

BI-Dell Hinweis:

An dieser Stelle sei auf die Veranstaltung des BDA vom 3. bis 5. Oktober im Depot Talstraße verwiesen. Die Veranstaltung ist öffentlich zugänglich und findet unter dem Motto statt:

- Bürger bewegen – Zukunftskonferenz: Aufbruch
 - Die Zukunft, die wir wollen / Die Stadt, die wir brauchen
-

BI-Dell informiert:

„Nicht quantifizierbare Flächen“ quantifiziert!

Auszug aus der Stellungnahme der **BI-Dell** zum Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen*2030 (vom 10.05.2019, Version 3.4 -Offenlage 15.06.2019 bis 12.07.2019-)

„Kartierung mindergenutzter Flächen durch die BI-Dell“

Ein Teil der von der Stadt Aachen und dem bearbeitenden Büro BKR unterschlagenen Flächen wurden von der BI-Dell an einem Tag kartiert und ins Verfahren eingebracht.

Die **BI-Dell** hat mit Erstaunen im Entwurf zum FNP Aachen*2030 feststellen müssen, dass Mindernutzungen nicht zu „quantifizieren“ seien.

Ein Brachflächenmonitoring sowie ein Monitoring von „minder genutzten Flächen“ als weitere wichtige Bestandteile eines Baulandkatasters werden im Entwurf zum FNP Aachen*2030 als nicht quantifizierbar bewertet (Teil A, Erläuterungen, S. 83, 142) und daher als weitere Potentiale für den Wohnungsbau nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen*2030 (FNP Aachen*2030) baut auf einem angeblich vorhandenen, nach § 200 des BauGB geforderten Baulandkataster auf.

Rechtliche Grundlage:

BauGB § 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster

- (1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzbuchs sind entsprechend auch auf Grundstücksteile anzuwenden.
- (2) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften sind, soweit dieses Gesetzbuch nichts anderes vorschreibt, entsprechend auch auf grundstücksgleiche Rechte anzuwenden.
- (3) Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücknummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (**Baulandkataster**). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

Dieses angebliche Baulandkataster der Stadtverwaltung Aachen besteht seit 2016 bis heute lediglich aus einem Baulückenkataster mit ca. 900 von der Stadt per Luftbildauswertung kartierten Baulücken, die im Geoportal der Stadt Aachen Stand 06.07.2019 unter „Baulandkataster“ zu finden sind.

Brachflächen, Konversionsflächen und minder genutzte Flächen werden von der Stadt Aachen nicht ermittelt und damit auch nicht quantifiziert, wie sie selbst in der Erläuterung auf Seite 83 im Entwurf des FNP Aachen*2030 (unter Fazit Innenentwicklungspotential) schreibt:

„Nicht enthalten sind weitere Potentiale durch Nachverdichtung mindergenutzter Grundstücke, Anbauten, Dachausbau oder Aufstockungen, da diese Maßnahmen weder abschätzbar noch quantifizierbar sind“.

Diese Behauptung der Stadtverwaltung und des bearbeitenden Büros BKR steht nicht nur im Widerspruch zum BauGB § 200 sondern auch im Widerspruch zum rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2017 (LEP 2017) [gleichlautend auch im LEP 2019] unter:

- Punkt 6. „Siedlungsraum“ und hier besonders unter den
- Punkten 6.1 ff „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“

Die Ziele und Grundsätze zum gesamten Siedlungsraum (einer Kommune hier Aachen) enthalten dann die differenzierten Vorgaben zu einem Siedlungsmonitoring, dass weit über den Umfang eines Baulandkataster hinausreicht:

- Punkt 6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- Punkt 6.1-2 Grundsatz: Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“
- Punkt 6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung
- Punkt 6.1-8 Grundsatz: Wiedernutzung von Brachflächen
- Punkt 6.1-9 Grundsatz: Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

Die Nichtdarstellung von minder genutzten Flächen, von Brachen, von Leerständen, etc. widerspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP 2017/2019 Punkt 6. und stellt eine bewusste Unterlassung von Untersuchungen im planrechtlichen Sinne dar, was zudem ein gravierender Planungsfehler ist. Es ist unzulässig, dieses riesige Potential an Reserveflächen so unverantwortlich zu vernachlässigen.

