauen im Außenbereich“ enthalten viele Einschränkungen, die die Stadt Aachen bei Neuinanspruchnahmen von Außenbereichen zu umfangreichen Nachweisen zum aktuellen Bedarf zwingt, bevor Außenbereiche neu erschlossen werden können.

**Immobilien- und Wohnungsmarktberichte**

Wie fast alle Gutachten zum „neuen“ FNP 2030 so waren auch die Immobilien- und Wohnungsmarktberichte vor 2016, die alle zwei Jahre erstellt wurden, schon bei ihrem Erscheinen hoffnungslos veraltet. Erstmals seit diesem Jahr (2017) hat die Stadt Aachen erfreulicherweise Immobilien- und Wohnungsmarktberichte mit dem Stand zum 31.12. des Vorjahres (2016) erstellt, die damit hinreichend aktuell sind. Die Auswertung dieser Zahlen wird zu einem Überdenken der bisherigen Szenarien der hoffnungslos veralteten und zudem politisch-normativen Gutachten führen müssen. Daher müssen diese neuen und auch aktuellen Zahlen und Erkenntnisse in jedem Fall in das noch laufende Verfahren zur Aufstellung des „neuen“ Flächennutzungsplans 2030\*Aachen einfließen und berücksichtigt werden, selbst wenn dies eine komplette Neuauswertung erfordert.

**Parallel und nachfolgend laufende Verfahren**

Die nachfolgenden Ausführungen sind auch in die parallel zur Aufstellung des „neuen“ FNP 2030\*AC im Bereich der Richtericher Dell laufenden FNP-Änderungsverfahren Nr. 128, 131 und Feuerwehrgerätehaus (Nr.?) zu übernehmen. Die Ausführungen sind auch für die noch zu erwartenden Verfahren auf den Flächen der FNP-Änderungsverfahren 128 und 131 (Kompostieranlage, Neubau Banker-Feld-Straße, etc.) zu übernehmen.

## **Ergänzungen und Aktualisierung der Einwände zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030\*Aachen vom 28.07.2014, sowie zu den FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 und 128**

### **Aktualisierung und Ergänzungen der Eingaben der BI-Dell**

Nachfolgend werden die Eingaben der **BI-Dell** zum „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen aktualisiert und in das laufende Verfahren eingebracht.

### **Aktualisierung Basis Modul**

Seite 05

### **Aktualisierung Teil 1: Allgemeines Modul**

Seite 20

### **Aktualisierung Teil 2: Modul Richterich**

Seite 33

### **Aktualisierung Teil 3: Modul Richtericher Dell**

Seite 38

## **Bemerkungen zur Aktualisierung der BI-Dell:**

Um die Ergänzungen und Aktualisierungen gut hervorzuheben, sind die folgenden optischen Kennzeichnungen vorgenommen worden:

- Nicht geänderte Passagen bleiben durch ihre Überschrift als Platzhalter gekennzeichnet und deren weiterhin aktuelle Texte sind darunter in „ klein “ gesetzt.
- Änderungen oder Streichungen in den Texten sind in „durchgestrichene “Texte gesetzt
- Aktualisierungstexte, entscheidende Änderungen und Ergänzungen der Fassung von 2014 sowie Korrekturen (z.B. Rechtschreibung) in den weiterhin gültigen Texten sind in „ **Rot** “gesetzt.
- Zitate sind *klein Kursiv* gesetzt
- Abbildungen und Diagramme, die sich seit der Stellungnahme der BI-Dell 2014 nicht geändert haben, sind stark verkleinert dargestellt.

## **Ergänzungen und Aktualisierung der Einwände zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030\* Aachen vom 28.07.2014, sowie zu den FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 und 128**

### **Aktualisierung Basis Modul**

#### **A) Scoping 16.04.2013 = -> nach Aufhebung des LEP-Programms**

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 LEP-Programms

#### **A) Scoping 16.04.2013 = -> nach Aufhebung des LEP-Programms**

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 weg zu wägen ist ein krasser Planungsfehler.

**Wir fordern daher eine komplette Überarbeitung aller Flächen hinsichtlich der Vorgaben des Entwurfs des LEP 2017 und des § 35 BauGB 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 Richterlicher Dell das stetige planerische „Fehlen“ des ca. 17 ha umfassenden, landwirtschaftliche Flächen zerstörenden „grünen Saums“, einer städtischen Grünfläche, nördlich der geplanten Be-

bauung. 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.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind und damit der zuvor angeführte Zeitdruck nicht mehr begründet werden kann, fordern wir hier erneut nachdrücklich 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.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind und kein Zeitdruck mehr angeführt werden kann, fordern wir hier erneut nachdrücklich eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit, da Ausgleichsflächen öffentliches Interesse darstellen 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.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich 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 **nicht** zugänglich sind.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich 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 **bzw. nicht öffentlich für die Bürgerschaft zugänglich sind.**

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich eine komplette Transparenz und öffentliche Zugänglichkeit zu diesen Unterlagen, da sie öffentliches Interesse darstellen.**

**Masterplan „Wasser“ 2006 und Ergänzung**

Hierzu gehört auch die Veröffentlichung der gesamten Unterlagen zum Masterplan 2006 (hier insbesondere „Wasser“). Bisher wurde der BI-Dell mehrfach der Zugriff auf den Masterplan „Wasser“ 2006 von der Stadt Aachen -zuletzt noch im Jahre 2017- explizit trotz mehrfacher Nachfragen verweigert. Als Begründung führte die Stadt Aachen zuletzt an, dass eine Veröffentlichung des Masterplans „Wasser“ 2006 zum derzeitigen Zeitpunkt (2017) nur zu Verwirrungen führen würde, da aus ungenannten Gründen ein neues Gutachten beauftragt werden müsste, weil angeblich die zuvor aufgrund des Masterplans „Wasser“ 2006 festgestellte, uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit nun doch nicht gegeben sei.

Die Fachleute der BI-Dell könnten zwar durch die mangelnde Transparenz der Stadt Aachen verwirrt werden, nicht aber durch die Inhalte sachlicher Unterlagen. Die planungshoheitliche bis majestätische Argumentation der Stadt Aachen zur bewussten Zurückhaltung von wichtigen planungsrelevanten Unterlagen fördert ausschließlich Misstrauen bei der Bürgerschaft, die die Erstellung dieser Unterlagen letztendlich aber bezahlt hat.

Normalerweise hätte das Gutachten Masterplan „Wasser“, das seit 2006 existiert und auch bei dem erstellenden Büro in Dortmund als Referenz aufgeführt wird, bereits bei den frühzeitigen Öffentlichkeitsanhörungen veröffentlicht werden müssen, damit sich die Politik und die Bürgerschaft auf Sachgrundlagen ihre Meinung hätten bilden können. Eine Unterlagenzurückhaltung von umweltrelevanten Gutachten ist planungsrechtlich mehr als bedenklich. Die Bürgerschaft hat ein Recht auf diese von ihr bezahlten Unterlagen, wird aber wie ein Bettler abgekanzelt.

#### **Versickerungsfähigkeit**

Weiterhin verwundert die Tatsache, dass seinerzeit (2006 – 2012) dem Planungsausschuss schon mitgeteilt wurde, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet aufgrund des Masterplans „Wasser“ 2006 und dessen Ergänzungen auch im Neubaugebiet Richtericher Dell problemlos möglich sei.

Nach der Variantenentscheidung für die Erschließungsstraße Richterich soll die Versickerung nunmehr nicht mehr möglich sein, obwohl sich die Randbedingungen: Böden, Bemessungsniederschläge etc. seither nicht geändert haben.

Ohne das Vorliegen des Masterplans „Wasser“ 2006 ist diese „planlose“ und kostenträchtige Entscheidung nicht nachvollziehbar. Sollte das neue Gutachten zur Versickerung für das geplante Neubaugebiet nicht bis zur Offenlage vorliegen, wäre das ein Planungsfehler und könnte nicht akzeptiert werden, da die Versickerung eine der wichtigsten umweltrelevanten Planungsgrundlagen für eine Umwidmung der Richtericher Dell durch den FNP 2030\*Aachen von reiner Agrarnutzung in ein Neubaugebiet ist, wie dies auch von der Stadt hinsichtlich der Kompensati-

**on der einschneidenden Eingriffe und besonders in den Begründungen für die sogenannte „Klimaschutzsiedlung“ mit dezentraler Versickerung als eine Kompensationsmaßnahme für die tiefgreifenden Eingriffe in Natur und Boden beschrieben worden ist.**

## **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.

### **Erschließungsstraße**

**Die Planungen zur Erschließungsstraße haben sich ständig seit 2014 geändert; seien es die Linienführung, die Kosten, die Anschlussverhältnisse an die Kohlscheider Straße oder die Verkehrsberechnungen. Auch derzeit (2017) sind die Anschlussmöglichkeiten an die Kohlscheider Straße ungeklärt und die bisherigen Darstellungen wurden vom landeseigenen Betrieb Straßen NRW vollständig abgelehnt.**

**Es geistern plan- und ziellos unausgegorene, zumeist politische Forderungen und Wünsche zu Kreisverkehren, Anschlussvarianten, Spurerweiterungen bis zur Autobahn, Fahrradschnellwegquerungen etc. durch die Bezirksvertretung und die beteiligten Ausschüsse.**

**Seit Beginn des Jahres 2017 ergab sich dann auch noch eine bauwerksbedingte Änderung in der Verkehrsführung der Banker – Feld Straße für die sicherlich auch noch ein weiteres FNP-Änderungsverfahren eingeleitet werden muss, da man sich dafür trotz der Vielfalt der zurzeit laufenden Verfahren aufgrund der topographischen Lage außerhalb der bestehenden Bauleitplanverfahren keines davon aussuchen kann.**

**Die ganzen Verfahren erscheinen untereinander nicht abgestimmt, unausgegoren und planlos, besonders wenn man noch die Vielfalt der FNP-Verfahren berücksichtigt, die auf ein und dieselbe Fläche zugreifen wollen (FNP 2030\*Aachen, FNP-Änderungen 128, 131 und Feuerwehr? / Kompostlager? / Banker-Feld-Straße?). Entgegen der eindeutigen Forderung und Festlegung im Schreiben des früheren Umweltministers Remmel (vertreten durch Prof. König vom 13.01.2014), dass die Planung der Erschließungsstraße erst nach der Feststellung des „aktuell nachgewiesenen Bedarfs“ beginnen darf, wird die Erschließungsstraße bereits relativ detailliert vor den Planungen zur Wohnbebauung geplant; das ist der „Öscher Weg“.**

**Auf Seite 1+2 heißt es in dem Schreiben:**

*„Ergänzend halte ich die Ermittlung von Brachflächenpotenzialen und Baulücken für erforderlich, um Alternativflächen unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs prüfen zu können. Ziel sollte es sein, den aktuell nachgewiesenen Bedarf möglichst inner-*

*halb des bestehenden Siedlungsbereichs abzudecken, um damit diese Freifläche zu schonen. Die Planung der Umgehungsstraße darf dieser Prüfung nicht vorgreifen.*

Einerseits wurde 2014 bei der Aufstellung des FNP 2030\* Aachen der damals aktuelle Bedarf zwar behauptet aber nicht nachprüfbar nachgewiesen und andererseits stellt sich der aktuelle Bedarf 2017 (Wohnungsmarktbericht 2016) im Vergleich zu 2012 bzw. 2014 völlig anders dar, als es bei der damaligen Aufstellung des FNP 2030\* Aachen sowie in den Aussagen der Gutachten empirica/Quaestio 2009 und Quaestio 2014 prognostiziert worden war. Bedarf bestand seit 2013 wie auch heute nur bei Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment, besonders beim geförderten Wohnungsbau, der im Baugebiet Richtericher Dell nur untergeordnet vorgesehen ist. Hinzu kommt, dass ab einer Baugebietsgröße von mehr als 5 ha der städtische Baulandbeschluss nicht mehr angewendet werden muss.

Als Ortsumgehung kann die Erschließungsstraße nicht eingeordnet werden, da sie in großen Teilen selber im geplanten Baugebiet verläuft, das ja eigentlich umgangen werden soll. Dass die Stadt Aachen bei der Erschließungsstraße stets andere Bezeichnungen anwendet ist verwunderlich (Umgehungsstraße, L231neu, Hauptsammelstraße, etc.). Völlig verwirrend ist zudem, dass von der Stadt Aachen eine Ortsumgehung für Richterich noch vor kurzem unmissverständlich im Zuge der Planungen zur B258n abgelehnt wurde. Begründet wurde dies damit, dass die Bestandsstraßen in Richterich den Verkehr angeblich nachweislich beherrschen könnten.

Paradoxer können die Argumentationen und die Planungsgründe der Stadt Aachen für eine Neuinanspruchnahme der Außenbereichsflächen der Richtericher Dell nicht sein.

Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre mit vielen Neu- und Umplanungen der Infrastruktur vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich 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 Mobilfunkmasten. 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.

### Höchstspannungsleitung

Am Ostrand der BI-Dell ist eine Höchstspannungsleitung vorhanden, der seitens der Stadt Aachen keine große Bedeutung zugemessen worden ist. Nach der Rechtskraft des neuen LEP 2017 muss ein neues Baugebiet jedoch einen Sicherheitsabstand von 400 m beidseitig zur Achse der Höchstspannungstrasse einhalten.

ten, wodurch sich die Größe der Wohnbebauung im zweiten Bauabschnitt der Richtericher Dell in etwa halbieren und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung weiter verschlechtern wird. Hierbei ist laut Staatskanzlei Düsseldorf nicht die derzeitige Betriebsspannung maßgeblich sondern die genehmigte Kapazität.

Seit 2014 bis heute sind weitere drei Jahre vergangen. Wir fordern daher nachdrücklich, diese Unterlagen zu beschaffen und deren Inhalte entsprechend neu in den Prüfunterlagen zu berücksichtigen. Zudem sind die neuen gesetzlichen Vorgaben des bereits rechtsgültigen LEP 2017 zu beachten und entsprechend in die Pläne und Unterlagen zum „neuen“ FNP 2030\*Aachen und der parallel dazu laufenden FNP-Änderungsverfahren Nr. 128 und 131 einzuarbeiten, auch wenn der derzeit noch in Bearbeitung befindliche REP noch nicht rechtsgültig ist.

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

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

##### Siedlungsmonitoring

Ein Baulückenkataster als ein Baustein eines Siedlungsmonitorings ist zwischenzeitlich von der Stadt vorgelegt, jedoch bisher nicht erkennbar weiter gepflegt worden. Zudem will die Stadt Aachen nicht aktiv auf die Eigentümer von Baulücken zugehen, so dass das Baulückenkataster als GIS-Karteileiche eine zwar schöne aber nutzlose Darstellung der Baulücken bleiben wird, obwohl hier Kreativität -wie in anderen Städten bereits praktiziert- erforderlich wäre. Aus der Vorgehensweise der Stadt Aachen ergibt sich der Verdacht, dass die Stadt Aachen nur die Formalie Baulückenkataster nach dem BauGB § 200 und dem LEP 2017 erfüllen will, aber eigentlich keinen dringenden Wohnbaubedarf hat, wenn sie danach dieses Potential von mehr als 850 Baulücken in keiner Weise angehen will. Dieses Baulückenkataster ist trotzdem weiterhin inhaltlich und im GIS-System der Stadt Aachen zu pflegen.

Das GISTRA-Gewerbeflächenmonitoring ist unzureichend, da es lediglich zur Aussage über Leerstände in bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten dient.

Beide Monitoringsysteme sind zudem unzureichend erläutert bzw. in beiden sind die Grundlagen für die Flächeneinstufungen nicht erklärt.

Brachflächenmonitoring sowie ein Monitoring von „minder genutzten Flächen“ fehlen weiterhin komplett, so dass in Aachen noch kein vollständiges Siedlungsflächenmonitoring als Grundlage für einen „neuen“ FNP 2030\*Aachen vorhanden ist, das aber gesetzlich und planungsrechtlich für eine Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung eines „neuen“ FNP 2030\*Aachen erforderlich ist.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich die komplette Erstellung eines Siedlungsflächenmonitorings nach den Vorgaben des LEP 2017 mit den entsprechenden Kartierungen ein, da sie Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans 2030 Aachen sind. 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 LEP-Programms

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 richtungweisende 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.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich die komplette Aktualisierung und Anpassung der Unterlagen für die Aufstellung des „neuen“ FNP 2030\*Aachen an die Vorgaben des LEP 2017, da auch der Regionalentwicklungsplan zurzeit in der Aktualisierung ist und sich dieser auch an den Vorgaben des LEP 2017 halten muss.**

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 städte-regionalen 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 eigentlich 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 lautereren 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 konkretisier-**

**ten 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 2017) enthalten sind. Die danach folgende Ableitung, dass die ASB- und GIB-Bereiche eigens als Reservelächen für zukünftige Flächennutzungspläne zur Verfügung stehen, wird im Landesentwicklungsplan 2017 nicht ohne detaillierte Prüfung gestattet. Hier besteht keine Selbstbedienung bzw. kein Automatismus trotz majestätischer Planungshoheit der Kommunen.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich die vollständigen, plausiblen und nachprüfbar Nachweise nach den Vorgaben des rechtsgültigen LEP 2017 mit der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEP 2017.**

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.

