

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 4.8.2014 15:33  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Haaren Friedhof Hüls AM-GE 06 und AM-GR-02

**Kritik:** Durch die Option zwei Gewerbeflächen zusammen zu legen wird der Verbrauch einer riesigen Fläche für die Zukunft ermöglicht. Damit wird der Grüngürtel zerstört. Die Erholungsfläche, die auch der Friedhof Hüls (wie alle Aachener Friedhöfe) für die Bevölkerung bietet wäre stark eingeschränkt. Bereits von der Gringelstraße am Bahngleis in Eilendorf wären die Gebäude des Gewerbegebietes zu sehen – dadurch hat man schon nicht mehr das Gefühl in der Natur zu sein. Die Aufenthaltsqualität in dem naturnahen Raum würde erheblich beeinträchtigt. Die Menschen benötigen Natur, um dort Sport zu treiben und sich Gesund zu erhalten. Grünflächen sind zu wertvoll, um diese in Gewerbeflächen umzuwandeln. Die räumlich nahen Grünflächen der Stadt Stolberg und der Stadt Würselen dürfen keinen Grund für die Stadt Aachen darstellen, die Naherholung der Aachener Bevölkerung auf dem Aachener Gebiet zu reduzieren.

Der weitere rücksichtslose Verbrauch von Fläche ist ein überholtes Denkmuster. Dass Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden Lebensmodell immer schneller, immer höher und immer mehr Wachstum kann heute, nachdem dies alles erreicht ist, nicht mehr funktionieren. Verbesserungsvorschlag: Nutzung der vorhandenen gewerblichen Flächen – viele gewerbliche Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht belegt worden. Diese Gewerbeflächen sollten erst vollständig genutzt werden.

Umwandlung von Brachflächen oder sonstigen minderwertigen Flächen in Gewerbeflächen, auch wenn das bedeuten würde, Altlasten zu entsorgen.

**Zustimmung:** ..die vorhandene Grünfläche/ Friedhof in eine Grünfläche/Kleingartenanlage umzuwandeln (AMGR02). Dies wäre für die zukünftige Gesellschaftsstruktur wünschenswert. Durch den demographischen Wandel werden in Zukunft die Einzelhaushalte weiter stark ansteigen. Kleingärten bieten die Möglichkeit einen Garten zu nutzen, auch bei kleinen Wohnungen. Der Vereinsamung kann auch dadurch entgegengewirkt werden.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 04.08.2014 - 15:33:35

**vorbereitende bauleitplanung - Wtrlt: Planverfahren Beverau**

---

**Von:****An:** Flaechennutzungsplan**Datum:** Montag, 4. August 2014 14:42**Betreff:** Wtrlt: Planverfahren Beverau

---

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

28.07.14 15:19 >>>

Schwer zu ehrende Stadtverwaltung Aachen,

bitte ERHALTEN sie die Fläche südwestlich des Eselswegs als Wiese, da dieser Bereich für Anwohner der Beverau und des Frankenbergers neben dem zu engen Grünstreifen im Gillesbachtal, welcher genau genommen nur aus einem kleinen überlaufenen Weg besteht, die einzige Möglichkeit ist vor der Haustüre etwas Weite und Ruhe zu genießen.

In diesem Bereich kombiniert mit der kleinen Waldfläche habe ich außerdem schon einige Male Tiere wie Dachse, Füchse und Hasen gesehen, deren Gebiet sie damit deutlich verkleinern.

Zudem wäre ein weiterer Eingriff in dieses Naturgebiet sicherlich erst der Anfang um weitere Wohngebiete im Bereich des Eselsweg zu errichten.

Vergleichen sie bitte einmal den Grünflächenanteil der Stadt Aachen 1960 und heute und erklären sie mir wann und wie diese Entwicklung enden soll und begreifen sie, was jedes Kind begreift: Dass wenn man alles zu baut nichts mehr Unbebautes bleibt.

Versuchen sie doch bitte dem Druck der ihnen aus finanzieller und wohnraumtechnischer Sicht gemacht wird Stand zu halten und nicht völlig blind eine der letzten schönen Grünflächen in Aachen zu vernichten.

Mit verständnislosen aber hoffnungsvollen Grüßen

**vorbereitende bauleitplanung - Wtrlt: Planverfahren Beverau**

---

**Von:****An:** Flaechennutzungsplan**Datum:** Montag, 4. August 2014 14:42**Betreff:** Wtrlt: Planverfahren Beverau

---

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

28.07.14 14:57

&gt;&gt;&gt;

An die Stadt Aachen,

Der Eselesweg, mit seinen Grünflächen, ist für mich seit dem Kindergarten der Ort gewesen, bei dem man von allem Abstand nehmen konnte und die Sonnenuntergänge mit Freundinn/Frau/Freunden immer am besten genießen konnte. Vor 5 Jahren habe ich noch gesagt, wenn 'die' jemals hier was hinbauen sollten, dann zieh ich hier weg. Ich hoffe soweit muss es nicht kommen, denn der Ort bietet saubere Luft, Ruhe von Verkehr und jeglichem Stress. Aachen würde einen enormen Schritt in die falsche Richtung für Umweltschutz und die Lebensqualität der Menschen setzen.

Mit vielen Grüßen und in Hoffnung auf den Erhalt der Attraktivität am Beverau

**vorbereitende bauleitplanung - WG: Erhalt des Landschaftsschutzgebietes Eselsweg - Beverau**

---

**Von:****An:** <flaechennutzungsplan@mail.aachen.de>**Datum:** Dienstag, 5. August 2014 12:37**Betreff:** WG: Erhalt des Landschaftsschutzgebietes Eselsweg - Beverau

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider hat sich in der Emailadresse ein Fehler eingeschlichen, so dass ich meine zeitgerechte Mail zurückbekommen habe.

Mit freundlichen Grüßen

---

**Von:****Gesendet:** Donnerstag, 31. Juli 2014 19:01**An:** 'Flaechennutzungsplan@mail.aachen.de'**Cc:****Betreff:** Erhalt des Landschaftsschutzgebietes Eselsweg - Beverau

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne in der \_\_\_\_\_ und möchte mit meiner Mail meinen deutlichen Unmut über die Gedanken der Stadt äußern, den Bereich des Eselsweg in welcher Form auch immer zu ändern.

Ich jogge regelmäßig von zu Hause los und genieße jedes Mal die frische Luft, die mich am Ende der Erzbergerallee in den Wiesen des Eselsweges erfrischt.

Ich empfinde dies jedes Mal alles richtiges Durchatmen meiner Lungen.

Ich möchte mir erst gar nicht vorstellen, wie sich meine Lunge anfühlen, wenn die Fläche um den Eselsweg bebaut ist...

Ich lehne jede Bebauung im Bereich des Eselsweges ab.

Mit freundlichen Grüßen



Diese E-Mail ist frei von Viren und Malware, denn der avast! Antivirus Schutz ist aktiv.

**vorbereitende bauleitplanung - Beverau**

---

**Von:**  
**An:** <haechennutzungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** Dienstag, 5. August 2014 22:00  
**Betreff:** Beverau  
**CC:**

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bestürzung habe ich von den Überlegungen gehört, die Wiese am Eselsweg (Beverau) zu bebauen. Mein Name ist ich bin an der Beverau großgeworden: Adenauerallee Gegen die Überlegungen, hier zu bauen, spricht die eminente Wichtigkeit des Gebiets zur Naherholung und als grüne Lunge. Nicht umsonst hat es sich immer um Naturschutzgebiet gehandelt. Hier herrscht für die Beverauer und Burtscheider noch die Freiheit, gute Luft zu atmen, Kinder spielen hier. Wiese und Wald sind alles für die Anwohner, ein riesiges Stück Lebensqualität in der verdichteten Stadt. Fängt man hier an, Stücke aus dem Ensemble zu lösen, geht es bald dem ganzen Gebiet an den Kragen. Bitte überdenken Sie die Pläne. Retten Sie die Beverau.  
Mit freundlichen Grüßen

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 5.8.2014 08:00  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Beverau

Kritik: Keine Umwandlung in Bauland

Zustimmung: Nicht

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 05.08.2014 - 08:00:46

FB 61/10 9.07  
für 11/14

Aachen, den 5.8.2014

Dezernat III  
14. Aug. 2014

Dez III  
Eingang bei FB 01  
06. Aug. 2014

FB 61  
20. AUG. 2014  
Lfd. Nr. ... AUT. ....

An den  
Oberbürgermeister der Stadt Aachen  
Herrn Marcel Philipp  
Markt  
52062 Aachen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir haben von der Unterschriftensammlung der leider zu spät  
erfahren, so dass wir nicht auf der Liste stehen. Wir wollen uns aber dem Anliegen der  
Initiative anschließen und protestieren gegen die Pläne, Teile des Gebietes zwischen Eselsweg  
und Kirchstraße zu Bauland zu machen. Es wäre für die Stadt nicht gut, wenn diesem Gebiet -  
nach unserem Wissen ein Landschaftschutzgebiet - sein natürlicher Charakter und den  
Menschen ein nahe gelegenes Erholungsgebiet genommen würden. Viele Menschen - auch  
wir - kennen und schätzen es seit vielen Jahren, haben sich - und uns - immer an der schönen  
Natur gefreut. Der Verlust würde sehr schmerzen.

Darum bitten wir Sie, alles dafür zu tun, dass das genannte Gebiet in seinem Charakter  
erhalten bleibt und der Flächennutzungsplan, soweit er es betrifft, nicht verwirklicht wird.

Mit freundlichen Grüßen

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

AM-WO-18

Monia Theresia Allee

Aachen, den  
Az. FB 61/610-35030-2014

7.8.2014

FB 61  
Eing.: - 7. AUG. 2014  
Lfd. Nr. .... Abt. ....

### Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

*[Handwritten mark]*

Was mir nicht gefällt:

Zerstörung vorhandener Biotope,  
Zerstörung der Kaltluftschneise,  
Verbreiterung der Fauna  
Verwischung des historischen Kei-  
alles Monia-Theresia-Allee

Meine Verbesserungsvorschläge:

*[Handwritten mark]*

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.  
Eingaben auch unter:  
[www.aachen.de/flaechennutzungsplan](http://www.aachen.de/flaechennutzungsplan)  
oder  
[flaechennutzungsplan@mail.aachen.de](mailto:flaechennutzungsplan@mail.aachen.de)

Name: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

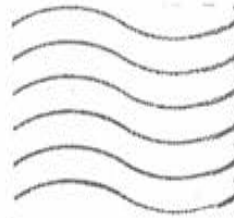
Wohnort: \_\_\_\_\_

Unterschrift

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!



Stadt Aachen / Ür  
07. AUG. 2014  
E/FB 67 Art



An den

Oberbürgermeister

- Stadtentwicklung und  
Verkehrsanlagen-

Postfach

52058

Aachen

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 7.8.2014 23:17  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Planverfahren Forst/Adenauerallee

Kritik: Ich bin mit den Planungen hinsichtlich einer Umwandlung von Teilen des Landschaftsschutzgebietes Beverau/Forst in Bauland nicht einverstanden.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 07.08.2014 - 23:02:13

**Von:**  
**An:** <flaechennutzungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 11.8.2014 17:48  
**Betreff:** Wohnbebauung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwar wurde bereits Ende Juni von der Bürgerbeteiligung berichtet, ich komme aber erst jetzt dazu, Stellung zu nehmen. Ich bin wie viele der Meinung, dass wir endlich ernst damit machen müssen, die sog. Frischluftschneisen freizuhalten und den Landschaftsverbrauch zu stoppen.

Hier in mittelbarer Nähe gäbe es noch Möglich keiten der Verdichtung, am Amsterdamer Ring sozusagen auf den Hinterhöfen der Händelstraße o.ä.; ansonsten bezweifel ich den ständig genannten Bedarf an EFH.

Nahe dem Eingang Hangeweiher (Friedrich-Park) gibt es ein paar Tennisplätze, auf denen ich noch NIE jemanden habe spielen sehen; könnte man renaturieren.

Rund um Dom und Rathaus gibt es übrigens noch ein paar Trümmergrundstücke. Vielleicht werden die Eigentümer wach und bauen, wenn man selbige (ich meine die Grundstücke) unter Denkmalschutz stellt, so dass sie befürchten müssen, bei zukünftigem Bauwunsch keine Genehmigung zu bekommen.

Mit freundlichen Grüßen

**- Siedlung Auf dem Plue - Flächennutzungsplan**

---

**Von:**  
**An:** <oberbuergemeister@mail.aachen.de>  
**Datum:** Freitag, 15. August 2014 15:45  
**Betreff:** Siedlung Auf dem Plue - Flächennutzungsplan

---

Herrn  
 Oberbürgermeister

Marcel Philipp

Aachen, den 15.08.2014

**Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030**  
**Planbereiche Beverau/Eselsweg/Forst (AM-WO-25; AM-WO-05/24, AM-GR-04)**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
 sicherlich erinnern Sie sich noch gerne an die Zeit, zu der Sie als Kind Ihre Verwandten und  
 mit ihren Kinder und in deren Siedlungshaus im  
 besucht haben.

Wir, die Bewohner dieser 1949 gegründeten Siedlung, machen uns nun im Zusammenhang mit dem  
 veröffentlichten Vorentwurfs des Flächennutzungsplans Sorgen um den Bestand unserer  
 Wohnqualität.

Wir sind für den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Adenauerallee/  
 Linterstraße/Zufahrt zu Gut Schönthal (AM-WO-05/24) sowie im Bereich Beverau/Eselsweg (AM-  
 WO-25) und gegen die Umwandlung dieser Gebiete in Bauland. Im übertragenen Sinn gilt unser  
 Widerspruch auch für die Planung AM-GR-04, da hierfür ebenfalls der Status eines  
 Landschaftsschutzgebietes aufgegeben werden müsste. Unsere Gründe:

Wir sind sehr besorgt, dass

<!--[if !supportLists]--> durch die Bebauung auch nur eines der beiden benannten Bereiche ein  
**nahe an der Innenstadt gelegenes Landschaftsschutzgebiet zerstört wird, das zugleich  
 als ein viel und gerne genutztes Naherholungsgebiet** für Anlieger sowie Bewohner  
 anderer Stadtbezirke unverzichtbar ist. Dies steht vollkommen im Gegensatz zu den  
 Ausführungen im Masterplan 2030 der Stadt Aachen (siehe Kap. 7), in dem dieses Gebiet  
 als besonders schützenswert dargestellt wird. An den dort benannten Faktoren hat sich  
 nichts geändert. Der Erholungswert dieser beiden Flächen liegt besonders in der Vielfalt der  
 Eindrücke, die hier auf jeden Besucher warten und deren Fehlen den Erholungswert des  
 gesamten Wald- und Wiesengeländes entschieden und dauerhaft beeinträchtigen würde.<!--  
 [endif]-->

<!--[if !supportLists]--> durch die **Reduzierung dieser Feuchtwiesen und Auen** die  
 Verantwortung für zukünftige Generationen aus den Augen verloren wird. Wir stellen die  
 Frage, in wie weit andere bereits bestehende, versiegelte Flächen (Kasernen,  
 Werksgelände etc.) mit Nachdruck zum Zwecke einer Bebauung überprüft wurden?  
 Außerdem ist nach unserer Einschätzung der Bedarf Aachens an Wohnungen, so wie sie  
 hier zu erwarten sind, noch nicht abschließend untersucht bzw. nicht schlüssig

18.08.2014

nachgewiesen<!--[endif]-->

- <!--[if !supportLists]--> · durch die massive Bebauung auch nur einer der beiden Flächen einer **Gefährdung der Versorgung mit Frisch- und Kaltluft großer Teile der Stadt und des Klimas** Vorschub geleistet wird. Betroffen sind hier besonders Frankenberg und das Gebiet im Bereich Adenauerallee/Linterstraße/Trierer Straße. Die Siedlung auf dem Plue ist aufgrund ihrer Tallage zur Triererstraße (Höhenunterschied von ca. 4,00 m ansteigend bis auf ca. 6,50 m) besonders auf diese Frisch- und Kaltluftströmung angewiesen, um die Abgasbelastung durch den Straßenverkehr auf der Trierer Straße zu reduzieren.<!--[endif]-->
- <!--[if !supportLists]--> · durch diese Planung der **Lebensraum geschützter Tierarten** zerstört bzw. wesentlich eingeschränkt wird. Im gesamten Gebiet ist bisher eine hohe Population von Vögeln bzw. Wald- und Wiesentieren zu beobachten. Zugvögel nutzen diese Wiesen als Sammel- und Zwischenstation auf ihrer Reise in den Süden. Die Tümpel im westlichen Anschluss an das Gebiet AM-WO-05 sind regelmäßig Anflugstelle für große Formationen von Flugenten bzw. -gänsen.<!--[endif]-->
- <!--[if !supportLists]--> · der **Zugangsweg zum Gut Schönthal** dann als Zufahrtstraße zu dem neuen Wohngebiet genutzt oder überquert werden muss und der Naherholungswert dieses Weges durch Verkehrsaufkommen und anliegende Bebauung für viele Anlieger entschieden gemindert wird.<!--[endif]-->
- <!--[if !supportLists]--> · die ohnehin bereits **mehr als gestresste Verkehrssituation** auf der Adenauerallee, insbesondere in den **Kreuzungsbereichen mit Erzbergeralle bzw. Linterstraße** leichtfertig verschärft wird. Beide Knotenpunkte sind durch die Anfahrten aus schon bestehenden Wohngebieten oft über die Grenzen belastet. Im letztgenannten Kreuzungsbereich wirkt sich verstärkt aus, dass sich die Linterstraße – leider – als Ausweichstrecke für die Trierer Straße etabliert hat und von Autofahrern aus den Ortsteilen Driescher Hof, Brand, Hittfeld und darüber hinaus als Zubringer zum Alleering genutzt wird. In diesen Knotenpunkt müsste dann zusätzlich der Verkehr aus dem neuen Wohngebiet Linterstraße/Adenauerallee eingefädelt werden. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr in der Adenauerallee wie auch in der Linterstraße liegt bereits heute an der obersten Grenze des zulässigen Wertes, was eine immense Belastung besonders für die direkten Anlieger darstellt. Eine weitere Zunahme durch neu bebaute Gebiete im nahen Umfeld ist daher nicht akzeptabel.<!--[endif]-->
- <!--[if !supportLists]--> · der **öffentliche Nahverkehr Richtung Innenstadt**, der bereits heute in den Hauptverkehrszeiten an seine Grenzen stößt, noch stärker belastet wird. Übervolle Busse sind an der Trierer Straße besonders morgens die Regel, so dass Schüler oft wegen Überfüllung nicht zusteigen können.<!--[endif]-->
- <!--[if !supportLists]--> · die **Gefahr von Hochwasser** im Tal der Beverau und darüber hinaus durch die zusätzliche Versiegelung dieser beiden Flächen unverantwortlich ansteigt. Wir befürchten, dass das ortsnah vorhandene Regen-Rückhaltebecken dann unterdimensioniert ist.<!--[endif]-->
- <!--[if !supportLists]--> · durch **Veränderung der Infrastruktur** in beiden benannten Gebieten im Kanal- und Straßenwesen Nachbesserungen bzw. Veränderungen unausweichlich sind und damit verbundene Arbeiten die Anlieger zusätzlich belasten und die Kosten dafür die Stadt Aachen und damit die Bürger zu leisten haben.<!--[endif]-->

Schließen möchte ich mit der Anmerkung, dass eine derart schnelle und nicht zu erwartende Abkehr von Teilen des Masterplans, dessen Gültigkeit Anfang des Jahres noch allseits betont wurde, die Gefahr mit sich bringt, dass dies bei den BürgerInnen und Bürgern zu einem erheblichem Vertrauensverlust in die Verlässlichkeit von Aussagen sowohl der städtischen Verwaltung als auch der in der Verantwortung stehenden Politiker führen kann.

Wir sind für den Erhalt dieses gesamten Landschaftsschutzgebietes und lehnen jegliche Umwandlung in andere Nutzungsmöglichkeiten entschieden ab. Wir sind es uns und unseren Folgegenerationen schuldig, grundsätzlich Naherholungsgebiete sowie Grünflächen im städtischen

Bereich zu erhalten, um unsere und die Lebensqualität unserer Nachkommen nicht unnötig zu reduzieren. Das Schaffen von Ausgleichs- oder Ersatzflächen kann den Wert von gewachsenen Landschaftsschutzgebieten nicht kompensieren und ist zudem eine sicherlich teure und im Grunde ungewisse Entwicklungsperspektive.

Herzlich lade ich Sie ein, unsere Web-Site [www.erhaltet-das-schoenthal.de](http://www.erhaltet-das-schoenthal.de) zu besuchen und sich davon inspirieren zu lassen. Ein Besuch der Web-Site der Bürgerinitiative Schutz der Beverau ([www.schutz-der-beverau.org](http://www.schutz-der-beverau.org)), mit der wir eng zusammenarbeiten, lege ich Ihnen ebenfalls ans Herz.

Ich habe die Hoffnung und die freundliche Bitte, dass Sie als Oberbürgermeister und Kenner der Siedlung Auf dem Plue unser Anliegen unterstützen und parteiübergreifend Ihren Einfluss geltend machen für den Erhalt der beiden oben benannten Flächen als Landschaftsschutzgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 17.8.2014 18:41  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Eselsweg Beverau

Kritik: Ich nutze den Eselsweg und die umliegenden Wiesen- und Waldflächen für Erholung und Sport. Wenn ich aus der Stadt gelaufen komme und auf den Eselsweg laufe ist das der Übergang von der Stadt in die Natur. Je nach Witterung und Tageszeit kann man tolle Sonnenuntergänge und Wolkenformationen sehen und ich bleibe genau hier oft stehen um in der Stadt ein Bisschen Natur genießen zu können. Es wäre eine städteplanerische Schande dieses Stück Natur als Bauland freizugeben.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 17.08.2014 - 18:41:42

**Von:**

**An:** <flaechennutzungsplan@mail.aachen.de>

**Datum:** 25.8.2014 10:04

**Betreff:** Planverfahren Forst/Adenauerallee (Gut Schönthal/Eselsweg; AM-WO-05 Forst/Adenauerallee Variante 1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Tagespresse habe ich von der geplanten Bebauung im derzeitigen Landschaftsschutzgebiet Schönthal/Eselsweg erfahren. Als Bürger und Anwohner, der dieses Areal regelmäßig zu Freizeitaktivitäten aufsucht, möchte ich mich gegen die geplante Bebauung aussprechen. Wir nutzen wie viele andere den genannten Bereich regelmäßig als Naherholungsgebiet, zum Joggen, Radfahren, Spaziergehen und Drachensteigen mit den Kindern. Dieser Bereich stellt die "grüne Lunge" des Frankenberger Viertels dar und sollte als Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben.

Deshalb lehne ich die Umwandlung des gesamten Landschaftsschutzgebietes Beverau/Forst, besonders des Bereiches Adenauerallee/Linterstraße in Bauland ab. Meine Ablehnung gilt für die Alternativen im FNP "AM-GR-04 Forst/Adenauerallee", "AM-WO-05 Forst/Adenauerallee Variante 1", "AM-WO-24 Forst/Adenauerallee Variante 2" sowie "AM-WO-25 Beverau".

Mit freundlichen Grüßen,



**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 30.8.2014 14:24  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Beverau

Kritik:

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 30.08.2014 - 14:24:38

**vorbereitende bauleitplanung - Keine Umwandlung des Landschaftsschutzgebietes in Bauland**

---

**Von:**

**An:** <flaechennutzungsplan@mail.aachen.de>

**Datum:** Samstag, 30. August 2014 17:56

**Betreff:** Keine Umwandlung des Landschaftsschutzgebietes in Bauland

---

**Hiermit erkläre ich,  
dass ich gegen  
die Umwandlung des  
Landschaftsschutzgebietes  
Beverau - Eselsweg  
in Bauland bin.**

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 30.8.2014 17:57  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Beverau / Eselsweg

Kritik: Keine Umwandlung des Landschaftsschutzgebietes  
Beverau - Eselsweg  
in Bauland!

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 30.08.2014 - 17:57:29

9.0.17

Stadt Aachen  
Der Oberbürgermeister  
Dezernat III – Planung und Umwelt  
Fachbereich 61 -  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen



**Aachen, 29. August 2014**

**STELLUNGNAHME  
ZUM VORENTWURF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - FNP**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan sind Baulandflächen ausgewiesen, die unser Grundstück betreffen. Hierzu möchten wir gerne Stellung nehmen.

Als die neuen Grundstückseigentümer teilen wir Ihnen hierdurch mit, dass wir ein großes Interesse am Erhalt der vorhandenen Naturlandschaft des Beverbachtals auf unserem Grundstück mit seiner einzigartigen Qualität haben.

Andererseits haben wir Verständnis für die Belange der Stadt Aachen, attraktive und dringend benötigte Grundstücksflächen ihren Bürgern als Wohnungsbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund haben wir ein Bebauungskonzept für die im Vorentwurf FNP ausgewiesenen Flächen entwickelt, welches sich an der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücksflächen orientiert und sich in selbstverständlicher Weise in die natürliche Umgebung einfügt. Dieses Bebauungskonzept berücksichtigt umfassend die Belange der vorhandenen Naturlandschaft auf unserem Grundstück und wird gleichzeitig den für uns alle leicht nachvollziehbaren Bedürfnissen der Stadt Aachen gerecht.

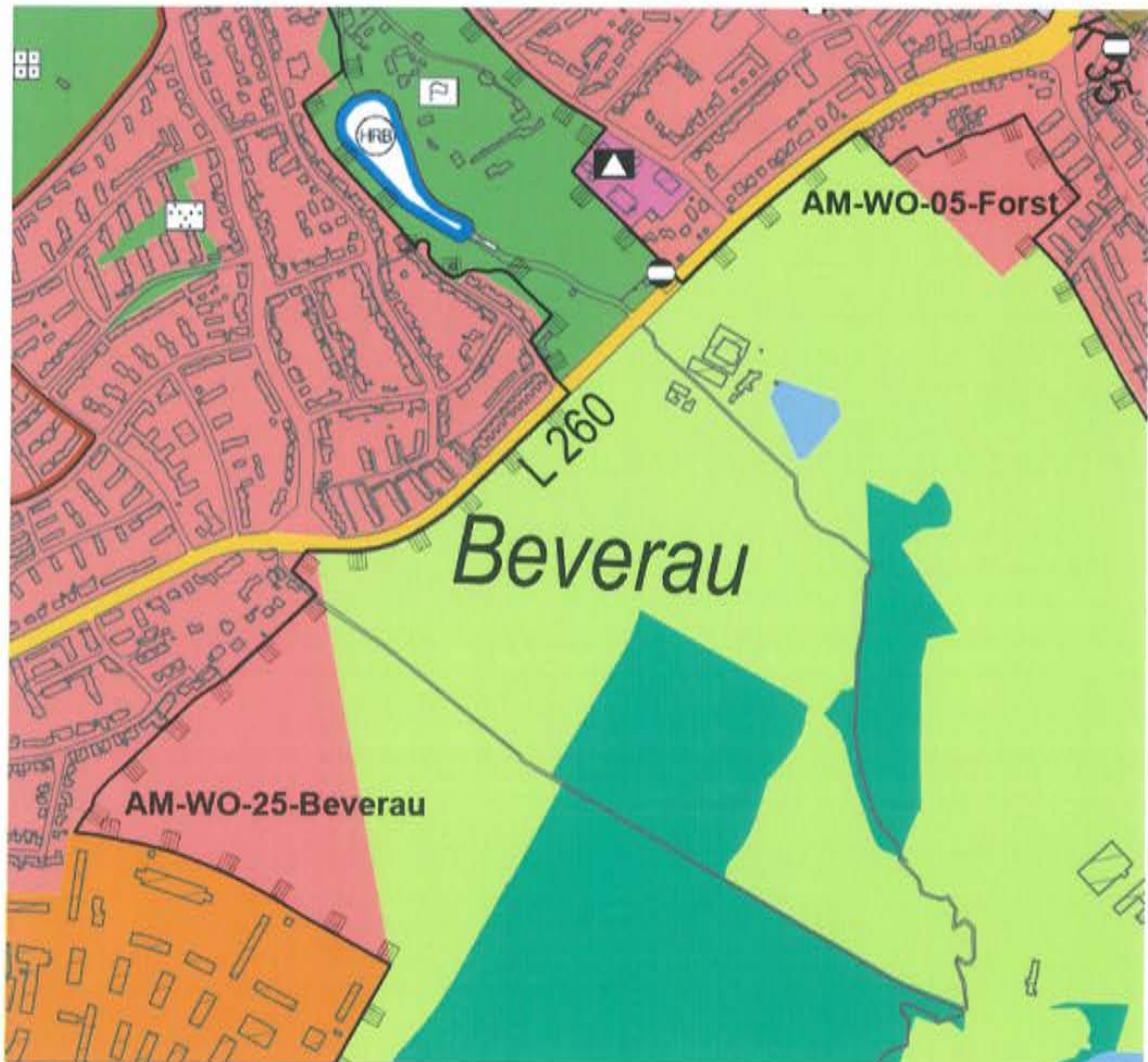
Unser Bebauungskonzept möchten wir Ihnen hiermit zur Verfügung stellen und fügen es diesem Schreiben bei. Da wir uns intensiv mit den Grundlagen und Voraussetzungen zur möglichen Realisierung unseres Konzeptes auseinandergesetzt haben, würden wir Ihnen gerne die Einzelheiten hierzu umfassend erläutern.