Die Aussage der Stadtverwaltung Aachen, dass mindergenutzte Flächen und Brachen vor dem Hintergrund einer Bearbeitungszeit von fünf Jahren für den Entwurf des FNP Aachen*2030 nicht quantifizierbar seien, ist sehr bedenklich. Man stelle sich vor, die Finanzverwaltung bekäme pro Jahr und Quadratmeter minder genutzter Fläche z.B. 10 €, dann wä-

ren sicher innerhalb kürzester Zeit (Tage, ggf. auch Stunden ;-)) sämtliche minder genutzten Flächen in Aachen bekannt.

Kartierung „minder genutzter Flächen“ durch die BI Dell

Um hier unterstützend tätig zu werden, sind zwei Sprecher der **BI-Dell** über vier Stunden durch Aachen gefahren und haben mindergenutzte Flächen, Brachflächen, militärische Konversionsflächen etc. überschläglich kartiert. Die Kartierung kann in so kurzer Zeit natürlich nur einen Bruchteil aller Potentiale erfassen. Es ist auch nicht die Aufgabe der Sprecher einer Bürgerinteressenvertretung in ihrer Freizeit Kartierungen durchzuführen, die zu den grundlegenden Pflichtaufgaben einer Stadt bei Aufstellung eines Flächennutzungsplans gehören.

Im Zuge der Kartierung durch die **BI-Dell** im Innenbereich von Aachen, deren Ergebnisse in der Anlage dargestellt wird, wurden die folgenden Kriterien bzw. Definitionen angesetzt:

- Parkplätze von Discountern oder in anderen Formen (z.B. Firmenparkplätze, Garagensiedlungen, „Deponien“ von unangemeldeten / neuen Fahrzeugen etc.)
- Brachen in Form von zumeist verwahrlosten Geländebereichen, leerstehenden Industriegebäuden, nicht genutzten größeren Firmenflächen (z.B. alte Schrottplätze, ungenutzte Fabrikgebäude, Freilandbrachen etc.).
- Militärische Konversionsflächen (Standortkasernen, verlassene Standorte (Belgier), etc.).

Im Gesamtergebnis konnten in nur 4 Stunden Ortsbegehung, 43 km Fahrt und ca. 7 Stunden graphischer und arithmetischer Auswertung (Tabellen am Ende im Anhang 3) durch die **BI-Dell** Nettobauflächen von :

- **ca. 36 ha an mindergenutzten Flächen**
- **ca. 53 ha Brachen**
- **ca. 117 ha militärische Konversionsflächen**

ermittelt werden, wobei die Parkplatzflächen mit den Leerständen und Baulücken kurzfristig aktivierbar sind, wenn die Stadt neben ihren beschönigenden Erzählungen von Visionen etc. auch einmal konkret auf private Eigentümer zugeht und versucht, diese durch gute Argumente von der z.B. Überbauung vorhandener Parkplätze zu überzeugen. Es darf nicht mehr -wie auch in den Themenfeldern: Klimaschutz und Verbesse-

nung der Luftqualität- nach dem Motto agiert werden, dass das Erzählte reicht, sondern dass nur das Erreichte zählt.

Tatsächlich vorhandene Flächen als "nicht quantifizierbar" darzustellen, ist nicht akzeptabel.

Damit addieren sich diese „von der Stadt Aachen als nicht quantifizierbar bezeichneten Flächen“ insgesamt zu:

206 ha „Reserveflächen“

Die einzelnen von der **BI-Dell** kartierten Flächen werden in der Anlage für einzelne Standorte bzw. Standortbereiche (als Screenshots aus Q-Gis) dargestellt.