### **Bautätigkeiten in Aachen seit 2013**

**Die BI-Dell verfolgt seit 2013 die Bautätigkeit in Aachen, soweit dies aus dem Ratsinformationssystem und der Presse möglich ist. Hieraus zeigt sich, dass seit der im Januar als alternativlos bezeichneten 800 zu bauenden Wohnungen in der Richtericher Dell, mehr als 5.000 Wohnungen gebaut oder in der Verwirklichung begriffen sind. Demnach war und ist die Neuerschließung und Bebauung der Richtericher Dell nie alternativlos gewesen. Aufgrund der vielen Brachen im Aachener Stadtgebiet wird die Dell auch weiterhin nicht alternativlos sein. Mit der angeblich qualifizierten Planung im Masterplan 2006 „Wohnen“ versucht die Stadtverwaltung den Verzicht auf eine nachvollziehbare Prüfung möglicher Alternativen zu rechtfertigen. Als qualifizierte Planung bezeichnet die Stadt Aachen dabei lediglich, dass bei der Ausschreibung für den Masterplan 2006 Angebote von mehreren Planungsbüros eingeholt worden sind, was aber allgemein üblich sein sollte aber keine besonders qualifizierte Planung darstellt.**

### **Siedlungsflächenmonitoring**

**Weitere Grundlagen sind auch die nachprüfbar aufzustellenden Bewertungen und Aufrechnungen von Leerständen, fertig gestellten Wohnungen, Baugenehmigungen, Bauüberhängen und im Bau und in der Planung befindlichen Wohnungen seit der frühzeitigen Bürgeranhörung zum „neuen“ FNP 2030\*Aachen sowie den FNP-Änderungsverfahren 128 und 131. Diese Aufstellung ist dem in den frühzeitigen Bürgeranhörungen behaupteten Bedarf gegenüberzustellen, damit der aktuelle und der fortan zu erwartende Bedarf nachvollziehbar, plausibel und vollständig zu belegen ist. Vorweggehende Einschränkungen der objektiv vorliegenden Zahlen aus dem Melderegister, den Wohnungsmarkt- und Immobilienberichten, z. B. bei den Einschränkungen zu den Leerständen, dem Baulandkataster etc. wie bisher mehrfach verbal vorgetragen, sind ebenfalls durch Zahlen und Fakten nachzuweisen und nicht nur zu behaupten.**

### **Bedarfssituation und -ermittlung**

Die gesamte Bedarfssituation ist wie im LEP 2017 gefordert erneut zu aktualisieren. Seitdem der unbedingte Bedarf der Bebauung der Richtericher Dell von der Stadt Aachen erstmals behauptet wurde, sind mittlerweile knapp 20 Jahre vergangen, in denen viele neue Wohnungen gebaut bzw. neu hergerichtet worden sind. Seit 2014 sind erfreulicherweise, aber sicherlich besonders aufgrund der LEP-Forderung: „Innen- vor Außenentwicklung“ viele Wohnungen im Innenbereich von Aachen entstanden, leider jedoch fast überwiegend im hochpreisigen Bereich und somit am eigentlichen sozialen Bedarf vorbei. Auch zurzeit liegen noch viele Entwicklungsflächen in der Stadt brach (Wertz-Gelände, Büchel, Prager Ring, Camp Hitfeld, Blue-Gate, Campus West + Melaten etc.), obwohl die Bauwirtschaft weiterhin einen immensen Baulandbedarf reklamiert. Darüber hinaus sind viele Industrieflächen und –anlagen verwaist und könnten un schwer revitalisiert werden, bevor natürliche und intakte Flächen in den Außenbereichen von Aachen zerstört werden.

Insgesamt müssen alle Entwicklungen in einem Siedlungsmonitoring bilanziert und von unabhängigen Dritten geprüft werden, bevor Flächen „blindlings“ umgewidmet werden. Die bisher vorliegenden Unterlagen zum „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\* Aachen sind schon jetzt wieder hoffnungslos veraltet.

Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich die komplette Erstellung eines Siedlungsflächenmonitorings nach den Vorgaben des LEP 2017 mit den entsprechenden Kartierungen ein, da sie Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans 2030 Aachen sind.

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.“

### Gutachtensituation

Zwischenzeitlich ist die Aktualisierung des Gutachtens empirica-Quaestio 2009 nach der frühzeitigen Bürgeranhörung für den FNP 2030\* Aachen in Form des Gutachtens „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ Quaestio 2014 vorgelegt worden. Hierin wird das Gutachten von 2009 als politisch-normativ „klassifiziert und abgetan“ aber weiterhin von Quaestio 2014 politisch-normativ „aktualisiert“. Viele Fehler in diesem Gutachten von 2009 hat die BI-Dell nachgewiesen, die jedoch danach –trotz teilweiser Bestätigung durch die Stadt Aachen nicht korrigiert worden sind. Demgegenüber heißt es in der letzten „aktuellen“ Version des Gutachtens auf Seite „i“ sogar ziemlich „bockig“:

Zitat „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ Quaestio 2014 auf Seite i

„Version August 2015

Gegenüber der Fassung vom September 2014 wurde ausschließlich eine Fehlerkorrektur in der Beschriftung von Abbildung 18 vorgenommen. Die weiteren Aussagen des Gutachtens blieben hiervon unberührt.“

D. h. die von der BI-Dell genannten Fehler wurden demnach wissentlich nicht korrigiert.

**Daneben ist heute auch dieses Aktualisierungsgutachten von 2014 wieder überholt bzw. veraltet und aufgrund der weiteren Entwicklungen seit Anfang 2014 besonders hinsichtlich des Bedarfs an gefördertem Wohnraum nicht mehr verwendbar.**

**Umfassende Kritik der BI-Dell (21.03.2015 Anlage-01 und -03) an der Aktualisierung Quaestio 2014 und die Antwort der Stadt Aachen (24.06.2015 FB 23/02 Anlage-02) liegen bei der Stadt Aachen vor und sind ebenfalls als offizieller Einspruch in das laufende Verfahren (Entwurfsplanung) einzubringen.**

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.

### **Ausgleichsflächen**

**Zwischenzeitlich blieben auch rechtsverbindlich festgelegte Ausgleichsflächen für andere Projekte in der Vergangenheit nicht vom unerbittlichen Flächenhunger verschont, z.B. an der Vaalser Straße. Der von der BI-Dell 2014 befürchtete Zeitdruck ist wohl auch aufgrund der umfangreichen und sehr zahlreichen Stellungnahmen der BürgerInnen erfreulicherweise nicht eingetreten, so dass diese Fortschreibung und Aktualisierung der Eingaben der BI-Dell zum „neuen“ FNP 2030\*Aachen zu den weiteren Entwicklungen seit 2014 noch in das laufende Verfahren der Entwurfsplanung eingebracht werden können.**

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.

**Alles nach dem Motto:** 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.“.

### **Umweltprüfung**

**Komplett bedenklich ist der nachfolgend zitierte Satz von Seite 20 der Umweltprüfung - Dossiers der Prüfflächen und Alternativflächen:**

*„Bezugszeitpunkt für die Bewertung ist in der Regel die heutige Situation, es sei denn, für den Prüfstandort liegen weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen vor (z.B. Rahmenplanung für Richterlicher Dell, Bauungsplan-Vorentwurf Lichtenbusch)“.*

**Die sogenannte Rahmenplanung ist bereits „Schnee von gestern“ und spielt in Bauleitplanverfahren keine rechtsverbindliche Rolle, da sie nur eine stadtinterne Absichtserklärung zu möglichen Flächenentwicklungen ist. Wie kann es aber von einem Planungsbüro als möglich erachtet werden, dass detaillierte bzw. „weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen“ einem dafür eigentlich erst in der Genehmigungsphase befindlichen Flächennutzungsplanverfahren vorgreifen können? Um überhaupt sinnvoll planen zu können, müssen erst einmal die planungsrechtlichen Voraussetzungen (i.e.S.) in Form eines genehmigten und rechtsgültigen Flächennutzungsplans vorliegen.**

Ansonsten könnte man ja auch beispielsweise einen Flughafen an dieser Stelle detailliert und weit fortgeschritten planen und diesen später lapidar in einem Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans so betrachten, als wäre dieser bereits vorhanden und als wären auch alle eigentlich noch zu planenden Infrastrukturen „planlich“ ja schon vorhanden.

**Weder im Baugesetzbuch noch im Landesentwicklungsplan ist das Vorgehen des bearbeitenden Büros (BKR?) juristisch abgesichert. Diese willkürlich angesetzt und sich selbst verordneten, grundlos einschränkenden Arbeitshypothesen widersprechen zudem den Inhalten des Schreibens des früheren Umweltministers Remmel (Prof. König 2014) das nachdrücklich erst einmal die abschließende und nachprüfbare Bewertung des Ist-Zustandes fordert, bevor überhaupt detailliertere Planungen begonnen werden dürfen (Anlage 04).**

#### **Zitat Seite 1 –Anlage 04-**

*„Aus der Sicht des Landes soll der Flächenverbrauch von derzeit etwa zehn Hektar pro Tag mittelfristig auf höchstens fünf Hektar pro Tag in NRW gesenkt werden. Langfristig wird das Ziel des „Netto-Null-Flächenverbrauchs“ angestrebt. Dies soll insbesondere durch Stärkung der Innenentwicklung und Wiedernutzung von Brachflächen erreicht werden. Der sich daraus ergebende Zielkonflikt muss aus Sicht des MKULNV im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgearbeitet werden.“*

*BauGB §2 (4):*

*Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das „was nach gegenwärtigem Wissensstand“ und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.*

**Ein weiterer Hinweis findet sich im genannten Schreiben (Anlage 04), aus dem ebenfalls hervorgeht, dass aktuelle und nicht fiktive Verhältnisse darzustellen sind.**

#### **Zitat Seite 1, 2 –Anlage 04-**

*„Ergänzend halte ich die Ermittlung von Brachflächenpotenzialen und Baulücken für erforderlich, um Alternativflächen unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs prüfen zu können. Ziel sollte es sein, den aktuell nachgewiesenen Bedarf möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs abzudecken, um damit diese Freifläche zu schonen. Die Planung der Umgehungsstraße darf dieser Prüfung nicht vorgreifen.“*

**Damit ist das im Umweltbericht dargestellte Vorgehen auf Seite 20 der Umweltprüfung:**

*„Bezugszeitpunkt für die Bewertung ist in der Regel die heutige Situation, es sei denn, für den Prüfstandort liegen weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen vor (z.B. Rahmenplanung für Richtericher Dell, Bebauungsplan-Vorentwurf Lichtenbusch)“.*

**unzulässig, rechtlich unsicher und planungsrechtlich bedenklich; besonders bei Änderungen des Flächennutzungsplans.**

**Sollte die Stadt Aachen und das bearbeitende Büro weiterhin auf diesen Darstellungen und Einschränkungen beharren, so fordern wir die eindeutige und nachvollziehbare Benennung der hierfür geltenden rechtlichen und planungsrechtlichen Grundlagen in einem Flächennutzungsplanverfahren.**

**Städtebauliche Eignungsprüfung**

**Nicht rechtlich begründete Selbsteinschränkung der Voraussetzungen und des Prüfungsfangs**

**Seltsamkeit 1**

**Darüber hinaus ist die auf der Umweltprüfung basierende städtebauliche Eignungsbewertung der Richtericher Dell unzulässig, für die auf Seite 5 die gleichen nicht zulässigen Einschränkungen wie für die Umweltprüfung beschrieben werden und als Grundlage für das Flächennutzungsplanverfahren nicht relevant sind:**

**Zitat: Städtebauliche Eignungsprüfung vom 21.02.2014, Seite 5:**

*„Bezugszeitpunkt für die Bewertung ist in der Regel die heutige Situation, es sei denn, für den Prüfstandort liegen weit fortgeschrittene vorbereitende Planungen vor (z.B. Rahmenplanung für Richtericher Dell, Bebauungsplan -Vorentwurf Lichtenbusch).“*

*Die Eignungsbewertung erfolgte im Herbst 2013 parallel zur Umweltprüfung (vgl. Anhang 2) für zunächst 100 Standorte. Anschließend erfolgte eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Aachen.“*

**Seltsamkeit 2**

**Die gleiche Seltsamkeit wie auf Seite 5 besteht auf Seite 169 in den Unterlagen zur Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“. Hier wird unter dem Punkt Hinweis angeführt:**

*Seite 169 städtebauliche Eignungsbewertung  
Hinweis*

*„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 südwestlich angrenzende, 6,5 ha große Freifläche bis zum Siedlungsrand Richterich wird als Stufe 1 derzeit planungsrechtlich als Klimaschutzsiedlung entwickelt (BP 950).“*

*.....“*

**Eine Rahmenplanung ist eine innerstädtische Vereinbarung, die noch keinen planungsrechtlichen Sachverhalt für den Flächennutzungsplan darstellt. Insofern dürfen die darin angedachten Maßnahmen nicht die „Grundlage der Prüfung“ bei einer städtischen Eignungsprüfung sein, da die Inhalte nicht real existent sind, aber als erforderliche Maßnahmen betrachtet und nur in dem Kontext als noch durchzuführende Maßnahmen bewertet werden.**

**Der Neubau der sehr teuren Erschließungsstraße führt nach § 35 BauGB zu einem Ausschluss der Planungen, da sie grundlegend für die Bebauung ist und somit auch bei der städtebaulichen Eignungsprüfung gewertet werden muss.**

*BauGB § 35*

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

...

4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

.....

**Durch das fast panische Vorantreiben der Planungen für die Erschließungsstraße sollen entgegen der Aussage von Prof. König (vgl. Anlage 04) Fakten geschaffen werden, bevor überhaupt eine rechtswirksame Flächennutzungsplanänderung (z.B. Nr. 131 oder „Neuer“ FNP-2030\*Aachen) vorliegt.**

**Nichteinbeziehung der geplanten und für die Bebauung notwendigen Erschließungsstraße in die Bewertung**

**Dass diese Erschließungsstraße bereits geplant wird bedeutet, dass der Standort Richtericher Dell aufgrund des heutigen und damit auch ausschließlich zu bewertenden Zustandes völlig ungeeignet ist.**

*BauGB § 35*

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

...

3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,

4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

...

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,

...

**Die von der Stadt bisher vorgestellte und nach ihren Aussagen auch nur „grobe“ Kostenschätzung für die Erschließungsstraße entwickelte sich im Laufe der Zeit seit 2006 ähnlich einer arithmetischen und zudem kuriosen Reihe über 0,35 MIO. zu 3,5 Mio. zu 5,3 Mio. zu 7,2 Mio. zu 10 Mio. + X und Anfang 2017 zu 16,0 Mio. € ohne dass bisher das Ende der Fahnenstange absehbar ist. Damit sind schon die bisherigen Kosten exorbitant für eine reine Erschließungsstraße und somit ein weiteres K.O.-Kriterium bezüglich der städtebaulichen Eignung der Richtericher Dell.**

**Falschbewertung der „Technischen Erschließung“**

**Da die Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“ komplett im unerschlossenen Außenbereich liegt, muss sie im Gegensatz zur städtebaulichen Bewertung des bearbeitenden Büros als technisch nicht gut bzw. überhaupt nicht erschlossen bewertet werden, zumal tatsächlich aufgeführt wird, dass das Leistungsvermögen der Kanalisation und des Rückhaltevermögens der Entwässerung auf Seite 170 der städtebaulichen Eignungsprüfung als unbekannt gekennzeichnet werden.**

*Seite 169 städtebauliche Eignungsbewertung*

*Hinweis*

*„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 südwestlich angrenzende, 6,5 ha große Freifläche bis zum Siedlungsrand Richterich wird als Stufe 1 derzeit planungsrechtlich als Klimaschutzsiedlung entwickelt (BP 950).*

.....“

**Trotz der Aussagen des Masterplans 2006 „Wasser“ mit seinen Ergänzungen zur nachweislich möglichen dezentralen Versickerung, soll nun auf einmal im Jahre 2017 eine dezentrale Versickerung nicht mehr möglich sein. Das verwundert sehr, zumal die Unterlage Masterplan 2006 der BI-Dell von der Stadt trotz mehrfacher Nachfrage vorenthalten wird.**

**Zurzeit soll nun eine zentrale Versickerung aufgrund der unzureichenden Kapazitäten der Kanalisation neu erkundet werden.**

**Damit werden alle Argumentationen bezüglich einer so lobenswerten, dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser in der sogenannten „Klimaschutzsiedlung“ ad absurdum geführt.**

**Die im Fazit vorgenommene Einstufung als einen „aus technischer Sicht gut geeignetem Standort“ der Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“ ist damit völlig unverständlich und erscheint als Wunschvision bzw. willkürliche, weltfremde oder gar politisch-normative Bewertung, die auch heute noch aufgrund des derzeitigen IST-Zustandes zurückzunehmen ist.**

#### **Nichteinbeziehung der landwirtschaftlichen Flächennutzung in die Bewertung**

**Im BauGB heißt es unter § 1a (2):**

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

**Hinweise auf diese Einschränkungen fehlen in den Ausführungen zur Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“ komplett.**

**Auch nach den Vorgaben des LEP 2030 sind landwirtschaftliche Flächen tabu bei Erschließungsvorhaben im Außenbereich, selbst wenn diese im Regionalentwicklungsplan als ASB-Zonen vorgesehen waren. Über die Nutzung entscheiden demnach nicht der Regionalplan sondern das Flächennutzungsplanverfahren bzw. ein Änderungsverfahren hierzu.**

#### **Höchstspannungsleitungen**

**Es fehlt wie schon weiter oben beschrieben die Beachtung der Grenzabstände für neue Baugebiete zur Höchstspannungsleitung am östlichen Rand des Baugebietes 2.**

#### **Arithmetische Fehler bei der Gesamt-Bewertung**

Das Bild der Seltsamkeiten wird in der städtebauliche Eignungsprüfung noch komplettiert durch die in der Bewertungsmatrix vorhandenen arithmetischen Additionsfehler, die schon in der Stellungnahme der BI-Dell von 2014 nachgewiesen worden sind (vgl. auch weiter unten unter: Teil 3 Modul Richtericher Dell / B) Städtebauliche Eignungsprüfung / 5. Eignungsbewertung).