Abschließend hoffen wir sehr, dass wir mit unseren Ausführungen die Basis für ein vertrauensvolles Zusammenwirken geschaffen haben und freuen uns auf weiterführende Gespräche.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:  
Bebauungskonzept  
Wohnen am Nellessenpark

# **BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN-PARK**



**STELLUNGNAHME  
ZUM VORENTWURF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - FNP  
PRÜFFLÄCHEN AM-WO-25-BEVERAU / AM-WO-05-FORST**

**VERFASSER**

# **BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN PARK**

## **1. ALLGEMEIN**

Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen dargestellten Prüfflächen AM-WO-25-Beverau und AM-WO-05-Forst gehören zum Grundbesitz der  
Die \_\_\_\_\_ verfügt über eine Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 110 ha mit einer vorhandenen historischen Gutsanlage.

Eigentümer der \_\_\_\_\_ sind die Gesellschafter | \_\_\_\_\_ und |  
Bochum, und \_\_\_\_\_, Stolberg.

Die \_\_\_\_\_ hat die Grundstücksflächen mit der vorhandenen Bebauung von einer Erbgemeinschaft als Voreigentümer erworben. Die Zielsetzung der \_\_\_\_\_ besteht in der nachhaltigen Bestandssicherung der komplexen Gutsanlage. Im Rahmen dieser Zielsetzung ergeben sich folgende Schwerpunkte:

- **Landwirtschaft**  
Erhalt und betriebliche Fortführung der vorhandenen Landwirtschaft mit dem Pächter in der 4. Generation. Sanierung und Modernisierung der zugehörigen Wirtschaftsgebäude.
- **Forstwirtschaft**  
Nachhaltiger Erhalt und Ausbau der Waldbestände. Sukzessive ökologische Aufwertung durch den Austausch des Nadelwaldbestandes durch Laub- bzw. Mischwald sowie partielle Aufforstung.
- **Landschaftsschutz**  
Erhalt des Naturraums Beverbachtal und des Naherholungsgebiets „Nellesen Park“. Schutz der naturräumlichen Gegebenheiten incl. des Beverbachs, seiner Zuläufe und deren Uferzonen.
- **Naherholung**  
Notwendiger Erhalt und Ausbau der privaten Spazierwege im Nellesenpark -einschließlich des vollständigen Erhalts des auch im Eigentum der \_\_\_\_\_ befindlichen Eselsweges – für die öffentliche Freizeitnutzung.
- **Sanierung, Modernisierung und Ausbau der Gutsanlage**  
Restaurierung und Bestandssicherung der zur Gutsanlage gehörenden Gebäude. Substanzerhalt und Ausbau zum Teil nicht genutzter Gebäudeteile für zeitgemäße Wohnzwecke. Beachtung und Sicherung des vorhandenen Denkmalschutzes.
- **Bauflächen**  
Bereitstellung der im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen.

**Anmerkung: Hierzu wird nachfolgend ein Bebauungskonzept „Wohnen am Nellesenpark“ vorgestellt.**

## **2. GRUNDLAGEN**

### **2.1 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF DER STADT AACHEN**

Die Stadt Aachen hat mit ihren Untersuchungen zur räumlichen Entwicklung im Stadtgebiet Aachen, dem **Masterplan Aachen 2030** (Stadt Aachen, 2012), eine aus unserer Sicht qualitativ hochwertige, komplexe Basis geschaffen, die grundsätzlich allen Überlegungen zur Flächennutzung als Grundlage dienen muss.

Begründungen für den steigenden Wohnbedarf in der Stadt Aachen wurden sowohl hier, wie auch in den vorangegangenen Studien **Aachen Strategie Wohnen** (Stadt Aachen, 2011) und dem **Gutachten zur Entwicklung des Wohnungsmarktes** (Institut Empirica/Quaestio, 2009), hinreichend schlüssig dokumentiert.

Eine Zusammenfassung dieser Erkenntnisse findet sich in den **Erläuterungen zum Vorentwurf des FNP** unter **Punkt 8.1: Wohnen** (Stadt Aachen, 2014) wieder.

Die dort dargestellten Begründungen für einen Brutto-Wohnbauflächenbedarf der Stadt Aachen von über 200 ha bis zum Jahr 2028 sehen auch wir als realistisch an. Der jetzt vorgestellte Vorentwurf weist dem gegenüber nur Wohnbauflächen von insgesamt ca. 130 ha aus, so dass der von der Stadt Aachen prognostizierte Bedarf bereits jetzt bei weitem nicht gedeckt werden kann.

Hier zitieren wir auszugsweise den **Immobilienbericht 2013** (Stadt Aachen, 2014) im Punkt 4.1:

#### **4.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsnachfrage in Aachen**

Der Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt. Zielgruppen stehen auf dem Wohnungsmarkt in Konkurrenz und Bedarfe können nicht komplett gedeckt werden. Besonders stark ist der Druck im Bereich des bezahlbaren Wohnraums. Notwendig ist eine Entlastung des Marktes durch Schaffung eines zusätzlichen und passenden Angebots.

Im März 2009 stellte das Institut Empirica Quaestio im Auftrag der Stadt Aachen ein Gutachten mit „Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und Wohnungspolitischen Folgerungen“ vor. Dieses Gutachten ist wissenschaftliche Grundlage der „Aachen-Strategie-Wohnen“. Im Dezember 2010 beschloss der Rat der Stadt Aachen das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ (eines von drei im Gutachten beschriebenen Szenarien) zu verfolgen. Das Szenario beschreibt, dass nur ein verstärkter Wohnungsbau die Stadt Aachen für Menschen und Unternehmen attraktiv macht und nur so ein Bevölkerungsrückgang kompensiert werden kann. Zu diesem Szenario werden im Gutachten Neubaubedarfe beziffert (z.B. 290 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr und 180 Mehrfamilienhäuser pro Jahr).

Zurzeit ist eine Aktualisierung des Gutachtens in Auftrag gegeben, die voraussichtlich im Herbst 2014 vorliegt. Es ist aber bereits jetzt absehbar, dass der oben beschriebene Bedarf in den kommenden Jahren eher noch verstärkt wird. Gründe hierfür sind vor allem der Ausbau Aachens als Hochschulstandort und die damit einhergehende Campus-Entwicklung.

In den letzten Jahren haben sich zudem neue Bedarfe, z. B.

- im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Wegfall von Belegungsbindungen),
- durch erhöhte Nachfrage junger Familien,
- für studentischen Wohnraum,
- nach altersgerechten Wohnformen

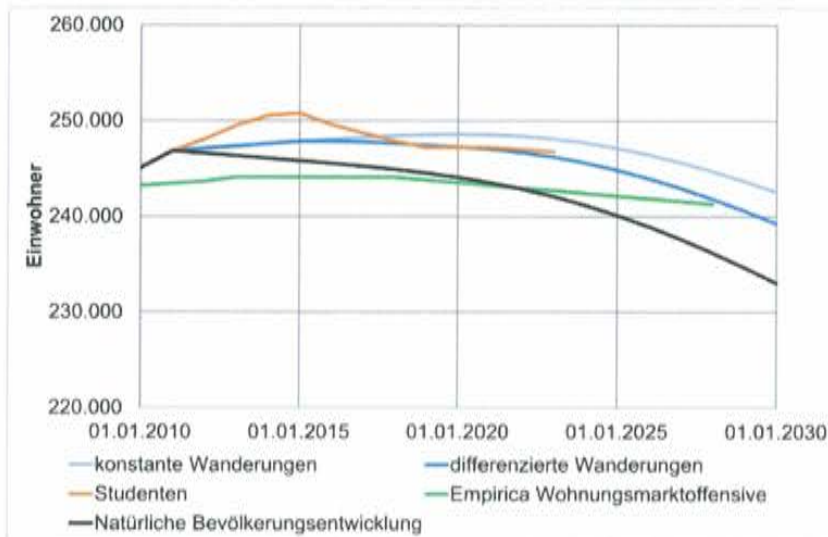
ergeben.

Die prognostizierte, hohe Nachfrage wird am Aachener Immobilienmarkt regelmäßig bestätigt. Selbstverständlich ist es ständige Aufgabe aller Verantwortlichen, aktuellen Trends und Veränderungen Rechnung zu tragen. Zukünftige Marktentwicklungen und geänderte Rahmenbedingungen werden berücksichtigt, laufende Planungen entsprechend angepasst. Zielvorgaben unterliegen einer ständigen Kontrolle, um Planung realistisch zu gestalten.

## BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN PARK

Aufschluss über die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Aachen ergibt eine Auswertung der von der Stadt Aachen veröffentlichten „Bevölkerungsvorausberechnung Aachen bis 2030“.

Es wird erkennbar, dass in Aachen – wird dieser Entwicklung nicht massiv entgegengewirkt – bis 2030 ein Rückgang der Bevölkerung von jetzt ca. 245.000 Einwohner auf ca. 230.000 Einwohner zu verzeichnen sein wird. Die Auswirkungen dieser prognostizierten demographischen Entwicklung, nicht zuletzt auf den Haushalt der Stadt Aachen, sind leicht nachvollziehbar.



### Bevölkerungsvorausberechnung Aachen bis 2030

Quelle: Stadt Aachen, FB 02/30 Statistik und Stadtforschung, Empirica 2009, Darstellung BKR 22.05.2013

Es wird verdeutlicht, dass der bisherigen Abwanderung von Hochschulabsolventen, Campus-Mitarbeitern, Fach- und Führungskräften und jungen Familien mit Kindern ins Umland von Aachen durch ein geeignetes und quantitativ angemessenes Angebot an Wohnbauflächen in Zukunft Einhalt geboten werden muss.



**2.2 GRUNDSTÜCK GUT SCHÖNTHAL GMBH / FLÄCHENZUORDNUNG**



**Bild 1: Gesamtfläche (rot umrandet)**

Flächendaten:

Wiesen- und Weideflächen	ca. 56,4 ha	
Wald- und Forstflächen	ca. 50,7 ha	
Wasserflächen	ca. 0,9 ha	
Guts- und Wirtschaftsgebäude	ca. 2,0 ha	<b>Gesamt: ca.110 ha / 100%</b>

Die im FNP-Vorentwurf als Wohnbauflächen ausgewiesenen Prüfflächen AM-WO-25-Beverau und AM-WO-05-Forst betreffen die folgenden Weideflächenanteile:

AM-WO-25-Beverau	– Teilfläche Südwest	ca. 9,9 ha	
AM-WO-05-Forst	– Teilfläche Nordost	ca. 2,9 ha	<b>Anteilig: ca.12,8 ha / 11,6%</b>

Hieraus resultieren für die ausgewiesene Wohnbaugrundfläche:

AM-WO-25-Beverau	– Teilfläche Südwest	ca. 3,5 ha	
AM-WO-05-Forst	– Teilfläche Nordost	ca. 1,0 ha	<b>Anteilig: ca. 4,5 ha / 4,1%</b>

### **3. ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSKONZEPT**

Das Bebauungskonzept „Wohnen am Nellesenpark“ orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Nachbarbebauung. Diese zeichnet sich vor allem durch die besondere Qualität in der Vielschichtigkeit ihrer gewachsenen Struktur, in städtebaulicher, in architektonischer und in ihrer Grünraumqualität aus. Im Einzelnen:

- Die Struktur der vorhandenen Nachbarbebauung – hier insbesondere angrenzend an die Teilfläche Südwest - soll deshalb als Orientierung für deren Erscheinungsbild auf das Konzept für die neuen Wohnbauflächen übertragen werden.
- Diese Nachbarbebauung zeichnet sich u.a. durch folgende ausgeprägte Eigenschaften aus:
  - Überdurchschnittlich große Spreizung/Differenzierung der Grundstücksgrößen (ca. 200 bis ca. 1000 m<sup>2</sup>).
  - Sehr differenzierte, überwiegend qualitätvolle und maßstäbliche Bauweisen, z.T. mit überdurchschnittlichem architektonischem Anspruch.
  - „Gewachsenes“, also teilweise willkürlich erscheinendes, dabei reizvoll aus der topographisch vorgegebenen Situation gewachsenes Straßen-, bzw. Wegesystem.
  - Überdurchschnittlich ausgeprägter, umfangreicher Baum- und Grünbestand aus landschafts-, bzw. ortstypischen Gewächsen, sowohl auf öffentlichen wie privaten Flächen.

**Überträgt man diese Vorgaben auf ein mögliches Bebauungskonzept, ergeben sich folgende, wesentliche Vorteile für die Anschlussbebauung:**

- In den Anschlusszonen der Teilfläche Südwest zwischen der bestehenden und der neuen Wohnbebauung sollen öffentlich zugängliche Grünflächen mit Fußwegen und Anbindung an den Eselsweg vorgesehen werden. Hierbei soll bewusst den jetzigen Anwohnern der Zugang zum Eselsweg ermöglicht werden, gleichzeitig soll eine großzügige Abstandsfläche zwischen Bestand und neuer Bebauung hergestellt werden.
- Eine starke Differenzierung hinsichtlich Parzellengrößen, Maß der baulichen Nutzung, Maßstäblichkeit der Bauweisen, sowie eine starke Durchgrünung, insbesondere der Siedlungsränder im Übergang zum freien Landschaftsraum, sollten auch hier im Sinne einer flexiblen Angebotsstruktur prägende Merkmale werden.
- Durch die bewusste Reduzierung im Maß der baulichen Nutzung ergeben sich bei dem vorliegenden Bebauungskonzept nicht unerhebliche wirtschaftliche Nachteile für die Grundstückseigentümer. Nur durch die Inkaufnahme dieser Nachteile kann die städtebauliche Einfügung im Interesse der direkten Anlieger und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung realisiert werden.
- Die neu parzellierten Grundstücke sollen in ihrer Ausrichtung jeweils mit größeren Gartenflächen, vor allem zur Bestandsbebauung hin, einen städtebaulich und funktional harmonischen Übergang erleichtern.
- Die Verkehrsanbindung der Teilfläche Südwest an die Adenauerallee kann im Bedarfsfall durch eine Anbindung an den Kornelimünsterweg ergänzt werden.
- Die Teilfläche Nordost könnte sinngemäß auch eine zusätzliche zweite Anbindung an die Linterstraße erhalten, um eine angemessene verkehrstechnische Erschließung zu erreichen.
- Mittelfristig entsteht damit die Möglichkeit, im Interesse der Anwohner der Adenauerallee, anstelle der verkehrstechnisch kritischen Zufahrten von der Adenauerallee im Abschnitt vor der Kreuzung Linterstraße / L260 Anbaufreiheit herzustellen.

## BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN-PARK

- Angestrebt wird - in enger Abstimmung mit der Stadt Aachen - die flexible Erfüllung unterschiedlicher Ansprüche möglicher sozial gemischter Wohninteressenten, beispielsweise für:
  - Gehobene Ansprüche / Einfamilienhäuser mit größeren Gartenflächen.
  - Mittlere Ansprüche / Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit reduzierten Gartenflächen.
  - Junge Familien mit Kindern / Reihenhäuser oder Doppelhäuser mit reduzierten Grundstücksanteilen.
- Der zentrumsnahe Standort erleichtert die Anbindung an die Innenstadt und andere Innenstadtnahe Einrichtungen. Z.B. ist die FH für Studenten fußläufig zu erreichen.

Nachfolgend wird die Umsetzung vorstehender Kriterien im Lageplanausschnitt dargestellt:

### Übersicht



Bild 2: Lageplanausschnitt Bebauungskonzept Teilflächen Südwest und Nordost

# BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN-PARK

Teilfläche Südwest



Bild 3: Lageplanausschnitt Bebauungskonzept Teilfläche Südwest (Prüffläche AM-WO-25-Beverau)

Teilfläche Nordost



Bild 4: Lageplanausschnitt Bebauungskonzept Teilfläche Nordost (Prüffläche AM-WO-05-Forst)

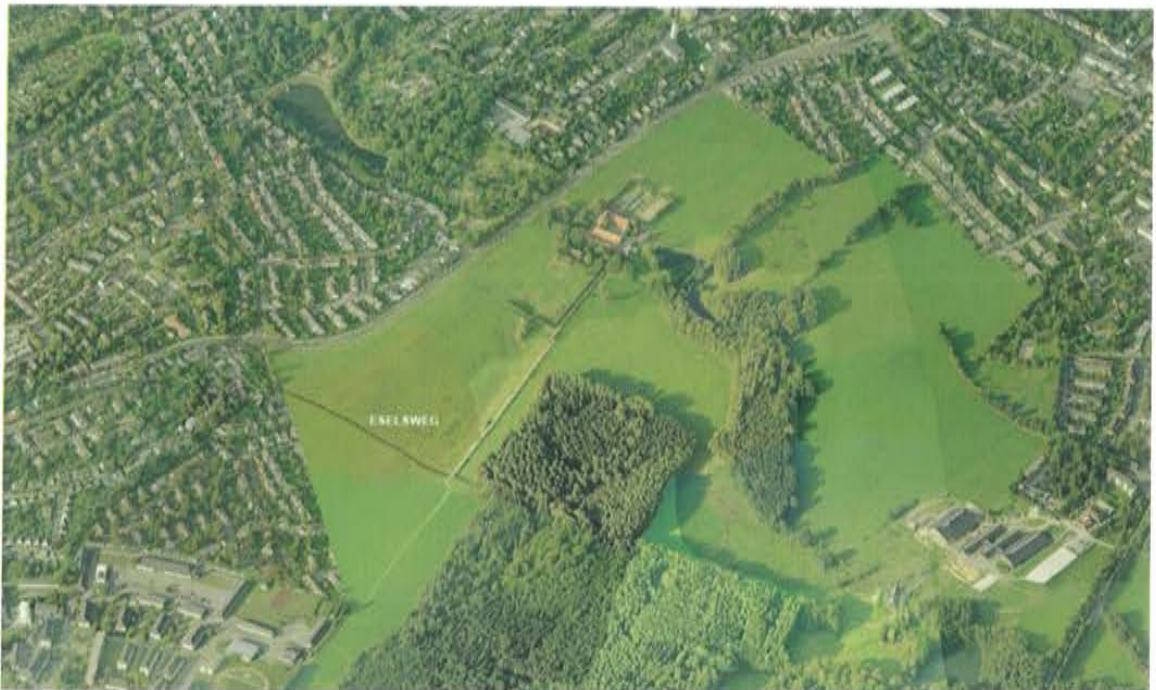
## **BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN-PARK**

Überträgt man nun die Bebauungskonzeption für beide Teilflächen in die Bestandssituation, ergibt sich ein komplexer Ausblick auf die beabsichtigte Bebauung der im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Erkennbar wird, dass sich bei konsequenter Umsetzung der angestrebten Konzeption eine deutliche Verbesserung für das Landschaftsbild hinsichtlich ihrer städtebaulichen und freiräumlichen Auswirkungen ergibt.



**Bild 5: Bestandssituation**



**Bild 6: Bestandssituation mit Einfügung „Wohnen am Nellesenpark“**

Zur Prüfung der angedachten Bebauungskonzeption auf ihre Vereinbarkeit mit den jeweiligen Zielsetzungen des Masterplan Aachen 2030 ist ein detaillierter Abgleich erforderlich.

# BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN PARK

## 4. ABGLEICH BEBAUUNGSKONZEPTION ZUM MASTERPLAN AACHEN 2030

Der Masterplan Aachen 2030 erfasst in seinen Handlungsfeldern 7. "Freiraum – Grüne Finger – Grüne Inseln" und 8. "Natur und Umwelt – Menschenwürdige Umwelt und Lebensraumvielfalt" die Zielsetzungen, die bei der Inanspruchnahme von Bebauungsflächen im Stadtgebiet einzuhaltende Kriterien aufweist.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des angedachten Bebauungskonzeptes „Wohnen am Nellessenpark“ auf Verträglichkeit mit diesen Zielsetzungen überprüft.

### 4.1 7. FREIRAUM – GRÜNE FINGER – GRÜNE INSELN

OBERZIELE	<b>A Ökologisch tragfähige Siedlungsräume</b>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Brach- und Altflächen städtebaulich qualitativ voll revitalisieren</li> <li>* Innerstädtische Grünflächen qualifizieren</li> <li>* Insbesondere verdichtete Siedlungsbereiche stärker durchgrünen</li> <li>* Flächen für Frischluftproduktion und -austausch auch im Hinblick auf den Klimawandel sicherstellen</li> <li>* hochwertig nachverdichten in Kombination mit neuen Grünstrukturen</li> <li>* Wasser in der Stadt sichtbar machen und stärken</li> </ul>
ZIELSYNERGIEN MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiedernutzung von Brachflächen</li> <li>Innen- vor Außenentwicklung</li> <li>Gesunde Wohnquartiere</li> <li>Anpassung an demografischen Wandel</li> </ul>
ZIELKONFLIKTE MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimaschutzmaßnahmen</li> <li>Stadt der kurzen Wege</li> </ul>

Quelle: Masterplan Aachen 2030

#### A: Ökologisch tragfähige Siedlungsräume

Mit der Art und Weise der vorgeschlagenen Bebauung am oberen Randbereich der jeweils vorhandenen Siedlungsräume erfolgt an den Rändern der Beverbachmulde eine ökologisch tragfähige Arrondierung an den Schnittstellen zwischen Innen- und Außenentwicklung der Stadt. Dem demographischen Wandel wird durch die Zurverfügungstellung von gesunden Wohnquartieren entsprochen; dies in Ergänzung der nur äußerst begrenzt vorhandenen Möglichkeiten einer Wiedernutzung von evtl. vorhandenen Brachflächen im Aachener Stadtgebiet. Durch die innerstädtische Anbindung der Siedlungsräume bleiben die Vorgaben einer „Stadt der kurzen Wege“ bei gleichzeitiger Beachtung der Klimaschutzmaßnahmen erhalten. Dies wird zudem durch die Orientierung an der Struktur der angrenzenden Bebauung unterstrichen.

#### Ergebnis:

Die Teilfläche Südwest liegt auf dem höchstgelegenen Geländeabschnitt der Grundstücksfläche mit ihrer Angrenzung an das Bundeswehrgelände. Die Teilfläche Nordost liegt in ihrer Abgrenzung ebenfalls am oberen Rand des Geländeprofilsschnittes der Beverbachmulde.

Hierdurch ist sichergestellt, dass weder die Kaltluftentstehung noch die Kaltluftführung – Belüftungsbahn zur Innenstadt – beeinträchtigt sind.

**Die Ziele zur Erhaltung von ökologisch tragfähigen Siedlungsräumen bleiben erfüllt.**

**BEBAUUNGSKONZEPT  
WOHNEN AM NELLESSEN PARK**

OBERZIELE	<b>B Intakte Landschaftsräume</b>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* landschaftliche Verknüpfungen mit der Region erhalten und ausbauen</li> <li>* vielfältig strukturierte (Kultur-) Landschaftsräume erhalten</li> <li>* Erlebbarkeit stadtnaher (Kultur-) Landschaftsräume stärken</li> <li>* gestörte Landschaftsräume wieder herstellen</li> <li>* energiewirtschaftliche/bauliche Anlagen im Außenbereich raum- und umweltverträglich steuern</li> <li>* den Wandel der Kulturlandschaft gestalten</li> </ul>
ZIELSYNERGIEN MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionale Einbindung</li> <li>Innen- vor Außenentwicklung</li> <li>Verkehrsvermeidung</li> <li>Anpassung an demografischen Wandel</li> <li>Anpassung an Klimawandel</li> </ul>
ZIELKONFLIKTE MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>EEG-basierte Landwirtschaft</li> <li>Ausbau Rohstoffabbau</li> <li>Intensivierung stadtnaher Freizeitnutzung</li> </ul>

Quelle: Masterplan Aachen 2030

**B: Intakte Landschaftsräume**

Landschaftliche Verknüpfungen mit der Region werden durch die vorgesehenen zusätzlichen öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten von Grün- und Parklandflächen erleichtert. Dabei werden die strukturierten (Kultur-) Landschaftsräume dauerhaft gesichert und ihre Erlebbarkeit gestärkt. Die Bachtäler und Feuchtwiesenbereiche entlang der Bachläufe bleiben erhalten und werden im Bedarfsfall gesondert gepflegt. Durch sensibel eingefügte Bepflanzungen in den zur Bebauung angrenzenden Randbereichen wird die Ausbildung der Artenvielfalt gegenüber den bislang als Weideflächen genutzten Bereichen noch verstärkt.

Im Rahmen der Gestaltung der bestehenden Kulturlandschaft erfolgt mit der Orientierung an der vorhandenen Bebauung eine harmonische Einbindung in die örtliche Gegebenheit. Hierbei wird der Übergang von den vorhandenen zu den neu entstehenden Siedlungsräumen durch die konzeptionelle Übernahme der Struktur der vorhandenen Bebauung problemlos gewährleistet.

**Ergebnis:**

Die Teilfläche Südwest führt durch die bauliche Abgrenzung der vorhandenen völlig unmaßstäblichen Bebauung der Bundeswehrkasernenfläche zu einer Aufwertung des hierdurch gestörten Landschaftsraums.

Die Teilfläche Nordost stärkt ihrerseits durch die Neugestaltung der Siedlungsränder die Aufwertung des landschaftlichen Freiraums.