Alle diese Flächen stehen in Aachen neben den von der Stadt Aachen kartierten Baulücken und Leerständen im Innenbereich zur Verfügung, um dem behaupteten Wohnungsmangel sofort entgegen wirken zu können, wenn er denn auch besteht und abgebaut werden soll.

Viele Discounter streben zurzeit an, neue Konzepte zur besseren Ausnutzung ihrer großen Flächen mit oft verschwenderisch großen Parkplatzflächen weiter zu entwickeln, um diese besser und auch wirtschaftlich besser zu nutzen. In vielen Großstädten (u.a. Berlin, Köln etc.) überbauen inzwischen Discounter ihre Geschäfts- und Parkplatzflächen mit Wohnbebauung.

Eine Aufstockung der in Aachen vorliegenden Geschäftsflächen (Verkaufsgebäude) der Discounter ist aufgrund statischer Probleme sicherlich nicht immer möglich, dagegen ist eine Überbauung der Parkplätze nahezu flächendeckend leicht möglich, was am Beispiel von Kaufland an der Vaalser Straße zu sehen ist, da dort ca. 0,7 ha Parkplatzfläche vom Geschäftsbereich überbaut worden ist (vgl. nachstehend Kartierungen).



© 2019 BI Dell

Eine ähnliche Überbauung an anderen Stellen im Innenbereich von Aachen ist leicht möglich. Auf großen Parkplätzen, wie z.B. an der Debye Straße, Dresdner/Breslauer Straße etc. wären sogar ganze neue Häuserzeilen über den Parkplätzen im Sinne eines eigenen Stadtteils denkbar, wenn es die Stadtverwaltung nur will.

Diese minder genutzten Flächen (Parkplätze) im Innenbereich übersteigen bereits die Nettobaufläche in der Richtericher Dell um fast das Doppelte. Mit Baulücken, Leerständen und allein den von der **BI-Dell** kartierten „minder genutzten Flächen“ und Brachflächen können sämtliche geplante Zugriffe auf Außenbereiche wie die Richtericher Dell komplett entfallen.

Alle kartierten Parkplätze liegen im Innenbereich von Aachen und sind damit schnell zu entwickeln.

Wie bei allen Flächen im Innenbereich wäre es nur nötig, die Grundstückseigner anzusprechen und sie dafür zu interessieren und auch z.B. mit Steueranreizen o.ä. zu überzeugen. Weitere Vorteile wären schon dadurch gegeben, dass die Bestandsparkplätze durch Überbauung sowohl einen wirksamen Sonnen/Hitzeschutz als auch Regenschutz darstellen.