#### Fazit Umweltprüfung und städtebauliche Eignungsbewertung:

Die vorliegende Umweltprüfung reiht sich mit solchen Vorgehensweisen anscheinend nahtlos in die politisch-normativen Gutachtenreihen von empirica und Quaestio ein. Wenn diese Einschränkungen gewollt dem Gutachter vorgegeben worden sind, dann wäre die Bewertung als „Gefälligkeitsgutachten“ sehr bedenklich, wenn nicht, wäre ein solches Vorgehen äußerst bedauerlich und präjudiziert geradezu politische Fehlentscheidungen.

Die Umweltprüfung und die daraus resultierende städtebauliche Eignungsbewertung für die Richtericher Dell sind falsch, unzulässig und für die Umwidmungen in einem Flächennutzungsplanverfahren (Neuaufstellung / Änderung) nicht geeignet.

Auf Basis dieser Erkenntnisse müssen die Unterlagen unter Weglassung der willkürlichen Selbsteinschrankungen durch das bearbeitende Büro und unter Beachtung des derzeitigen, im Vergleich zum Zustand 2013 unveränderten Realzustandes in der Richtericher Dell neu erstellt werden.

Wenn sich die Bewertungen der Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“ als so eklatant „seltsam“ darstellen, sind die Bewertungen der weiteren Prüfflächen und damit die gesamte sogenannte Umweltprüfung sowie auch die gesamte städtebauliche Eignungsbewertung in einem sehr bedenklichen und faden Licht zu sehen. Diese Unterlagen können so jedenfalls nicht als Grundlagen für eine so umfassende Änderung des Flächennutzungsplans verwendet werden.

Die Eignungsbewertung auf Seite 169 der städtebaulichen Eignungsbewertung zur Prüffläche „RI-WO-04 – Richtericher Dell“ als „gut geeignet“ ist keinesfalls weiterhin zu akzeptieren und muss auf „ungeeignet“ bis „völlig ungeeignet“ korrigiert werden.

Da sich die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse seit 2013 völlig verändert haben sowie die 2014 dargestellten Planungen entweder realitätsfremd waren oder nicht als nicht zu wirklichen herausstellten und sich viele Sachverhalte wie z.B. die Wirtschaftlichkeit, die Gesetzesänderungen und die raumplanerischen Gegebenheiten tiefgreifend verändert haben, verlangen wir aufgrund der vorstehenden aktualisierten Kritik an den bisherigen Unterlagen und Planungen eine komplette Neubewertung und zwar ausschließlich aufgrund der derzeitigen IST-Verhältnisse in der Richtericher Dell. Da das Verfahren noch in der Entwurfsplanung

**mit öffentlicher Bürgerbeteiligung läuft, sind alle derzeitigen aktuellen Verhältnisse sowie alle rechtlichen und planungsrechtlichen Grundlagen aktualisiert einzuarbeiten.**

## **Ergänzungen und Aktualisierung der Einwände zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030\* Aachen vom 28.07.2014, sowie zu den FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 und 128**

### **Aktualisierung 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über nunmehr sechs Jahre erstellt worden ist, in nur sechs Wochen Stellung zu nehmen.

**Wie in weiteren zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren bekannt wurde und auch im BauGB nachzulesen ist, gibt es keine zeitlichen Einschränkungen für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Entwurfsphase. Eine zeitliche Einschränkung von vier Wochen für Eingaben der Bürgerschaft ist nur im Offenlageverfahren gesetzlich festgelegt.**

**Aber gerade bei einer so langen Bearbeitungszeit wie beim „neuen“ FNP 2030\*Aachen müssen die Grundlagen der Planungen und auch die Eingaben der beteiligten TÖP und der Bürgerschaft ständig fortgeschrieben und aktualisiert werden, da nicht der rechtliche Rahmen bei der Aufstellung der Bauleitpläne sondern der rechtliche Rahmen bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen ist. Frühzeitige Eingaben sind für die Verwaltung zwar arbeitstechnisch leichter zu bewältigen, spätere Eingaben wie die nach 3 Jahren erforderliche, vorliegende Aktualisierung sind aber trotzdem im Verfahren zu berücksichtigen.**

### 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. Gleichmaßen 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.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich, dass die im Vorentwurf und im Entwurf 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 letztendlich 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.**

**Trotz einiger Änderungen im Ratsinformationssystem sind in den letzten drei Jahren leider keine hinreichenden Verbesserungen hinsichtlich der Vollständigkeit, der Plau-**

**sibilität und der Nachprüfbarkeit der Unterlagen zum „neuen“ FNP 2030\*Aachen trotz Einrichtung des Open Data Portals zu verzeichnen gewesen. Auf der Seite des „neuen“ FNP 2030\*Aachen fehlen viele basale Gutachten von 2006 bis 2015. Zudem sind die Sachstände der weiteren Unterlagen und Dokumente maximal vom Mai 2014 bzw. noch älter. Gleiches ist für die FNP-Änderungsverfahren 128 und 131 zu verzeichnen, die sich auf dieselben Flächen der Richterlicher Dell beziehen.**

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 Richterlicher 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 Richterlicher 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 d.er Bezirksregierung Köln und dem Land Nordrhein Westfalen bestätigte Aussage ein.**

**Am 08.09.2015 hat zwischenzeitlich die Frühzeitige Bürgeranhörung zum FNP-Änderungsverfahren 131 stattgefunden zu dem die BI-Dell schriftliche Eingaben ins Verfahren gebracht hat, die auch für die entsprechenden Flächen im „neuen“ FNP 2030\*Aachen ins Verfahren zu übernehmen sind.**

Eine Übersicht über die derzeitige und weiterhin verwirrende Planungssituation im Bereich der Richtericher Dell ist den folgenden Abbildungen zu den Flächenumwidmungen und den Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.



© BI-Dell 2017

Es kann nicht sein, dass auf ein und derselben Fläche eine Kommune parallel mehrere gleichartige Verfahren einleitet, den BürgerInnen zumutet zu allen Verfahren auf der selben Fläche Stellungnahmen abzugeben und sich dann vorbehält, sich einfach das für sie günstigste Verfahren später zur Genehmigung herauszupicken. Das ist Willkür und widerspricht dem „Prinzip der Einräumigkeit“.

## 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 geplanten 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. Bbauungspläne 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 Flächennull-

verbrauch, 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 benötigt. Anscheinend ist der 20 Jahre alte Gewerbestandort 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 Wunschenken befriedigt.

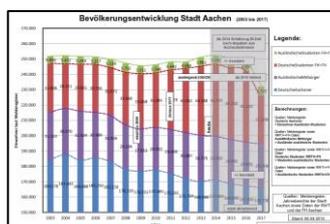
**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind und zwischenzeitlich der LEP 2017 rechtsverbindlich geworden ist, fordern wir hier erneut nachdrücklich eine Neubewertung aller Flächen und damit auch von minder genutzten Bestandsflächen (+/- das Baulandkataster) und erst dann die Durchführung 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.

**Zudem wird ein Beschluss ohne die Einhaltung der vorstehenden Bedingungen und Vorgaben besonders auch des LEP 2017 rechtsunsicher und könnte erfolgreich beklagt werden, was sicherlich weder im Interesse der BürgerInnen noch der Politik, noch der Stadtverwaltung läge.**

### 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.





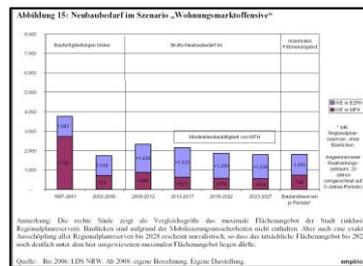
**tensive Entwicklungen sollten erst nach Bürger- bzw. Ratsentscheiden beschlossen werden.**

**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 Neuzug. Ähnliches passiert derzeit mit Instituten der RWTH Aachen, die aus der Enge der Stadt zum Campus Melaten ziehen, was auch keinen Neuzug 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.

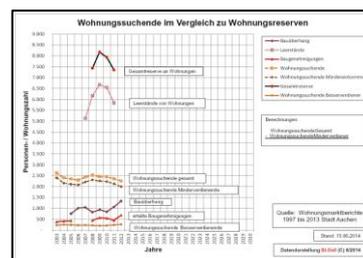


© empirica/Quaestio 2009

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 derzeitigen 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 derzeit aber aktualisiert wird, weil die Grundannahmen heute (2013/14) nicht mehr zutreffend sind.



© BI-Dell 2014

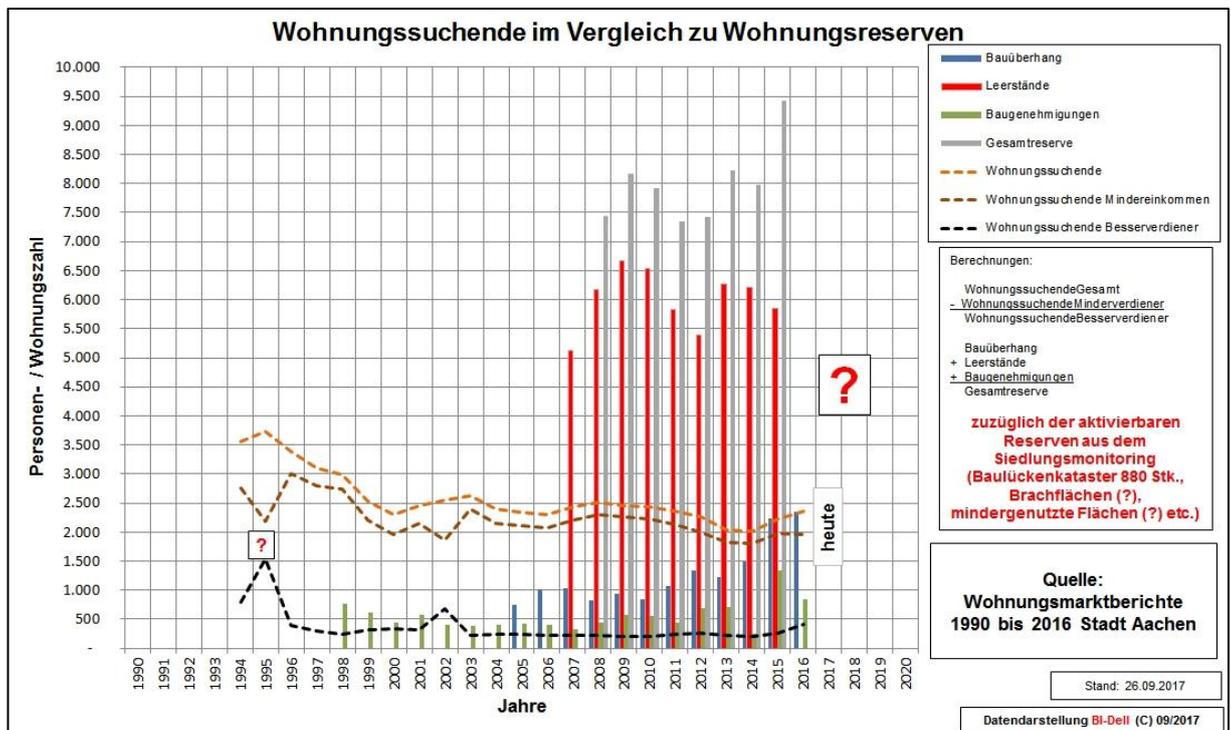
Etwa 7.400 Wohnungen Gesamtreserve stehen ca. 2.300 Wohnungssuchende gegenüber, woraus sich kein exzessiver Druck auf den Wohnungsmarkt herleiten lässt. Damit wäre der Rest von 4.900 Wohneinheiten eigentlich schon abgedeckt und ein wei-

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

Erfreulicherweise hat die Stadt Aachen es im Jahre 2017 geschafft, sowohl einen Immobilien- als auch einen Wohnungsmarktbericht mit dem Stand 31 Dezember 2016 und damit bestmöglich aktuell vorzulegen, was in Zukunft auch beibehalten werden sollte. Viele der darin enthaltenen Aussagen werden neu dargestellt und damit auch neu gewichtet. Laut Darstellung der Stadt sind dies Angaben zu den Leerständen und den Zuzügen von Flüchtlingen sowie zu dem aktuell verheerend hohen Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen.

Die BI-Dell begrüßt die nun erstmalig auch verbal erfolgte Berücksichtigung von Leerständen, die nach den Aussagen des Wohnungsmarktberichtes erstmalig nach prozentualen Auswertungen für 2016 in den Bereich von Wohnungsmangel abgerutscht sein soll. Das bedeutet aber, dass in den Vorjahren der von der Politik behauptete, extreme Wohnungsmangel nicht bestanden hat, sondern demgegenüber anscheinend eine nicht nachvollziehbare Abneigung gegen die Aktivierung bzw. Reaktivierung von Baulücken sowie die Wiedernutzbarmachung von Leerständen bestanden hat, was auch an der mehrfachen Ablehnung einer „Wohnraumschutzsatzung für Aachen“ (+/- Leerstandsverordnung) abgelesen werden kann.

Indes hat sich an der Gesamtreserve der Wohnungen von Aachen auch aus den zurzeit noch unvollständig vorliegenden offiziellen Zahlen nicht viel geändert, wie aus der nachfolgend dargestellten Aktualisierung des vorstehenden Diagramms mit den Zahlen bis 31. Dezember 2016 hervorgeht.



**Wie schon im Jahre 2014 hat Aachen einen eklatanten Mangel an öffentlich gefördertem Wohnraum jedoch nicht beim Wohnraum im mittleren und oberen Segment, wie er in der Richtericher Dell geplant wird.**

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich von der Stadt endlich belastbare, nachprüfbar und plausible Nachweise zum seit Jahren behaupteten Wohnungsneubaubedarf. Wenn der Bauwille von privaten Investoren, wie im Bereich der ehemaligen Grube Carl Friedrich, nachgewiesenmaßen 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.**

**Man könnte fast versucht sein anzunehmen, dass die Stadt Aachen unsere vorstehende Forderung erfüllt hätte. Es wäre begrüßenswert, wenn das der eigentlich Grund wäre, warum eine Offenlage bisher noch nicht erfolgt ist. Da aber die Grundvoraussetzungen besonders auch durch die Weiterentwicklung der rechtlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen noch in weiten Teilen nicht hinreichend geschaffen worden sind, hält die BI-Dell ihre Forderungen von 2014 weiterhin aufrecht.**

## 6. Wirtschaftlichkeit

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Avantis (auch auf besten Böden mit AZ > 80) in den 1990-er Jahren hat aufgrund eklatanter Planungsfehler und sicherlich auch politischem Größenwahn zu hohen Folgekosten für die Stadt Aachen, 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 **zur** laut Verkehrswegeplan unbedingt erforderliche da grenzüberschreitende 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.

Position	Bezeichnung	Einheit	Menge	Preis	Wert
1	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
2	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
3	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
4	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
5	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
6	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
7	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
8	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
9	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
10	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
11	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
12	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
13	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
14	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
15	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
16	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
17	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
18	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
19	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
20	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
21	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
22	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
23	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
24	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
25	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
26	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
27	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
28	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
29	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
30	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
31	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
32	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
33	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
34	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
35	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
36	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
37	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
38	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
39	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
40	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
41	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
42	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
43	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
44	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
45	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
46	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
47	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
48	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
49	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
50	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
51	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
52	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
53	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
54	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
55	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
56	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
57	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
58	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
59	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
60	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
61	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
62	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
63	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
64	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
65	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
66	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
67	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
68	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
69	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
70	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
71	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
72	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
73	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
74	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
75	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
76	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
77	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
78	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
79	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
80	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
81	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
82	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
83	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
84	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
85	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
86	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
87	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
88	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
89	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
90	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
91	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
92	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
93	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
94	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
95	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
96	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
97	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
98	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
99	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00
100	Grundstück	Stück	1	1.000.000,00	1.000.000,00

© Stadt Aachen 2014

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.

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind, fordern wir hier erneut nachdrücklich weiterhin Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen 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.).