**Das Ziel, intakte Landschaftsräume zu erhalten, wird hiermit eindeutig erfüllt.**

## BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN PARK

OBERZIELE	<b>C</b> <b>Hochwertige urbane Freiräume</b>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* urbane Parkanlagen qualitativ aufwerten</li> <li>* Aspekte demografischen Wandels berücksichtigen</li> <li>* neue funktionale und ästhetische Freiräume schaffen</li> <li>* kosteneffizient und klimawandelangepasst pflegen</li> <li>* In-Wert-Setzung der Gartendenkmalpflege</li> <li>* Wohnungsnahe Kleingartenanlagen sichern</li> </ul>
ZIELSYNERGIEN MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt der kurzen Wege</li> <li>Verkehrsvermeidung</li> <li>Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes</li> <li>familiengerechte Stadt</li> <li>Stadtklimaverbesserung</li> </ul>
ZIELKONFLIKTE MIT	

Quelle: Masterplan Aachen 2030

### C: Hochwertige urbane Freiräume

Durch die im Rahmen der vorgeschlagenen Siedlungsräume vorgesehenen Maßnahmen entstehen qualitativ aufgewertete Parklandschaften, die zusätzliche funktionale und ästhetische Freiräume schaffen. Durch effizienteren Energieverbrauch, wie einem Einsatz von nachhaltigen Energieträgern bei der Nutzung von nachhaltigen Bauweisen, erfolgt eine kosteneffiziente Stadtklimaverbesserung auf lange Sicht.

Der innenstadtnahe Standort (Entfernung zum Aachener Dom: ca. 2,7 km) mit den damit verbundenen „kurzen Wegen“, führt zur Verkehrsvermeidung und trägt durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen zur Entwicklung einer nachhaltigen familiengerechten Stadt bei.

#### Ergebnis:

Die Teilfläche Südwest erhält durch Übernahme der Struktur der angrenzenden Bebauung eine deutliche qualitative Aufwertung des städtischen Erscheinungsbildes. Neue funktionale und ästhetische Freiräume zur Nutzung durch die Aachener Bevölkerung werden entstehen.

Die innerhalb der Teilfläche Nordost vorgesehene rückwärtige Anbindung an die Bestandsbebauung führt mittelfristig zur Anbaufreiheit der L260 in diesem kritischen Abschnitt.

**Die Ziele der Sicherstellung von hochwertigen urbanen Freiräumen werden ohne Einschränkung erreicht.**



## BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN-PARK

OBERZIELE	<b>D Grüne und blaue Vernetzungen</b>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Grünfinger und Bachtäler dauerhaft sichern</li> <li>* Siedlungsbereiche mit den Grünfingern verknüpfen</li> <li>* Erreichbarkeit urbaner Freiräume verbessern</li> <li>* innerstädtische Grünverbindungen mit attraktivem Wegenetz stärken</li> <li>* Alleincharakter stärken</li> </ul>
ZIELSYNERGIEN MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses</li> <li>Erhaltung der Standortqualitäten</li> <li>Stadtnahe Erholung ausbauen</li> <li>Klimatisierung der Stadt</li> <li>Bewegte Stadt</li> </ul>
ZIELKONFLIKTE MIT	Kompakte Stadt

Quelle: Masterplan Aachen 2030

### D: Grüne und blaue Vernetzungen

Durch die starke Verknüpfung der neuen Siedlungsbereiche mit der vorhandenen Bebauung bleiben über innerstädtische Grünverbindungen mit attraktiven Wegenetzen die vorhandenen Bachtäler uneingeschränkt dauerhaft erhalten.

Zusätzliche Bepflanzungen mit integriertem Fuß- und Radwegenetz verbessern die Erreichbarkeit urbaner Freiflächen. Weitere Bepflanzungen parallel zur Gartenzone der Anlieger führen zu einem geschützten Übergang zwischen alter und neuer Bebauung.

Der vorgeschlagene Siedlungsraum trägt unter Erhalt des historischen Stadtgrundrisses wesentlich zur Erhöhung der Standortqualität unter Beibehaltung der Kompaktheit der Stadt bei. Die stadtintegrierten Erholungsräume werden unter Beibehaltung der klimatechnischen Randbedingungen ausgebaut und führen zu einer Qualifizierung der Vernetzung nach innen und außen.

Der Eselsweg als historisch gewachsene Zuwegung zum Nellessenpark bleibt so wie er ist dauerhaft erhalten. Durch die angedachte Anbindung an den Eselsweg mit den neuen Fußwegen innerhalb der neuen Siedlungsfläche ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten durch die Anlieger.

#### Ergebnis:

Die Teilfläche Südwest führt durch die zusätzliche Bepflanzung in Verbindung mit den ausgebauten Wegeverbindungen zu einer deutlichen Verbesserung der stadtnahen Erholungsmöglichkeiten.

Die Teilfläche Nordost verstärkt in ähnlicher Weise die Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit dem Grünfinger.

Der Eselsweg behält dabei seine wichtige Bedeutung als Beitrag zur besseren Nutzung der Erholungsmöglichkeiten im Nellessenpark.

**Die Ziele der grünen und blauen Vernetzungen werden durch die umfangreichen Aktivitäten im Zuge der beabsichtigten Bebauung ohne Einschränkung erreicht.**

# BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN PARK

## 4.2 8. NATUR UND UMWELT - MENSCHENWÜRDIGE UMWELT UND LEBENSRAUMVIELFALT

OBERZIELE	<b>A Ökologisch tragfähige Siedlungsräume</b>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse in der Kernstadt; Umweltzone vermeiden</li> <li>* Funktionierenden Luftaustausch u. Kaltluftentstehung auch im Hinblick auf den Klimawandel sicherstellen</li> <li>* Klimawirksame Luftleitbahnen und klimawirksame innerstädtische Grün- bzw. Freiflächen sichern und weiterentwickeln</li> <li>* Zeitnahe Einhaltung von Lärmricht- und Grenzwerten in allen Wohn- und Erholungsräumen</li> <li>* Hohe Trinkwasserqualität bei der Wassergewinnung sichern</li> <li>* Hochwertige Grünflächen, Brachen und Altgehölze im Siedlungsbereich und als Trittsteine im Biotopverbund erhalten</li> <li>* Wasser in der Stadt sichtbar machen</li> </ul>
ZIELSYNERGIEN MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gartendenkmalpflege berücksichtigen</li> <li>Siedlungsbereiche stärker durchgrünen</li> </ul>
ZIELKONFLIKTE MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kompakte Stadt</li> <li>Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze</li> </ul>

Quelle: Masterplan Aachen 2030

### A: Ökologisch tragfähige Siedlungsräume

Die vorhandenen Siedlungsräume an der Schnittstelle zum Grünfinger werden durch die im neuen Bebauungskonzept angedachte Art und Weise der Bebauung lediglich erweitert. Die lufthygienischen Verhältnisse in der Kernstadt bleiben hierbei mit der Erhaltung der Belüftungsbahn über die Adenauerallee hinweg, dem Beverbachtal folgend, unberührt. Bei der räumlichen Anordnung der Bebauung erfährt die Topographie des Geländes eine besondere Bedeutung.

Der Beverbach mit seinem charakteristischen naturbelassenen Verlauf bleibt deutlich sichtbar hervorgehoben und führt so zu einer Aufwertung der Grünflächensituation. Entlang der Ränder der konzipierten Bebauungsflächen entsteht eine Aufwertung der Grünzone durch die Einrichtung zusätzlicher naturbelassener Naturverjüngungszonen. Durch das Bebauungskonzept erfolgt weder eine Beeinflussung des Trinkwassers noch eine grenzüberschreitende Lärmentwicklung.

Die angedachten Bebauungsmöglichkeiten gliedern sich schlussendlich auf eine natürliche Weise ein zu einem Beitrag zur „Kompakte Stadt“ mit Sicherung von dringend benötigten wohnortnahen Arbeitsplätzen.

#### Ergebnis:

Die Teilfläche Südwest wird durch zusätzlich entstehende Vegetationsflächen die Kaltluftentstehung positiv beeinflussen und trägt so zu einer Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei.

Bei einer Bebauung der Teilfläche Nordost trägt die ebenfalls angedachte verstärkte Durchgrünung und die vorgesehene Aufforstung zu einer Verbesserung der Kaltluftentstehung bei. Durch die topographische Lage der vorgesehenen Bebauungsflächen an den oberen Rändern der Beverbachmulde – in Verbindung mit der Verbesserung der Kaltluftentstehungszone – erfolgt eine deutliche Verbesserung der Kalt- und Frischluftführung in die Aachener Innenstadt.

**Das Ziel, ökologisch tragfähige Siedlungsräume bereitzustellen, wird durch die genannten Maßnahmen ohne Einschränkung erreicht.**

# BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN PARK

OBERZIELE	<b>B</b> <b>Intakte artenreiche Lebensräume</b>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Struktur- und artenreiche, hochwertige Lebensräume im Freiraum erhalten, verknüpfen und weiterentwickeln</li> <li>* Stabile Populationen charakteristischer planungsrelevanter Arten fördern (z.B. Steinkauz)</li> <li>* Fließgewässernetz als Leitsystem für den Biotopverbund im Freiraum sowie als Verbindung in den Siedlungsbereich (Grünfinger) ausbauen</li> <li>* Biotopverbund in die Region fortführen, an hochwertige Lebensräume anbinden</li> <li>* Gesetzlichen Schutzstatus hochwertiger Lebensräume erhöhen</li> <li>* Gestörte Landschaftsräume wieder herstellen; Barrieren langfristig beseitigen</li> </ul>
ZIELSYNERGIEN MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungsbereiche mit den Grünfingern verknüpfen</li> <li>Erlebbarkeit stadtnaher (Kultur-) Landschaftsräume stärken</li> <li>urbane Grün- und Freiräume qualitativ aufwerten</li> </ul>
ZIELKONFLIKTE MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung des Hochschulstandortes</li> <li>Baulich-räumliche Entwicklung der Hochschulen</li> <li>Outdoor-Raumangebote für Hochschulsport qualifizieren</li> <li>verkehrliche Infrastruktur ausbauen</li> </ul>

Quelle: Masterplan Aachen 2030

## **B: Intakte Landschaftsräume**

Durch die zusätzlich eingerichteten naturbelassenen Naturverjüngungszonen ergeben sich zusätzliche biologische Aufwertungen im Rahmen der Verstärkung einer gegebenen Biodiversität – Artenvielfalt - zur vorhandenen Weidelandfläche mit höherwertigen Lebensräumen für eine landschaftstypische Fauna. Der Biotopverbund mit seinem Fließgewässernetz (Beverbach und Nebengewässer) erfährt eine natürlich gleitende Anbindung an den Siedlungsbereich (Randzone Grünfinger).

Die Aufwertung der Biotopwertigkeit in den Randzonen des vorhandenen Siedlungsbereiches trägt zu einer Erhaltung des Schutzstatus hochwertiger Lebensräume für Fauna und Flora bei. Die Erlebbarkeit stadtnaher (Kultur-) Landschaftsräume wird mit der Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit dem Grünfinger zusätzlich gestärkt. Urbane Grün- und Freiräume werden durch die Arrondierung der Bebauungsgrenzen qualitativ aufgewertet. Durch die Überlegungen zur Erweiterung der Siedlungsräume wird die Weiterentwicklung der Hochschule durch eine qualitative Verbesserung dringend benötigten lebensnahen Wohnraumangebots maßgeblich gestärkt, dies bei gleichzeitiger Integrierung der Nutzung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur.

### **Ergebnis:**

Die Teilfläche Südwest schafft durch die im Rahmen der Bebauung angedachten umfangreichen Bepflanzungs- und Aufforstungsmaßnahmen die Grundlage für eine Erweiterung der Lebensräume der vorhandenen Population.

Die Teilfläche Nordost erfährt mit der vorgesehenen intensiven Durchgrünung unter anderem ebenfalls eine Diversifizierung der Lebensräume zur Erhaltung der Artenvielfalt.

**Das Ziel, intakte artenreiche Lebensräume zu erhalten, wird uneingeschränkt erfüllt.**

## BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN-PARK

OBERZIELE	<b>C</b> <b>Intakte natürliche Ressourcen</b>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vorkommen schutzwürdiger Böden (natürliche Bodenfunktionen und Archivfunktion) erhalten und schonen</li> <li>* Altlasten sanieren und Flächen nutzbar machen</li> <li>* Flächeninanspruchnahme reduzieren und ökologisch steuern; Einhaltung der bundesweiten Zielsetzung (Flächenverbrauch + 30 ha pro Tag)</li> <li>* Freiraum vor weiterer Bebauung sichern, Siedlungsränder begrenzen und aufwerten</li> <li>* Naturnahe Gewässer mit hoher Selbstreinigungskraft und Artenvielfalt erhalten und entwickeln</li> <li>* Quelllebensräume erhalten und sichern</li> <li>* Thermalquellen sichern; Schutzgebiete festsetzen</li> </ul>
ZIELSYNERGIEN MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünfinger und Bachtäler dauerhaft sichern und ausbauen</li> <li>Siedlungsbereiche mit den Grünfingern verknüpfen</li> <li>Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft</li> </ul>
ZIELKONFLIKTE MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung des Hochschulstandortes</li> <li>Baulich-räumliche Entwicklung der Hochschulen</li> <li>Outdoor-Raumangebote für Hochschulsport qualifizieren</li> <li>verkehrliche Infrastruktur ausbauen</li> </ul>

Quelle: Masterplan Aachen 2030

### **C: Intakte natürliche Ressourcen**

Die Freiräume entlang der angedachten Siedlungsräume werden durch die zusätzliche Schaffung von naturbelassenen Grünzonen aufgewertet. Die Flächeninanspruchnahme bleibt auf ein Minimum reduziert und bewegt sich im Rahmen einer bundesweiten Zielsetzung. Schützenswerte Böden bleiben erhalten bzw. erfahren durch die beabsichtigten Maßnahmen eine biologische Höherwertigkeit.

Durch die angedachte Erweiterung des Siedlungsraums und die damit verbundene Verknüpfung mit dem Grünfinger wird die Nachhaltigkeit der Land- und Forstwirtschaft in der Beverau sichergestellt.

#### **Ergebnis:**

Die Teilfläche Südwest erfährt durch die Übernahme der Struktur der vorhandenen Bebauung eine Aufwertung an den Siedlungsändern mit einer effektiven baulichen Abschirmung des Bundeswehrkasernengeländes.

Die Teilfläche Nordost trägt mit der Arrondierung und Stärkung des Siedlungsrandes zu einer Sicherung des Quelllebensraums im Wassereinzugsgebiet der Beverbachmulde bei.

**Damit sind die Zielsetzungen für intakte natürliche Ressourcen Sorge zu tragen vollumfänglich erreicht.**

## **BEBAUUNGSKONZEPT WOHNEN AM NELLESSEN PARK**

### **5. FAZIT**

Wir haben uns mit den im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan – FNP ausgewiesenen Flächen intensiv auseinandergesetzt.

Im Ergebnis liegt hier nun ein mögliches Bebauungskonzept vor, welches einerseits den Bedürfnissen der Stadt Aachen nach dringend erforderlicher Verringerung des Wohnflächendefizits nachkommt und andererseits die notwendige Umweltverträglichkeit ohne Einschränkungen belegbar gewährleistet:

- Kaltluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.
- Frischlufttrassen, sowie Kaltluftführung in die Aachener Innenstadt bleiben erhalten.
- Der Wasserhaushalt der gesamten Beverbachmulde wird an keiner Stelle beeinträchtigt.
- Entwicklungsräume von Fauna und Flora bleiben nicht zuletzt durch zusätzliche Maßnahmen mehr als erhalten.
- Durch Nutzung vorhandener Infrastruktur bleiben verkehrstechnische Zusatzmaßnahmen auf ein Minimum reduziert.

Festzuhalten ist, dass einhergehend mit unserem angedachten Bebauungskonzept die Naherholungsqualitäten des gesamten Beverbachtals für die Aachener Bevölkerung deutlich erhöht werden. Darüber hinaus nimmt die angedachte Bebauung bewusst ökonomische Nachteile für die Grundstückseigentümer in Kauf, um einerseits den Interessen der unmittelbaren Anlieger Rechnung zu tragen und andererseits selbst dem eigenen Wunsch der Gut Schönthal GmbH zu entsprechen, die Schönheit der Landschaft zu erhalten.

Die Gesamtfläche der ..... mit über 110 ha bietet im Zuge einer Bebauung von wenigen Teilflächen die einzigartige Chance, auf dem ca. 100 ha großen verbleibenden Grundbesitz eine Vielzahl von Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen, um auf die besonderen Bedürfnisse der Stadt Aachen einzugehen. Wir bieten im Zuge einer Bebauung beispielsweise an, Wald- und Forstflächen biologisch aufzuwerten und weitere Biotopflächen zu schaffen.

Darüber hinaus bietet das Bebauungskonzept der Stadt Aachen einen Beitrag zur Bereitstellung dringend benötigten attraktiven Wohnraums im Rahmen der Stadtentwicklung. Den Auswirkungen des demographischen Wandels kann entgegengewirkt werden. Zum Wegzug ins Umland können Alternativen geboten werden. Für junge Familien mit Kindern, Hochschulabsolventen, Fach- und Führungskräften, sowie potentiellen Campusmitarbeitern, kann ein Anreiz zur Ansiedlung im Aachener Stadtgebiet entstehen.

Dies vor dem Hintergrund, dass – gemäß statistischem Bundesamt 2014 – in der Stadt Aachen, entgegen dem bundesweiten Trend, die Zahl der Baugenehmigungen im Stadtgebiet rückläufig ist. Im Vergleich zu Aachen ergeben sich bei anderen Universitätsstädten hohe, bis zum Teil sehr hohe Zuwachsraten für den Wohnungsbau. So liegen die Zuwachsraten in Heidelberg bei + 810 %, in Bamberg bei + 624 %, in Würzburg bei + 186 % und in Passau bei + 165 %, während in Aachen ein Negativtrend in Höhe von – 20% festzustellen ist. Es besteht also Handlungsbedarf.

Nur wenn zukünftig die notwendigen Rahmenbedingungen für die Stadt Aachen geschaffen werden, kann sich die Stadt Aachen weiterhin als junge, internationale und lebendige Stadt profilieren. Der Wissenschaftsstandort mit seiner internationalen Ausrichtung muss nachhaltig gestärkt bleiben.

Abschließend kommen wir zu dem Schluss, dass - rein sachlich betrachtet - eine mögliche Umsetzung des von uns vorgeschlagenen Bebauungskonzepts nur positive Auswirkungen auf die weitere Stadtentwicklung haben kann.

Aufgestellt, Aachen, den 29.08.2014

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 30.8.2014 17:58  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Grauenhoferweg

Kritik: Keine Umwandlung des Grünlandes  
am Grauenhofer Weg  
in Bauland

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Bitte auswählen

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 30.08.2014 - 17:58:41

**Von:**  
**An:** <aachen2030@mail.aachen.de>  
**Datum:** 9/11/2014 10:57  
**Betreff:** Inkohärenzen FNP zu Bebauungsplan Nr 939 (Feuchtwiese Goldbachtal)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns in den vergangenen Jahren intensiv in das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 939 (Luxemburger Ring/Am Chorusberg) eingebracht. Insbesondere ging es hierbei um die besonders schützenswerte Biotopfläche und Feuchtwiese ( ) entlang des Goldbachtals/Schusterweg zwischen Höfchensweg und Eupener Straße, die gemäß von der Stadt beauftragter Biotop- und Klimagutachten als besonders schützenswert gelten. Dementsprechend ist es auch im Landschaftsplan LB 149 festgehalten. In der Entscheidungsvorlage der Verwaltung (FB 61/0581/WP16; Az: 35089-2010) vom 11.01.2012 wird die die Herausnahme der o.e. Biotopfläche aus dem Bebauungsplan vorgeschlagen, um durch eine Änderung des Landschaftsplans einen langfristigen Erhalt der schützenswerten Fläche sicherzustellen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich dieser Vorlage angeschlossen; der Planungsausschuss hat ebenfalls der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

Im Oktober 2012 wurde vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen mitgeteilt, dass die Untere Landschaftsbehörde 'in Kürze' an den zuständigen Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen herantreten wolle, um die Einleitung des Verfahrens zu einer Landschaftsplanänderung der Biotopfläche/Feuchtwiese ( ) in ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet zu forcieren.

Vor dem beschriebenen Hintergrund, der Ergebnis eines umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozesses war, waren wir sehr erstaunt und irritiert, dass die in Frage stehenden Parzellen ( ) im Vorentwurf des Flächennutzungsplans lediglich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sind. Wir sind überzeugt, dass die genannten Parzellen und ihre nachgewiesenermaßen sehr hohe ökologische, klimatische und soziale Bedeutung damit nicht ausreichend geschützt sind und erbitten dringend eine Ausdehnung des geplanten Landschaftsschutzgebietes entlang des Goldbachtals /Schusterweg, d. h. über den Höfchensweg hinweg bis zur Eupener Straße. Ansonsten wäre der aufwändige und konstruktive Beteiligungsprozess, den es zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung zum Bebauungsplan Nr 939 gab, ad absurdum geführt.

Für eine Rückmeldung wäre ich sehr dankbar.

Mit der Bitte um Berücksichtigung dieser Eingabe und freundlichen Grüßen

S 9.0.19

**vorbereitende bauleitplanung - Flächennutzung in Lintert und der Beverau**

---

**Von:**

**An:** "flaechennutzungsplan@mail.aachen.de" <flaechennutzungsplan@mail.aachen.de>

**Datum:** 30.09.2014 11:48

**Betreff:** Flächennutzung in Lintert und der Beverau

---

Sehr geehrte Damen & Herren,

hiermit möchte ich mein Unverständnis und meine tiefe Missbilligung des neuen FNP für Lintert und die Beverau zum Ausdruck bringen.

In einer Zeit nahezu stagnierender Bevölkerungszahlen und ungeachtet dessen eines absurden Flächenverbrauchs in NRW halte ich es für die Zukunft fahrlässig und wenig verantwortungsvoll, die letzten Grünflächen der Stadt für definitiv nicht notwendige Bauvorhaben zu opfern und der Betonisierung unserer Umwelt weiter Vorschub zu leisten.

Eine intelligente Verdichtung der Siedlungsfläche und Neubauten in den gegebenen Lücken kann bei weitem ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stellen – bitte rechnen Sie mit dem erbitterten Widerstand aller Anwohner!

Mit freundlichen Grüßen

02.10.2014



**vorbereitende bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen -  
Prüffläche AM-WO-19 Maria-Theresia-Allee**

---

**Von:**

**An:** <vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de>

**Datum:** 17.11.2014 10:24

**Betreff:** Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen - Prüffläche AM-WO-19 Maria-Theresia-Allee

**CC:**

**Anlagen:** Fragen und Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich AM-WO-19.pdf

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

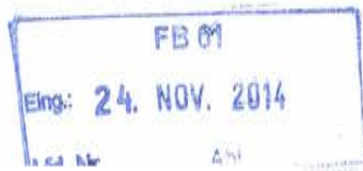
von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen im Bereich der Teilfläche Maria-Theresia-Allee, die als Prüffläche AM-WO-19 geführt wird sind meine Familie und ich als Eigentümer des Hauses unmittelbar betroffen.

Sie beabsichtigen diese derzeit als Grünfläche ausgewiesene Fläche zu Bauland zu ändern.

Ich habe mich daher mit Ihren im Internet veröffentlichten Informationen zu dieser Fläche auseinandergesetzt und möchte Ihnen hiermit auch im Namen meines Bruders und meiner Mutter als unmittelbar Betroffene unsere Bedenken zur Kenntnis bringen.

Ich möchte Sie bitten, die im anhängenden Schreiben geäußerten Bedenken beim Aufstellungsverfahren angemessen zu bewerten.

mit freundlichen Grüßen



Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
- FB 61/10 -  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

16.11.2014

Per E-Mail vorab an vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de

Betr.: Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen – Prüffläche AM-WO-19 Maria-Theresia-Allee

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans möchte ich auch im Namen meiner Familie die Möglichkeit wahrnehmen Ihnen meine Bedenken bezüglich des Teilbereichs Maria-Theresia-Allee mitzuteilen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans soll dieser Bereich von Grünfläche in Wohnfläche geändert werden.

Das letzte Teilstück grenzt unmittelbar an mein Elternhaus, Meine Familie und ich, insbesondere meine Mutter sind daher von den Auswirkungen der Änderung unmittelbar betroffen.

Ich möchte zunächst darauf hinweisen, dass die Eignungsfeststellung für das o.g. Teilstück lediglich die Fragen der städtebaulichen Einbindung und der Erschließung berücksichtigt. Nicht bewertet wurde die Eignung im Hinblick auf die eigentliche Bebaubarkeit der Grundstücke. Erwähnt wird hierzu lediglich die unzugängliche Hanglage ohne auszuführen, welche erhebliche Höhenunterschiede sich hier ergeben.

Das Teilstück des laut Eignungsfeststellung nicht zugänglichen Hangs hinter unserem Haus ist derzeit an uns verpachtet und wird von meiner Mutter als Garten genutzt. Es ist daher für uns durchaus sehr gut zugänglich, so dass die Situation von unserem Grundstück aus wesentlich besser beurteilt werden kann, als bei einer ausschließlichen Begehung von der Maria-Theresia-Allee.

Die angrenzende Bebauung und nebenliegende Gebäude sind mit ca. 5,00 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche und einer Bautiefe von ca. 13,00 m, also 18,00 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche bebaut. Dies entspricht auch der üblichen Bebauung im gesamten Gebiet. Die Gesamttiefe der Grundstücke in diesem Bereich liegen bei ca. 36 m. Die Grundstückstiefe zwischen nimmt in nördlicher Richtung zu, so dass sich Höhenunterschiede zwischen den Häusern dort konfliktfreier ausgeglichen werden konnten.

An dem bisher als Grünfläche belassenen Teilstück hinter unserem Haus und den Nachbargebäuden liegt jedoch ein Hangstück mit sehr erheblichem Höhenunterschied.

Bereits das Haus konnte nur realisiert werden, indem unter das erdgeschossige Vollgeschoss zwei halb in den Hang eingesetzte Halbgeschosse gebaut wurden. Außerdem musste das Gelände im Garten im an der Rückwand um ca. 2,00 m angehoben und an der Grenze mit einer Stützwand gesichert werden, was nach §6 BauO NRW so gar nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Diese Anschüttung ist selbst an der Ecke zu unserem eigenen Grundstück, also am hinteren Grundstücksende noch 1,50 m hoch. Ohne diese Anschüttung hätte man allerdings noch ein weiteres Geschoss benötigt, um das Gebäude zu gründen.

Da auch das Dachgeschoss ausgebaut und mit einer großen Dachterrasse ausgestattet gibt es hinten heraus vier mit Wohnungen versehene Geschosse, die auf die Colynshofstraße herabblicken.

Das Gebäude entspricht nach vorne zwar der ortsüblichen Bebauung und hat offiziell wohl auch nur ein Vollgeschoss mit diversen Nicht-Vollgeschossen.

Die hohe Rückwand entspricht aber nicht dem Erscheinungsbild der hier üblichen 1 1/2 bis 2 1/2 geschossigen Bebauung und widerspricht damit den Bestrebungen der Stadt, die Villenstruktur der Umgebung zu erhalten.

Die Nachbarn und auch wir mussten sich mit sehr hohem Bewuchs gegen Einblicke aus den diversen rückwärtigen Fenstern schützen. Dieser Bewuchs hatte nun ca. 50 Jahre Zeit sich zu entwickeln und kann inzwischen zumindest im Sommer das Nachbargebäude verdecken und Einblicknahme vom Nachbargebäude verhindern.

Der genannte Bewuchs liegt aber nur teilweise auf unserem eigenen Grundstück, so dass zu befürchten steht, dass neue Eigentümer einen Teil auch entfernen würden und Neuanpflanzungen in der gleichen Höhe verhindern würden, da sie natürlich zu starker Verschattung der Gärten der neuen Bebauung führen würde. Wir haben auch die Befürchtung, dass unsere eigenen alten Bäume durch Anschüttungen ähnlich der oben beschriebenen geschädigt würden, da die Wurzeln natürlich über die Grenze ragen.