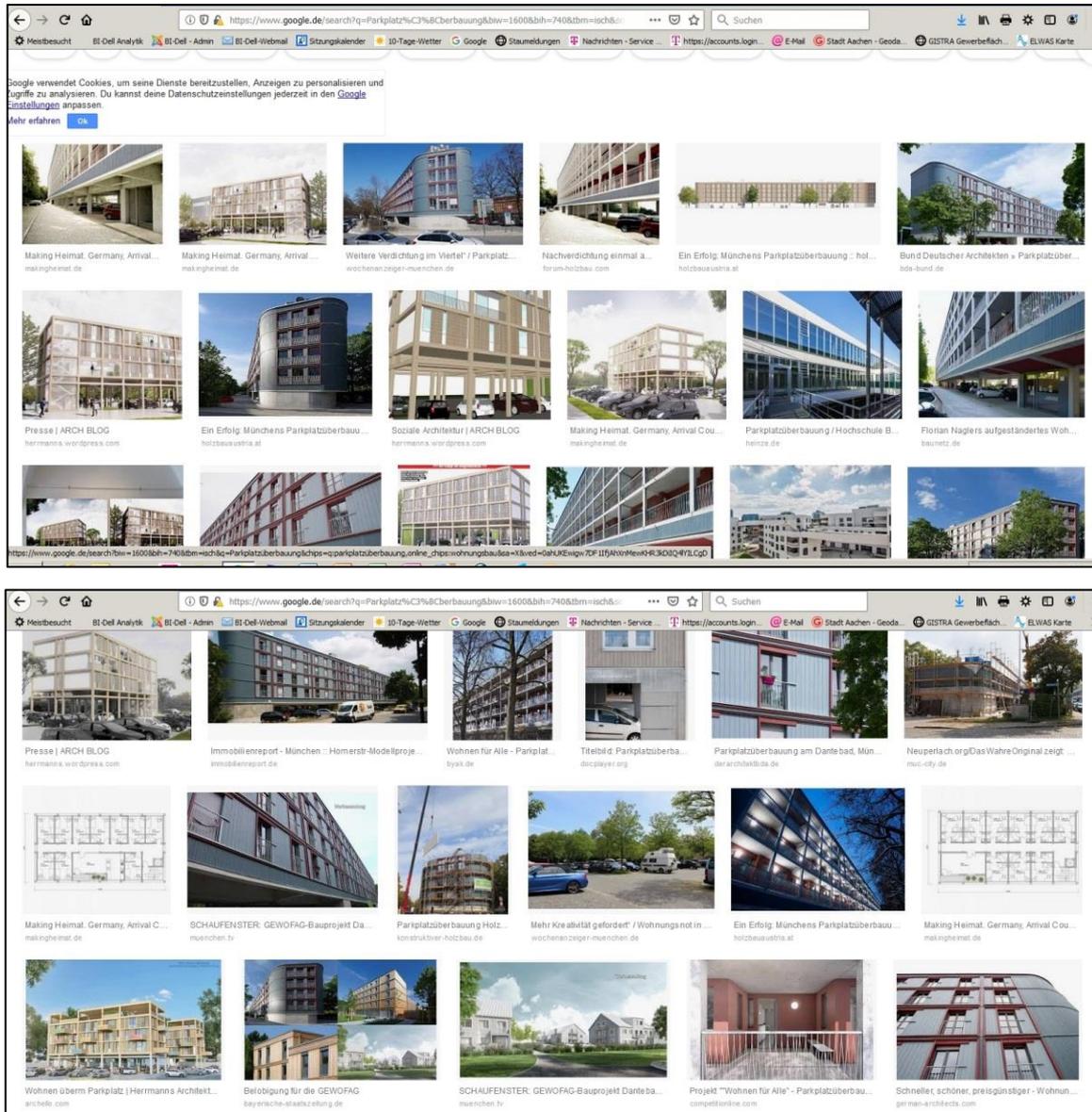
Teure Grundstückskäufe könnten so vermieden werden und in aller Regel sind sämtliche Versorgungs- und Leitungsanschlüsse schon vorhanden, was auch die Erschließungskosten erheblich im Vergleich zu Außenbereichen verringern würde.

Vor diesem Hintergrund ist der behauptete städtebauliche Bedarf zur Rechtfertigung eines Zugriffs auf Außenflächen (u.a. Richtericher Dell) im Sinne des § 35 BauGB sowie den Zielen und Grundsätzen des rechtskräftigen LEP 2017/2019 Punkt 6. „Siedlungsraum“ absurd.

Dieses immense Flächenpotential seitens der Stadt Aachen noch nicht einmal zu berücksichtigen und von vornherein gar als „nicht quantifizierbar“ zu bezeichnen ist nicht nur eine bedenkliche Unterlassung im Sinne des BauGB und des LEP 2017/2019 sondern stellt hinsichtlich der Offenlage des Entwurfs zum FNP Aachen*2030 auch einen eklatanten Planungsfehler dar.

Mit dem Suchkriterium „Parkplatzüberbauung“ können im Internet (z.B. bei Google) hunderte von Beispielen hierzu angezeigt und abgerufen werden, die im Inland und im Ausland bereits verwirklicht worden sind. Ein kurzer Auszug von Beispielen ist in den Nachstehenden Abbildungen dargestellt.

Abbildungen Internetrecherchen:



Die Einzelergebnisse der von der **BI-Dell** durchgeführten Kartierung sind aus beigefügten Anlage zu dieser Information zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

BI Dell

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