### Gutachtenalterung

**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind basiert der „neue“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen noch auf dem Gutachten empirica/Quaestio 2009 und ist bisher unseres Wissens noch nicht auf die Aktualisierungen von Quaestio 2014 umgestellt worden. Wenn diese Aktualisierungen eingebaut worden sind, so wäre in jedem Fall eine Vorstellung und Veröffentlichung sowie eine neue frühzeitige Bürgeranhörung erforderlich, da seitdem die Stadt Aachen von einem neuen Szenario ausgeht und damit sich die Grundlagen für einen „neuen“ FNP 2030\*Aachen vollkommen geändert haben. Aber selbst eine Aktualisierung auf Basis des Gutachten Quaestio 2014 wäre nicht mehr aktuell, da die ungewöhnlich**

**aktuellen Immobilien- und Wohnungsmarktberichte mit Sachstand 31.12.2016 die Prognosen von empirica/Quaestio 2009 und Quaestio 2014 nicht nur nicht bestätigt haben sondern ihnen auch schlichtweg widersprechen. Politisch-normative Gutachten, wie es selbst im Gutachten Quaestio 2014 über das Gutachten empirica/Quaestio 2009 wortwörtlich geschrieben wird, basieren zumeist auf einem Bauchgefühl und weniger auf einem guten Faktenfundament, wodurch die „Halbwertszeit“ solcher Gutachten sehr gering und ggf. schon das Mindesthaltbarkeitsdatum mit dem Veröffentlichungsdatum abgelaufen ist.**

**Wenn die Stadt Aachen die Mammutaufgabe eines „neuen“ Flächennutzungsplans 2030\* Aachen noch vor dem Jahr 2030 abschließen will, dann sollte sie erneut alle Grundlagen für den FNP 2030 Aachen endlich einer aktuellen und kritischen Neubewertung unterziehen, da die Planungen für den „neuen“ FNP 2030\* Aachen in das Jahr 2008 zurückreichen und ggf. auf noch älteren Grundlagen basieren und damit nicht mehr zutreffend sind.**

**Sachlich, faktisch und ökonomisch wäre es sicher sinnvoll –wie bei G8 und G9-, umgehend zum alten Verfahren der FNP-Änderungen zurück zu kehren, da eine digitale Aktualisierung nach dem Motto: „digital 4.0“ leicht möglich ist und damit tagesaktuelle Sachstände dargestellt und mit Zeitstempel ausgedruckt werden können. Es dauert bestimmt nicht lange und auch dieser „neue“ FNP 2030\* Aachen wird nach kurzer Zeit wieder aktualisiert werden müssen. Eine Aktualisierung eines FNP benötigt im digitalen Zeitalter keine Bezugsjahreszahl mehr, wie z.B. 1980 oder 2030, da der FNP digital stets aktuell ist, wenn er entsprechend gepflegt wird. Die Stadt Köln hat schon vor Jahren vor einer solchen Mammutaufgabe der Erstellung eines „neuen“ FNP kapituliert und ist zum alten FNP-Änderungsverfahren zurückgekehrt.**

## **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!

### **Unauffindbarkeit oder sehr schwere Auffindbarkeit von Unterlagen**

**Das Gleiche betrifft auch das Gutachten Quaestio 2014, das nur aus der Durchforstung der zahlreichen Sitzungsunterlagen im Ratsinformationssystem zu beziehen ist. Hier böte sich eine auf einem Blatt passende Zusammenstellung für die BürgerInnen an, aus dem die Bürgerschaft alle den „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\* Aachen und dessen Grundlagen betreffende Informationen und Links zumindest erkennen kann.**

**Wir fordern, dass diese Unterlagen gezielt über die entsprechenden Einsprungsseiten 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.

**Das Gutachten Quaestio 2014**

**Das Gutachten Quaestio 2014 liegt mittlerweile seit 2015 auch im Ratssystem vor, wenn auch sehr versteckt als Anlage zu Vorlagen für Ausschusssitzungen.**

**Es wurde sehr konträr diskutiert und enthält viele Fehler, die allerdings auch bei einer Aktualisierung bisher noch nicht korrigiert worden sind.**

**Ob und wie weit die „Ergebnisse“ und politischen-normativen Aussagen bereits in den Entwurf für den „neuen“ FNP 2030\*Aachen eingearbeitet worden sind, können die BürgerInnen mangels eindeutiger Informationen und mangels eines eigentlich erforderlichen, erschöpfenden Sachstandsberichtes nicht wissen.**

**Nach nunmehr drei Jahren Bearbeitungszeit muss man aber davon ausgehen, dass die anlässlich der frühzeitigen Bürgeranhörung dargestellten Planungen nicht mehr auf denselben Grundlagen basieren, so dass die BI-Dell aufgrund der geänderten Sachverhalte vor einem Offenlagebeschluss eine erneute frühzeitige Bürgeranhörung zum Stand der Bearbeitung der Entwurfsplanung fordert, wie sie bei der Vorstellung des Sachstandsberichtes zum „neuen“ FNP 2030\*Aachen am 25.02.2016 bereits von der Verwaltung angekündigt worden ist .**

## Ergänzungen und Aktualisierung der Einwände zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030\* Aachen vom 28.07.2014, sowie zu den FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 und 128

### Aktualisierung Teil 2: Modul Richterich

#### Übersicht:

#### A) Prüfflächen der Städtebaulichen Eignungsbewertung

##### Gewerbe

Ri-GE-01	Uersfeld
<b>Ri-GE-02</b>	<b>Grube Carl Friedrich Variante I</b>
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 Grüenthaler Straße 1,6 ha
Ri-WO-06	?
Ri-WO-07	Grüenthal West 1,66 ha
<b>Ri-WO-08</b>	<b>Grüenthal Ost Variant I</b>
Ri-WO-09	?
<b>Ri-WO-10</b>	<b>Haus Linde Variante I</b>
Ri-WO-11	Haus Linde Variante II 4,90 ha
Ri-WO-11	Grüenthal 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 - Grüenthaler 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 Grüenthaler Straße
Ri-WO-07	Grüenthal West
Ri-WO-11	Haus Linde Variante 2
Ri-WO-11	Grüenthal Ost Variante 2

##### Ursprüngliche Variante 1

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

#### 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 Grüenthaler 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)

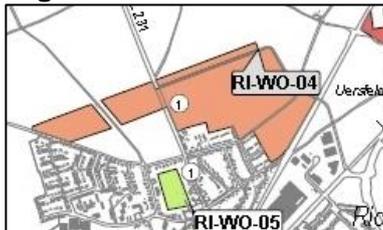
© Google/earth, ergänzt BI-Dell

**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

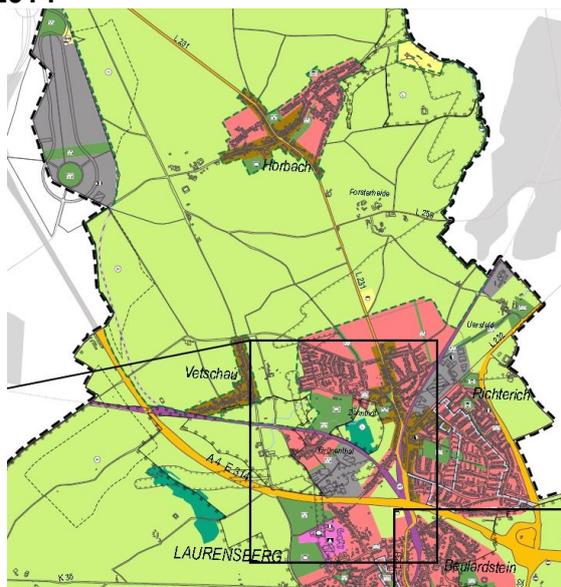
**Addition aller Quellen der Stadt Aachen**

**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 Gewerbebegebietsflächen, die für mehr als 40 Jahre ausreichen werden, dargelegt (man denke nur an die Frei-

flächen 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 Wohnungsneubauf Flächen bereit stellen zu können.

Bisher wurde von der Stadt auf jegliche unserer Anfragen geantwortet, dass die Richtericher Dell unbedingt erschlossen werden 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 Wohnungsneubauf Flächen 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 – Grüenthal 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 und auch weitere Flächen zur Alternativuntersuchung aus dem noch zu erstellenden Siedlungsmonitoring einzubeziehen.**

## **Ergänzungen und Aktualisierung der Einwände zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030\*Aachen vom 28.07.2014, sowie zu den FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 und 128**

### **Aktualisierung Teil 3: Modul Richterlicher Dell**

#### **A) Vorlauf im Masterplan**

(PPP 27.06.2011 von BKR) = --> vor Aufhebung des LEP-Programms

#### **B) Städtebauliche Eignungsbewertung 21.02.2014**

**Richterlicher Dell** (Seiten 169 bis 170)

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

#### **C) Umweltprüfung 24.02.2014**

**Richterlicher 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 Richterlicher Dell**

1. Flächenverbrauch
2. Vernichtung fruchtbarster Ackerböden und schutzwürdiger Böden
3. Verlust landwirtschaftlicher Fläche
4. Boden und Klima
5. Bodenversiegelung
6. Wiedernutzung von vorgeutzten 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 LEP-Programms

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 Bördeböden ca. 64 ha und damit ca. 2,4 mal größer als angegeben.** Salamischeiben waren gestern.

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

### 2. Nutzung

-kein Kommentar-

### 3. Darstellung

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

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

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

### 4. Verfügbarkeit

Dass es sich bei großen Flächen um städtische Grundstücke handeln muss, konnten wir durch einzelne Recherchen bereits klären. Wie groß der Anteil der städtischen Grundstücke ist, und ob die restlichen Grundstücke überhaupt widerstandslos verfügbar sind, ist trotz Nachfragen auch von Mitgliedern des Planungsausschusses bisher nicht bekannt.

### 5. Eignungsbewertung

Andere Standorte bekamen die Bewertung: „Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht soundso - geeignet“. Wieso in Richtericher 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 beschriebenen Sachverhalt.

In der Angabe der Eignungsbewertung schlummern die meisten Geheimnisse der städtebaulichen Eignungsprüfung. Die mathematische Ableitung der einzelnen Sparten in sich sowie die Findung der Gesamtbewertung ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen; man soll es als BürgerIn wohl „Glauben“, wie schon so viel in der Vergangenheit.

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

Städtebauliche und soziale Qualitäten:

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

Verkehrliche Erschließung:

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

Technische Erschließung:

Wenn man das Fragezeichen nicht zählt:

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

Oder wenn man das Fragezeichen als 4 ansieht

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

Oder wenn man das Fragezeichen dreist beim Nenner zählt:

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

Als Gesamtnote leitet sich hiervon als arithmetische Mittel entweder:

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

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

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

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

- **Darstellung im Regionalplan:** ob das eine städtebauliche Qualität ist, sei dahin gestellt.  
**Wir gestehen eine 1**
- **Städtebaulicher Kontext:** wenn man aus der Richtericher Dell nur nach Süden schaut mag man einen solchen Eindruck haben können, die Richtericher Dell liegt aber voll im Außenbereich und damit ein neuer Stadtteil in Randlage.  
**Wir ändern auf eine 3**
- **Innenentwicklung:** Es gehört schon viel Mut bzw. Dreistigkeit dazu, den Bereich der Richtericher Dell als Innenbereich und zentrumsnah zu definieren. Die Richtericher Dell stellt eine riesige landwirtschaftliche Freifläche dar, die zudem noch zusätzlich und teuer durch eine Ortsumgehung erschlossen werden müsste und so keine Innenentwicklung darstellen kann. Zudem liegt die Fläche nur bezogen auf das Bezirkszentrum Rathaus Richterich ggf. ortsnah, insgesamt aber zentrumsfern, was nachgewiesenermaßen (Verkehrsgutachten 2007) viel Verkehr erzeugen würde.  
**Wir ändern auf eine 4**
- **Anbindung Erholungs- und Freiraum:**  
**Wir gestehen eine 1**
- **Nähe zu Versorgungseinrichtungen:** Wir gestehen unter Vorbehalt eine 1
- **Familienfreundlichkeit:**  
**Wir gestehen eine 1**
- **Nähe zu Spiel- und Sportstätten**  
**Wir gestehen eine 1**  
Summe:  $1+3+4+1+1+1+1 = 12$   $12/7 = 1,71 \rightarrow 2$  **arithmetische Mittel 2**

**Verkehrliche Erschließung:**

- **Anbindung klassifiziertes Straßennetz:** Wie alle wissen, ist die Landesstraße, die Horbacher Straße, zwar physikalisch vorhanden, jedoch nicht weiter belastbar. Alle bisherigen Planungen gehen davon aus, dass eine neue Ortsumgehung gebaut werden muss, so dass im derzeitigen, d.h. zu bewertenden Zustand, nicht von einer gut geeigneten Anbindung gesprochen werden kann. Alles andere wären Luftnummern, die zum Altrichtericher Aufstand führen würden.  
**Wir ändern auf eine 4**
- **Anbindung lokales Straßennetz:** Das lokale Straßennetz muss erst noch gebaut und erschlossen werden, da sowohl Vetschauer Weg als auch Banker Feldstraße heute schon ausgelastet sind; restliche Erklärungen vorstehend.  
**Wir ändern auf eine 4**
- **Anbindung Busnetz:** Neben der 44 verkehrt auch die 27.  
**Wir gestehen eine 2**
- **Nähe zum Bahnhofpunkt:**  
**Wir gestehen eine 3**
- **Anbindung Radwegenetz:**  
**Wir gestehen eine 3**  
Summe:  $4+4+2+3+3 = 16$   $16/5 = 3,20 \rightarrow 3$  **arithmetische Mittel 3**

**Technische Erschließung:**

- **Energie und Wasserversorgung:** sicherlich sind Anschlüsse vorhanden. Fraglich ist jedoch nur deren Leistungsfähigkeit. Aber egal:  
**Wir gestehen eine 1**
- **Netzanschluss Fernwärme:**  
**Wir gestehen eine 4**
- **Entwässerung:** Unklarheiten über das Mischwassersystem Kanal und RRB, die Geruchsbelästigungen durch das RRB, die schlechte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die nicht erweiterbare Kläranlage in Horbach sind keine positiven Zeichen.  
**Wir geben daher eine 4**
- Summe:  $1+4+4 = 9$   $9/3 = 3,0 \rightarrow 3$  **arithmetische Mittel 3**

**Gesamteignungsbewertung Richtericher Dell:**  $2+3+3 = 8$   $8/3 = 2,66 \rightarrow 3$  **3**

Damit wäre die **Richtericher Dell** analog der Bewertungsmaßstäbe von BKR städtebaulich nicht „gut geeignet“ sondern allenfalls nur „bedingt geeignet“.

Daneben würden hier im Außenbereich noch die gesamten Erschließungskosten für die Umgehungsstraße, die Stadtviertelstraßen, Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon etc. anfallen, die bei einer Innenentwicklung normalerweise schon vorhanden wären. Die Erschließung der Richtericher Dell stehen aus dieser Sicht auch gegen die Vorgaben des Entwurfs des neuen LEP, der eindeutig hohe Erschließungskosten für den Außenbereich verhindern will. Zudem sind die späteren Versorgungs- und Reparaturkosten, d.h. die Folgekosten, im Außenbereich höher als im Innenbereich. Auch hier verlangt der Entwurf des neuen LEP eine Abschätzung von deren Größenordnung als Entscheidungsgrundlage für eine Inangriffnahme, denn schließlich müssen die BürgerInnen alles bezahlen und nicht allein die PlanerInnen.

**Wir fordern hier eine grundsätzliche Überarbeitung oder Übernahme unserer Einschätzungen vor dem Hintergrund der heutigen vor-Ort Verhältnisse.**

Insgesamt ist die städtebauliche Eignungsprüfung nach der gleichen Anti-Logik, wie auch die Ausweisung der Richtericher Dell als Baugebiet im Masterplan, konzipiert und durchgeführt worden. Dies erfolgt u. E. aufgrund einer nicht nachvollziehbaren Willenserklärung irgendwelcher Interessensverbände.

Hierfür werden in der städtebaulichen Eignungsprüfung und sogar in der Umweltprüfung besonders für die Dell mehrere einschränkende Beurteilungskriterien definiert, damit nur keine Argumente für eine Schonung der Außenfläche Richtericher Dell sprechen können.

So wird u.a. für die Richtericher Dell aufgrund der „hohen Planungstiefe“ mit gleichlautendem Text in der städtebaulichen Eignungsprüfung auf Seite 5

- *Bezugszeitpunkt (Bem. Für die Beurteilung) ist „in der Regel“ die heutige Situation*
- *Außer bei weit fortgeschrittener Planung (Rahmenplan Richtericher Dell, ...)?*

und wortgleich in der Umweltprüfung auf Seite 20

- *Bezugszeitpunkt (Bem. s.o.) ist „in der Regel“ die heutige Situation (S 20)*
- *Außer bei weit fortgeschrittener Planung (Rahmenplan Richtericher Dell S20)?*

ein fiktiver zukünftiger Zustand angenommen, in dem bereits die notwendige und sehr teure Erschließung durch eine neu zu bauende Ortsumgehung, die Lärmschutzwände an der Bahnstrecke sowie alle weiteren Maßnahmen im Naturschutzgebiet Amstelbach bereits vollzogen wären. Wobei der Amstelbach nicht für die Ortsumgehung gewertet wird!

In der Städtebaulichen Eignungsprüfung wird damit die Verkehrserschließung für das Neubaugebiet in der Richtericher Dell auf Seite 169 mit einem „+ = gut geeignet“ bei der Anbindung an das klassifizierte und an das lokale Straßennetz eingestuft.

**Das ist grober Unfug und keine Prüfung sondern eine Vorwegnahme, um die erforderlichen teuren Erschließungskosten für ein Neubaugebiet Richtericher Dell zu verschleiern, weil diese hohen Erschließungskosten für einen Außenbereich eindeutig im Gegensatz zum Entwurf des neuen LEP stehen.** Berücksichtigt man zudem, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die Änderung Nr. 131 des FNP 1980 noch nicht stattgefunden hat, die für den FNP 2030 aber am 1.8.2014 abgeschlossen ist, dann fragt man sich doch welcher Plan die höhere „Planungstiefe“ hat, der der erst noch ins Verfahren geht oder der, der schon im Verfahren ist. Man fragt sich, was BKR zu diesen Beurteilungen bewogen hat. **Wir fordern, dass dieser Widerspruch zu beseitigen und die städtebauliche Eignungsprüfung zu korrigieren ist.**

Bergbau, Erdbeben, Landwirtschaftliche Produktion und Leistungsfähigkeit zur Nahrungserzeugung spielen für die städtebauliche Eignungsbewertung anscheinend keine Rolle. Andere Gemeinden sind hiermit sorgfältiger umgegangen, was die Untergrundverpressungen am Ortseingang von Kohlscheid bewiesen haben. Es ist zu vermuten, dass anscheinend hierzu nur Hinweise, wie beim Gestank des RRB, in die Kaufverträge aufgenommen werden sollen, obwohl nach Baugesetzbuch die Gesundheit des Menschen oberste Priorität hat.