An unserer rechten Grundstücksgrenze bzw. auf der Rückseite der rechtsseitig angrenzenden Grundstücke existiert ein solcher Bewuchs nicht und kann auch von uns nicht geschaffen werden, sondern müsste von den rechtsseitigen Nachbarn gepflanzt werden. Die neu gebauten Gebäude hätten daher alle einen wunderbaren Ausblick auf die Terrasse meiner Mutter und den Balkon unseres Mieters und aller anderen Nachbarn.

Sofern für diesen Bereich nicht ein Bebauungsplan andere, von der Umgebung abweichende Regelungen trifft, müssten bei einer Bebauung nach § 34 BauONW zwingend wieder solche Baukörper herauskommen, wie sie oben beschrieben wären.

Über ein Bebauungsplanverfahren finde ich derzeit nichts in den Veröffentlichungen der Stadt Aachen (Aktuelle Bebauungsplanverfahren auf der Internethomepage der Stadt).

Derzeit gibt es in der Nachbarschaft allerdings Diskussionen um eine geplante terrassenartige Bebauung, möglicherweise beruhend auf dem alten Entwurf des Bebauungsplans Kaiser-Friedrich-Allee, der in dem betroffenen Bereich aus guten Gründen wieder aufgegeben wurde.

Gegen eine solche Lösung möchte ich ebenfalls Bedenken äußern.

Eine terrassenartige Abstufung der o.g. Geschosse, die geeignet ist, den oben beschriebenen Effekt wirksam abzumildern kann nur realisiert werden, in dem man wesentlich tiefer in das Grundstück hineinbaut, als das derzeit bei allen Nachbarn der Fall ist. Dies bedeutet zumindest hinter unserem Grundstück und den unmittelbaren Nachbarn eine Bebauungstiefe, die auf unter 10,00 m an unsere rückwärtige Grundstücksgrenze heranreichen müsste. Dabei bliebe das Problem ungelöst, dass die oberen Geschosse einen erheblichen Einblick in die Privatflächen meiner Mutter und Ihres Mieters haben würden.

Wir selbst wären gezwungen, uns zusammen mit unseren Nachbarn mit einer erheblich hohen Bepflanzung gegen diese Einsichtnahme zu schützen. Dabei bestünde wieder die Gefahr, dass die Anwohner der unten liegenden, nah an die Grenze gesetzten Bebauung sich gegen diese Verschattung wehren würden.

Darüber hinaus benötigt eine solche Bepflanzung erhebliche Zeit, so dass viele Jahre die Lebensqualität in unserem Haus gestört wäre. Meine Mutter ist aber bereits 77 Jahre alt und Ihr Mieter bereits 80 Jahre, so dass fraglich ist, ob sie einen ungestörten Aufenthalt auf ihrer Terrasse oder seinem Balkon überhaupt noch einmal erleben würden.

Eine solch nahe Rückseitenbebauung würde unser Grundstück und die angrenzenden Nachbargrundstücke also in ungerechtfertigter Weise beeinträchtigen.

Grundsätzlich befürchten wir daher nicht nur eine Wertminderung unseres Grundstücks sondern auch eine erhebliche Einschränkung in der Lebensqualität meiner Mutter und Ihres Mieters, verbunden mit Streitigkeiten mit künftigen Nachbarn über Pflanzhöhen etc. auf die wir keinerlei Lust haben.

Ich möchte daher zunächst die Bitte und Empfehlung aussprechen, die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche zu belassen, da eine konfliktfreie Bebauung die sich im Rahmen des aktuellen Nachbarschafts- und Baurechts bewegt nicht möglich sein dürfte.

Sollten Sie die Flächen dennoch als Bauland ausweisen, bitte ich dringend um Aufklärung, welche Schritte Sie im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans unternehmen würden, um die Anwohner der vor den oben beschriebenen unglücklichen Auswirkungen einer solchen Bebauung zu schützen.

Das Gebäude entspricht nach vorne zwar der ortsüblichen Bebauung und hat offiziell wohl auch nur ein Vollgeschoss mit diversen Nicht-Vollgeschossen.

Die hohe Rückwand entspricht aber nicht dem Erscheinungsbild der hier üblichen 1 1/2 bis 2 1/2 geschossigen Bebauung und widerspricht damit den Bestrebungen der Stadt, die Villenstruktur der Umgebung zu erhalten.

Die Nachbarn und auch wir mussten sich mit sehr hohem Bewuchs gegen Einblicke aus den diversen rückwärtigen Fenstern schützen. Dieser Bewuchs hatte nun ca. 50 Jahre Zeit sich zu entwickeln und kann inzwischen zumindest im Sommer das Nachbargebäude verdecken und Einblicknahme vom Nachbargebäude verhindern.

Der genannte Bewuchs liegt aber nur teilweise auf unserem eigenen Grundstück, so dass zu befürchten steht, dass neue Eigentümer einen Teil auch entfernen würden und Neuanpflanzungen in der gleichen Höhe verhindern würden, da sie natürlich zu starker Verschattung der Gärten der neuen Bebauung führen würde. Wir haben auch die Befürchtung, dass unsere eigenen alten Bäume durch Anschüttungen ähnlich der oben beschriebenen geschädigt würden, da die Wurzeln natürlich über die Grenze ragen.

An unserer rechten Grundstücksgrenze bzw. auf der Rückseite der rechtsseitig angrenzenden Grundstücke existiert ein solcher Bewuchs nicht und kann auch von uns nicht geschaffen werden, sondern müsste von den rechtsseitigen Nachbarn gepflanzt werden. Die neu gebauten Gebäude hätten daher alle einen wunderbaren Ausblick auf die Terrasse meiner Mutter und den Balkon unseres Mieters und aller anderen Nachbarn.

Sofern für diesen Bereich nicht ein Bebauungsplan andere, von der Umgebung abweichende Regelungen trifft, müssten bei einer Bebauung nach § 34 BauONW zwingend wieder solche Baukörper herauskommen, wie sie oben beschrieben wären.

Über ein Bebauungsplanverfahren finde ich derzeit nichts in den Veröffentlichungen der Stadt Aachen (Aktuelle Bebauungsplanverfahren auf der Internethomepage der Stadt).

Derzeit gibt es in der Nachbarschaft allerdings Diskussionen um eine geplante terrassenartige Bebauung, möglicherweise beruhend auf dem alten Entwurf des Bebauungsplans Kaiser-Friedrich-Allee, der in dem betroffenen Bereich aus guten Gründen wieder aufgegeben wurde.

Gegen eine solche Lösung möchte ich ebenfalls Bedenken äußern.

Eine terrassenartige Abstufung der o.g. Geschosse, die geeignet ist, den oben beschriebenen Effekt wirksam abzumildern kann nur realisiert werden, in dem man wesentlich tiefer in das Grundstück hineinbaut, als das derzeit bei allen Nachbarn der Fall ist. Dies bedeutet zumindest hinter unserem Grundstück und den unmittelbaren Nachbarn eine Bebauungstiefe, die auf unter 10,00 m an unsere rückwärtige Grundstücksgrenze heranreichen müsste. Dabei bliebe das Problem ungelöst, dass die oberen Geschosse einen erheblichen Einblick in die Privatflächen meiner Mutter und Ihres Mieters haben würden.

Wir selbst wären gezwungen, uns zusammen mit unseren Nachbarn mit einer erheblich hohen Bepflanzung gegen diese Einsichtnahme zu schützen. Dabei bestünde wieder die Gefahr, dass die Anwohner der unten liegenden, nah an die Grenze gesetzten Bebauung sich gegen diese Verschattung wehren würden.

Darüber hinaus benötigt eine solche Bepflanzung erhebliche Zeit, so dass viele Jahre die Lebensqualität in unserem Haus gestört wäre. Meine Mutter ist aber bereits 77 Jahre alt und Ihr Mieter bereits 80 Jahre, so dass fraglich ist, ob sie einen ungestörten Aufenthalt auf ihrer Terrasse oder seinem Balkon überhaupt noch einmal erleben würden.

Eine solch nahe Rückseitenbebauung würde unser Grundstück und die angrenzenden Nachbargrundstücke also in ungerechtfertigter Weise beeinträchtigen.

Grundsätzlich befürchten wir daher nicht nur eine Wertminderung unseres Grundstücks sondern auch eine erhebliche Einschränkung in der Lebensqualität meiner Mutter und Ihres Mieters, verbunden mit Streitigkeiten mit künftigen Nachbarn über Pflanzhöhen etc. auf die wir keinerlei Lust haben.

Ich möchte daher zunächst die Bitte und Empfehlung aussprechen, die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche zu belassen, da eine konfliktfreie Bebauung die sich im Rahmen des aktuellen Nachbarschafts- und Baurechts bewegt nicht möglich sein dürfte.

Sollten Sie die Flächen dennoch als Bauland ausweisen, bitte ich dringend um Aufklärung, welche Schritte Sie im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans unternehmen würden, um die Anwohner der Colynshofstraße vor den oben beschriebenen unglücklichen Auswirkungen einer solchen Bebauung zu schützen.

Sind zum Beispiel Pflanzgebote an den anderen rückseitigen Grenzen vorgesehen, die allerdings Bepflanzungen fordern müssten, die deutlich höher wären, als das Nachbarrecht unmittelbar an der Grenze zulässt.

Ich bitte auch um Auskunft, welche Schritte unternommen werden, den vorhandenen alten Bewuchs an den rückseitigen Grundstücksgrenzen wirksam zu schützen, damit er seine Funktion als Sichtschutz behalten kann.

Mir ist natürlich klar, dass alle von derartigen Änderungen betroffenen Nachbarn am liebsten möchten, dass alles so bleibt. Natürlich wäre auch uns ein Erhalt des derzeitigen Zustands am liebsten. Unabhängig davon denke ich aber, dass wir mindestens einen Anspruch haben, die gleiche Lebensqualität der Wohnsituation zu behalten, wie Sie in der Nachbarschaft allgemein existiert und anderen Bewohnern des Südviertels offensichtlich auch mittels Bebauungsplänen zugesichert wird. Dazu gehört auch ein angemessener Sozialabstand der Nachbarn und ein hinreichend geeigneter Schutz vor Einblick in die privaten Wohnbereiche.

Nicht zuletzt erinnere ich Sie daran, dass die Änderung auch Punkt 8.5 Ihres Erläuterungsberichts widerspricht, in dem festgelegt wird, dass vorhandene Grünflächen erhalten bleiben sollen.

Ich bitte Sie daher, unsere Bedenken im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angemessen zu werten.



Blick in Richtung Maria-Theresia-Allee:  
ca. 50 Jahre alter Bewuchs schützt vor  
Einsichtnahme aus der Bebauung  
Maria-Theresia-Allee



Blick in Richtung Maria-Theresia-Allee;  
Hinter dem Bewuchs befindet sich  
eine 1,50-2,00 m hohe Anschüttung  
Im Hintergrund das Gebäude  
Maria-Theresia-Allee

Maria-Theresia-Allee  
Anschüttung



Blick in Richtung Maria-Theresia-Allee auf die neu geplanten Wohnflächen: der Bewuchs im Hintergrund müsste der Wohnbebauung weichen. Möglichkeit einer Abpflanzung, die wirksam gegen Einsichtnahme schützt, ist auf unserem Grundstück in diese Richtung nicht vorhanden, da Terrasse und Balkon des Doppelhauses unmittelbar an der Grenze liegen.

Mit freundlichen Grüßen





Unsere Mandanten haben während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bereits selbst eine Stellungnahme mit Schreiben vom 28.07.2014 eingereicht. Sie haben darauf hingewiesen, dass schon im Jahre 2005/2006 die Planungsabsicht bestanden hatte, den betreffenden Bereich entlang der Maria-Theresia-Allee zu überplanen. Im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens hatten wir für unsere Mandanten mit Schreiben vom 07.03.2006 eine Stellungnahme abgegeben und die Stadt Aachen hat mit Schreiben vom 20.04.2007 mitgeteilt, dass von einer baulichen Entwicklung des betreffenden Steilhanges Abstand genommen werde.

Da sich die wesentliche Sach- und Rechtslage seitdem nicht geändert hat, verwundert es zunächst, dass eine bauliche Entwicklung dieses an sich nicht bebaubaren Hangbereiches erneut in Betracht gezogen wird. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eignungsbewertung, Fassung vom 21.02.2014, nehmen wir namens und im Auftrage unserer Mandanten jedoch wie folgt ergänzend Stellung:

**1.**

In der Eignungsbewertung wird zu Recht darauf hingewiesen, dass es sich um einen

*„nicht zugänglichen Böschungsbereich mit einem dichten Bestand aus Gehölzen und Bäumen“*

handelt. Diese Beschreibung wäre dahingehend zu ergänzen, dass der betreffende Steilhang nicht nur nicht zugänglich, sondern auch vernünftigerweise nicht bebaubar ist.

Es kann daher nicht nachvollzogen werden, wenn es bei der nachfolgenden Eignungsbewertung heißt, dass der Standort „gut geeignet“ sei. Denn bereits aufgrund der topografischen Verhältnisse, des Baum- und Gehölzbestandes sowie der bekannten Wasseradern (Bachläufe und Quellbereiche) scheidet diese Fläche vernünftigerweise als Bauland aus.

Soweit im Folgenden die Kriterien der städtebaulichen und sozialen Qualitäten, der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Erschließung als gut geeignet oder geeignet angesehen werden, mag dies allein bezogen auf die Lage und Umgebung des Grundstückes nachvollziehbar sein. Die fehlende Eignung dieses Bereiches als Baugrundstücke ergibt sich jedoch bereits, wie dargestellt, als K.O-Grund aus den topogra-

fischen Geländeverhältnissen, die durch eine extreme Steilhanglage gekennzeichnet sind.

Es kommt hinzu, dass auch nach dem Ergebnis der Umweltprüfung davon auszugehen ist, dass die Planung mit **erheblichen** Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Landschaft verbunden ist (siehe auch Bodengutachten FB Umwelt aus dem Jahre 2006). Nahrungs- und Jagdhabitats sowie gegebenenfalls auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten werden beeinträchtigt oder gehen sogar verloren. Ferner wird auch der Verlust einer Böschung mit heimischen Gehölzen als erheblich beurteilt. Der Verlust innerstädtischer Freiflächen, die in räumlicher Beziehung zu einem Verbundkorridor stehen, wird als bedingt erheblich eingeschätzt.

Nach alledem ist festzuhalten, dass auch bei einer verständigen Würdigung der städtebaulichen Eignungsbewertung sowie der Umweltprüfung der Stadt Aachen diese Fläche an der Maria-Theresia-Allee insgesamt als „**nicht geeignet**“ einzustufen ist.

## 2.

Ungeachtet dessen würde eine bauliche Entwicklung des Bereiches auch das planungsrechtliche **Gebot der Rücksichtnahme** als Bestandteil der planerischen Abwägung zu Lasten unserer Mandanten verletzen.

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann eine Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Bei diesem Ansatz kommt es nach der Rechtsprechung des BVerwG für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalles wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist.

### a)

Unsere Mandanten haben ihre Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen erworben und hierfür als Gegenleistung einen entsprechenden Kaufpreis gezahlt. Die Bebauung auf ihren Grundstücken ist so ausgerichtet, dass sie zur Colynshofstraße hin erschlossen sind und rückwärtig zum Grünstreifen hin orientiert, die privaten Ruhe- und Erholungsbereiche liegen. Auf diese Situation haben sich unsere Mandanten ein-

gerichtet und an der Ausrichtung der Räume sowie der Ruhe- und Erholungsbereiche lässt sich auch dauerhaft nichts ändern.

**b)**

Unter Berücksichtigung dessen stellt sich eine Bebauung des Steilhangs gegenüber unseren Mandanten als nicht zumutbar und als ihnen gegenüber rücksichtslos dar.

Die Rücksichtslosigkeit beruht zunächst auf der erheblichen Höhendifferenz zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Grundstücken unserer Mandanten. Die vorhandenen topografischen Verhältnisse stellen hier eine Sondersituation dar, die über den Normalfall einer neu hinzukommenden Wohnbebauung hinausgeht. Zwar müssen in bebauten Bereichen im Allgemeinen Einsichtnahmefähigkeiten selbstverständlich hingenommen werden; durch die geplante Wohnbebauung entsteht jedoch eine neue Qualität von Einsichtnahmefähigkeiten, denen sich unsere Mandanten nicht entziehen können.

Als besonders belastend wirkt es sich aus, wenn nun auf mehreren Bauterrassen Aussichtsplattformen neu geschaffen würden. War bislang aus den Obergeschossen eine gewisse gegenseitige Einsichtnahme in die benachbarten Gartenbereiche möglich, so öffnet die geplante Bebauung nun erstmals auch vollständige Einblicke nicht nur auf die Außenwohnbereiche, sondern auch in die Wohn- und Schlafzimmer, die nach hinten orientiert liegen. Selbst ein Mindestmaß an privater Wohnsphäre bleibt unseren Mandanten hier nicht belassen.

Die Rücksichtslosigkeit wird dadurch verstärkt, dass weder auf den neu entstehenden Baugrundstücken noch auf den Grundstücken unserer Mandanten taugliche Abhilfemaßnahmen möglich sind. Während bei höhengleichen Grundstücken zum Beispiel ein Sichtschutz in Form einer Hecke oder einer sonstigen Einfriedung helfen kann, ist dies hier aufgrund des erheblichen Höhenunterschieds von vornherein nicht möglich: Unsere Mandanten sind den Einblicken von der deutlich höher gelegenen Bebauung gleichsam hilflos ausgeliefert; ein tauglicher Selbstschutz ist nicht möglich.

**c)**

Eine Bebauung der Grünfläche hätte zur Folge, dass Baukörper entstünden, die sich mit ihrer Höhe, Geschossigkeit und Baumasse nicht mehr in die Umgebung einfügen würden. Um die Baugrundstücke überhaupt baureif zu machen, müssten zudem umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, die sich ebenfalls nicht als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in die Umgebung einfügen würden.

Mit derart massiven Geländebewegungen und Bebauungen im Grünstreifen mussten unsere Mandanten als betroffenen Nachbar nicht rechnen und sie hätten, wie bereits ausgeführt, keine Gelegenheit mehr, sich vor den erstmals und auf Aussichtsplattformen entstehenden Einsichtnahmemöglichkeiten noch irgendwie wirksam zu schützen.

Zur Verdeutlichung der entstehenden, sich nicht mehr einfügenden Baukubaturen überreichen wir Ihnen anliegend Schnittzeichnungen, die Herr Architekt Harald Sprenger freundlicherweise erstellt hat.

Diese Zeichnungen verdeutlichen anschaulich, in welchem gravierenden Umfang zunächst Aufschüttungen vorgenommen werden müssten, in die hinein dann mehrgeschossige, terrassierte Gebäude errichtet würden. Während zur Maria-Theresia-Allee diese Gebäudekörper dreigeschossig in Erscheinung treten, wirken sie auf die Grundstücke entlang der Colynshofstraße **fünfgeschossig** und müssten zudem noch im Gartenbereich **um mindestens zwei Meter angeschüttet** werden, um eine vernünftige Gartennutzung zu ermöglichen.

Gerade auch unter Berücksichtigung dieser Zeichnungen ist unzweifelhaft festzustellen, dass sich sowohl die notwendigen Abgrabungen und Anschüttungen einerseits als auch die entstehenden Baukörper andererseits nicht mehr in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Es entstünde eine Grundstückssituation, die auch in extremer Weise rücksichtslos gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Colynshofstraße ist, da sich die dort lebenden Bewohner den erstmals auf mehreren Terrassen eröffneten Einsichtnahmemöglichkeiten in ihre Gärten sowie in ihre Wohn- und Schlafräume nicht mehr entziehen könnten.

### 3.

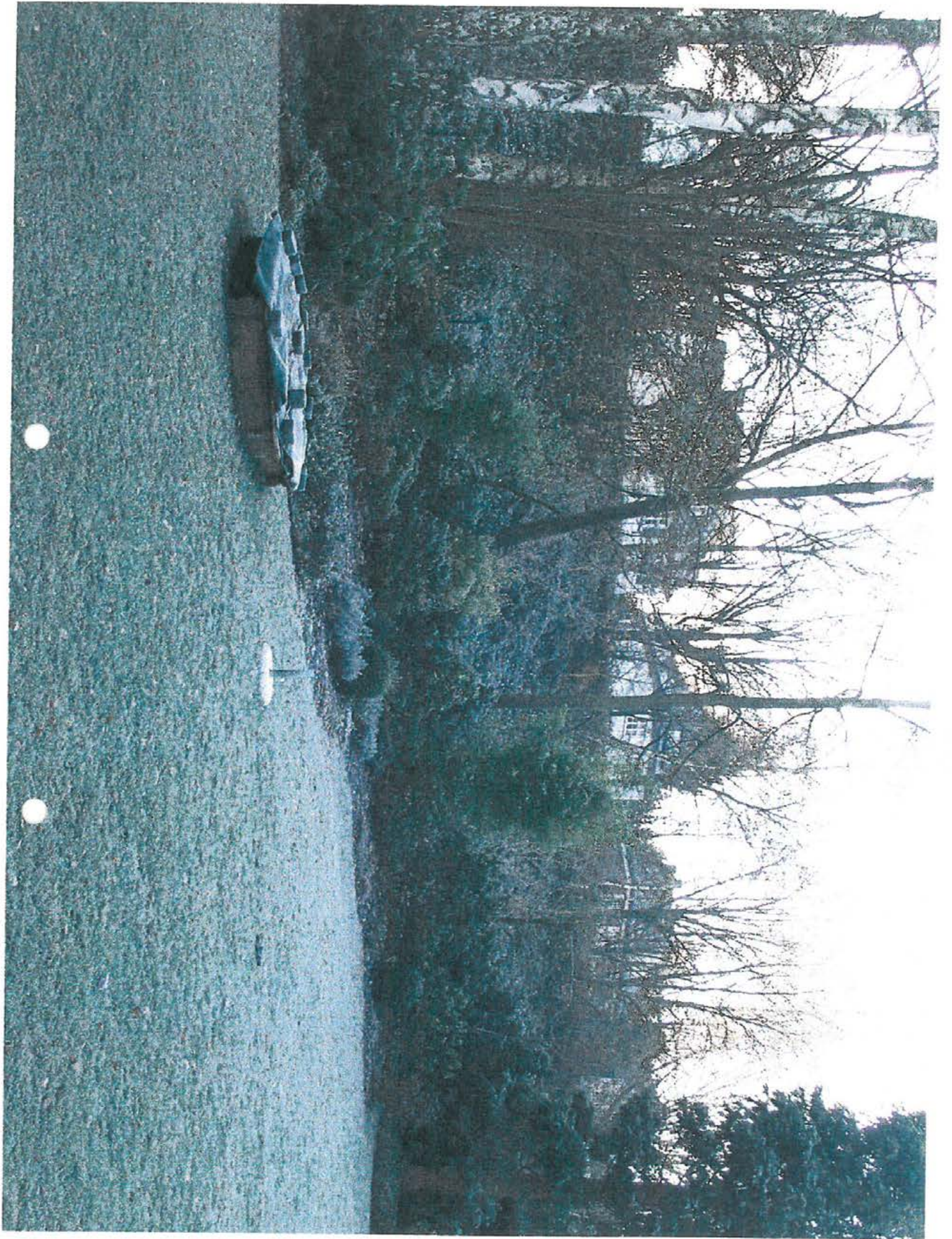
Nach alledem kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Fläche „AM-WO-29 Maria-Theresia-Allee“ aus den dargestellten Gründen als **„nicht geeignet“** für eine weitere Wohnbaulandentwicklung anzusehen ist.

Es wird angeregt, diese Fläche stattdessen im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen als **Ausgleichsfläche für Natur- und Landschaft** darzustellen, auf die bei Bedarf als Kompensationsmaßnahme für anderweitige Planungen zurückgegriffen werden könnte. Eine solche Darstellung hätte auch für die Stadt Aachen mithin einen konkreten städtebaulichen Nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

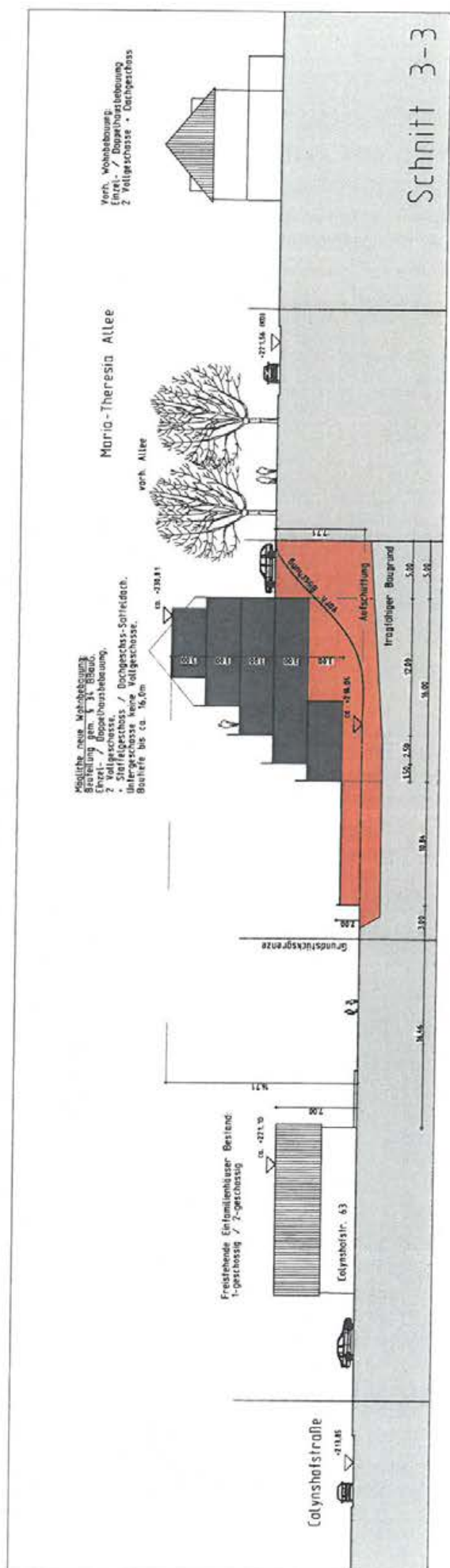
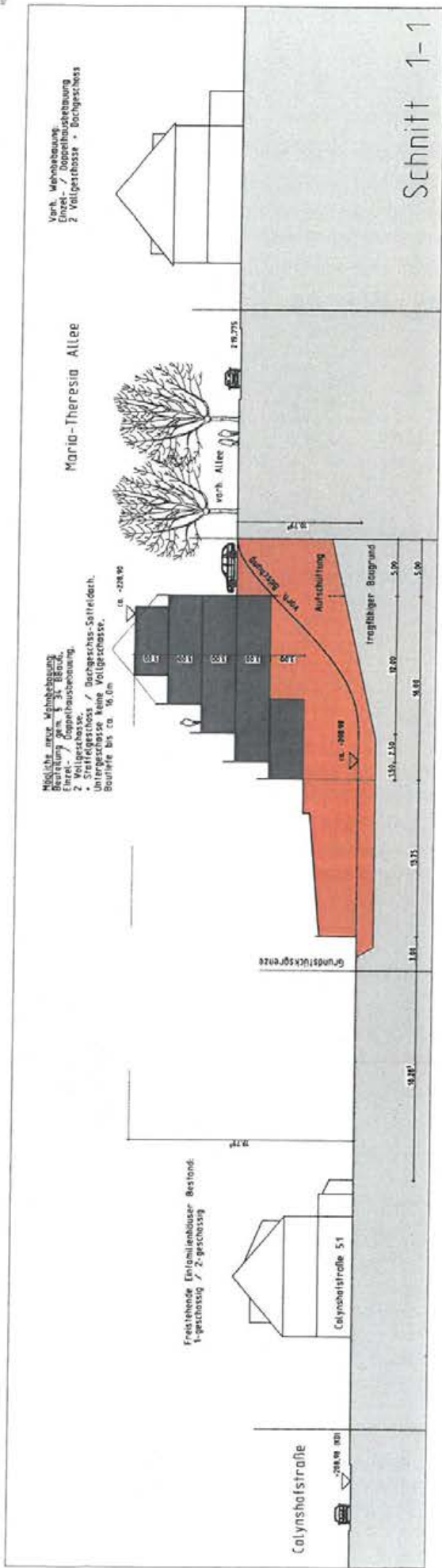












Plangebiet Aachen, Maria-Theresia-Allee / ColynshofstraÙe, Darstellung einer möglichen Hangbebauung  
Geländequerschnitte 1-1 und 3-3, 1 : 250, 09.10.2014,

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 18.12.2014 22:26  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Beverau-Eselsweg

Kritik: Der Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes sollte Priorität haben. Die siedlungsnahen Grünflächen mit ihrem wertvollen Beitrag zur Klimatisierung des Stadtkerns sollten erhalten werden. Statt neuer Baugebiete sollte bestehende Bebauung aufgewertet und Industriebrachen bebaut werden.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 18.12.2014 - 22:26:45

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 18.12.2014 23:34  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Beverau - Eselsweg

Kritik: Der Flächennutzungsplan sieht eine Umwidmung des Landschaftsschutzgebietes in Bauland vor. Stattdessen sollten eher die vorhandenen Bauflächen aufgewertet werden, um die wichtige Funktion für das Stadtklima zu erhalten. Auch der Wert als Naherholungsgebiet ist nicht zu unterschätzen.