**Wir fordern diese Kriterien mit in die Beurteilung zur Eignung aufzunehmen und zu bewerten.**

Inwieweit unsere Korrekturen auch auf andere Prüfflächen innerhalb von Aachen anzuwenden sind, müssen die jeweils Betroffenen überprüfen. Dass schon eine Prüffläche (Richtericher Dell) allein nach formal rechnerischer Überprüfung um eine Kategorie und nach unserer Neubewertung der Grundannahmen bereits um zwei Kategorien schlechter wird, dürfte bei die anderen Prüfflächen sicherlich auch viele Fragen aufwerfen.

**Wie bereits unter Aktualisierung Basismodul / B) Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum FNP 2030 / Städtebauliche Eignungsprüfung dargestellt, ist die Beurteilung der Richtericher Dell falsch und neu zu fassen.**

## 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 Umweltauswirkungen nur im Vergleich zum heutigen Zustand zu beurteilen sind und keine wie immer auch fortgeschrittenen 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.

### Beobachtete Tiere und Pflanzen

**Seit 2013 beobachtet und fotografiert die BI-Dell Tiere in der Richtericher Dell und deren unmittelbarer Umgebung. Hierbei wurde Folgendes beobachtet:**

- **Der Bereich des Baugebietes Richtericher Dell ist ein Rastplatz von Zugvögeln.**



**In der Richtericher Dell wurden seit Januar 2013 folgende Feldbewohner nachgewiesen:**

- **Lärchen, Krähen, Fasane, Spatzen, Meisen,**
- **Greifvögel (Bussard, Habicht, Falke)**
- **Kleintiere und Bodenlebewesen,**
  - **Hasen, Füchse,**

Fasan



Feldhasen



**Ob das Aussiedlungsprogramm für Feldhamster auf den Ausgleichsflächen nördlich der Forsterheider Höfe für die überplanten AVANTIS-Flächen erfolgreich war, ist nicht bekannt. Sollten sich dort jedoch Feldhamster angesiedelt haben, dann wäre auch ein Wechsel in Richtung der Richtericher Dell möglich.**

**Insgesamt ergeben die bisher vorgelegten fragmentarischen Unterlagen zu den Umweltverhältnissen in der Richtericher Dell und Umgebung keine vollständigen und für eine Umwidmung von Agrarnutzung zu Wohnbebauung keine hinreichenden Darstellungen der Umweltverhältnisse, so dass hier große Planungslücken bestehen, die vor einer ggf. erfolgenden Offenlage des „neuen“ FNP 2030\* Aachen geschlossen werden müssen.**

## **II Landschaft**

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

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

## **III Boden**

Bedeutung ist durch den Begriff Schutzwürdigkeit zu ersetzen. Diese ist auch im Schreiben des Umweltministeriums bereits deutlich hervorgehoben worden.

Neben der sehr hohen und besonderen Schutzwürdigkeit ist der Wegfall des immensen Wasserspeichervermögens und der Wegfall der Klimakühlungsfunktion der Löß-Böden nicht gewertet, die beide unter den Begriff Bodenfunktion fallen, aber auch beim Wasserhaushalt und beim Klima zu werten sind. **Wir fordern die Korrektur dieser Bewertung, da die Zerstörung durch Versiegelung und Umnutzung dieser Funktionen sehr erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben.**

## **IV Wasser**

Auch beim Thema Oberflächenwasser ist der Amstelbach südöstlich der Bahnlinie nicht berücksichtigt, in dem die Ortsumgehung, Änderung Nr. 131 FNP 1980 über den Amstelbach geführt werden wird. Hier wird ein aufwendig renaturierter Gewässerbereich gequert, der geschützt ist.

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

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

Dies alles stellt Planungsmängel dar.

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

## **V Klima**

Die Bebauung der kühlenden Löss-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.



**Fazit:** Die von der RWTH erstellte Kaltluftkarte stellt eine Ergebniskarte auf Basis wissenschaftlicher Untersuchungen dar, die keiner Änderung bedarf. Bei Fragen zum Geographischen Informationssystem (GIS) möchten Sie sich bitte direkt an die RWTH Aachen, Geographisches Institut, Herrn Dr. Ketzler, wenden.

**Wir widersprechen den im Nachgang zum Gesprächstermin gemachten Aussagen, dass sogenannte Fachkarten nichts für die Öffentlichkeit und durch ihre Erstellung in einem Geographischen Institut wissenschaftlich fundiert und damit unveränderbar seien.**

**Wir fordern eine detaillierte Neubewertung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse und die ausführliche Betrachtung der Klimafolgen, da durch Versiegelung und Umnutzung die Zerstörung der Klima-Kühl-Funktionen sehr erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Umfeld der Richtericher Dell hat. Durch die Bebauung würde ein Kaltluftentstehungsbereich mit überlagerndem Kaltluftsee mit einer Kühlleistung von bis zu 30 W/m<sup>2</sup> zerstört, was dem Verlust einer klimatisch relevanten Kühlleistung von bis zu 19,2 MW pro Jahr in der Richtericher Dell entspräche und damit einen erheblichen Eingriff darstellt.**

## **VI Luft**

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

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

Dass in der Richtericher Dell ein Siedungsklima entstehen wird, kann man dem Teilthema Klima entnehmen.

Dass die Ansiedlung und die Ortsumgebung 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 Immissionen/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 Ortsumgebung 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 fünf 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 2017, der an vielen Stellen in der Umweltprüfung nicht beachtet worden ist. sind.**

### **Neubewertung wegen unzulässiger Einschränkung des Beurteilungsumfangs**

**Wie bereits unter Aktualisierung Basismodul / B) Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum FNP 2030 / Umweltbericht dargestellt, ist die Beurteilung der Richtericher Dell im Umweltbericht und in der städtebaulichen Eignungsbewertung komplett falsch. Daher ist die aktuelle IST-Situation ohne Beachtung der derzeit laufenden Planungen neu zu bewerten sowie nachvollziehbar, vollständig und plausibel darzustellen.**

## D) Kritik Richtericher Dell

(aus dem laufenden Verfahren zum ersten Bauabschnitt Änderung Nr. 128 und 131 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 m<sup>2</sup> pro Tag** (nach IT.NRW).

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele des Bundes (Flächenverbrauch im Jahr 2020 bei 30 Hektar /Tag = 300.000 m<sup>2</sup>/Tag im Bund) und des Landes NRW (5 Hektar/Tag = 50.000 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> pro Tag**. Damit verbraucht die Stadt Aachen derzeit schon nahezu das Doppelte des Landesziels.

## 2. Vernichtung fruchtbarer 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 von bis zu 30 W/m<sup>2</sup> und sind wichtig für das Mikroklima**, sie sind deshalb vor dem Hintergrund des prognostizierten Klimawandels (Zunahme extremer Wetterlagen, Temperaturanstieg) 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. (Philipps-Gelände, Tennishalle Richterich, Einzelgrundstücke im Gebiet Richterich, Zeche Carl Friedrich, und im weiteren Stadtgebiet von Aachen –Baulandkataster!-).

## 7. Schutzgut Boden und schutzwürdige Böden

Die bodenschutzrechtlichen Regelungen im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, 1998), in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW, 2009) behandeln auch die in die Zukunft gerichtete Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen auf einzelne Bodenfunktionen oder den Boden als Ganzes. Mit der Bodenschutzklausel (§1a BauGB) ist auch der sparsame und schonende Umgang mit Boden festgeschrieben. Eine zusätzliche



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

© 2014 BI-Dell

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Avantis (auch auf besten Böden mit AZ > 80) in den 1990-er Jahren hat aufgrund eklatanter Planungsfehler und sicherlich auch politischem Größenwahn zu hohen Folgekosten für die Stadt Aachen bzw. in Wirklichkeit für die Aachener Bürger geführt. Teure Infrastrukturkosten für die Erschließung von Straße und Kanal, fehlende städtische Einnahmen durch nicht bzw. schwer zu verkaufende Grundstücke, weitere hohe Kosten für erforderliche Verkehrsanbindungen (Schienenverbindung Via Avantis)- um nur einige Faktoren zu nennen, belasten die Stadt bzw. eigentlich die Aachener Bürger finanziell (ökologische Kosten sind dabei nicht berücksichtigt).



© BI-Dell 2014

Es ist zu befürchten, dass sich die aus unserer Sicht übermäßige Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsfläche schon in fünf bis zehn Jahren als ein weiterer, politisch initiiertes Planungsfehler erweisen wird, auf dessen Nachteilen und Kosten viele nachfolgende Generationen dann sitzen bleiben werden.

Gesamtbilanz		Stand 11.05.2014		
(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
<b>A</b>	<b>Gesamteinnahmen</b> <small>(bei 100%igem Grundstückswert und 250 €/m² Verkaufpreis ca. nach Bodenwert-Gutachtenrechnungen 100 bis 200 €/m² Vetschauer-Richtericher Areal)</small>	39.150.000 €	8.720.000	-
<b>B</b>	<b>Gesamtkosten</b> (s.u. Summe Nr. 1 bis 14 ohne 15)	-47.286.398 €	-20.054.036	-
	<b>Zwischenbilanz</b>	-8.136.398 €	-11.334.036	-
<b>C</b>	<b>Mindererlöse durch Verkleinerung des Baugebiets wegen Geräuschbelastung des RRB (bei 250 €/m²)</b>	-9.000.000 €	0	-
	<b>Gesamtbilanz</b>	<b>-17.136.398</b>	<b>-11.334.036</b>	-

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014

**Schätzung der bisherigen Kosten (1998 bis 2014)**

(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
<b>Einzelne Kostenblöcke</b>		Gesamtes Baugebiet 37 ha	davon erster Bauabschnitt 6,7 ha	
<b>Nr. bis 15.1.13</b>				
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 2014

**Schätzung der Kosten bei Projektverwirklichung (ab 2014)**

(realistische Rechnung)		Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
<b>Nr. ab 15.1.13</b>		Gesamtes Baugebiet 37 ha	Bauabschnitt 1 6,7 ha	
5	Baustraße BAB-Bauabschnitt 1 (zur Baustelle: Vetschauer Weg, Bochozder Weg, Silberpfeil/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	Unterführung DB, Einschnitte, Stützwände, Dämme, Armstebachbrücke	6.069.500 €	6.069.500	-
9	Umleitung Gasleitung mit DB-Durchdringung	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 Ausgleichsmaßnahmen	4.070.000 €	737.000 €	-
15	Kosten für Einbußen der ökologischen Leistungsfähigkeit (Klimakühlung etc.) pro Jahr	20.210.000 €	3.655.800 €	-

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014

**Zu erwartender Kostenrahmen mit Unvorhergesehenem bis Bauende (geschätzt ~ 2030)**

(realistische Rechnung)	Rahmenplan 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	Stadt Aachen
	Baugebiet 37 ha	1. Bauab. 6,7 ha	
Gesamtkosten (ohne 15)	<b>-47.286.398 €</b>	<b>-20.054.036 €</b>	-
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	-81.662.318 €	-29.726.047 €	-
<b>D</b> Geothermie (ca. Erstellung min/max pro EFH)	20.000 €	30.000 €	-
<b>E</b> Folgekosten pro Jahr (Instandhaltung etc.)	noch in Arbeit (gem LEP)	noch in Arbeit (gem LEP)	-

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell 2014

Auf der Grundlage dieser Kostenermittlung sind von uns die zu erwartenden m<sup>2</sup>-Preise aus den vorstehenden Kosten (-47.286.400 €) und für die verkaufbare Fläche ermittelt worden.

Mit fast 250 € / m<sup>2</sup> liegt die Kostenschätzung höher als sie derzeit vom Gutachterausschuss mit ca. 180 bis 260 €/m<sup>2</sup> angesetzt worden sind.

BI-Dell		BürgerInteressen Richtericher Dell	
<b>Geringe Grundstückskosten?</b>			
Laut Gutachterausschuss liegt der Grundstückspreis bei ca. 180 bis 260 €/m <sup>2</sup>			
Das bedeutet für ein Grundstück von 300 m <sup>2</sup> :			
300 m <sup>2</sup> * 260 €/m <sup>2</sup> = 78.000 € Grundstückskosten			
oder * 180 €/m <sup>2</sup> = 54.000 €			
<b>Geringe Erschließungskosten?</b>			
Laut Kostenkalkulation der BI-Dell ist mit etwa folgenden Erschließungskosten pro m <sup>2</sup> für EFH, DHH etc. zu rechnen:			
Baustraße Richterich-BAB	16,14 €/m <sup>2</sup>		
Grunderschließung (Gas, Wasser, Kanal etc.)	36,00 €/m <sup>2</sup>		
Ortsumgehungsstrasse	12,76 €/m <sup>2</sup>		
DB-Unterfahrung und Amstelbachbrücke	31,01 €/m <sup>2</sup>		
Verlegung der Gasleitung	4,09 €/m <sup>2</sup>		
Verkehrerschließung (Straßen, Parken etc.)	85,32 €/m <sup>2</sup>		
Kompensationsmaßnahmen	33,72 €/m <sup>2</sup>		
Bisherige und laufende Planungs-/Verwaltungskosten	30,65 €/m <sup>2</sup>		
Ohne Klimaerwärmung, Unvorhergesehenes, Zinsen etc.			
<b>Statische Kosten für die Erschließung der Richtericher Dell:</b>		<b>249,69 €/m<sup>2</sup></b>	
Einführung	Historie	Verfahren	Grundlagen
Auswirkungen	Kosten	Fazit	Backlog 41

© BI-Dell - Kostenvorkalkulation der BI-Dell

Wir fordern daher die Erschließung der Richtericher Dell vor dem Hintergrund der zu erwartenden, teuren Außerschließung neu zu bewerten bzw. sofort einzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund der Forderungen des Entwurfs des neuen LEP, der „Außerschließungen“, 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.

**Unbedingt erforderliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen des Gesamtprojektes**

**Erst Ende 2016 hat die Stadtverwaltung erstmals zur Variantenentscheidung für die Erschließungsstraße Richtericher Dell eine allerdings nur unvollständige und grobe „Kostenschätzung“ für die Erschließungsstraße vorgelegt, die die von der BI-Dell im Jahre 2013 geschätzten Kosten für dieses Gewerk bereits weit übertraf.**

**Die Stadtverwaltung hat die aus den neueren „Planungen“ erforderlich werdenden Nebengewerken entweder teilweise nicht angeführt oder in ihrer Kostenschätzung nicht bepreist.**

**Hiernach hat die BI-Dell ihre Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von 2013 (Anteil Kostenschätzung vgl. Abbildungen oben) auf den Stand von 2017 aktualisiert (vgl. nachfolgende Abbildung) und kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Verwirklichung der bisher geplanten Bebauung der Richtericher Dell trotz der Einnahmen aus Grundstücksverkäufen ein Defizit von mehr als 45 Mio. € für die Stadtkasse zu erwarten ist (auch nachzulesen im Kostenradar auf der Homepage: [www.bi-dell.de](http://www.bi-dell.de)). In Anbetracht der bisherigen Kostenentwicklungen bei Großprojekten in Aachen und in Deutschland sind aber wesentlich höhere Kosten höchst wahrscheinlich.**

Stand: 11.06.2017

Kostenmitteilungen Stadt Aachen & Kalkulationen <b>BI-Dell</b>		Stadt Aachen am <b>29.03.2017</b>	Stadt Aachen Planungsbe- schluss am <b>01.06.2017</b>	BI-Dell Kosten- schätzung 2013	<b>BI-Dell</b> Kalkulation <b>11.06.2017</b>
<b>Einnahmen</b>			<b>BI-Dell Kalkulation</b>		
1	Potentielle Einnahmen aus Grundstückserlösen Netto-Bauland	33.956.000,00 €	33.956.000,00 €		33.956.000,00 €
2	Tatsächliche Einnahmen Pacht: ca. 9.000 € / Jahr	126.000,00 €	27.000,00 €	90.000,00	126.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>34.082.000,00 €</b>	<b>33.983.000,00 €</b>	<b>90.000,00</b>	<b>34.082.000,00 €</b>
<b>Kosten</b>			<b>BI-Dell Kalkulation</b>		
1	Gesamtkosten für Grundstücksankäufe (incl. Nebenkosten)	-3.810.000,00	-3.810.000,00	-3.810.000,00	-3.810.000,00
Summen Pos 1 oder Summen Pos 2		-500.000,00	-500.000,00	-543.000,00	-500.000,00
2	Verfahrens und Stadtplanungskosten erst nach Mitteilung Kämmerei 11/2016 (ungenau)	-100.000,00	-100.000,00	-68.000,00	-100.000,00
2	Planungskosten fremd erst nach Mitteilung Kämmerei 11/2016 (ungenau)	-300.000,00	-300.000,00	-285.000,00	-300.000,00
2	Gutachten und Masterpläne anteilig erst nach Mitteilung Kämmerei 11/2016 (ungenau)	-100.000,00	-100.000,00	-190.000,00	-100.000,00
Nicht umlagefähige Kosten der Grunderschließung für 2. Bauabschnitt		-12.374.000,00	-12.374.000,00	-9.803.500,00	-12.374.000,00
daraus mit Analogiefaktor ca. 0,3 Grunderschließungskosten für den 1. BA		-3.696.129,00	-3.696.129,00		-3.696.129,00
Umlegung der Gastrasse		0,00	0,00	-800.000,00	0,00
Straßenbau im Baugebiet		0,00	0,00	-16.701.088,00	-16.701.088,00
Weitere Gutachten zum Plangebiet (z.B. Versickerung, Baugrund, UVP, Verkehr, etc / excl. Archäologie) und Planungskosten intern im Haushaltsplan der Stadt Aachen 2017)		-1.500.000,00	-1.500.000,00	-800.000,00	-1.060.000,00
Planungskosten intern (Gem. Haushaltsentwurf 2017)				-400.000,00	-440.000,00
Verfahrenskosten extern		0,00	0,00	-74.450,00	-74.450,00
Kosten für Kompensation und Ausgleich Rahmenplangebiet		-200.000,00	-200.000,00	-4.070.000,00	-4.070.000,00
Temporäre Baustraße BAB 4 erster Bauabschnitt Richtericher Dell		0,00	0,00	-3.160.000,00	-3.160.000,00
Temporäre Baustraße erster Bauabschnitt Richtericher Dell - Regenrückhaltebecken (Planungsbeschluss 01.06.2017)		0,00	0,00	0,00	- 800.000,00 €
Grundenwerb für 0,5 ha für OU		0,00	0,00	0,00	-500.000,00
Unterhaltung der Infrastruktur (Folgekosten für ca. 10 Jahre)		0,00	0,00	-3.941.243,00	-3.941.243,00
Nebenkosten Bahnunterführung		0,00	0,00	0,00	-150.000,00
Kindertagesstätte		0,00	0,00	0,00	-3.500.000,00
Spielplatz		0,00	0,00	0,00	-250.000,00
Brücke über die OU für die Banker Feld Straße		0,00	0,00	0,00	" -2100000"
alternativ: Ausschwenken der Banker Feld Straße zur Anbindung an die OU		0,00	0,00	0,00	-1.500.000,00
Gestaltung Grüner Saum ca. 17 ha: Wasserflächen, Versickerungsflächen, Wegebau, Anpflanzungen, Erdbau, etc.		0,00	0,00	0,00	-1.900.000,00
Ausfallkosten wegen nicht bebaubarem Bereich im zweiten Bauabschnitt infolge von Abstandsaufgaben zur Höchstspannungsleitung von 400 m beidseitig der Höchstspannungsleitung aus dem neuen Landesentwicklungsplan NRW (geschätzt)		0,00	0,00	0,00	-12.172.000,00
Regenrückhaltebecken am Versickerungsstandort		0,00	0,00	0,00	- 1.000.000,00 €
Klein-Kläranlage Straßenwasser		0,00	0,00	0,00	- 600.000,00 €
Straßenumgestaltung Knotenpunkt Roermonder Straße / Lohlscheider Straße (z.Z. angedacht: Kreisverkehr)		0,00	0,00	0,00	- 1.200.000,00 €
Fahrbahnverbreiterung Knoten Roermonder- / Kohlscheider Straße bis BAB-Abfahrt Niederlande		0,00	0,00	0,00	- 2.000.000,00 €
N.N.		0,00	0,00	0,00	- €
N.N.		0,00	0,00	0,00	- €
Äquivalentkosten für Einbußen der ökologischen Leistungsfähigkeit (hier Klimakühlung etc.) p. Jahr		0,00	0,00	-20.210.000,00	-20.210.000,00
<b>Erschließungsstraße</b>					
(Planung?) Erschließung Wohngebiet (LP-3) Entwässerung und Straßenbau		-320.000,00	-320.000,00	0,00	-320.000,00
Planung (und Bau) der OU		-4.200.000,00	-4.200.000,00		
Entwässerung OU		-1.100.000,00	-1.100.000,00	-2.697.855,00	-2.697.855,00
Bahnunterquerung		-1.700.000,00	-1.700.000,00		
Amstelbachquerung		-2.100.000,00	-2.100.000,00	-6.069.500,00	-6.069.500,00
Versickerungsflächen		-1.670.000,00	-1.670.000,00		
Bodenaustausch		-1.190.000,00	-1.190.000,00	0,00	-2.860.000,00
Archäologie		-100.000,00	-100.000,00	0,00	-100.000,00
Ausgleich für Eingriff durch die OU		-200.000,00	-200.000,00	0,00	-200.000,00
Ablösekosten DB		-1.440.000,00	-1.440.000,00	0,00	-1.440.000,00
Steigerung Baupreisfaktor 2,5 % pro Jahr ab 2016		-2.238.901,72	-2.238.901,72		-2.185.780,51

Stadt AC 2017	Stadt AC 2017	BI-Dell 2013	BI-Dell 2017
34.082.000,00	33.983.000,00		34.082.000,00
-38.839.030,72	-38.839.030,72	-73.623.636,00	-79.600.045,51

**Bilanz** (Stand 29.03.2017)      -4.757.030,72      -4.856.030,72      -45.518.045,51

**Aktualisierter Sachstand 2017**

Nach nunmehr drei Jahren mit vielen Änderungen in den Planungsgrundlagen, den rechtlichen und planungsrechtlichen Randbedingungen sowie den Entwicklungen und Prioritäten in der Stadt Aachen und deren Umfeld fordern wir die Berücksichtigung der vorstehenden Aktualisierungen der Argumente der BI-Dell schon bei den noch laufenden Entwurfsplanungen zum „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen sowie gleichlautend bei den parallel dazu laufenden FNP-Änderungsverfahren Nr. 131 und 128 sowie eine Berücksichtigung aller Argumente bei weiteren auf den Flächen der FNP-Änderungsverfahren NR. 128 und 131 hinzukommenden FNP-Änderungsverfahren (Feuerwehr, Kompostierwerk, Neuplanung der Banker-Feld-Straße etc.).

**Digital 4.0 statt analog**

Die formale Erstellung eines „neuen“ Flächennutzungsplans 2030\*Aachen ist aus Sicht der BI-Dell vor dem Hintergrund der digitalen Planungsmöglichkeiten insgesamt unnütz sowie zeit- und personalintensiv und viel zu schwerfällig, um auf die Änderungen in der nun schon über 10 Jahre dauernden Planungszeit reagieren und die ständigen Entwicklungen und Fortschreibungen stets aktuell einarbeiten zu können. Dieser Sachverhalt zeigt sich schon derzeit nach 3 Jahren Bearbeitungszeit der Entwurfsplanung seit der frühzeitigen Bürgeranhörung.

**Flächennutzungsplan ist ein Bestandsplan – kein Flächenentwicklungsplan**

Ein Flächennutzungsplan ist lediglich ein Bestandsplan und keine Wunschliste, die mit einem Schlag erfüllt werden kann. Der vorliegende „neue“ Flächennutzungsplan 2030\*Aachen ist bereits jetzt mit 10 Jahrenstellungszeit auf dem „Buckel“ nicht mehr neu und eignet sich, wenn überhaupt, nur noch als unverbindlicher Flächenentwicklungsplan.

**Rückkehr zum alten System der einzelnen Flächennutzungsplanänderungen**

Daher sollte die Reißleine gezogen und nur noch wie bisher konkrete Einzelplanungen umgesetzt werden, die dann nach ihrer Genehmigung in den bereinigten und ständig aktualisierten, digitalen Flächennutzungsplan übernommen bzw. eingearbeitet werden können und müssen. Ein aktueller Flächennutzungsplan 2018, 2019, 2020 etc. mit einem aktuellen Tagesstempel für seine Gültigkeit kann dann jederzeit ausgedruckt oder digital zur Verfügung gestellt werden. Damit kann später dann auch ein Flächennutzungsplan von Aachen im Jahre 2030 erstellt werden. Für diese Arbeiten müssten allerdings die unterschiedlichen Ämter direkte Verknüpfungspunkte und entsprechende Pflichtenhefte erarbeiten, was durchaus machbar erscheint.

**Damit fordert die BI-Dell - nach über 10 Jahren Laufzeit und nunmehr drei Jahren Entwurfsplanung und Abwägung (?) der mehr als 1.500 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft - die zurzeit laufenden Planungen zum sogenannten „neuen“ Flächennutzungsplan 2030\* Aachen zu überdenken und komplett neu zu überarbeiten und neu zu bewerten.**

Aachen, den 28.11.2017

*gez. Dr. C. Locher*

*gez. H. Marx*

*gez. P. Philippen-Lindt*

---

Dr. Christian Locher

---

Hubert Marx

---

Peter Philippen-Lindt

## **BI-Dell**

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

***Gutachten: „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ vom 2 . .2 4******Vorlage der Stadtverwaltung (FB23/0069/WP17) vom 23.02.2015***

Sehr geehrte Politikerinnen und Politiker,

Nach der Vertagung des Beschlusses unter TOP Ö-03 der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 10.03.2015 zur Aachen-Strategie-Wohnen soll dieses Thema nun am 26.03.2015 im Planungsausschuss der Stadt Aachen erstmalig vorgestellt, diskutiert und aus Sicht der Stadtverwaltung Aachen eine umfangreiche Beauftragung der Stadtverwaltung Aachen aufgrund der Vorlage (FB23/0069/WP17) beschlossen werden.

Da die Vorlage (FB23/9'0069/WP17) mit 13 Seiten und das als Anlage beigefügte Gutachten der Firma Quaestio vom 25.09.2014 mit 91 Seiten erstmalig am 08.03.2015, also 2 Tage vor der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 10.03.2015 in das Ratsinformationssystem der Stadt Aachen eingestellt worden war, konnten Sie und auch die BürgerInnen der Stadt Aachen sich in der Kürze der Zeit in keiner Weise mit diesen Unterlagen ausreichend befassen.

Gemäß der Gemeindeordnung NRW und den entsprechenden Satzungen der Stadt Aachen wäre vor diesem Hintergrund ein Beschluss der Vorlage auch nicht rechtssicher gewesen.

Der Vorsitzende des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen nahm den TOP Ö-03 nicht vorsorglich von der Tagesordnung und ließ die Stadtverwaltung vortragen.

Wir rechnen es den Mitgliedern dieses Ausschusses hoch an, dass sie in der sich anschließenden Diskussion einstimmig den Beschluss fassten, den Tagesordnungspunkt nicht zu diskutieren und an diesem Tage keinen Beschluss zur Vorlage der Stadtverwaltung zu fassen.

Auch wir waren noch sehr intensiv mit der Entschlüsselung des Gutachtens und dessen Niederschlag in der Vorlage (FB23/0069/17) der Stadtverwaltung Aachen beschäftigt, da die Unterlage der Firma Quaestio inhaltlich wie strukturell sehr verwirrend aufgebaut ist.

Aufgrund unserer umfangreichen Analyse des Gutachtens und der daraus abgeleiteten Verwaltungsvorlage sind wir zu den folgenden Ergebnissen gekommen, die wir Ihnen hiermit in Auszügen zur Verfügung stellen möchten:

Sicherlich ist Ihnen auch aufgefallen, dass das Gutachten Quaestio mehrere sachliche Fehler enthält. Diese sind unter anderem:

**[Bezüge des Schreibens der Stadt Aachen vom 24.06.2015]**

- **[1]** Auf Seite 7 des Gutachtens bezieht sich Quaestio auf den Zensus 2011 und gibt quantitative Einwohnerzahlen daraus noch korrekt an. Auf Seite 20 gibt Quaestio bezogen auf den Zensus 2011 an, dass der Zensus 2011 konkrete und detaillierte Zahlen zur Haushaltszusammensetzung von Aachen enthält, die aber im Mai 2014 noch nicht vorgelegen hätten. Im nächsten Satz wird festgestellt: „Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben.“ Dies ist faktisch falsch. Der Zensus 2011 weist für Aachen die Gesamtzahl von 127.396 der Aachener Haushalte auf. Die Zahl von 136.790 stammt entgegen der Darstellung von Quaestio nicht vom Zensus sondern wahrscheinlich aus dem Melderegister der Stadt Aachen für 2011. Entscheidend wird dieser Fehler, da diese Zahl die vermeintliche Grundlage aller Modellrechnungen von Quaestio ist und dieser Wert die Modelle im Sinne eines zu hoch kalkulierten Bedarfs verfälscht haben muss.
- **[2]** Im vorliegenden Gutachten wird die zukünftige studentische Entwicklung in keiner Weise berücksichtigt. Genauso ist es schon im Gutachten von 2009 unterlassen worden, was zu erheblichen Fehleinschätzungen hinsichtlich des studentischen Andrangs durch G8/9 führte. Bereits im Juni 2012 postulierte „Extraraum“ in Kooperation mit der RWTH, der FH dem AS-TA und der Stadt Aachen die „erwartete Entwicklung der Studierendenzahlen in Aachen 2011 – 2018“ (**vgl. Anlage 1**). Hiernach würden die Studierenden ab 2015 bis 2018 um ca. 6.400 Studierende für diesen Zeitraum zurück- und der Stadt Aachen damit verloren gehen. Dieser Verlust wird im Diagramm Abbildung 12 des Gutachtens auf Seite 19 nicht dargestellt und somit eine unrealistische Zukunftsprognose der Bevölkerungsentwicklung für Aachen erstellt. Die in Anlage 1 dargestellte, studentische Entwicklungsprognose u.a. der Stadt Aachen lag vor der Beauftragung von Quaestio vor, wurde aber von Quaestio offensichtlich nicht berücksichtigt.
- **[3]** Die zurzeit der Auftragsvergabe an Quaestio bereits vorliegenden Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen (Fachbereich Wohnen) von 2000 bis 2013 werden im Gutachten Quaestio September 2014 noch nicht einmal erwähnt. Die in den Wohnungsmarktberichten dargestellte Situation, die bei einem Spaziergang durch Aachen leicht nachvollzogen werden kann, haben wir in **Anlage 2** als Diagramm dargestellt. Wir gehen davon aus, dass in der noch zu erarbeitenden Datenbank zur Wohnungssituation in Aachen, die über 7.000 Leerstände neben dem Baulandkataster entsprechend gewürdigt werden, was Quaestio unterlassen hat.

- **[4]** Die These von 2009, dass hauptsächlich der Wohnungsneubau und die Flächenneuanspruchnahme die Umlandwanderung und den damit verbundenen Bevölkerungsschwund von Aachen aufhalten könnte, widerlegt Quaestio in seinem Gutachten selbst. Nach den Angaben von Quaestio ist Aachen „unerwartet“ stark gewachsen, obwohl die Vorgaben der Wohnungsmarktoffensive hinsichtlich der EFH/DHH Neubaufächenausweisungen in keiner Weise auch nur annähernd erreicht worden sind. Daraus folgt, dass das Modell aus 2009 falsch war. Befremdlich ist in diesem Zusammenhang, dass Quaestio in 2014 betont, dass alle nicht im neuen Gutachten angesprochenen Punkte weiterhin entsprechend der Vorgaben von 2009 Gültigkeit behalten sollen, obwohl diese Vorgaben eigentlich nicht mehr gültig sind, da sie nicht umgesetzt wurden. Das ist verwirrend.

Eine Auflistung der weiteren sachlichen Fehler des Gutachtens Quaestio September 2014 würde den Umfang dieser Information sprengen.

Darüber hinaus sind Ihnen wahrscheinlich auch die diversen handwerklichen Fehler aufgefallen.

Unter anderem stachen uns die folgenden handwerklichen Fehler ins Auge:

- **[5]** Die Prozentangaben in den Annahmen, Schätzungen, Festsetzungen von Quaestio und vermeintlichen Berechnungsergebnissen sind von uns nicht reproduzierbar, da die detaillierten Angaben zu den Grundlagen und Basisdaten schlichtweg im Gutachten fehlen. Fast durchweg beklagt Quaestio, aus unserer Sicht zu Recht, fehlende Grundlagendaten, trifft aber trotzdem nicht nachvollziehbare Festsetzungen, um diese als selbst definierte Grundlagen seiner weiteren Betrachtungen, Berechnungen oder Modellierungen zu postulieren.
- **[6]** Der größte Teil der Angaben im Gutachten von Quaestio ist nicht nachvollziehbar und schon gar nicht nachprüfbar, weil genaue Quellenangaben fehlen oder unvollständig sind. Als Beispiel würden wir gerne die Quelle „Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem“ gemäß Fußnote Seite nachvollziehen, was uns aber nicht möglich ist.
- **[7]** Der Umgang mit Zahlen ist im Gutachten Quaestio nicht konsequent. So wird der statistisch für Aachen ermittelte Ersatzbedarf auf Seite 27 mit: „Statistisch nachgewiesen wird in den jüngeren Jahren ein Wegfall von Wohnungen in Höhe von **0,05%** p.a.“ angegeben, was sich nicht mit den Angaben zur gleichen Größe auf Seite 23 deckt: Für die Stadt Aachen liegt die statistisch erfasste Quote bei jährlich **0,03%** des Wohnungsbestands....
- **[8]** Die Beschränkung der Auswertung der Bevölkerungsentwicklung im Gutachten Quaestio (**Anlage 03**) auf rein quantitative Betrachtungsweisen ist nicht begründet und führt daher zwangsläufig zu falschen Annahmen/Ergebnissen. Das Melderegister der Stadt Aachen hat über Jahre sämtliche Meldedaten erfasst und veröffentlicht. Quaestio verzichtet auf die Aus-

deutung auch der qualitativen Bevölkerungsentwicklung, was für eine Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen mit ihren immensen finanziellen Auswertungen vollkommen unverständlich ist. (Zu Ihrer Information ist eine BI-Dell-Darstellung der Bevölkerungsentwicklung aus Daten des Melderegisters nach qualitativen Gesichtspunkten in **Anlage 4** dargestellt.)