Zustimmung: nichts

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 18.12.2014 - 23:33:49

9.0.24

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 18.01.2015 20:06  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Beverau

Kritik: Ich bin gegen eine Umwandlung der Beverau in Bauland, da eine Bebauung der Beverau das Landschaftsbild und eine Nutzung als Naherholungsgebiet stark einschränken würde. Außerdem würde das bestehende Ökosystem unter einer Bebauung leiden.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 18.01.2015 - 20:05:57

9.0.25



Stadt Aachen  
FB Stadtentwicklung und Verkehr  
52058 Aachen

Betr.: Aufstellung FNP  
Hier : Anregungen zum Vorentwurf

20.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Vorentwurf des FNP sind Grundstücke auf der Hörn, für die bereits seit 2008 ein B-Planverfahren betrieben wurde, wiederum als private Grünflächen ausgewiesen worden.

Es handelt sich um die Parzellen \_\_\_\_\_, siehe beiliegenden Katasterplan.

Die Ämterbeteiligung zum geplanten B - Plan hat am 03.09.2009 stattgefunden. Ich lege Ihnen außerdem Schreiben der Stadt Aachen vom 18.06.2010, Frau Gastmann, zur Weiterführung des B - Planes bei.

Ich möchte Sie bitten, die Festsetzungen des FNP entsprechend zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB 61/20 - D-52058 Aachen

HSA Helmer - Seiler - Architekten  
Herrn Dr.-Ing. P. Helmer  
Vaalser Straße 17  
52064 Aachen

Auskunft	Frau Beyer
Gebäude	Lagerhausstraße 20
Telefon	0241 / 432 6126
Telefax	0241 / 432 6199
e-mail	Stadtentwicklung.Verkehrsanlagen@mail.aachen.de
Internet	www.aachen.de
Aktenzeichen	
Kassenzeichen	
Buslinien	1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163
Haltestelle	Hauptbahnhof
Datum	18.06.2010

### Aufstellung eines Bebauungsplanes am Tielmanweg

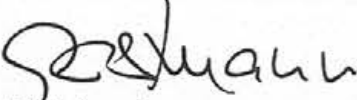
Sehr geehrter Herr Dr. Helmer,

Ihre am 08.06.2010 eingereichte veränderte Planung mit 2 Varianten für eine Bebauung am Tielmanweg kann seitens des Fachbereiches Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen mitgetragen werden.

Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt habe, ist die Verwaltung entsprechend dem Ratsbeschluss von März 2007 beauftragt, bei Plangebiet, deren Fläche größer als 5.000 m<sup>2</sup> ist, bevorzugt solche zu bearbeiten, bei denen die Stadt Aachen min. 25 % der Grundstücke besitzt oder entsprechender Grunderwerb nach dem Kooperationsmodell der Stadt Aachen gesichert ist.

Ich bitte Sie deshalb mit dem Fachbereich Immobilienmanagement, Herrn Feiterer in Verbindung zu treten. Sowie der Stadt Aachen ein notarielles Kaufangebot zum planungsunbeeinflussten Wert vorliegt, werden die nächsten Verfahrensschritte eingeleitet.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Christiane Gastmann)  
Fachbereichsleiterin

Kopie an FB 23

H 5626 789 m

R 2504 957 m



**AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER**  
 - Liegenschaftskarte/Stadgrundkarte -  
 Standardauszug  
 Ungef. Maßstab 1 : 1000  
 Datum: 03.06.2008 (Antrags-Nr.: EI 07-1798)

**Stadt Aachen**  
 - Fachbereich Vermessung und Kataster -  
 Gemeinde Aachen  
 Gemarkung Aachen, Flur 7  
 Flurstück 608+607

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig  
 Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§5 Abs. 2 VermKatG NW). Vervielfältigungen,  
 Umarbeitungen, Veröffentlichungen, Verleihe, Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung  
 des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur inner-  
 dienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

H 5626 624 m

R 2504 086 m





**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 05.03.2015 14:24  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: beverau

Kritik: Dass der Beverau un bebaut bleibt und die dort lebenden Tiere ihren Lebensraum behalten können.  
Es ist wichtig die wenigen grünen Rückzugsorte auch für die Bewohner von Aachen zu erhalten.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Bitte auswählen

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 05.03.2015 - 14:24:52

9.0.27

**Von:**  
**An:** <vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de>  
**Datum:** 14.8.2014 21:36  
**Betreff:** Nachtrag zum F-Plan  
**Anlagen:** Nachtrag zum F-Plan\_Aachen.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Nachtrag zu meiner Eingabe vom 26.07.2014 als angehängte PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen

52066 Aachen



Stadtverwaltung Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen FB 61  
Lagerhausstraße 20  
**52064 Aachen**

12. August 2014

### **Neuaufstellung F-Plan der Stadt Aachen**

Nachtrag zu meiner Eingabe vom 26.07.2014

Planverfahren:

- AM-WO-25 Beverau / Eselsweg und
- AM-WO-05 Forst / Adenauer Allee Variante 1, AM-WO-24, AM-GR-04

Sehr geehrte Damen und Herren,

unmittelbar vor meinem Urlaub erfasste ich noch schnell die Gelegenheit, Anmerkungen zu dem Planvorhaben AM-WO-25 Beverau / Eselsweg zu machen. Diese Anmerkungen waren auf Grund meiner langjährigen Beobachtungen zustande gekommen. Diese möchte ich nun nach meinem Urlaub weiter ergänzen.

#### **Das Gebiet**

Zwischen der Kasernenanlage, die an den Kornelimünsterweg im Südwesten angrenzt, der Adenauerallee im Nordwesten sowie der Linterstraße im Osten, erstreckt sich eine leicht hügelige Landschaft, die aus einem Mosaik von Weiden, Waldstücken, Bachtälern und Teichen besteht.

#### **Wert des Gebietes**

Nach dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) handelt es sich bei einem Großteil der Fläche um einen Biototypenkomplex, der eine hohe Strukturvielfalt besitzt und kulturhistorisch wertvoll ist. Diese Flächen weisen eine hohe Artenvielfalt mit Vorkommen von Rote Listen-Arten auf (LANUV, 2013).

Mit weiteren Grünlandflächen und Gehölzen im Umfeld des Biototypenkomplexes bilden diese Flächen wertvolle Verbindungsstrukturen zwischen den Biotopen im innerstädtischen Bereich und dem Aachener Wald (Verbundflächen Stufe 2, mit besonderer Bedeutung; LANUV, 2013).

Bis auf wenige Teilflächen hat das Areal den Status eines Landschaftsschutzgebietes (LSG).

#### **Planverfahren**

- In diesen Bereich fällt das Planverfahren „AM-WO-05 Forst / Adenauer Allee Variante 1“ welches aus der Variante AM-WO-24 hervorgegangen ist oder mit der Variante AM-GR-04 konkurriert. Diese Planverfahren bzw. Planvarianten habe ich in meiner Eingabe vom 26.7. nicht explizit benannt. Gemeinsam ist ihnen, dass sie mehr oder weniger weit in die

ren. Die Wohnumfeldqualität der angestammten Wohnviertel wäre gemindert und damit auch der Wert des Wohnstandorts.

## 2. Schutzgut Tiere und Biotop

Die Untersuchungen der LANUV bestätigen den hohen Wert des Gebietes. Zusätzlich gibt es seit einigen Jahren eine wachsende Zunahme an (Groß-)Vögeln. Hier ist zunächst die wachsende Population an Gastvogelbeständen (Gänse) im Winterhalbjahr zu nennen. Ihr Aktionsschwerpunkt liegt hauptsächlich an der Blänke bei Gut Schöntal und auf den Weiden in Richtung Lintert / Forst. Aber auch auf den planungsrelevanten Flächen halten sich die Gänse immer und zunehmend auch im Sommer, regelmäßig auf. Auf dem nordwestlich gelegenen Flächenabschnitt stelle ich eine wachsende Population an Graureihern fest. Beidseitig des Eselsweges jagt seit Jahren ein Turmfalke. Aus dem Tierpark kommen regelmäßig Störche, die die Flächen zur Nahrungssuche nutzen.

Die hier unter anderem vorkommenden Arten wie Grau-, Kanada- und Nilgans zählen nicht zu den planungsrelevanten Arten NRW; ihr Dasein trägt aber zur Steigerung des Naturerlebens bei, welches wiederum dem Erholungswert zugutekommt.

Von den geplanten Bauvorhaben können Wirkungen ausgehen, die die Tiere unter Umständen auch Rote Liste Arten, beunruhigen, so dass sie verschreckt werden. Auch wenn auf den Planungsflächen selbst keine geschützten Tierarten vorkommen sollten, so dient ihr Erhalt als Pufferflächen zu den „Kernzonen“ der Vorkommen.

Meine Erfahrung zeigt mir, dass Biotop, die in solch einer Nähe zu einer Wohnbebauung liegen, mittel- bis langfristig, erheblich beeinträchtigt und teilweise auch vollständig zerstört werden. Hier werden ggf. wertvolle Habitatstrukturen gleich von zwei Planvorhaben „in die Zange“ genommen.

Nach § 62 LG NRW sind aber solche Maßnahmen und Handlungen verboten, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung dieser Lebensräume bzw. Biotop führen können.

## 3. Schutzgut Klima

Bei dem Planungsgebiet „AM-WO-25 Beverau / Eselsweg“ handelt es sich um Freiflächen, die stadtklimatisch wirksam sind. Besonders bei austauscharmen Strahlungswetterlagen kann man Kaltluftabflüsse von diesen Flächen in Richtung Adenauerallee wahrnehmen. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der Topographie größere Wohnviertel im Bereich Grüntal vermutlich bis zur Eisenbahnlinie Aachen-Köln (Dammwirkung), stadtklimatisch hiervon profitieren. Es ist zu befürchten, dass durch die Bebauung nicht nur die Durchlüftung herabgesetzt wird, sondern auch, dass die Emissionen der geplanten Bebauung die Luftqualität zusätzlich vermindern.

Hinsichtlich der teilweise hohen sommerlichen Durchschnittstemperaturen und vor dem Hintergrund, dass es infolge des klimabedingten Temperaturanstiegs nach derzeitigem Kenntnisstand zu einer Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten kommen wird, wird die Sicherung von Freiflächen, die bei großräumigen Schwachwindwetterlagen wichtige Belüftungs- und Abkühlungsfunktionen für Siedlungsgebiete wahrnehmen können, künftig aber noch wichtiger.

Das heißt nicht, dass ich generell gegen die Erschließung von neuen Siedlungsflächen wäre. Nur sollte dies erst erfolgen, wenn alle anderen Möglichkeiten, beispielsweise die der Innenstadtverdichtung, bereits ausgeschöpft sind. Sollte danach eine weitere Flächenerschließung notwendig sein, dann aber bitte mit mehr planerischem Feingefühl!

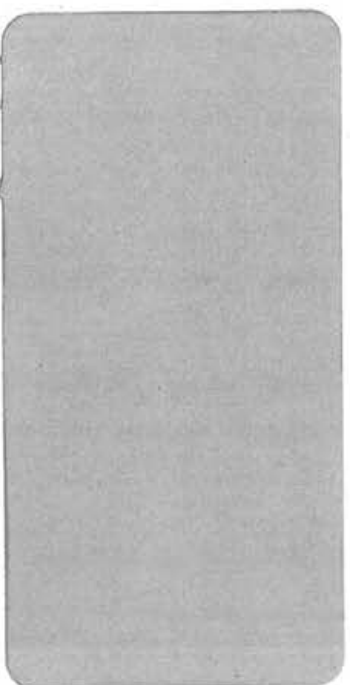
Insbesondere das Plangebiet AM-WO-25 stellt für mich eine privilegierte Wohnlage für vergleichsweise wenige Menschen dar, die jedoch nicht nur zu Lasten von Natur- und Landschaft geht, sondern auch zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung und Entwertung angestammter Wohnviertel führt und ein Qualitätsverlust der Wohnumfeldfunktion der dort lebenden Bewohner darstellt.

Darum bin ich gegen die oben beschriebenen Planungsabsichten!

Mit freundlichen Grüßen

---

FB 61  
Empf.: 15. AUG. 2014  
Lfd. Nr. .... Abl. ....



Persönlich abgegeben

15-8-2014

S/je

Wachtrag zu bereits  
erfassten Eingabe!

**Wolfram Günther - Wtrlt: Grünflächenerhalt AM-WO-23 und AM-WO-10 in Aachen-Forst**

---

**Von:****An:****Datum:** 28.04.15 08:48**Betreff:** Wtrlt: Grünflächenerhalt AM-WO-23 und AM-WO-10 in Aachen-Forst**Anlagen:** Petition\_an\_OB\_AM-WO-23\_und\_-10\_Seite\_1.jpg; Petition\_an\_OB\_AM-WO-23\_und\_-10\_Seite\_2.jpg; Petition\_an\_OB\_AM-WO-23\_und\_-10\_Seite\_3.jpg

---

28.04.2015 00:42 &gt;&gt;&gt;

AN:

Den Oberbürgermeister der Stadt Aachen, Herrn Philipp

CC:

Rat der Stadt Aachen

Bezirksbürgermeisterin Aachen-Mitte, Fr. Conradt

Mitglieder der Bezirksvertretung Aachen-Mitte

Dezernat für Planung und Umwelt der Stadt Aachen, (z.Zt. N.N.)

Fachbereich Stadtentwicklung Stadt Aachen, Fr. Melcher

Stellv. Sprecher der BI Lintertstraße, Hr. Dieckmann

**Betreff: Grünflächenerhalt AM-WO-23 und AM-WO-10 in Aachen-Forst**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in Anlehnung an unsere Petition an Sie vom 25.07.2014 (s. Anlage) zum Erhalt der o.g. Grünflächen, die wir im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) in Aachen fristgerecht eingereicht haben, möchten wir unser Anliegen mit diesem Schreiben bekräftigen und unsere Eingabe aktualisieren.

Wie über die Presse bereits angekündigt möchten wir Sie informieren, dass uns über

**1000 Unterschriften**

von Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt vorliegen, die sich **für den Erhalt der Grünflächen AM-WO-23 und AM-WO-10 und gegen deren Ausweisung als Bauland** im laufenden Änderungsverfahren des FNPs aussprechen.

Auch wenn wir uns nach wie vor noch früh im Prozess des FNP-Änderungsverfahrens befinden, möchten wir Sie mit diesem Unterschriften-**Zwischenstand** frühzeitig über den Willen der Bürgerinnen und Bürger informieren, um diesen zur Kenntnis zu nehmen und im politischen Entscheidungsprozess zu berücksichtigen.

Aufgrund der weiterhin steigenden Anzahl der Unterschriften liegen diese im Original bis zur finalen Übergabe an Sie zur Einsicht in der \_\_\_\_\_ in Aachen bereit.

Über eine kurze Stellungnahme von Ihnen freuen wir uns.

Mit freundlichen Grüßen





An den  
Oberbürgermeister  
der Stadt Aachen  
Herrn Marcel Philipp

Aachen

Aachen, den 25.07.2014

**Petition gegen die Nutzungsabsicht der Grünflächen AM-WO-23-Lintertstraße und AM-WO-10-Sittarder Straße als Bauland gemäß Vorentwurf neuer Flächennutzungsplan (FNP)**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des neuen FNP der Stadt Aachen und hier speziell der Flächen AM-WO-23-Lintertstraße und AM-WO-10-Sittarder Straße möchten wir Stellung zu deren geplanten Ausweisung als Wohnbaufläche und Ihre Auswirkungen auf die Umwelt nehmen und hiermit offiziell dagegen Einspruch erheben.

**Begründung**

Es werden ökologisch wichtigste Gebiete wie die oben genannten als Baugebiete ausgewiesen, ohne die Konsequenzen für die Stadt wie auch für die unmittelbar daran Wohnenden zu betrachten.

Dabei zitieren wir unter anderem den Masterplan 2030 der Stadt Aachen, worin die besondere Bedeutung der sogenannten „Grünfinger“ betont wird, die für die Klimatisierung des Stadtkerns von überragender Bedeutung sind.

Auch in der Umweltprüfung im Anhang 2 zum FNP wird dies noch einmal besonders betont, wobei die grundsätzliche Auswirkung auf die Umwelt, d.h. konkret die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Freiraum, Grundwasser, Mensch und Kulturgüter als erheblich bezeichnet werden.

Eigenartigerweise wird auch dem Schutzgut Luft, das nach Meinung von Fachleuten (Klimagutachten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2001) eine signifikante Bedeutung für Aachen hat, aufgrund der geplanten Beeinträchtigung der Zuführung von Kalt- und Frischluft kaum Stellenwert eingeräumt, obwohl doch bekannt ist, daß Aachen unter sinkender Luftqualität leidet. Aktuell ist diese Problematik durch die Diskussion zur Errichtung der Umweltzone in Aachen ins Bewusstsein der Bürger gelangt (Aachener Nachrichten, vom 27.06.2014).

Auch die demografische Entwicklung in den Berichten der Stadt weist nach, dass wir mittelfristig mit fallenden Einwohnerzahlen in unserem Gebiet rechnen müssen. Hier

verweisen wir auf Ihren Bericht zum Masterplan Aachen 2030: „Was heißt das für Aachen-Mitte Ost“.

Diese Zusammenfassung der Ergebnisse des Masterplanes legt neben der Feststellung des Erhalts der Belüftungsbahnen noch folgende Handlungsfelder fest:

- Flächen für Trinkwasserschutz und Randbereiche im unmittelbaren Umfeld zu den o.g. Flächen zu bewahren,
- Bewegungsräume sind zu qualifizieren,
- der Erhalt des vielfältig strukturierten Landschaftsraumes und,
- der Erhalt und Aufbau eines Biotopverbundsystems mit Erhöhung des Schutzstatus und Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen anzustreben ist.

#### **Fazit**

Die von uns hier aufgeführten Gründe zur Rücknahme der oben genannten Wohnbauflächen aus dem FNP und deren Erhalt als Grünflächen beruhen ausschließlich auf Ihren eigenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit. Wir haben bewusst im ersten Gang darauf verzichtet, unsere eigenen Belange anzuführen, obwohl es zwischen der Entwicklung unseres Neubaugebietes Grauenhofer Weg und den von der Stadt gemachten Aussagen, doch erhebliche Diskrepanz und somit Diskussionsbedarf mit politischer Brisanz gibt, der auch bereits in Schreiben vieler Anwohner seinen Ausdruck gefunden hat.

Selbstverständlich stehen wir zu weiteren Gesprächen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Teilnehmer der

(s. auch mitgeltender Anhang)

Unterschriften

Unterschriften



11

**aachen2030 - Wtrlt: Feedback Planverfahren**

---

**Von:** Fabian Kumkar  
**An:** aachen2030  
**Datum:** 22.06.2015 16:41  
**Betreff:** Wtrlt: Feedback Planverfahren

---

mit der Bitte um Bearbeitung oder Rücksprache,

Fabian

-----  
Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Abteilung Vorbereitende Bauleitplanung  
Fabian Kumkar - Abteilungsleiter  
Lagerhausstr. 20, Z.441  
Postanschrift: Stadt Aachen, 52058 Aachen  
Tel.: +49 241 432 6110  
Fax: +49 241 413541 6110

>>> "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de> schrieb am Mittwoch, 3. Juni 2015 um 16:26:

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: AM-WO-25 Beverau

Kritik: Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin für den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Adenauerallee – Linterstraße – Zufahrt Gut Schöntal und gegen eine Umwandlung des Gebietes in Bauland.

Deshalb lehne ich die Umwandlung des gesamten Landschaftsschutzgebietes Beverau/Forst in Bauland ab. Meine Ablehnung gilt für die Alternativen im FNP "AM-GR-04 Forst/Adenauerallee", "AM-WO-05 Forst/Adenauerallee Variante 1&#8243;, "AM-WO-24 Forst/Adenauerallee Variante 2&#8243; sowie "AM-WO-25 Beverau"

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 03.06.2015 - 16:26:11

**aachen2030 - Wtrlt: Feedback Planverfahren**

---

**Von:** Fabian Kumkar  
**An:** aachen2030  
**Datum:** 22.06.2015 16:42  
**Betreff:** Wtrlt: Feedback Planverfahren

---

mit der Bitte um Bearbeitung oder Rücksprache,

Fabian

>>> "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de> schrieb am Sonntag, 21. Juni 2015 um 21:07:

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Eselweg Beverau

Kritik: Ich bin gegen der Umwandlung des Landschaftsschutzgebietes Beverau in Bauland

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 21.06.2015 - 21:07:29

**aachen2030 - Wtrlt: Feedback Planverfahren**

---

**Von:** Fabian Kumkar  
**An:** aachen2030  
**Datum:** 26.06.2015 14:33  
**Betreff:** Wtrlt: Feedback Planverfahren

---

zur weiteren Bearbeitung

Fabian

>>> "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de> schrieb am Freitag, 26. Juni 2015 um 14:05:

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Beverau-Eselsweg

Kritik: Kein Bau in der Beverau!

Die Eselsweg-Beverau hat all die Argumente gegen den Bau in der Beverau übersichtlich auf der Website gesammelt, sodass ich hier darauf verweise statt alles zu wiederholen. Ferner braucht Aachen Flächen wie die Beverau. Es ist schließlich auch das schnell zu erreichende grüne Umland, das Aachen als Stadt besonders macht und als Wohnort v.a. für Familien attraktiv macht. Hierzu zählt auch die Beverau!

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 26.06.2015 - 14:05:50



9.032

Stadt Aachen  
Oberbürgermeister  
Dezernat 3 Planung und Umwelt  
Fachbereich 61  
Frau Christiane Melcher  
Lagerhausstraße 20, Raum 415  
52064 Aachen



Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans AZFB61/610/3530/2014

Sehr geehrte Frau Melcher,

die gehört mit nunmehr über 140 Jahren Firmengeschichte, ein erheblicher Teil davon am Standort sicher zu den Traditionsunternehmen der Stadt. Wir und die unsere Mitarbeiter fühlen uns an diesem Standort wohl und möchten diesen auch in Zukunft in angemessener Weise perspektivisch nutzen können.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist unser Standort richtigerweise als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dem Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 26.12.2014 ist dieser Bereich in Form eines Mischgebietes geplant und wir haben die sicher zutreffende Befürchtung, dass unsere gewerblichen Aktivitäten in der Jülicher Straße in erheblicher Weise beeinträchtigt werden, sowie uns die weitere Entwicklung an diesem Standort gegebenenfalls sogar unmöglich wird. Wir können uns daher mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans nicht einverstanden erklären.

Wir sind überzeugt, dass Sie verstehen werden, dass sich die Erweiterungs- und Veränderungsoptionen unseres Unternehmens, insbesondere im Hinblick auf Lärmemissionen, Ausbauoptionen und die Weiterentwicklung des Standorts insgesamt, sicher auch mit Blick auf die immerhin ca. 50 Arbeitsplätze an diesem Standort nicht verschlechtern darf. Wir möchten daher anregen, die bisher als gewerbliche Bauflächen auf unserem Grundstück gekennzeichneten Areale als solche beizubehalten, um insbesondere einen planungsrechtlichen Konflikt sowie eine langfristig eintretende Einschränkung für uns zu vermeiden. Wir benötigen dies insbesondere als Planungssicherheit, um bereits getätigte und auch zukünftige geplante Investitionen mit der notwendigen langfristigen Sicherheit durchführen zu können.

Wir denken, dass diese Argumentation für Sie im Rahmen Ihrer strategischen Aufstellung des Flächennutzungsplanes nachvollziehbar ist und stehen natürlich für Diskussionen und Gespräche in diesem Zusammenhang jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

9.033

**Von:**  
**An:** <flaechennutzungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 08.08.2015 10:50  
**Betreff:** Bebauung der beverau

Guten Tag, hiermit möchte ich mich gegen den Bebauungsplan der Grünflächen in dem Landschaftsschutz gebiet Beverau wenden. Als Anwohner der Beverau nutze ich sowie viele andere Menschen der Stadtteile Burtscheid Beverau Forst und Frankenberger Viertel das Naherholungsgebiet. ein Bau würde nicht nur den wegfall wertvoller Lebensqualität der angrenzenden Stadtteile bedeuten, sondern auch vielen zum Teil stark bedrohten Tierarten wie dem Weiss Storch den lebensraum nehmen.! Dies sowie der damit verbunden wasserschutz und Luftreinhalteungsplan spricht unumgänglich gegen eine Bebauung der Grünflächen.

Gruss

9.0.34

Aachen

An den Oberbürgermeister  
der Stadt Aachen  
Herrn Marcel Philipp  
Rathaus  
52058 Aachen

*Def. III*  
Eingang bei FB 01  
10. Nov. 2015

FB 01  
Eing: 13. NOV. 2015  
Lfd. Nr. *V* Abt. 100 *Abt.*  
200 *Abt.*

*SD 12.11.15*

*→ G1,36*

*Wi 12/11*

*Strobel*



In der Langfassung auf pdf-S. 216 heißt es hierzu:

*„Bei einer Versiegelung des Bereiches ‚Adenauerallee‘ würden die Kaltluftansammlung und die daraus resultierenden Strömungsverhältnisse weitgehend entfallen. Denn nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand muss davon ausgegangen werden, dass bei einer erheblichen Reduzierung der Kaltluftmenge der Bahndamm nicht mehr wie bisher überströmt wird. Das hätte eine nicht unerhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse in Bereichen des Frankenberger Viertels zur Folge. Aus klimatologischer Sicht ist daher - wie in den anderen ‚Bachtälern‘ auch - von jeglicher Änderung der derzeitigen Situation mit großem Nachdruck abzuraten.“*

Von jeglichem Eingriff in das Gesamtgefüge am Eselsweg (und nicht nur in der Frischluftbahn) hat auch das Umweltamt in einer Sitzung des Planungsausschusses im August 2015 abgeraten.

Folgende Darstellung gibt die tatsächlichen Verhältnisse der Lage und Größe des Dreiecks (rot gefüllt) im Verhältnis zur Gesamtfläche wieder. Bewaldete Flächen sind grün dargestellt, diese sind in der Klimakarte blau dargestellt und verwirren den Betrachter. Diese grünen Flächen tragen als Waldflächen nicht zur Kaltluftentstehung oder zum Kaltluftabfluss bei.



Vor diesem Hintergrund haben CDU und Grüne in der Sitzung des Umweltausschusses vom 23. Juni 2015 u.a. auf die fehlerhafte Weißmarkierung in der Klimakarte hingewiesen, und Herr Wiezorek hat diese Weißmarkierung (= ohne jegliche Klima-Relevanz) daraufhin ausdrücklich als „Versehen“ (sic!) bezeichnet. Auf diese Umstände wurde in der Folgezeit durch mehrere Leserbriefe in den beiden Tageszeitungen AN und AZ hingewiesen.

Wir waren schon erstaunt darüber, dass diesen Fehler in der Stadtverwaltung bislang niemand erkannt hat. Denn gerade die besagte Dreiecksfläche und ihre klimatische Relevanz war Gegenstand einer Vielzahl von Eingaben im FNP-Vorentwurfsverfahren und zahlreicher Berichte und Leserbriefe in den lokalen Tageszeitungen. Aber Fehler passieren nun einmal im Alltagsgeschäft - Sie müssen allerdings korrigiert werden. Wir haben nun vier Monate geduldig darauf gewartet, dass eine Korrektur erfolgt, müssen aber feststellen, dass sich offenbar niemand darum kümmert.

Deshalb möchten wir Sie nunmehr bitten, unverzüglich zu veranlassen, dass die Klimakarte mit der fehlerhaften Weißmarkierung der Dreiecksfläche auf Beverau von allen Internetseiten der Stadt Aachen gelöscht oder korrigiert eingestellt wird und dass alle betroffenen Ämter der Stadt Aachen, die Ratsfraktionen, die betroffenen auswärtigen Behörden wie die Bezirksregierung Köln und vor allem auch die Öffentlichkeit mittels einer klarstellenden Presseerklärung über diese - versehentliche - Irreführung informiert werden. Dadurch, dass die insoweit unrichtige Klimakarte über einen langen Zeitraum auf den Internetseiten der Stadt Aachen einsehbar war und noch ist und etwa im FNP-Vorentwurfsverfahren sowie im Luftreinhalteplanverfahren von den zuständigen Behörden zugrunde gelegt worden ist, im Behördenbereich und in der Öffentlichkeit ein schwerer Schaden angerichtet worden. Im Ergebnis ist damit dem Investor und seiner Lobby in die Hände gespielt worden.

In diesem Zusammenhang sind uns im Übrigen weitere Ungereimtheiten in der Klima-Karte der Stadt Aachen aufgefallen, die wir mit Blick auf die anhängenden vier pdf-Seiten (Anlage „Kartenvergleich“) verständlich machen möchten.

Die Karten auf den Seiten 1 und 2 zeigen noch einmal einen Ausschnitt aus dem Klimagutachten vom Jahr 2000 (Seite 1 im Original - auf Seite 2 haben wir die für die Kaltluftentstehung bzw. für den Kaltluftabfluss relevanten Freiflächen gelb markiert). Die Waldflächen habe wir dabei bewusst ausgeklammert, weil sie nach der einschlägigen Literatur nur dann zur Kaltluftentstehung wesentlich beitragen, wenn sie eine starke Hangneigung aufweisen; dies trifft für den Wald im Nellessen-Park aber nicht oder nur sehr bedingt zu.


Die Karten auf Blatt 3 und 4 zeigen die hier in Rede stehende Klima-Karte (Seite 3 im Original, auf Seite 4 mit den aus dem Klimagutachten kopierten gelben Freiflächen). Die Karten zeigen alle den gleichen Ausschnitt - dadurch lässt sich am PC durch Wechsel zwischen den Abbildungen sehr deutlich darstellen, inwieweit sich die beiden Karten unterscheiden.

Offensichtlich hat man in der Klimakarte sämtliche Flächen (Freiflächen plus Park- und Waldflächen) in die hohe Relevanzstufe für Kaltluftentstehung- und Abfluss eingestuft. Die Dreiecksfläche hingegen ist weiß dargestellt und hat demnach, wie angeführt, angeblich gar keine Klima-Relevanz.

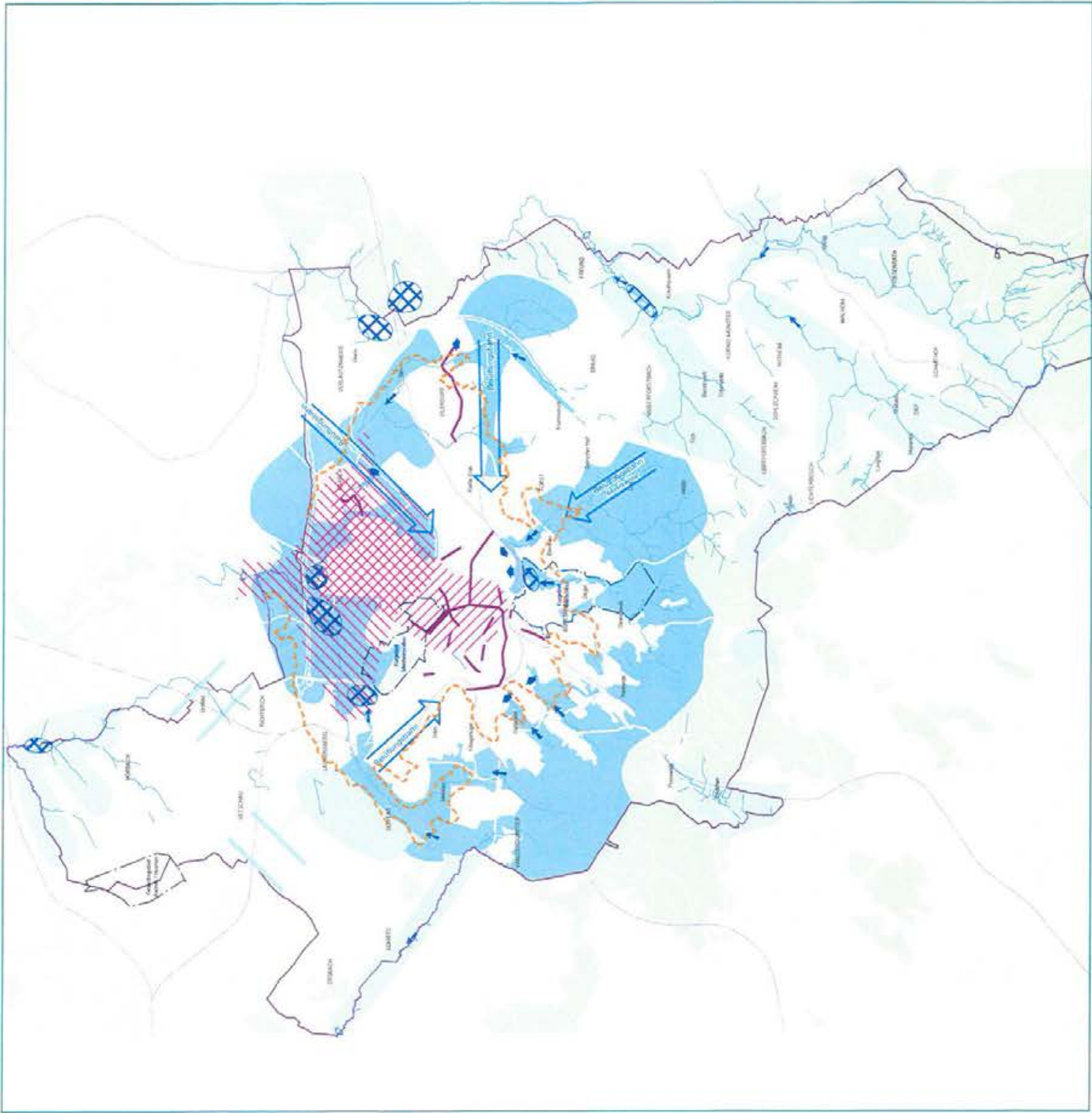
Aus dem Vorstehenden folgt, dass bei der viel zu groß bemessenen blau markierten Fläche in der neuen Klima-Karte die Dreiecksfläche kaum noch ins Gewicht fällt. Vergleicht man hingegen auf Seite 4 die gelb dargestellte Freifläche mit der Dreiecksfläche, wird deutlich, welchen großen Anteil die 10 ha große Dreiecksfläche an den Freiflächen hat und damit für das Stadtklima von hoher Bedeutung ist.

Eine Kopie dieses Schreibens erhalten die Fraktionsvorsitzenden im Rat der Stadt Aachen vertretenen Parteien sowie die beiden großen Aachener Tageszeitungen.

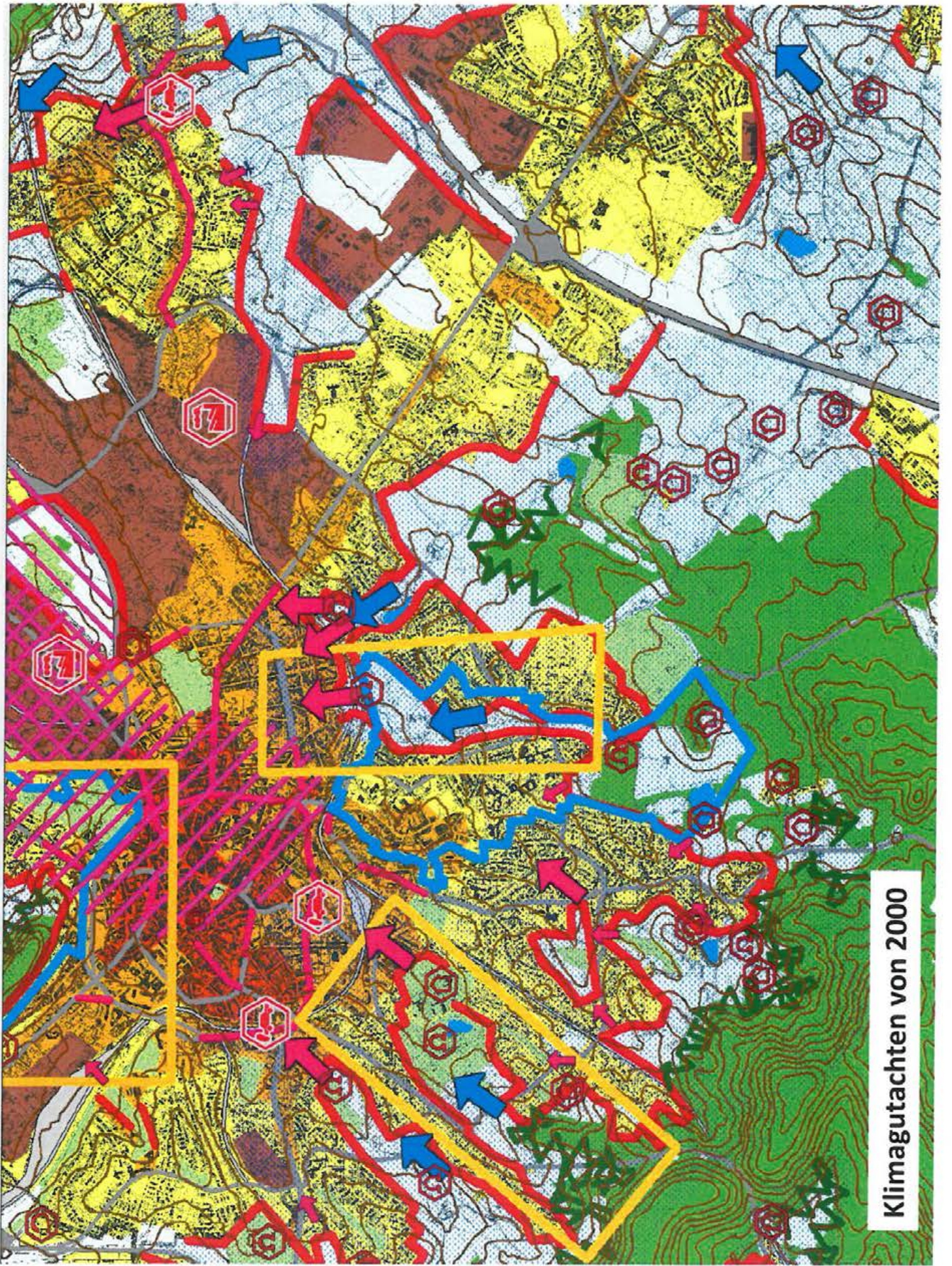
Mit freundlichen Grüßen

 Zum Erhalt des Landschaftsschutzgebietes am Eselsweg – Beverau

Anhänge: Seite [Luftreinhaltung](#), Referenz [Klimakarte](#) (Format PDF)  
Kartenvergleich der Klimakarten aus dem Klimagutachten des Jahres 2000 und der [Klimakarte](#) (Formate PDF)

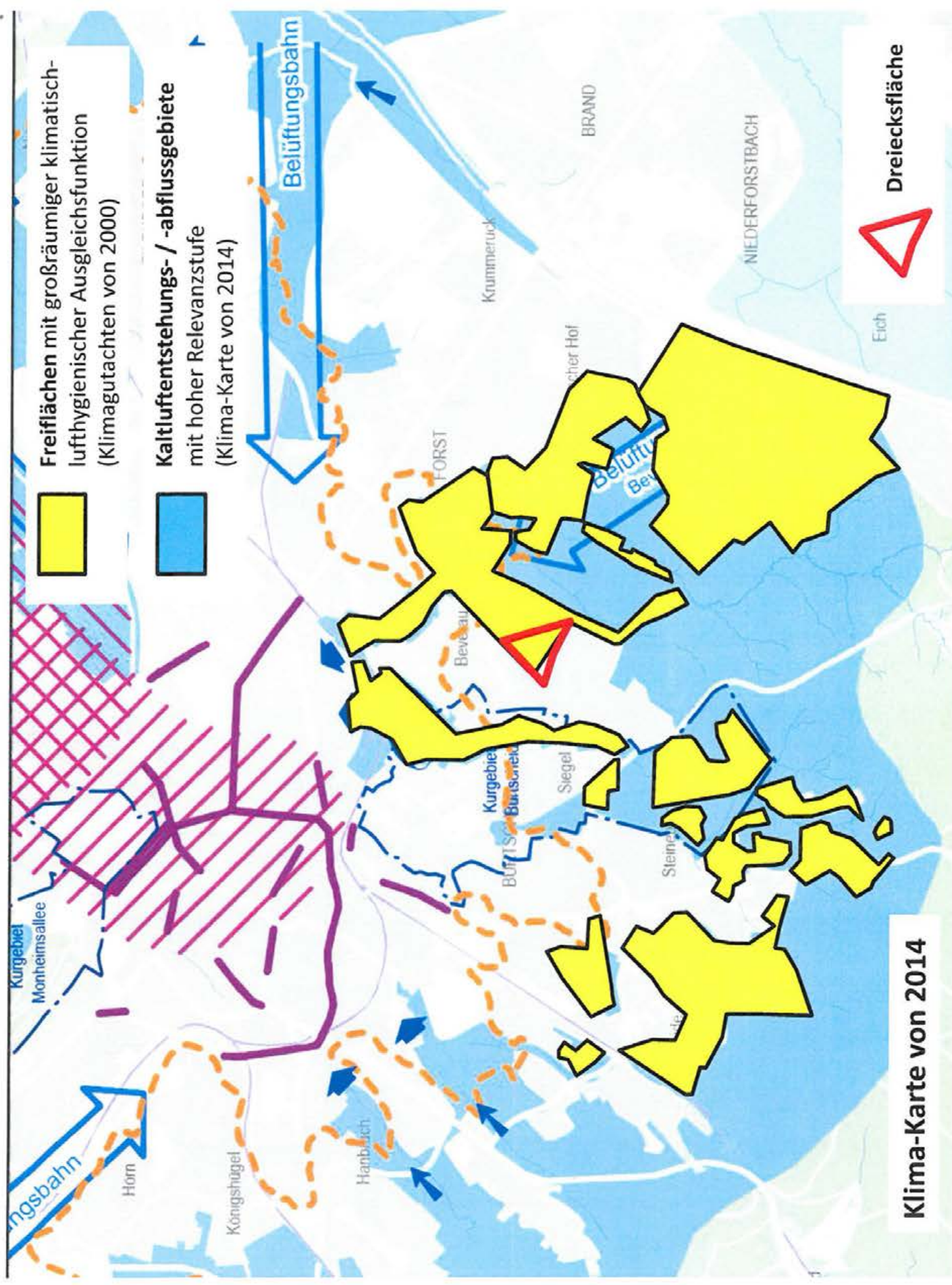


- ↑↑ Belüftungsbahnen
- ↑ Kaltlufttransportrichtung
- 🏠 Auswirkungen der Bebauung auf Kaltluftströme minimieren
- 🏠 über die Stadtgrenzen wirksamer, bedeutender Kaltluftabfluß
- Ausgleichsraume mit klimatischer Austauschfunktion
- Kaltluftentstehungsgebiete und bedeutende Kaltluftabflußräume in 2 Relevanzabstufungen in Bezug zum Aachener Talkessel
- ▨ bodennahe Kaltluftstaus
- ▨ Gebiete mit flächenhaft ungünstigem Luftaustausch
- ▨ Gebiete mit flächenhaft hohem Emissionspotential
- ▭ Klimatologisch begründete Talkesselabgrenzung
- ▭ Gebiete mit besonderer lufthygienischer Anforderung (Kurzgebiete)
- ▭ besonders hohe Immissionsbelastung an Hauptverkehrsstraßen

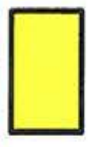


Klimagutachten von 2000





**Freiflächen mit großräumiger klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion**  
(Klimagutachten von 2000)



**Kaltluftentstehungs- / -abflussgebiete**  
mit hoher Relevanzstufe  
(Klima-Karte von 2014)

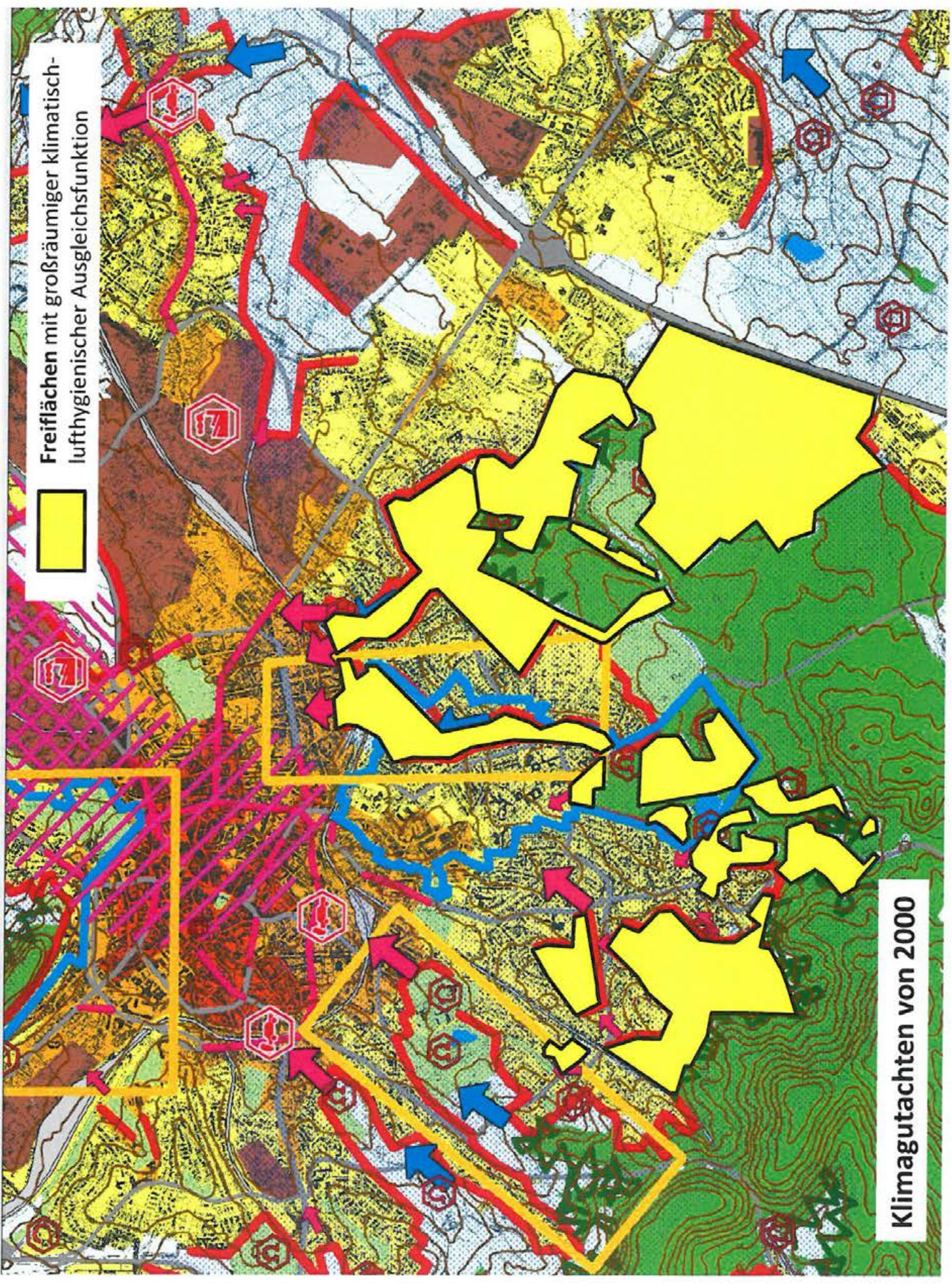


**Dreiecksfläche**



**Klima-Karte von 2014**

Freiflächen mit großräumiger klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion



Klimagutachten von 2000

9.0.35



Stadt Aachen  
FB 61/ Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Vorbereitende Bauleitplanung  
**Herrn Abteilungsleiter Kumkar**  
Lagerhausstr. 20  
52064 Aachen

Aachen, den 12.01.2016

/ . Stadt Aachen

Sehr geehrter Herr Kumkar,

hiermit zeige ich Ihnen an, mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen von Herrn \_\_\_\_\_ Aachen beauftragt zu sein. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Mein Mandant ist Eigentümer des Grundbesitzes in der Gemarkung Aachen, \_\_\_\_\_ Das Grundstück liegt zwischen dem Amsterdamer Ring und der Bebauung entlang des Morillenhangs. Es hat eine Größe von \_\_\_\_\_ qm. Zu dem Grundstück übersende ich **anliegenden** Auszug aus dem Kataster.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Wiesengrundstück, das derzeit nicht genutzt wird. Nach dem Entwurf des neuen Flächen-

nutzungsplanes wird für dieses Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich soll es einem Schutzgebiet im Sinn des Naturschutzrechts angehören.

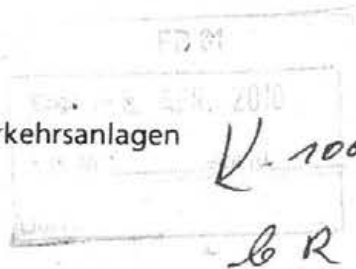
Aufgrund der Lage des Grundstücks im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung am Morillengang und der Abtrennung des Grundstücks durch den Amsterdamer Ring von den nachfolgenden Grünflächen um das Gut Hasselholz bittet mein Mandant um Prüfung, ob die Stadt Aachen einer Überplanung des Grundstücks und der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bebauung mit Wohnhäusern zustimmen würde.

Mein Mandant wäre bereit, die erforderlichen Arbeiten im Rahmen der Bauleitplanung zu übernehmen und in Auftrag zu geben. Aufgrund der Lage des Grundstücks wäre es möglich, in einem kurzen Zeitraum die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern zu schaffen. Eine entsprechende Verpflichtung würde mein Mandant auch übernehmen.

Ich bitte daher zunächst um Rückmeldung, gerne auch telefonisch zu einer ersten Einschätzung von Seiten der Stadt zu einer möglichen Überplanung.

Mit freundlichem Gruß

Stadt Aachen  
FB 61/ Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Vorbereitende Bauleitplanung  
Herrn **Abteilungsleiter Kumkar**  
Lagerhausstr. 20  
52064 Aachen



Aachen, den 06.04.2016

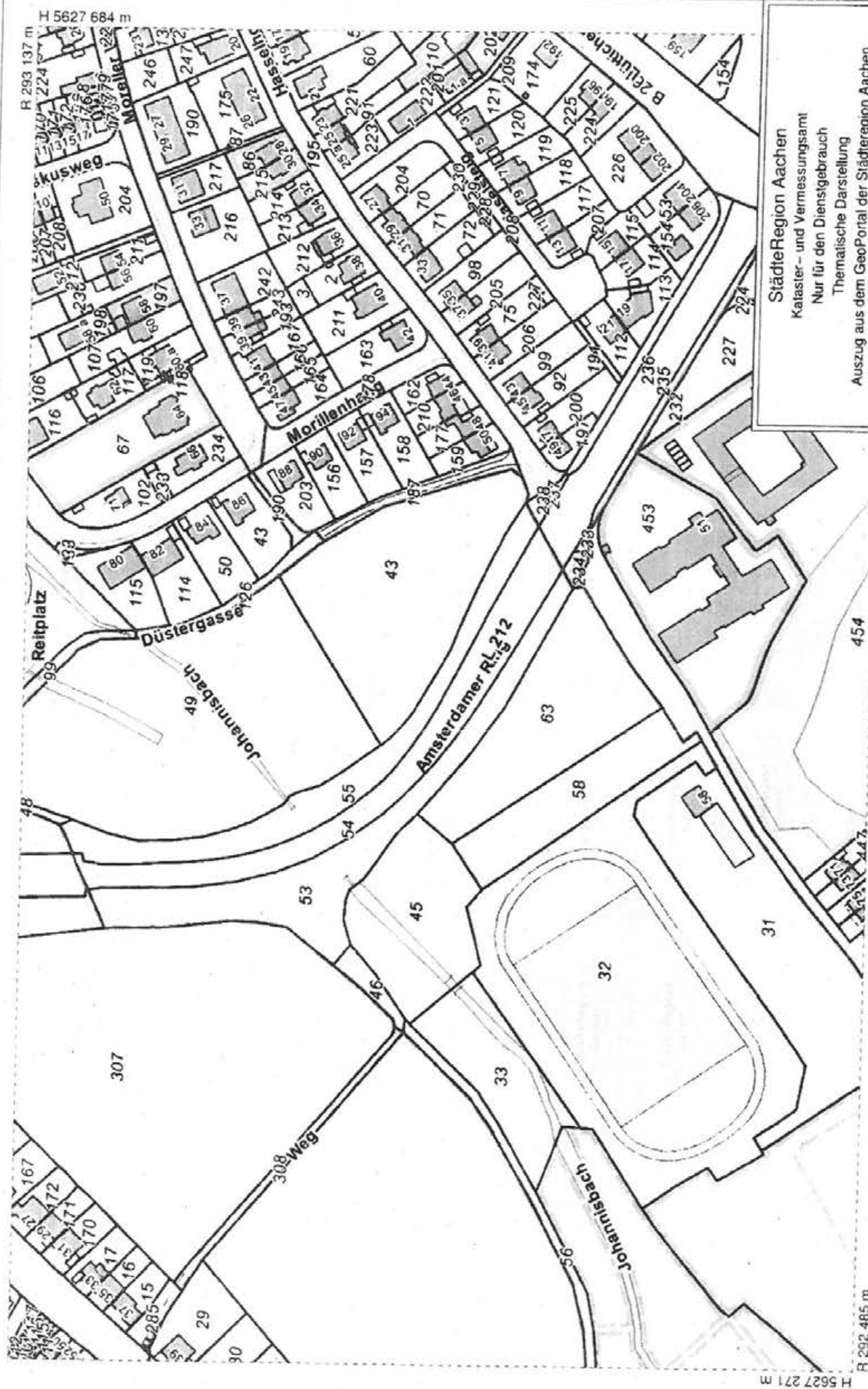
/ . Stadt Aachen

Sehr geehrter Herr Kumkar,

mit **anliegendem** Schreiben vom 12.01.2016 hatte ich mich an Sie wegen des angegebenen Grundstücks meines Mandanten gewandt. Da ich hierauf bislang ohne Rückmeldung geblieben bin, möchte ich an das Anliegen erinnern und erneut um Rückmeldung bitten.