- **[9]** Offensichtlich ist die Diskrepanz zwischen Abbildung 17 auf Seite 28 und Abbildung 18 auf Seite 29 des Gutachtens Quaestio vom 25.09.2014, die in der beiliegenden **Anlage 05** verdeutlicht worden ist. Die extremen Differenzen zwischen den prognostizierten Neubaubedürfnissen und den daraus resultierenden Nettoflächenbedürfnissen sind fehlerhaft und nicht nachvollziehbar.

Neben diesen nur beispielhaft angeführten sachlichen Fehlern und handwerklichen Mängeln, ergaben sich bei unserer detaillierten Analyse des Gutachtens Quaestio und der zugehörigen Vorlage der Stadtverwaltung noch viele weitere Unstimmigkeiten.

Offensichtlich beurteilt Quaestio die derzeitige Lage der Stadt Aachen bezogen auf den Wohnungsbaubedarf im völligen Gegensatz zur Beurteilung 2009. Die von Quaestio mehrfach geäußerten, positivistischen Zukunftsprognosen für die Entwicklung der Stadt Aachen werden auf „quasi gesicherten Arbeitsplätzen“ hauptsächlich aus der erhofften Campusentwicklung aufgebaut. Allein das Wort „quasi“ steht in krassem Widerspruch zu dem Wort „gesicherten“.

Daher sind die an sehr vielen Stellen deutlich formulierten Unsicherheiten, Hemmnisse und die Hinweise auf noch unvollständige Grundlagen mehr im Sinne von „quasi“ als im Sinne von „gesichert“ zu verstehen.

So sind auch Ihnen sicherlich, neben vielen weiteren Textpassagen, die folgenden markanten Aussagen aufgefallen, die sicherlich auch zur rechtlichen Absicherung im Falle des Nichteintreffens der Szenarien des Gutachten dienen:

- Seite 90: Neues Baurecht muss nur für den Wohnungsbau geschaffen werden, der sich nicht in den oben genannten Kategorien als Innenentwicklung qualifizieren lässt. Bislang ist der Umfang dieser Wohnbautätigkeit in Aachen nicht bekannt, so dass keine ausreichende Grundlage für die Ableitung von Vorgaben für die Flächennutzungsplanung vorhanden ist und auch die Ziele zur Stärkung der Innenentwicklung ohne empirische Grundlage sind.
  - Seite 84 Fußnote: <sup>29</sup> Insbesondere der Umfang von Innenentwicklung zu Außenentwicklung ist eine Steuerungsgröße von hoher stadtplanerischer und kommunalpolitischer Bedeutung. Zwar wird die Innenentwicklung immer wieder als prioritär bezeichnet. Bislang ist in Aachen jedoch nicht bekannt, in welchem Ausmaß die bisherige Wohnungsbauleistung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgt. Die empirische Erfassung innerhalb des Monitorings ist dabei in mehrfacher Hinsicht relevant. (1) Sie ist einerseits Steuerungsgröße zur Ableitung künftiger
-

Zielsetzungen. (2) Sie kann Evaluierungshilfe für Instrumente der Grundstücksmobilisierung (z. B. Baulückenkataster) und insofern eine Basis für die Weiterentwicklung des Instrumentariums sein. (3) Schließlich liefert sie wichtige Planungskennzahlen, weil erst auf dieser Basis abgeleitet werden kann, in welchem Umfang „neues“ Bauland (z. B. im Rahmen einer Außenentwicklung) zur Deckung der absehbaren Flächennachfrage geschaffen werden muss.

- Seite 84: So ist der Wohnungsneubau nicht mehr als Ergebnis einer quantitativ ausgeweiteten Nachfrage zu verstehen, sondern vor allem als Ausdruck sich verändernder qualitativer Anforderungen, die im Wohnungsbestand teilweise nur unzureichend eingelöst werden können.
  - Seite 54: Die Zeiten einer kräftigen, demografisch bedingten Wohnungs- und Einfamilienhausnachfrage neigen sich dem Ende zu. Ungewiss ist in diesem Zusammenhang, wie sich die Nachfrage zukünftig auf Bestandsobjekte und alternativ angebotene Neubauobjekte verteilt. Bestandsobjekte haben durch ihre Integration in bestehende, gewachsene Siedlungen oft einen Lagevorteil. Neubauobjekte ermöglichen dem Käufer leichter neueste technische Standards (z. B. Energie) und auf die individuellen, modernen Bedürfnisse abgestimmte Ausstattungen und Grundrisse. Ob sich diesbezüglich zukünftig Präferenzverschiebungen mit positiver oder negativer Wirkung auf die Dynamik der Neubaunachfrage ergeben, muss offen bleiben.
  - Seite 55: Eine durch das Neubaugebiet (Bemerkung: Richtericher Dell) mobilisierte Zusatznachfrage (aus verhinderter Umlandwanderung) konnte in den Modellrechnungen noch nicht systematisch berücksichtigt werden.
  - Seite 36: Die Ergebnisse dieses Teilabschnitts stellen keine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung dar, sondern beruhen auf punktuellen Erfahrungen und den daraus gewonnenen Schätzungen.
  - Seite 31: Unvollständig bleibt die Ableitung, weil heute weder seriös das Tempo und der Umfang der Campusentwicklung selbst und noch weniger mögliche regionalökonomische Impulseeffekte abgeschätzt werden können.
  - Seiten 29 / 30: **Raum für die Realisierung ehrgeizigerer Stadtentwicklungsziele (Wirtschaft und Wohnen) bieten die auf diesem Wege ermittelten Werte demzufolge noch nicht.**
  - Seite 29: Für die Neuaufstellung des FNP ist von daher zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Flächenbedarfe für den Wohnungsbau nur zum Teil auf neuen im FNP nachzuweisenden Wohnungsbauflächen realisiert werden müssen. Daraus ergibt sich jedoch die dringliche Aufgabe, den Umfang der künftig mobilisierbaren Reserven auf der Basis geeigneter
-

Analysen abzuschätzen. Ferner sollte die laufende diesbezügliche Datenhaltung verbessert werden.

- Seite 29: Im vorliegenden Gutachten wurde nicht geprüft, ob die vorhandenen Reserveflächen (insbesondere FNP-Reserven, B-Pläne in Aufstellung) qualitativ und von ihren sonstigen Voraussetzungen (Entwicklungshemmnisse) für den Wohnungsbau geeignet sind. Auch eine derartige Prüfung sollte bei der FNP-Neuaufstellung vorgenommen werden, so dass ggf. weniger geeignete Flächen oder Flächen mit speziellen Realisierungshemmnissen gegen besser geeignete getauscht werden können.
- Seite 28: Bei der Erarbeitung dieser Studie konnten keine Angaben zu den vorhandenen Bauland- und Grundstücksreserven (z. B. Restflächen in rechtskräftigen B-Plänen, Potenzialreserven im aktuellen FNP) mobilisiert werden.
- Seite 27: Die 2009er Szenarien unterstellen einen Wert von 0,25% p.a.. Statistisch nachgewiesen wird in den jüngeren Jahren ein Wegfall von Wohnungen in Höhe von **0,05%** p.a. Allerdings ist hier von einer Untererfassung auszugehen, so dass in den 2014-Szenarien mit 0,1% p.a. gerechnet wird.
- Seite 23: Empirisch ist die Größenordnung dieses Ersatzbedarfs sehr schwer zu ermitteln, da Wohnungsabgänge statistisch untererfasst werden. Für die Stadt Aachen liegt die statistisch erfasste Quote bei jährlich **0,03%** des Wohnungsbestands in den Jahren 2000 bis 2012.
- Seite 26: Der Wohnungsneubau ist immer deutlicher eine Antwort auf veränderte Wohnbedürfnisse und sich wandelnde qualitative Anforderungen an das Wohnen und immer weniger pure Notwendigkeit zur Unterbringung von mehr Haushalten und zur Befriedigung wachsender Wohnflächenansprüche pro Haushalt.

Die aus unserer Sicht wieder politisch-normative Beschlussvorlage der Verwaltung bedient sich zu fast 97 Prozent der Textpassagen des Quaestio Gutachtens. Nur an wenigen Stellen wird teilweise über die Aussagen des Gutachtens reflektiert.

Dass die Aussagen des Gutachtens die derzeitige Planung der Richtericher Dell komplett über den Haufen werfen und schon aufgrund der Grundstücksbemessungen (Bruttoflächen zu Nettoflächen) völlig andere Basisdaten einfordert, wird von der Verwaltung zwar erwähnt, die Folgen jedoch nicht dargestellt. Eine Neuplanung in diesem Sinne würde sicherlich ein paar Jahre dauern und unter dem derzeitigen Genehmigungsstand ist eine schnelle Inangriffnahme des ersten Bauabschnittes und der Umgehungsstraße wohl eher in geologischen Zeiträumen zu verstehen. Operative Hektik ersetzt keine Selbstkritik. Vor diesem Hintergrund empfinden wir die Beschlussvorlage der Verwaltung in der Darstellung und in der unkritischen Einforderung vieler Handlungsaufträge als arg befremdlich.

---

Auf Grundlage des Quaestio 2014 Gutachtens ist eine realistische und pekuniär verantwortliche Neuauflage der Aachen-Strategie-Wohnen unseres Erachtens nicht zu empfehlen.



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB 23 - D-52058 Aachen

Herrn  
Peter Philippen-Lindt  
Am Lütterbüschgen 11  
  
52072 Aachen

Auskunft Herr Frankenberger  
  
Gebäude Lagerhausstraße 20 / Zimmer 623a  
Telefon 0241 / 432 - 2302  
Telefax 0241 / 432 - 2399  
allg. e-mail immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de  
e-mail Rolf.Frankenberger@mail.aachen.de  
Internet www.aachen.de  
Mein Zeichen FB 23/02  
Kassenzeichen  
Datum 24.06.2015

**Gutachten des Instituts Quaestio Forschung und Beratung;  
Hier: Einwohnerfragestunde in der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 10.06.2015**

Sehr geehrter Herr Philippen-Lindt,

in der Einwohnerfragestunde der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 10.06.2015 stellten Sie die Frage, wann mit einer Stellungnahme der Verwaltung zu der, aus Sicht der Bürgerinteressen Richtericher Dell (BI-Dell), sachlichen Fehler des Quaestio Gutachtens gerechnet werden kann. In den Anmerkungen der BI-Dell zum Gutachten werden auf den Seiten 1-3 insgesamt neun sachliche Fehler aufgeführt. Hierzu hat der Gutachter wie folgt Stellung genommen:

1. In der Tat ist der Satz „Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben“ nicht korrekt, es handelt sich tatsächlich um die aus der Haushaltegenerierung des Melderegisters abgeleitete Zahl, welche dem Wohnungsmarktbericht 2012 entnommen wurde. Anders als von Seiten der BI-Dell dargestellt ist dies aber nicht entscheidend. Es handelt sich lediglich um eine falsch eingefügte Zahl ohne rechnerische Konsequenz. In den Berechnungen sind die Zensusergebnisse für Haushalte und Bevölkerung nicht berücksichtigt. Rechnungsgrundlage aller Prognosen bilden die Zahlen des Melderegisters.
2. Die durch die BI-Dell zugrunde gelegte Darstellung der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen entspricht nicht dem aktuellen Stand. Selbstverständlich hat Quaestio die Entwicklung der Studentenzahlen als Bestandteil der Bevölkerungsprognosen berücksichtigt. Hierzu wurde unterstellt, dass junge Mitmenschen sich mittels Wanderung auf die Gemeinden der Region und die Regionen/Städte Nordrhein-Westfalens genauso verteilen wie bisher. Die zurückgehende Anzahl junger Menschen in Nordrhein-Westfalen führt folglich auch zu einem Rückgang der Zuwanderung junger Menschen nach Aachen. Es gibt jedoch keinen Anlass anzunehmen, dass Aachen einen stärkeren Rückgang der Zuwanderung junger Menschen hinnehmen muss als andere Städte und Regionen Nordrhein-Westfalens und Deutschlands.

3. Der Zensus des Jahres 2011 weist Wohnungsleerstände von ca. 3.500 Wohneinheiten nach. Dies entspricht 2,5 % des Aachener Wohnungsmarktes und liegt damit unter der üblicherweise als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von ca. 3 %. Sofern es sich bei der von Seiten der BI-Dell genannten Zahl von 7.000 Leerständen um empirisch erhobene Werte handelt, werden diese älteren Ursprungs sein. Seit 2011 ist indes in Folge der Zuwanderung bei geringer Bautätigkeit von einem weiteren Abschmelzen des Wohnungsleerstandes auszugehen. Darauf zu vertrauen, dass ausreichend Leerstandsreserven zur Aufnahme zusätzlicher Bevölkerung vorhanden sind, erzeugt ausgehend von der Situation des Aachener Wohnungsmarktes eher zusätzliche wohnungspolitische Probleme als dass es zu deren Lösung beiträgt.
4. Die BI-Dell argumentiert, dass ein Bevölkerungszuwachs ohne ausgeweiteten Wohnungsneubau stattgefunden habe. Hieraus soll wahrscheinlich abgeleitet werden, dass Neubau nicht nötig sei, weil der Markt die Zuwanderung auch ohne entsprechenden Neubau verarbeite. Partiiell ist dies in der Vergangenheit tatsächlich so gewesen. Aber genau hieraus sind die aktuell beklagten Wohnungsmarktengpässe mit Preissteigerungen und sozialen Verwerfungen entstanden. Die Folgerung, dass das ganze Prognosemodell sei deswegen untauglich, lässt sich daraus kaum begründen. Im Übrigen wurde im neuen Gutachten eine vorsichtigere, streng an den empirischen Trends orientierte Entwicklungs- bzw. Wachstumsannahme formuliert.
5. Hierzu werden keine genauen Punkte des Gutachtens benannt, sodass eine konkrete Stellungnahme nicht möglich ist.
6. Die von der BI-Dell genannte Quelle „Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem“ gemäß Fußnote 7, Seite 12, ist für mich nicht nachvollziehbar. Bei der zitierten Fußnote handelt es sich um die Vorlage „Wohnen in Aachen-Sachstand und Ausblick“ vom 25.10.2013. Diese Vorlage wurde im nichtöffentlichen Teil des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses beraten, sodass ein Abruf über das Ratsinformationssystem lediglich Mitgliedern der politischen Gremien vorbehalten ist.
7. Aus dem textlichen Zusammenhang ergeben sich zwei unterschiedliche Bezugszeiträume. Während sich die 0,03 % auf den im Text angegebenen Zeitraum 2000-2013 beziehen, beziehen sich die 0,05 % auf den „jüngeren Zeitraum“ seit der Studie aus 2009, folglich auf die Jahre 2009-2013. Es wurde darauf hingewiesen, dass Quaestio einen im Vergleich zu anderen Studien sehr geringen Ersatzbedarf von 0,1 % für die Zukunft ansetzt. Der übliche Wert liegt zwischen 0,2 und 0,25 %. Dies ist auch ausführlich im Text beschrieben.
8. Das Argument, Quaestio hätte zu stark quantitativ und wenig qualitativ die Bevölkerungsentwicklung analysiert, ist schwer nachvollziehbar. Die von Seiten der BI-Dell hierzu dargestellte Grafik mit einer wenig differenzierten Darstellung von 4 Teilgruppen und teilweise veralteten Zahlen hilft diesbezüglich auch nicht weiter. Zur Ableitung der künftigen Einwohnerzahlen wurden für das Gutachten sehr differenzierte Analysen zum Wanderungsverhalten durchgeführt. Hierbei wurden z.B. für eine große Zahl von Altersgruppen jeweils die Ziel- und Herkunftsregionen (Umland, restliches NRW, restliches Deutschland, Ausland) analysiert. Es wurden auf dieser Basis jeweils Ab- und Zuwanderungsmöglichkeiten für die Altersgruppen, kombiniert mit Ziel- bzw. Herkunftsregionen, abgeleitet. Diese wurden schließlich nach inhaltlich-qualitativer Überprüfung als Grundlage der Bevölkerungsprognose herangezogen.
9. Die Abbildung 18 des Gutachtens ergibt sich nicht, wie von der BI-Dell aufgeführt, aus Abbildung 17, sondern aus Abbildung 15. Ein kleinerer Fehler ist in der Tat in Abbildung 18 aufgetreten, da auch beim „Wirtschafts+“ Szenario der erste Zeitraum „bis 2020“ lauten muss. Einbezogen sind die jährlichen Bedarfe aus der Abbildung 15 für die

Jahre 2013-2020.

Für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 in Abbildung 18 zu 50 % berücksichtigt. Hintergrund dieser Berücksichtigung ist die aktuelle Entwicklung. Diese hat gezeigt, dass die Nachfrage zum Teil in aktivierten Reserven im Bestand (Leerstände, zuvor unbewohntes Dachgeschoss oder Souterrainwohnung; vgl. Erläuterungen im Gutachten, Seite 25, oben) gedeckt wird und von daher nur ein Teil der Bedarfe tatsächlich durch Neubau gedeckt werden muss. Die in Abbildung 18 dargestellten Neubauleistungen in Mehrfamilienhäusern ergeben sich somit rechnerisch aus der Hälfte der Bedarfe für 2013-2015 und der Bedarfe für 2016-2020 (zu 100 %) bezogen auf 8 Jahre.