Mit Dank für Ihre Bemühungen und

mit freundlichem Gruß



**StädteRegion Aachen**  
 Kataster- und Vermessungsamt  
 Nur für den Dienstgebrauch  
 Thematische Darstellung  
 Auszug aus dem GeoPortal der Städteregion Aachen  
 Maßstab ca. 1 : 2500  
 Datum: 11.1.2016

Stadtverwaltung Aachen – FB 61 – D-52058 Aachen

Aachen

Auskunft	Herr Günther
Mein Zeichen	FB 61/100
Gebäude	Lagerhausstraße 20
Zimmer	448
Telefon	+49 (0) 241 / 432-6115
Telefax	+49 (0) 241 / 432-6199
E-Mail	<a href="mailto:vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de">vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de</a>
Internet	<a href="http://www.aachen.de">www.aachen.de</a>
Aktenzeichen	

Datum 02.06.2016

### Stadt Aachen

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr

zunächst möchte ich mich für Ihr Schreiben vom 06.04.2016 bzw. 12.01.2016 bedanken. Gleichzeitig bitte ich zu entschuldigen, dass ich erst jetzt hierauf antworte.

Zwischenzeitlich haben wir die Entwicklungsüberlegungen Ihres Mandanten zum Anlass genommen, sie einer ersten Prüfung unter städtebaulichen und Umweltaspekten zu unterziehen.

Im Ergebnis erscheint der in Rede stehende Bereich aufgrund seiner Lage unter den Zielaussagen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes problematisch. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wäre erforderlich zusätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz.

Wir beabsichtigen den Bereich in einer vertiefenden Prüfung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 einzubeziehen um zu ermitteln, ob zumindest Teilflächen für eine Wohnbebauung in Betracht kommen.

Nach Beratung in den politischen Gremien wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ich hoffe, dass diese Informationen für Sie hilfreich sind und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen  
i. A.

Fabian Kumkar  
Abteilungsleiter vorbereitende Bauleitplanung

Konto der Stadtkasse  
Sparkasse Aachen

IBAN DE09 3905 0000 0000 0000 34  
BIC AACSD33

Öffnungszeiten  
Montag – Donnerstag  
Freitag

08.00 – 15.00 Uhr  
08.00 – 13.00 Uhr

*Termine möglichst nach Vereinbarung, da durch Außentermine Abwesenheit möglich*

An

**-FB 61/100**

**Eingabe zum FNP zur Ausweisung einer Fläche am Hasselholzer Weg / Amsterdamer Ring  
als Wohnbebauung**

STN des FB 36

Die Fläche liegt südwestlich der Aachener Innenstadt im Übergangsbereich von Wohnbauflächen zur freien Landschaft.

Der Betrachtungsraum wird vom Landschaftsplan der Stadt Aachen als Landschaftsschutzgebiet erfasst. In westliche, bzw. südwestliche Richtung erstrecken sich weitläufig und durchgängig weitere Flächen des Landschaftsplanes. Die angesprochene Fläche bildet die Grenzfläche zur innerstädtischen Bebauung.

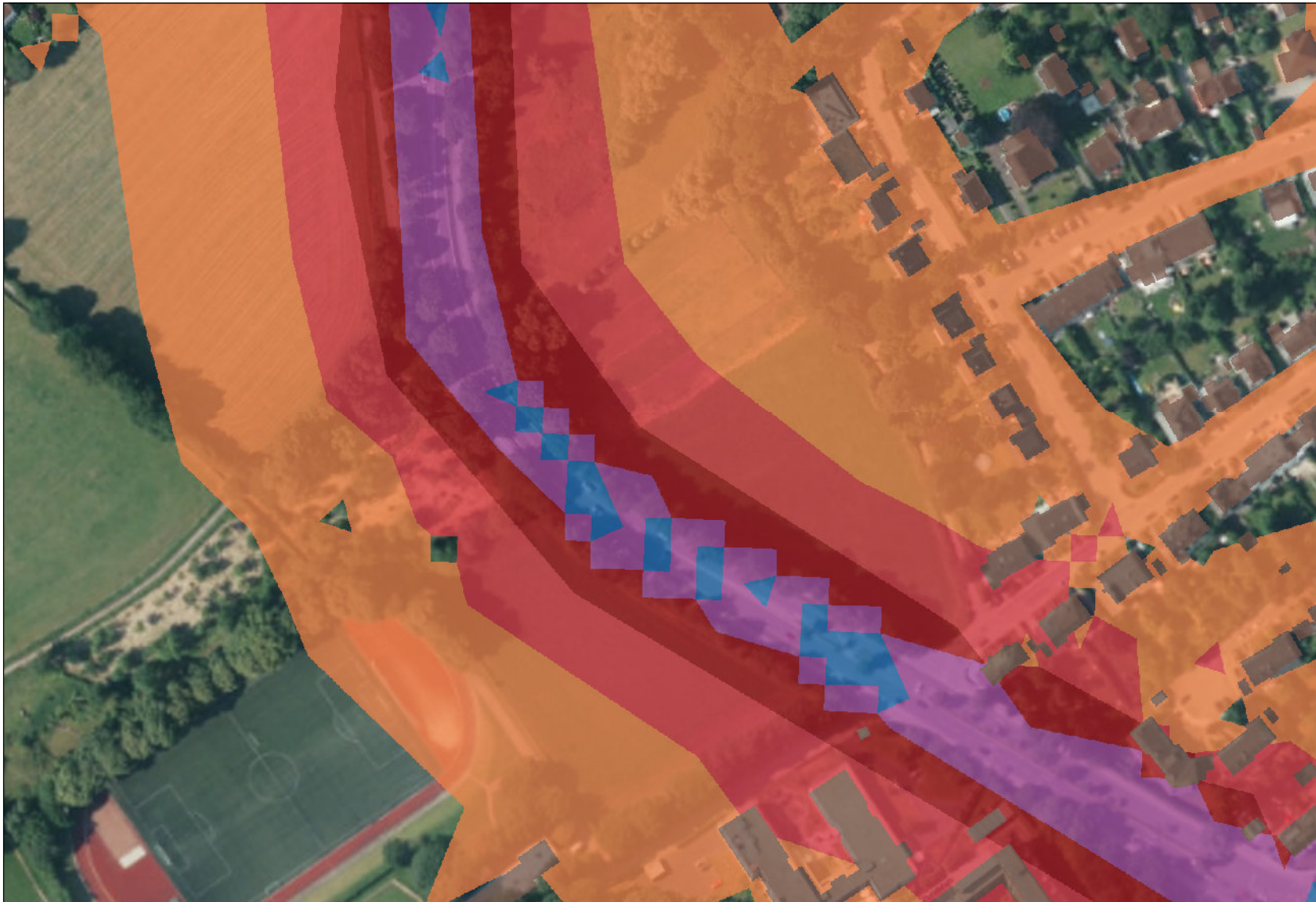
Die Fläche wird als Weide / Mahdwiese genutzt und weist in den Randbereichen Baum und Strauchstrukturen auf. Sie liegt in Hanglage des ökologisch wertvollen Johannisbachtals und trägt in diesem Bereich wesentlich zu einer Aufwertung des ansonsten durch Bebauung geprägten Landschaftsbildes bei.

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde ist aufgrund der ökologischen Qualität und Funktion dieser Fläche eine Ausweisung im FNP als Wohnbebauung nicht wünschenswert.

Darüber hinaus gehen vom Amsterdamer Ring hohe Lärmemissionen aus, die die Aufenthaltsqualität von dortigen Freiflächen deutlich einschränken (siehe Anlage) Erst mit wachsender Entfernung vom Amsterdamer Ring werden verträgliche Werte erreicht.

Im Auftrag





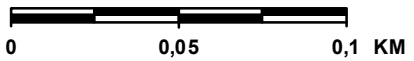
### Straßenverkehr 24h

$L_{den}$  / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

Gebäude

Gemeindegrenzen





**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 5.8.2014 08:53  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Brand/Niederforstbach

Kritik: Es ist mir ein Rätsel, warum die landwirtschaftl. Nutzfläche zwischen Münsterstraße und Pützgasse nicht als Baufläche in den Nutzungsplan aufgenommen wurde. Hier existiert seit Jahren eine Baulücke zwischen Altbebauung und Neubebauung. Ein einziges Grundstück wurde aufgenommen (Grundstück Tings Pützgasse ecke Niederforstbacherstraße). Warum dann nicht der Rest auch? Das Grundstück könnte problemlos von der Pützgasse aus erschlossen werden. Bei einer Bewertung würden die selben sehr positiven Kriterien gelten wie bei dem Gelände der Tuchfabrik.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 05.08.2014 - 08:53:31

PWP/1102  
g. 1. 2

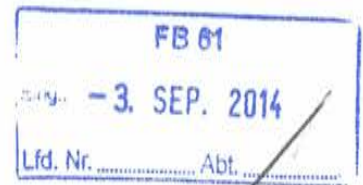
**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Durchschrift an**

**Stadtverwaltung Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen FB 61  
Lagerhausstr. 20  
52064 Aachen**



**Peter Tillmanns**  
**Bezirksbürgermeister Aachen-Brand**  
**Starenweg 4**  
**52078 Aachen**

**Aachen, 21-08-2014**

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen**  
**Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23-06 bis zum 01-08-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße**  
**Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

Sehr geehrter Herr Tillmanns,

die Unterzeichnenden wohnen im unmittelbaren Umfeld der o.g. Standorte, die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) mit Planungsabsichten belegt und nachfolgend im Verfahren einer planungsbezogenen Überprüfung im Sinne der städtebaulichen Eignung und der Umweltverträglichkeit unterzogen wurden.

Wir merken an, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit wesentlich und nicht nachvollziehbar in den Zeitraum der Schulferien in NRW fiel und damit die Anregungen und Bedenken der betroffenen Öffentlichkeit qualitativ und quantitativ reduziert sein dürften. Der Zeitrahmen entspricht zwar den Vorgaben des BauGB; es darf jedoch nicht sein, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit an irgendeiner Stelle des Verfahrens durch taktische Restriktionen eingeschränkt wird.

Dazu gehört auch die geringe Darstellungsdichte (Parzellenunschärfe) des FNP; diese Strategie dient der Verharmlosung und erzeugt Blauäugigkeit; im Verfahren ist von Anfang an eine Gesamtbetrachtung der Problematiken erforderlich.

Die Neufassung des FNP ist eine wichtige Weichenstellung für die Aachener Zukunft.

Wir wollen deshalb auf diesem Weg Ihnen gegenüber unsere Auffassung zu den Planungsabsichten darstellen.

### **Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße**

Der Vorentwurf des FNP sieht im östlichen Bereich des Friedhofs (angrenzend an die Straßenrandbebauung der Eilendorfer Straße) eine Wohnbaufläche vor.

Die verkehrliche/technische Erschließung ist im Vorentwurf des FNP grafisch nicht dargestellt, der Text nennt die Anbindung an die Eilendorfer Straße.

Die Städtebauliche Eignungsbewertung schließt mit der Gesamtbewertung „geeignet“ ab; die Umweltprüfung schließt mit der Gesamtbewertung Wertstufe „E“ ab (kein Schutzgut mit sehr erheblichen, aber mehrere mit erheblichen Auswirkungen, teilweise Rücknahme empfohlen).

### **Anmerkungen zur Städtebaulichen Eignungsbewertung**

Städtebaulich gesehen würde am Standort ein durch den notwendigen „Siedlungsabstand“ zur Friedhofnutzung zusätzlich reduzierter Siedlungssplitter in Insellage entstehen.

Die verkehrliche Anbindung verschlechtert die Situation der bereits jetzt stark belasteten Eilendorfer Straße (Durchgangsverkehr) durch zusätzliches Fahrverkehrsaufkommen, verursacht durch das Neubaugebiet.

Insgesamt betrachtet erscheint das Vorhaben „Wohnbaufläche“ an diesem Standort im Widerspruch zu den Leitbildern/Grundsätzen/Zielen des Landesentwicklungsplans 2025 (Entwurf Stand 25-06-2013). Im LEP 2025 sind u. a. Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum (... bedarfsgerechte / flächensparende Siedlungsentwicklung ...) definiert und durch nachgelagerte Planungsebenen (hier Stadt Aachen) im Verfahrensablauf des FNP zwingend zu beachten bzw. abzuwägen. Der LEP 2025 gibt klare Handlungsanweisungen, wann Siedlungsraum zu Lasten des Freiraumes erweitert werden kann; im Fall der Stadt Aachen sind hierbei insbesondere die Einwohnerentwicklung (bislang gibt es hier nur konträre, nicht gesicherte Prognosen), sich verändernde Haushaltsgrößen, aber auch mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhandene, bereits erschlossene und für Wohnbau geeignete Flächen im Stadtgebiet bislang nicht berücksichtigt.

## **Anmerkungen zur Umweltprüfung**

Der derzeitige und der bei Durchführung der Planung prognostizierte Umweltzustand erscheint zutreffend wiedergegeben (Stand Vorstadium Umweltbericht). Die Umweltprüfung empfiehlt die Rücknahme „Wohnbaufläche“. Die bei Durchführung der Planung „Wohnbaufläche“ entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind erheblich; die erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen erscheinen gleichermaßen nutzlos und zynisch.

**Der Masterplan 2030** kennzeichnet den Standort Friedhof einerseits mit dem Handlungsfeld „Wohnungsmarktoffensive – Mobilisierbarkeit vorhandener FNP-Flächen überprüfen“. Andererseits nennt der Masterplan 2030 hochwertige, im Siedlungsbereich gelegene grüne Freiräume ein identitätsstiftendes Kapital der Stadt Aachen. Innerhalb der Siedlungsräume sollen bestehende Grünflächen qualitativ aufgewertet und stärker vernetzt werden.

**Der Rahmenplan Brand** empfiehlt einerseits, künftige Siedlungsflächenentwicklungen auf kleinteilige Standorte im Stadtbezirkzusammenhang zu konzentrieren, die bereits jetzt durch eine gute Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind. Andererseits hebt er die besondere Bedeutung kleinerer wohnortnaher Freiräume für das Gemeinschaftsleben im Stadtbezirk hervor.

## **Unser Fazit**

Der Friedhof Kolpingstraße ist die letzte in einem dichten Siedlungsbereich verbliebene öffentliche Grünfläche. Der Friedhof selbst und die auf dem Friedhof verfügbare Fläche (Überhangsfläche) eröffnet die Einrichtung einer siedlungsnahen Ruhezone als öffentlich nutzbarer Freiraum (= „Garten der Ruhe“; Zitat Rahmenplanung Brand, Januar 2009). Im Sinne einer „Qualitätsoffensive Umwelt“ (Zitat aus dem Masterplan 2030) kann hier ein Ort entstehen, der im Einklang mit der Friedhofsnutzung und durch Schaffung einer Wegebeziehung aktiver Bestandteil des Freiraumangebotes für die im näheren/erweiterten Umfeld befindlichen Siedlungsbereiche ist und über den landwirtschaftlich genutzten Freiraum östlich der Eilendorfer Straße Bestandteil der fußläufigen Erreichbarkeit des Brander Waldes wird.

Neben der planungsrechtlichen Voraussetzung (Grünfläche statt Wohnbaufläche) sind allerdings auch einige organisatorische/technische und formale Vorkehrungen erforderlich, um die Bestattungsformen an derzeitigen/künftigen Bedarfen zu orientieren und um aus dem jetzt monofunktional auf Bestattungen ausgerichteten Friedhof ein Ort des Verbleibens und der Begegnung im Alltag der Lebenden werden zu lassen. Diese qualitative Veränderung und Verbesserung öffnet den Friedhof einer größeren Besucherzahl; der Kontakt zu den Toten wird erleichtert – der Friedhof wird überhaupt erst lebens- und bürgernah.

Es gibt viele gute Friedhofsbeispiele wo Offenheit und Lebendigkeit üblich sind.

Und schließlich müssen Renditeinteressen (sicherlich auch ein Anlass für die Ausweisung der Wohnbaufläche) zulasten der Allgemeinheit unterbleiben.

**Abschließend betrachtet halten wir die Rücknahme der Planung „Wohnbaufläche“ für geboten.**

### **Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

Im FNP 1980 sind auf dem Grün- und Weideland (mit offenen Abschnitten des Brander- und Freunder Bachs) östlich der Eilendorfer Straße bis zur nördlichen A 44 Gewerbliche Flächen und das Gebiet einfassende bzw. zentrale Grünflächen ausgewiesen.

Der Vorentwurf des FNP sieht im Bereich ausschließlich Gewerbliche Baufläche vor.

Die Städtebauliche Eignungsbewertung schließt mit der Gesamtbewertung „schlecht geeignet“ ab; die Umweltprüfung schließt mit der Gesamtbewertung Wertstufe „A“ ab (mehrere Schutzgüter mit sehr erheblichen Auswirkungen, Rücknahme aus der Sicht von mehreren Schutzgütern empfohlen).

### **Anmerkungen zur Städtebaulichen Eignungsbewertung**

Die westlich der Eilendorfer Straße/Im Ginster befindliche Gewerbliche Nutzung/Mischnutzung muss die endgültige Siedlungsgrenze zur östlichen Kulturlandschaft darstellen.

Die Gewerbliche Fläche Eilendorfer Straße/Nordstraße/A 44/Im Ginster ist hier bereits eine Falschplanung/Falschentwicklung.

Die verkehrliche/technische Erschließung des Gebietes ist fraglich/unklar. Wir gehen auch mit Sicherheit davon aus, dass das Angebot an Gewerblichen Flächen in Aachen mehr als ausreichend ist (... Gewerbepark Brand => Ressource für die nächsten Jahre!; Erdbeerfeld; Brander Heide; Gewerbegebiet Avantis ...)

### **Anmerkungen zur Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung beschreibt in ihrer Bestandsaufnahme sehr umfänglich die vielfältigen Qualitäten des durch den Vorentwurf überplanten Kulturlandschaftsraumes – mit der abschließenden Empfehlung, die Baufläche aus Sicht von mehreren Schutzgütern zurückzunehmen. Die Durchführung der Planung bedeutet Landschaftsvernichtung unter Missachtung der am Standort befindlichen Umweltschutzgüter. Bei Bilanzierung der im Stadtgebiet Aachen vorhandenen und bislang nicht vermarkteten Gewerbeflächen darf es in diesem geschützten Landschaftsbestandteil nicht zu einer Planung „Gewerbliche Baufläche“ kommen.



**Der Masterplan 2030** kennzeichnet den Standort einerseits mit dem Handlungsfeld „Innovativer Wirtschaftsstandort“ – Flächenreserve Gewerbe und Gemischte Nutzung, potenzielle neue Gewerbeflächen prüfen. Andererseits charakterisiert der Masterplan 2030 den Standort als intakten, artenreichen und siedlungsnahen Landschaftsraum, dessen Vernetzung zur offenen Kulturlandschaft dauerhaft zu schützen ist.

**Der Rahmenplan Brand** verweist u.a. einerseits auf die landesplanerische und stadtplanerische Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ des Standortes (Regionalplan, FNP 1980) als Erweiterungsfläche der gewerblichen Nutzung. Andererseits erkennt der Rahmenplan die ökologische Wertigkeit des Standortes an und verweist auf die Sicherung und Gestaltung des Zusammenspiels zwischen Siedlungs- und Landschaftsräumen. Eine eventuelle gewerbliche Entwicklung der Fläche soll in Abstimmung der verschiedenen Ansprüche wie Flächenbedarf für gewerbliche Nutzung, Natur und Landschaft betrachtet werden.

### **Unser Fazit**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen ausschließlich den Erhalt und die Pflege dieses Landschaftsraumes zu. Dieser soll auch in stärkerem Maß vernetzt sein mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und dem Brander Wald (Wegebeziehungen).

Einen Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen in Brand gibt es nicht. Die Bereitstellung von gewerblichen Flächenressourcen auf geschützten Landschaftsbereichen darf es nicht geben.

**Abschließend betrachtet halten wir die Rücknahme der Planung „Gewerbliche Baufläche“ für zwingend geboten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen hier nicht den geringsten Spielraum für eine Gewerbliche Baufläche.**

Sehr geehrter Herr Tillmanns, sicher sind Sie offen für Anregungen und Bedenken Ihrer WählerInnen. Wir bitten Sie, unsere Schlussfolgerungen aus den gegensätzlichen Abwägungen (s. o.) in der Bezirksvertretung zu besprechen.

Wir bereiten uns als Planungsinteressierte auf die folgenden Verfahrensschritte vor und möchten auch gern unsere Position im Gespräch mit Ihnen erörtern.

Wir sind in Erwartung Ihrer Rückmeldung und grüßen freundlich.

Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:

Aachen  
Aachen  
Aachen  
Aachen  
Aachen  
Aachen

Unterschriften

D/ der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/ Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen FB 61

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:**

Unterschriften

D/ \_\_\_\_\_ der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/ Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen FB 61

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:**

Unterschriften

D/                      der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/      Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen FB 61

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:**

Unterschriften

D/ der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/ Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen FB 61

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:**

Unterschriften

D/                      der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/      Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen FB 61

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:**

Unterschriften

D/                      der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/      Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen FB 61

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:**

Unterschriften

D/ der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/ Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61



**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen  
Stand Vorentwurf 22/24-02-2014**

**Standort/Prüffläche BR-WO-01 – Friedhof Kolpingstraße  
Standort/Prüffläche BR-GE-01 – Brand**

**Schreiben vom 21-08-2014 an Peter Tillmanns, Bezirksbürgermeister Aachen-  
Brand, Starenweg 4, 52078 Aachen**

**Für den Inhalt dieses Schreibens zeichnen:**

Unterschriften

D/                      der Bezirksvertretung Aachen-Brand

D/      Stadtverwaltung Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen    FB 61

9.1.3

Der Oberbürgermeister

An

FB 61 / 100  
Frau Hermanns

Gescannt

Auskunft  
Gebäude  
Telefon  
Telefax  
e-mail  
Internet  
Datum 29.02.2016

Bitte behaltlich  
auch mit FB 36  
kommunizieren +  
abschicken

010  
100 / 64 4.3. Steier m. B. um  
200 Dan Do  
35012 - 2015 139

### Landschafts- und Flächennutzungsplan

Schreiben vom

Brand, Arbeitskreis

vom 24.02.2016

1. Antrag auf besondere Berücksichtigung des alten Kirchwegs zwischen Niederforstbach und der Abtei Kornelimünster sowie der Inderoute in den Landschafts- und Flächennutzungsplänen
2. Antrag auf Unterstützung bei der Umsetzung von Wanderwegen, insbesondere
  - auf Prüfung von Wegeverbindungen im Bereich „Vennbahnbogen – Rollebachtal“ und „Brander Wald – Sebastianusweg – Eilendorfer Straße“
  - sowie auf Berücksichtigung der Planungen in den neuen Landschafts- und Flächennutzungsplänen

Sehr geehrte Frau Hermanns,

als Anlage übersende ich Ihnen o. g. Schreiben zur Kenntnisnahme und m. d. B. um mögliche Berücksichtigung im neuen Landschafts- und Flächennutzungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlagen



- 52078 Aachen

B. 1

25. FEB. 2016

Aachen-Brand, den 24.2.16

An die  
Bezirksvertretung Aachen-Brand

**Antrag auf Unterstützung bei der Umsetzung von Wanderwegen, insbesondere**

- **auf Prüfung von Wegeverbindungen im Bereich „Vennbahnbogen – Rollefachtal“ und „Brander Wald - Sebastianusweg – Eilendorfer Straße“**
- **sowie auf Berücksichtigung der Planungen in den neuen Landschafts- und Flächennutzungsplänen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Dezember 2012 war ich als Leiter des des  
in der Bezirksvertretung und habe Sie gebeten, uns bei der Weiterentwicklung  
der Brander Wanderwege zu unterstützen. In der Anlage 1 finden Sie unseren damaligen  
Antrag, der die Unterstützungswünsche konkretisiert. Sie haben diesen Antrag damals sehr  
begrüßt und zur Prüfung an die Verwaltung weiter geleitet. Im Februar 2014 habe ich eine  
Anfrage zum Sachstand gestellt, die mir bisher nicht beantwortet worden ist (s. Anlage 2).

Inzwischen manifestieren sich unsere realisierbaren Planungen in neuen Wanderflyern, die  
in enger Absprache zwischen Stadt, Bezirksamt und Bürgerverein entstehen. Tatsächlich hat  
sich in diesem Zusammenhang das Problem im Brander Wald durch die Übernahme von  
Mehrkosten zur Gewährung der erhöhten Verkehrssicherungspflicht durch den Bürgerverein  
Brand gelöst. Auch am alten Kirchweg deutet sich eine erste Lösung an. Es gibt zwar einen  
Interessenkonflikt mit den Niederforstbacher Bogenschützen, der jedoch lösbar scheint. Wir  
warten zurzeit auf ein entsprechendes Gutachten

An anderen Stellen gibt es dagegen noch wenig Fortschritt. Dies betrifft insbesondere die  
beiden oben genannten Planungen, bei denen unsere eigenen Möglichkeiten sehr begrenzt  
sind. Wir möchten diese Ideen mit dem erneuten Antrag noch einmal in Ihr Blickfeld rücken,  
insbesondere im Hinblick auf die neu anstehenden Landschafts- und Flächennutzungspläne.  
Aus diesem Grund hier also eine erneute Antragstellung mit Begründung.

1) Verbindung Vennbahnbogen – Rollefachtal (vormals 4. Brander Feld - Rollefachtal)

Bisher ist eine Querung der Niederforstacher Straße nur an der Münsterstraße und in Bierstrauch möglich. Wir sehen zwischen dem Stawag-Gelände und der Imkerei Ziemons die Möglichkeit, eine alte Wegeverbindung in einen gegenüberliegenden Seitenzweig der Pützgasse wieder herzustellen (s. Anlage 3). Wir haben bereits eigenständig mit der Erbgemeinschaft Beckers gesprochen und das deutliche Signal erhalten, dass sie einer solchen Nutzung Ihrer Flächen zustimmen würden. Es hat vor einigen Jahren auch eine erste Begehung gegeben, um die Verkehrssicherheit bei der Querung der Niederforstbacher Straße zu prüfen. Es handelt sich nur um ein sehr kurzes Stück Straße, das gesichert werden muss. Ein Ergebnis ist uns bisher nicht bekannt. Wir weisen darauf hin, dass diese Verbindung nicht nur eine sehr attraktive Verbindung zum Rollefachtal darstellt, sondern auch die sehr stark frequentierte Vennbahntrasse entlastet.