Für die Bedarfe an Einfamilienhäusern ist ein entsprechender Effekt wie bei den Geschosswohnungen nicht festzustellen. Entsprechend wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 zu 100 % berücksichtigt. Hier ergeben sich demnach die angegebenen Bauleistungen aus 150 Wohneinheiten p.a. für die Jahre 2013-2020.

Ich hoffe, dass Ihre Bedenken damit abschließend ausgeräumt werden konnten und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Feiter



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB 23 - D-52058 Aachen

Auskunft Herr Frankenberger

Herrn  
Peter Philippen-Lindt  
Am Lütterbüschgen 11  
  
52072 Aachen

Gebäude Lagerhausstraße 20 / Zimmer 623a  
Telefon 0241 / 432 - 2302  
Telefax 0241 / 432 - 2399  
allg. e-mail immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de  
e-mail Rolf.Frankenberger@mail.aachen.de  
Internet www.aachen.de  
Mein Zeichen FB 23/02  
Kassenzeichen  
Datum 24.06.2015

**Gutachten des Instituts Quaestio Forschung und Beratung;**

**Hier: Einwohnerfragestunde in der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 10.06.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
**Die Zahlenangabe ist also falsch und kein Schreibfehler, wie wir gesagt haben. Wir fordern eine entsprechende Korrektur. Hier werden wir noch die verwaltungsrechtliche Zulässigkeit dieses verwirrenden Vorgehens (Melderegister/Zensus 11) prüfen lassen.**

in der Einwohnerfragestunde der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 10.06.2015 stellten Sie die Frage, wann mit einer Stellungnahme der Verwaltung zu der, aus Sicht der Bürgerinteressen Richtericher Dell (BI-Dell), sachlichen Fehler des Quaestio Gutachtens gerechnet werden kann. In den Anmerkungen der BI-Dell zum Gutachten werden auf den Seiten 1-3 insgesamt neun sachliche Fehler aufgeführt. Hierzu hat der Gutachter wie folgt Stellung genommen:

**1.**

In der Tat ist der Satz „Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben“ nicht korrekt, es handelt sich tatsächlich um die aus der Haushaltegenerierung des Melderegisters abgeleitete Zahl, welche dem Wohnungsmarktbericht 2012 entnommen wurde. Anders als von Seiten der BI-Dell dargestellt ist dies aber nicht entscheidend. Es handelt sich lediglich um eine falsch eingefügte Zahl ohne rechnerische Konsequenz. In den Berechnungen sind die Zensusergebnisse für Haushalte und Bevölkerung nicht berücksichtigt. Rechnungsgrundlage aller Prognosen bilden die Zahlen des Melderegisters.

**2.**

Die durch die BI-Dell zugrunde gelegte Darstellung der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen entspricht nicht dem aktuellen Stand. Selbstverständlich hat Quaestio die Entwicklung der Studentenzahlen als Bestandteil der Bevölkerungsprognosen berücksichtigt. Hierzu wurde unterstellt, dass junge Mitmenschen sich mittels Wanderung auf die Gemeinden der Region und die Regionen/Städte Nordrhein-Westfalens genauso verteilen wie bisher. Die zurückgehende Anzahl junger Menschen in Nordrhein-Westfalen führt folglich auch zu einem Rückgang der Zuwanderung junger Menschen nach Aachen. Es gibt jedoch keinen Anlass anzunehmen, dass Aachen einen stärkeren Rückgang der Zuwanderung junger Menschen hinnehmen muss als andere Städte und Regionen Nordrhein-Westfalens und Deutschlands.

**Wir haben nicht die Darstellung der bereits erfolgten Zuwanderung bemängelt, sondern die fehlende Berücksichtigung der Abwanderung von G8/9 nach 2015 (siehe: Extraraum)!**

**Wieder nur eine Unterstellung = Annahme. Es ist eben nicht wie bisher: siehe Diagramm von Extraraum (Ihr Amtist dort beteiligt!). Wir bemängeln, dass weder 2009 noch 2014 von Quaestio die Bewegungen durch G8/9 richtig dargestellt werden.**

**Wenn die im Ratsinformationssystem vorhanden Zahlen, die wir ausschließlich benutzt haben, nicht aktuell sein sollen, dann fordern wir nach dem Informationsgesetz nachdrücklich die sofortige Offenlegung der "zurückgehaltenen" aktuellen Zahlen.**

Oben wird gesagt, dass der Zensus nicht berücksichtigt wird, jetzt auf einmal doch wieder?

Den Leerstand einfach zu leugen, was Herr Frankenberger machte, bringt erst recht nichts!

Es handelt sich um 7.000 Gesamtreserve bei 5.500 Leerständen. Die Zahlen, auf die wir Bezug nehmen, sind die aus dem Wohnungsmarktbericht 2014, also Ihre eigenen Zahlen. Wenn die also veraltet sind, dann sind Ihre Zahlen veraltet.

3. Der Zensus des Jahres 2011 weist Wohnungsleerstände von ca. 3.500 Wohneinheiten nach. Dies entspricht 2,5 % des Aachener Wohnungsmarktes und liegt damit unter der üblicherweise als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von ca. 3 %. Sofern es sich bei der von Seiten der BI-Dell genannten Zahl von 7.000 Leerständen um empirisch erhobene Werte handelt, werden diese älteren Ursprungs sein. Seit 2011 ist indes in Folge der Zuwanderung bei geringer Bautätigkeit von einem weiteren Abschmelzen des Wohnungsleerstandes auszugehen. Darauf zu vertrauen, dass ausreichend Leerstandsreserven zur Aufnahme zusätzlicher Bevölkerung vorhanden sind, erzeugt ausgehend von der Situation des Aachener Wohnungsmarktes eher zusätzliche wohnungspolitische Probleme als dass es zu deren Lösung beiträgt.

Wieder nur eine Vermutung! Die die Leerstände sind mit 5.500 WE wesentlich größer als die geplante Gesamthebauung der Richterlicher Dell mit 900 WE!

4. Die BI-Dell argumentiert, dass ein Bevölkerungszuwachs ohne ausgeweiteten Wohnungsneubau stattgefunden habe. Hieraus soll wahrscheinlich abgeleitet werden, dass Neubau nicht nötig sei, weil der Markt die Zuwanderung auch ohne entsprechenden Neubau verarbeite. Partiiell ist dies in der Vergangenheit tatsächlich so gewesen. Aber genau hieraus sind die aktuell beklagten Wohnungsmarktengpässe mit Preissteigerungen und sozialen Verwerfungen entstanden. Die Folgerung, dass das ganze Prognosemodell sei deswegen untauglich, lässt sich daraus kaum begründen. Im Übrigen wurde im neuen Gutachten eine vorsichtigere, streng an den empirischen Trends orientierte Entwicklungs- bzw. Wachstumsannahme formuliert.

Die Wohnungsnot besteht nur im geförderten Wohnungsbau, auf den die Wohnungsmarktberichte seit 2002 hinweisen!

5. Hierzu werden keine genauen Punkte des Gutachtens benannt, sodass eine konkrete Stellungnahme nicht möglich ist.

Da geht es Ihnen wie uns; bei "Geheimnissen" fischen wir im Trüben. Das ist keine von uns genannte Quelle sondern ein Zitat aus dem Gutachten auf S12!

6. Die von der BI-Dell genannte Quelle „Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem“ gemäß Fußnote 7, Seite 12, ist für mich nicht nachvollziehbar. Bei der zitierten Fußnote handelt es sich um die Vorlage „Wohnen in Aachen-Sachstand und Ausblick“ vom 25.10.2013. Diese Vorlage wurde im nichtöffentlichen Teil des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses beraten, sodass ein Abruf über das Ratsinformationssystem lediglich Mitgliedern der politischen Gremien vorbehalten ist.

Es ist schon toll, wenn ein öffentlich bezahlter Gutachter sich auf "geheime Dokumente" bezieht. Sonst kann das nur die NSA.

7. Aus dem textlichen Zusammenhang ergeben sich zwei unterschiedliche Bezugszeiträume. Während sich die 0,03 % auf den im Text angegebenen Zeitraum 2000-2013 beziehen, beziehen sich die 0,05 % auf den „jüngeren Zeitraum“ seit der Studie aus 2009, folglich auf die Jahre 2009-2013. Es wurde darauf hingewiesen, dass Quaestio einen im Vergleich zu anderen Studien sehr geringen Ersatzbedarf von 0,1 % für die Zukunft ansetzt. Der übliche Wert liegt zwischen 0,2 und 0,25 %. Dies ist auch ausführlich im Text beschrieben.

"Geschrieben" bzw beschrieben wurde von Quaestio viel, nachgewiesen und bewiesen nichts!

8. Das Argument, Quaestio hätte zu stark quantitativ und wenig qualitativ die Bevölkerungsentwicklung analysiert, ist schwer nachvollziehbar. Die von Seiten der BI-Dell hierzu dargestellte Grafik mit einer wenig differenzierten Darstellung von 4 Teilgruppen und teilweise veralteten Zahlen hilft diesbezüglich auch nicht weiter. Zur Ableitung der künftigen Einwohnerzahlen wurden für das Gutachten sehr differenzierte Analysen zum Wanderungsverhalten durchgeführt. Hierbei wurden z.B. für eine große Zahl von Altersgruppen jeweils die Ziel- und Herkunftsregionen (Umland, restliches NRW, restliches Deutschland, Ausland) analysiert. Es wurden auf dieser Basis jeweils Ab- und Zuwanderungsmöglichkeiten für die Altersgruppen, kombiniert mit Ziel- bzw. Herkunftsregionen, abgeleitet. Diese wurden schließlich nach inhaltlich-qualitativer Überprüfung als Grundlage der Bevölkerungsprognose herangezogen.

Das sind städtische Zahlen, nur muss man diese auch deuten können, dann helfen sie auch weiter! ;-)

9. Die Abbildung 18 des Gutachtens ergibt sich nicht, wie von der BI-Dell aufgeführt, aus Abbildung 17, sondern aus Abbildung 15. Ein kleinerer Fehler ist in der Tat in Abbildung 18 aufgetreten, da auch beim "Wirtschafts+" Szenario der erste Zeitraum "bis 2020" lauten muss. Einbezogen sind die jährlichen Bedarfe aus der Abbildung 15 für die

Das ist alter Käse, da wir uns bereits im Jahre 2015 befinden und nicht mehr in den Jahren 2013 bis Ende 2014. Es gibt heute im Jahre 2015 nur einen derzeitigen Bedarf von 2016 bis 2030 und der beträgt nach "Berechnungen" ohne Ansatz der "Haushalte" gemäß Quaestio 750 EFH pro 5 Jahre. Für einen Übertrag der nicht gebauten EFH aus aus dem Gutachten 2009 gibt es keinen Grund; außer einem politisch-normativen!

Laut Aussagen von Herr Frankenberger in der BV Richterich am 06.05.2015 gibt es keine Leerstände in Aachen! Wieso erwähnen Sie hier nun Leerstände? Gibt es etwa doch Leerstände in Aachen? Natürlich gibt es sie; man gehe nur einmal durch die City!

Jahre 2013-2020.

Für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 in Abbildung 18 zu 50 % berücksichtigt. Hintergrund dieser Berücksichtigung ist die aktuelle Entwicklung. Diese hat gezeigt, dass die Nachfrage zum Teil in aktivierten Reserven im Bestand (Leerstände, zuvor unbewohntes Dachgeschoss oder Souterrainwohnung; vgl. Erläuterungen im Gutachten, Seite 25, oben) gedeckt wird und von daher nur ein Teil der Bedarfe tatsächlich durch Neubau gedeckt werden muss. Die in Abbildung 18 dargestellten Neubauleistungen in Mehrfamilienhäusern ergeben sich somit rechnerisch aus der Hälfte der Bedarfe für 2013-2015 und der Bedarfe für 2016-2020 (zu 100 %) bezogen auf 8 Jahre.

Für die Bedarfe an Einfamilienhäusern ist ein entsprechender Effekt wie bei den Geschosswohnungen nicht festzustellen. Entsprechend wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 zu 100 % berücksichtigt. Hier ergeben sich demnach die angegebenen Bauleistungen aus 150 Wohneinheiten p.a. für die Jahre 2013-2020.

offe, dass Ihre Bedenken damit abschließend ausgeräumt werden konnten und verbleibe

Es hat den Anschein, dass die Stadt Aachen den Bedarf an preiswertem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern herunterrechnen will, um die Erfordernis der Bebauung der "Richtericher Dell" mit teureren Einfamilienhäusern auf stadteigenem Baugrund zu retten; warum auch immer sei dahin gestellt, bzw. kann nur vermutet werden, wenn man das polemische Plädoyer von Herr Rau (Grüne) in der Planungsausschusssitzung vom 11.06.2015 berücksichtigt; AVANTIS<> Dell lässt grüßen!

Es ist schon ein Kunststück im Jahre 2014 (Abgabe Questio Sept.2014) BEDARFE für 2013 und 2014 zu postulieren, obwohl beide Jahre bereits vergangen sind! Die dahinter stehende Logik für eine Aufnahme vergangener Zeiten in eine neue Bedarfsprognose ab heute für die Jahre (2015) 2016 - 2030 ist eine gutachterliche Glanzleistung ohne Gleichen! Diese fragwürdige bis seltsame gutachterliche Aussage als Stadt Aachen auch noch zu be-stätigen übersteigt alles bisher Da-gewesene.

Auch durch die Erklärungsversuche mit einem vermeintlichen Schreibfehler können den Sachverhalt nicht korrigieren, dass die Jahre 2013 und 2014 bereits Vergangenheit sind. Hier besteht weiterhin ein intensives "Geschmäckle" nach dem "Hinüberretten" von "politisch-normativen" Ambitionen in eine "alt?-neu?" Prognose, die aber einer Prüfung eines aktuellen Bedarfsnachweises in Aachen nicht standhalten wird.

Schade bis peinlich, dass fast alle Beschlüsse schon vor der noch ausstehenden Klärung gefasst worden sind. Auch die derzeitigen Schwierigkeiten mit der Richtericher Dell incl. der Umgehungsstraße haben in diesem mangelhaften Gutachten ihren Ursprung.

Vielleicht ist Ihnen nicht aufgefallen, dass wir nicht von Mehrfamilienhäusern gesprochen haben, sondern von **EINFAMILIENHÄUSERN!** Hier gibt es keine logische Erklärung für die verwunderliche Vermehrung des Bedarfs in Abbildung 18 im Vergleich zu Abbildung 15 respektive 17!

Feiter



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW - 40190 Düsseldorf

Bürgerinteressen Richtericher Dell  
c/o Herrn Dr. Christian Locher  
Vetschauer Weg 67  
52072 Aachen

13.01.2014  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen IV-4-542-10  
bei Antwort bitte angeben

Prof. Dr. König  
Telefon: 0211 4566-749  
Telefax: 0211 4566-946  
wilhelm.koenig@mkulnv.nrw.de

## **Planungsvorhaben Richtericher Dell**

Ihre E-Mail vom 23.12.2013

Sehr geehrter Herr Dr. Locher,

Herr Minister Remmel bedankt sich für Ihr Schreiben, in dem Sie auf die Beanspruchung schutzwürdiger Böden durch eine geplante großflächige Wohnbebauung aufmerksam machen. Er hat mich gebeten, Ihnen zu antworten.

Nach hier vorliegenden Informationen handelt es sich um die Ausweisung eines ca. 37 ha großen Wohnbaugebietes und einer Ortsumgehungsstraße auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die auf früheren Planungen basiert. Dabei würden schutzwürdige Böden mit hohem bis besonders hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen nach § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz beansprucht.

Aus der Sicht des Landes soll der Flächenverbrauch von derzeit etwa zehn Hektar pro Tag mittelfristig auf höchstens fünf Hektar pro Tag in NRW gesenkt werden. Langfristig wird das Ziel des „Netto-Null-Flächenverbrauchs“ angestrebt. Dies soll insbesondere durch Stärkung der Innenentwicklung und Wiedernutzung von Brachflächen erreicht werden. Der sich daraus ergebende Zielkonflikt muss aus Sicht des MKULNV im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgearbeitet werden.

Eine Karte der schutzwürdigen Böden liegt mit der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen bereits vor. Die Karte zeigt für das Plangebiet Richtericher Dell auf, dass hier ca. 95% sehr schutzwürdige Böden und 5% besonders schutzwürdige Böden der Bodenfunktion „Naturhaushalt“ vorkommen. Diese setzt sich aus den drei Teilfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Filter- und Pufferfunktion“ sowie „Wasserspeichervermögen“ zusammen.

Ergänzend halte ich die Ermittlung von Brachflächenpotenzialen und Baulücken für erforderlich, um Alternativflächen unter Berücksichtigung

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Schwannstr. 3  
40476 Düsseldorf  
Telefon 0211 4566-0  
Telefax 0211 4566-388  
Infoservice 0211 4566-666  
poststelle@mkulnv.nrw.de  
www.umwelt.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Rheinbahn Linien U78 und U79  
Haltestelle Kennedydamm oder  
Buslinie 721 (Flughafen) und 722  
(Messe) Haltestelle Frankenplatz



des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs prüfen zu können. Ziel sollte es sein, den aktuell nachgewiesenen Bedarf möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs abzudecken, um damit diese Freifläche zu schonen. Die Planung der Umgehungsstraße darf dieser Prüfung nicht vorgreifen.

Seite 2 von 2

Bei unvermeidbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden wäre bei dem hohen Grad der Schutzwürdigkeit der Fläche eine entsprechende Kompensation erforderlich, die sich nach dem „Leitfaden Schutzgut Boden“ der Stadt Aachen richten kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Prof. Dr. König