2) Brander Wald - Sebastianusweg – Eilendorfer Straße (vormals 5. Sebastianusweg)

Am Sebastianusweg stellt sich im Industriegebiet (Geulen, Zementwerk) die Frage nach einer Aufwertung des bisherigen Wanderweges. Gleichzeitig ist uns schon lange das Anliegen des Bezirks Eilendorf bekannt, eine bessere Anbindung an den Brander Wald zu erreichen. Beide Stadtteile ziehen in dieser Frage an einem Strang. Im Zusammenhang mit dem Ankauf städtischer Flächen sehen wir die Möglichkeit einer ganz anderen und erheblich attraktiveren Wegführung, die alle Wünsche erfüllt (s. Anlage 4). Diese Wegführung ist sehr ähnlich bereits in der Rahmenplanung Brand angedacht worden. Geklärt werden müsste, ob die privaten Pächter entlang des Brander Waldes ein Wegerecht einräumen oder die – landwirtschaftlich minderwertigen – Bereiche entlang des Bachs vielleicht sogar günstig erworben werden können. Wir weisen daraufhin, dass auch der weitere Ausbau des Industriegebietes eine solche Umgehung nahelegt.

Wir bitten Sie in beiden Fällen noch einmal, die jeweilige Wegführung in die Landschafts- und Flächennutzungsplanungen aufzunehmen, die Umsetzbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Schritte zur Umsetzung in die Wege zu leiten.

Alle Planungen des Arbeitskreises; liegen Herrn  
(Strategische Umwelt- und Grünplanung) vor.

von der Stadt Aachen

Mit freundlichen Grüßen

An die  
Bezirksvertretung Aachen-Brand

Unterstützung bei der Weiterentwicklung der Brander Wanderwege

Sehr geehrte Damen und Herren,  
bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Ideen zur konzeptionellen Verbesserung der Brander Wanderwege benötigen wir Ihre Hilfe:

1) Brander Wald

Das Forstamt erlaubt eine Route über ihren zentralen und breit ausgebauten Transportweg, wir glauben aber, dass ein paralleler, kleiner Pfad für einen Wanderer sehr viel attraktiver ist. Dies bedeutet für das Forstamt einen erhöhten Aufwand zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, der ohne eine Gegenfinanzierung nicht übernommen werden kann. Wir bitten Sie um Unterstützung bei der Einigung mit dem Forstamt.

2) Rollefachtal

Der ist der Meinung, dass eine Wiederherstellung des alten Kirchwegs zwischen Niederforstbach und der Abtei wünschenswert und im Wegekonzept sinnvoll ist.

a) Wir bitten Sie um sehr konkrete Unterstützung bei der Umsetzung dieses Planes entlang der Schützenwiese in Niederforstbach. Dort liegen genügend städtische Flächen und alte Wegeparzellen vor, aber mit den Schützen und/oder anderen Pächtern müsste die Wegeführung verhandelt werden.

b) Wir bitten Sie darum, den weiteren Verlauf des Kirchwegs in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und zu prüfen, wie mittelfristig eine Realisierung möglich ist, und gegebenenfalls notwendige Schritte zur Umsetzung in die Wege zu leiten.

3) Brander Feld

Ein vernünftiger Rundwanderweg im Brander Feld (Abschnitt Kirschkaul) erscheint uns mit geringem Aufwand möglich, da sich dort noch alte Wege in den landwirtschaftlichen Flächen befinden und städtische Flächen vorhanden sind. Nach unserem Wissen ist nur ein kleines Stück unserer Planung in privater Hand.

Wir bitten Sie um Unterstützung dabei, die gewünschte Wegeführung mit den Betroffenen auszuhandeln. Eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan scheint uns wünschenswert.

4) Verbindung Brander Feld (Kirschkaul) - Rollefachtal (Pützgasse)

Seit längerem sind wir der Meinung, dass zwischen Münsterstraße und Bierstrauch eine zusätzliche Querung der Niederforstacher Straße ermöglicht werden sollte. Unterhalb des Stawag-Geländes scheint eine Verbindung zu gefährlich, wir sehen aber zwischen dem Stawag-Gelände und Imkerei Ziemons die Möglichkeit, eine alte Wegeverbindung - in einen gegenüber liegenden Seitenzweig der Pützgasse - wieder herzustellen. Dazu müsste mit betroffenen Pächtern verhandelt und die Verkehrssicherheit geprüft werden.

Wir bitten Sie, die Wegeführung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, die Umsetzbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Schritte zur Umsetzung in die Wege zu leiten.

5) Sebastianusweg

Am Sebastianusweg stellt sich in Richtung Industriegebiet (Geulen, Zementwerk) die Frage nach einer Aufwertung des Wanderweges. Gleichzeitig ist uns das Anliegen des Bezirks Eilendorf bekannt, eine bessere Anbindung an den Brander Wald zu erreichen. Im Zusammenhang mit dem Ankauf städtischer Flächen sehen wir die Möglichkeit einer ganz anderen und erheblich attraktiveren Wegführung, die alle Wünsche erfüllt. Geklärt werden müsste nach unserer Ansicht, ob die privaten Pächter entlang des Brander Waldes ein Wegerecht einräumen oder die - landwirtschaftlich minderwertigen - Bereiche entlang des Bachs vielleicht sogar günstig erworben werden können.

Wir bitten Sie, die Wegeführung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, die Umsetzbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Schritte zur Umsetzung in die Wege zu leiten.

Mit freundlichen Grüßen

# Anlage 2

Aachen-Brand, den 2.2.14

An die  
Bezirksvertretung Aachen-Brand

Bitte um Klärung des Sachstandes bezüglich der Wanderwege in Brand

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Dezember 2012 war ich als Leiter des des  
in der Bezirksvertretung und habe Sie gebeten, uns bei der Weiterentwicklung  
der Brande Wanderwege zu unterstützen. In der Anlage finden Sie unseren Antrag, der die  
Unterstützungswünsche konkretisiert.

Sie haben damals diesen Antrag sehr begrüßt und zur Prüfung an die Verwaltung weiter  
geleitet. Da wir bisher keine Rückmeldung zu diesem Antrag bekommen haben, bitten wir  
hiermit um eine Klärung des Sachstandes.

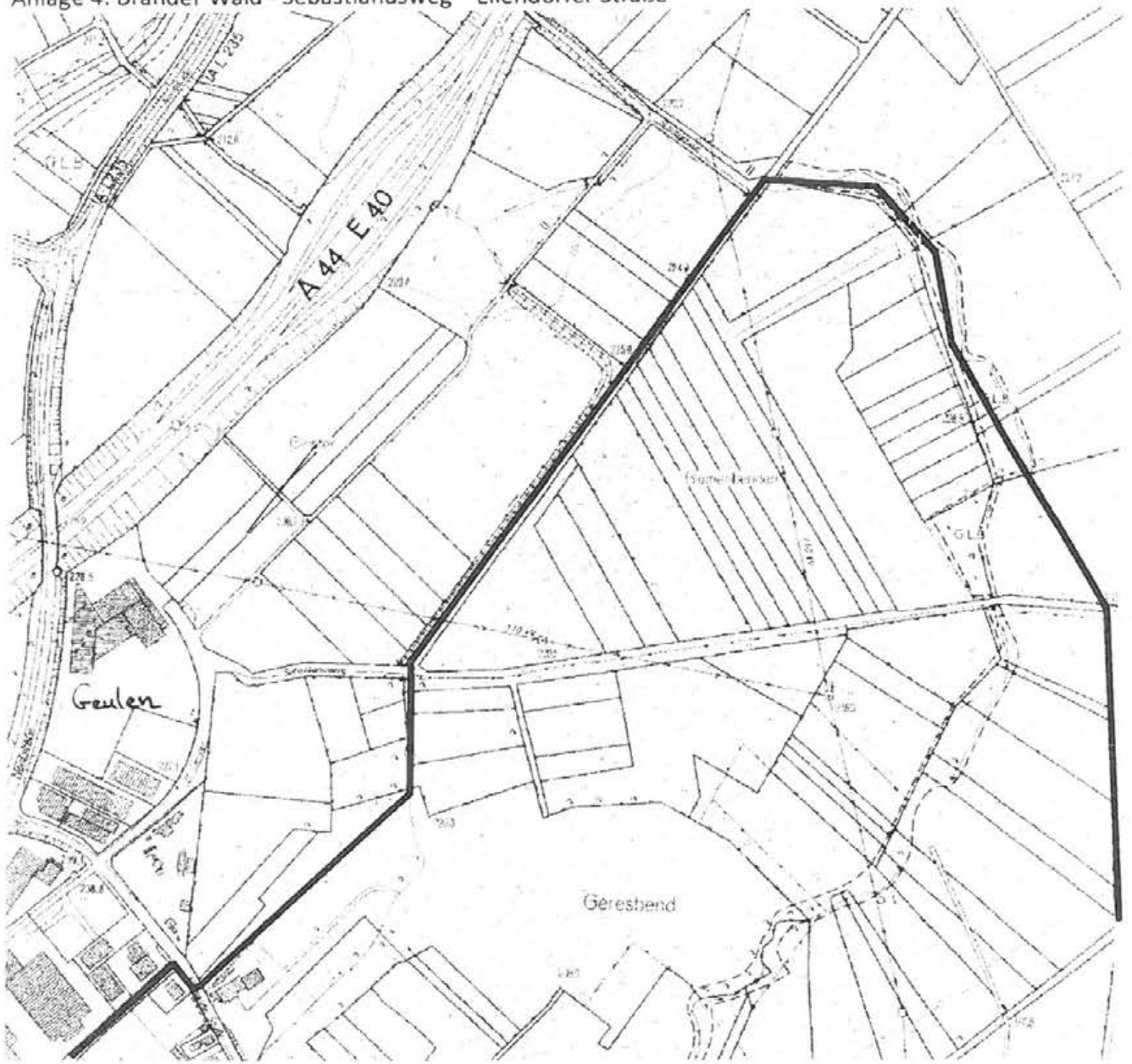
Mit freundlichen Grüßen,



Anlage 3: Vennbahnbogen - Rollefachtal



Anlage 4: Brander Wald - Sebastianusweg – Eilendorfer Straße





**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 4.8.2014 15:41  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Eilendorf EI-GE-03 West und EI-GE-04

**Kritik:** Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sind zu wertvoll, um diese in Gewerbeflächen umzuwandeln.

Der weitere rücksichtslose Verbrauch von Fläche ist ein überholtes Denkmuster. Zusätzlich ist festzustellen, dass die Anwohner hier noch weiter erheblich belastet würden, wobei bereits eine große Benachteiligung durch die Autobahn besteht.

Die Vernichtung von Kulturlandschaftsraum im regionalen Grünzug zwischen Aachen und Stolberg ist nicht akzeptabel. Die Umschließung Eilendorfs mit einem gewerblich genutzten Gürtel vermindert weiter die Lebensqualität. Dadurch schmilzt der Grüngürtel um Eilendorf herum, er wird umgewandelt und verkleinert. Dabei sind jetzt schon kein zusammenhängendes Grüngürtel und auch kein Waldgebiet mehr vorhanden.

**Verbesserungsvorschlag:**

Es sollte geprüft werden, ob dort Galmeiveilchen vorhanden sind und das Gebiet unter Naturschutz stellen. Unterstützung der Landwirte zur Erhaltung von Flächen, die groß genug sind, damit sich auch in Zukunft der Anbau von Getreide und die Haltung von Vieh lohnen. Der Verlust des dörflichen Charakters sollte in Eilendorf vermieden werden.

**Zustimmung:**

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 04.08.2014 - 15:41:45

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 4.8.2014 16:00  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Fringsbenden EI-GE-05

**Kritik:** Der Wert Vennbahnroute wird durch die gewerbliche Baufläche noch weiter stark beeinträchtigt. Wie sich herausgestellt hat, ist die Vennbahnroute angenommen worden von den Menschen, die nun mit dem Fahrrad zur Arbeit /Schule fahren. Die geringe Steigung macht es möglich, dass das Fahrrad zum Vergnügen und zur Verbesserung der Gesundheit genutzt wird. Die touristische Attraktivität sollte nicht weiter durch die zu nahe gewerbliche Bebauung beeinträchtigt werden.

**Verbesserungsvorschlag:**

Auch in Eilendorf kann die Vennbahnroute grün bleiben. Es kann vermieden werden, dass das unattraktivste Stück Vennbahnroute in Eilendorf liegt. Vorhandene Gewerbegebiete müssen erst voll ausgeschöpft werden, bevor weitere Flächen hinzukommen dürfen.

**Zustimmung:** Die Bezirksvertretung Eilendorf hat in der Sitzung vom 10.10.2011 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet Neuenhofstraße/Fringsbenden (Bebauungsplan Nr. 860) einzustellen. Unter anderem mit der Begründung, dass kein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen gesehen wurde. Dies wurde leider vom Planungsausschuss nicht akzeptiert.

**Gesamteindruck:** Abzulehnen

**Wohnort:** in der Nähe zum Plangebiet

**Rolle im Verfahren:** sonstiger Betroffener

**Anschrift:**

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 04.08.2014 - 16:00:41

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 4.8.2014 16:13  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Herrenbergstr Eilendorf EI-WO-01

**Kritik:** zuerst der Verfall und die Fehlnutzung/Leerstand von Baubestand im Innenbereich von Eilendorf bevor ein weiterer Verbrauch von Natur-Fläche zu Bauland erklärt wird. Hier sollte alte Baumbestand am Hang zur Herrenbergstraße unbedingt sofort unter Naturschutz gestellt werden! Zufahrten für geplante Grundstücke würden die Hang zerschneiden und den Bäumen die Lebensgrundlage nehmen!

Zur Weiternutzung und Umnutzung des Wohnbaubestands in Eilendorf (wie auch in anderen Stadtteilen) sind Konzepte erforderlich. Hier ist es eine elementare Aufgabe auch der Planer sich dieser Herausforderung anzunehmen und Konzepte für die Zukunft zu entwickeln. Die Strategie im Umgang mit Leerstand muss lauten, städtebaulich wichtige Quartiere und Stadtteile nicht aufzugeben, sondern Interventionsstrategien zu entwickeln, die sich an den individuellen Perspektiven des Quartiers orientieren. Dabei bilden kommunale Wohnungsunternehmen oder Stadtentwicklungsgesellschaften wichtige Instrumente, um auch aktiv handelnd in den Stadtumbauprozess einzugreifen. Den Kommunen stehen im Hinblick auf die Ausbremsung durch Einzelinteressen die Rechtsinstrumente des BauBs zur Verfügung.

**Zustimmung:** ...es ein Bereich ist, der bereits zwischen vorhandener Bebauung liegt. - Aber der Baumbestand muss nachhaltig gesichert werden (s.o.).

**Gesamteindruck:** Verbesserungswürdig

**Wohnort:** in der Nähe zum Plangebiet

**Rolle im Verfahren:** sonstiger Betroffener

**Anschrift:**

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 04.08.2014 - 16:13:22

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 4.8.2014 16:23  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: Eilendorf Hahnweg EI-WO-02

Kritik: ...dass zuerst der Leerstand von Baubestand im Innenbereich von Eilendorf genutzt wird, bevor weitere Landwirtschaftliche Fläche für die Bebauung freigegeben wird. Zur Weiternutzung und Umnutzung des Wohnbaubestands sind Konzepte erforderlich. Hierbei sollte eine bereits in der Presse angekündigte Studie abgewartet werden, die sich mit dem Problem von Leerstand bzw. zu geringer Nutzung des Wohnraumes im Zentrum der Stadtteile beschäftigt. Aus einer Studie können dann Strategien abgeleitet werden, die verhindern, dass die gesamte Landschaft zersiedelt wird!

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

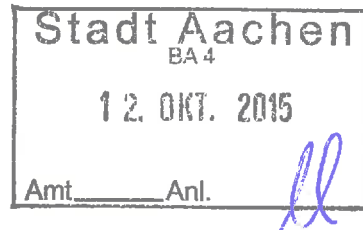
Datum des Mailversand: 04.08.2014 - 16:23:33





Bezirksvertretung  
Kornelimünster / Walheim

Schulberg 20  
52076 Aachen



11.10.2015

---

### Erweiterung Sportpark Kitzenhaus - Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Namen des \_\_\_\_\_ möchten wir Sie bitten, die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Grünanlagen mit der Eintragung Sportplatz soweit zu erweitern, dass ein Übungsplatz sowie eine Stellplatzanlage für ca. 100 PKW westlich des Kitzenhausweges angelegt werden kann. Des Weiteren möchten wir Sie bitten, die Erweiterung unseres bestehenden Vereinsheimes und die Errichtung einer Tribüne mit Wetterschutz für die Zuschauer zu ermöglichen.

Der Verein \_\_\_\_\_ ist in den letzten Jahren immer mehr gewachsen, im letzten Geschäftsjahr 2014 um 15 %. Somit sind die Kapazitätsreserven erschöpft und der Verein kann seinen aktiven Mitgliedern keine ausreichenden Trainings- und Spielmöglichkeiten auf den vorhandenen Übungs- und Spielfeldern mehr zur Verfügung stellen. Darüber hinaus können wir zurzeit keine Mädchen- beziehungsweise Damenmannschaft gründen, da wir in unserem jetzigen Vereinsheim nur zwei Umkleiden mit einer Gemeinschaftsdusche haben und nach den Spielen die Schiedsrichter mit den Mannschaften duschen müssen.

Wir hoffen, dass unser Verein durch die Stadt unterstützt wird und unser Anliegen Gehör findet, weil wir einen wichtigen Beitrag zu den sozialen Angeboten insbesondere für Kinder und Jugendliche leisten. Diese Angebote wollen wir erweitern und verbessern.

---



Um dem Wachstum des [ ] gerecht zu werden, hat sich unsere Vereinsführung mit dem Architekten [ ] zusammengesetzt und ein Konzept zur Erweiterung der bestehenden Sportplatzfläche erarbeitet. Dieses Konzept hat folgende Eckpunkte:

- Sicherung der bestehenden Spiel- und Übungsplätze
- Errichtung einer Trainingshalle
- Erweiterung des Vereinsheimes
  - mit neuen Umkleiden, denen die Duschen und WCs direkt zugeordnet sind
  - mit Schulungs- und Büroräumen
  - mit Unterrichtsraum, der auch für Gymnastik, Yoga, Pilates usw. genutzt wird
- Vergrößerung der Tribüne
- klare Straßenführung des Kitzenhausweges
- eigene Zufahrt für die vorhandenen Stellplätze (Entkopplung vom Kitzenhausweg)
- Eingrünung des neuen Übungsplatzes und der Stellplatzanlage zur Schonung des Landschaftsbildes
- Anlage eines weiteren Übungsplatzes (45,0 m x 60,0 m)
- Anlage einer Stellplatzanlage mit 104 Stellplätzen

Ziel ist die nachhaltige Entwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur. Bei der Umstrukturierung wird die aktuelle Energieeinsparverordnung angewendet, Ressourcen werden geschont.

Unsere Anlage liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher sind wir für alle unsere Vorhaben auf Genehmigungen nach § 35 BauGB angewiesen. Wir hoffen auf eine entsprechende Zustimmung durch die zuständigen Fachämter. Voraussetzung für die Genehmigung nach § 35 BauGB ist jedoch in jedem Fall, dass der Flächennutzungsplan den Vorhaben nicht entgegensteht. Deshalb bitten wir hiermit um eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 ist der Bereich der Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes 2014 ist keine Änderung vorgesehen.

Für unsere Vorhaben sollte unseres Erachtens die Darstellung von Grünflächen mit der Einschrift „Sportplatz“ passend sein.

---

Wir haben daher die Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH gebeten, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen.

### **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Die geplante Erweiterung des Sportplatzes liegt südlich des Stadtteils Hahn der Stadt Aachen. Südlich des vorhandenen Sportplatzes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Ansonsten sind sowohl der bestehende Sportplatz, als auch die geplante Erweiterung von landwirtschaftlichen Flächen und von Grünflächen umgeben.

Die angestrebte Flächennutzungsplanänderung umfasst die

.....  
in der Gemarkung

. Alle Flächen liegen

### **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Aachen ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Freiraum mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt. Da es sich bei der Erweiterung des bestehenden Sportplatzes um die Erweiterung einer Freiraumnutzung handelt, entspricht die aktuelle Darstellung des Regionalplanes der geplanten Nutzung.

#### **Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1980 ist der bestehende Sportplatz als Fläche für Grünanlagen mit der Eintragung Sportplatz dargestellt. In diesem Bereich sollen das Vereinsheim und die Tribüne realisiert werden. Die für die geplante Erweiterung vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden.

---

### **Landschaftsplan**

Die Erweiterungsfläche liegt wie die Bestandsfläche im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Aachen und unterliegt dem Landschaftsschutz. Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in den Landschaftsschutz, der durch noch zu bestimmende Maßnahmen kompensiert werden muss. Möglicherweise kann eine entsprechende Eingrünung der Vorhaben als Kompensation anerkannt werden.

### **Begründung der Planinhalte**

Auf Grundlage der Planungskonzeption für den Änderungsbereich werden die Flächen im Plangebiet wie folgt dargestellt:

#### Bestehende Sportplatzfläche

Entsprechend der bisherigen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung bleibt die Darstellung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bestehen.

#### Geplante Sportplatzfläche

Entsprechend der zukünftigen vorgesehenen Nutzung wird die Darstellung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz angepasst.

Zur Kompensation des Eingriffs und zur Sicherung des Landschaftsbildes, wird eine 5,0 m breite Eingrünung zur offenen Landschaft vorgenommen.

---

## Städtebauliche Kenndaten

	Bestand	Planung
<b>Östlicher Bereich (Sportplatzfläche)</b>		
Sportplatz	12.500 m <sup>2</sup>	12.500 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche am Straßenrand	770 m <sup>2</sup>	
Stellplatzfläche mit Zufahrt	0	330 m <sup>2</sup>
Grünflächen aus ehemaliger Verkehrsfläche		440 m <sup>2</sup>
<b>Westlicher Bereich (landwirtschaftliche Fläche)</b>		
Übungsplatz		3.800 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlage inkl. Bepflanzung		3.400 m <sup>2</sup>
Grünflächen inkl. Randeingrünung		2.220 m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Fläche	9.420 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche (Flurstück 100 tlw.)	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.690 m<sup>2</sup></b>	<b>23.690 m<sup>2</sup></b>

Aachen, den 11. Oktober 2015

Mit freundlichen Grüßen

**Anlagen**

Planungsrechtmappe

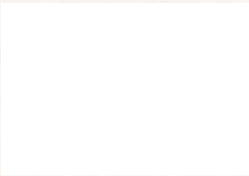
Übersichtsplan

---





Aachen, 19.08.2014

  
Gebäudemanagement der

Stadt Aachen

FB 61

**Flächennutzungsplan Erschließung Beulardstein**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Erstaunen habe ich gehört dass diese Fläche Schloßparkstr. hinteres Feld nun anders genutzt werden soll.

Leider lag die Befragung in den Sommerferien, sodass man davon ausgehen kann dass auch bewusst so geplant war, da viele Anwohner und Bürger zu dieser Zeit sich im Urlaub befinden.

Ich wehre mich sehr gegen diese Pläne, ich habe seit einiger Zeit Nässe im Keller, was sicherlich mit auf die Bebauung Schloß Rahe zurückzuführen ist.

Der Grundwasser Spiegel steigt ständig an.(vorher keine Probleme)

Insbesondere die Lärmbelästigung durch Kohlscheider Zubringer und die Baustelle Schloß Rahe hat dramatisch zugenommen.

Im Übrigen ist es sehr wichtig Grünflächen und Auen zu erhalten, meines Erachtens ist die Wiese doch Landschaftsschutzgebiet.(deshalb Versuch der Erschließung vom Beulardstein aus?)

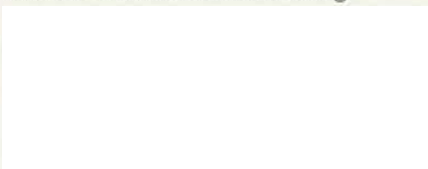
Wichtig ist auch das Gebiet als grüne Lunge zu respektieren.

Fauna und Flora müssen geschützt werden.

Es gibt sicherlich andere Möglichkeiten als jetzt hier freie Wiesenflächen nutzen zu wollen.

Ich bitte mir den Eingang des Schreibens zu bestätigen und habe die Bitte dass ich informiert werde wann die nächsten Bürgerbefragungen durchgeführt werden.

Mit Grüßen aus Laurensberg



**aachen2030 - Wtrlt: Fw: Telefonat von Montag Vaalserquartier Grundstück**

---

**Von:** vorbereitende bauleitplanung  
**An:** Günther, Wolfram; aachen2030  
**Datum:** 08.07.2015 10:16  
**Betreff:** Wtrlt: Fw: Telefonat von Montag Vaalserquartier Grundstück

---

zur Info

>>>

schrieb am Dienstag, 7. Juli 2015 um 22:50:

Sehr geehrter Herr Günther,

wir haben Montag telefoniert bezüglich meines Grundstückes in Vaalserquartier.

Die erste Phase ist ja leider an mir vorbei gegangen, trotz allem hoffe ich das es schon für die nächste Phase mit bedacht wird.

Ich habe aus dem ordner der Grundbesitzabgaben folgende Angaben :

Diese ehemalige Pferdewiese liegt brach da wir keine Pferde mehr haben.

Das Grundstück mit Pferdestall wurde auch schon vor Jahren verkauft.

Wie sie auf ihren Plänen sehen immer schön an der Grenze zu den Niederlanden und Bergauf bis zum Waldrand.

Beste Lage für Einfamilienhäuser mit viel Grün drum herum.

Auf Niederländischer Seite am Viergrenzenweg gehen paralell eine Häuser Reihe hoch.

Ich verbleibe mit besten Grüßen und hoffe auf Rückmeldung spätestens in der nächsten Phase der Planung Aachen 2030.

Besten Dank,

Stadtverwaltung Aachen  
 Abteilung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
 Lagerhausstr. 20  
 52064 Aachen



## B-Plan Verfahren

Universitätsklinikum Aachen

Eingabe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans  
 Anlagen: Lageplan mit Abgrenzungsvorschlag des Sondergebiets

Aachen, 21.07.2015

↓  
 → B5 o. F.  
 ↓  
 → technische in Te... ?  
 ↓  
 V  
 ↓  
 B5

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geben wir folgende Stellungnahme ab:

- I. Zu den betriebsnotwendigen Grundstücken der gehört unter anderem das 39,1 ha große Gelände, auf dem sich die Einrichtungen der Universitätsklinik befinden. Um an dem stark konkurrierenden Gesundheitsmarkt auch in Zukunft bestehen zu können, sind eine Fülle von Bauprojekten geplant, die die künftigen Erfordernisse von Patienten, Personal und Studenten abdecken müssen. Hierzu gehören u.a. folgende neu zu errichtende, bzw. zu sanierende Gebäude:

1. Gut Melaten
2. KITA, SPZ, PR **(Baugenehmigung liegt vor)**
3. Verwaltung
4. Operative Intensivmedizin **(Bauantrag eingereicht)**
5. Energiezentrale **(BlmSchG Antrag eingereicht)**
6. Parkhaus Steinbergweg
7. OP-Abteilung / Mutter-Kind / Herzzentrum
8. Psychiatrie
9. Kinder- und Jugendpsychiatrie **(Baugenehmigung liegt vor)**
10. Parkhaus an der Kullenhofstraße
11. Parkhaus am Kreisel Kullenhofstraße

12. MTZ 2. BA (***Dieses Gebäude besteht bereits***)
13. Strahlentherapie
14. Forschungscampus
15. Parkhaus an der Ecke Kullenhofstraße / Steinbergweg

Die Lage der geplanten Gebäude und den Vorschlag für die neuen Grenzen des Sondergebiets ersehen Sie aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan vom 21.07.2015.

Daraus wird ersichtlich, dass die Gebäude

2. KITA, SPZ, PR
4. Operative Intensivmedizin
6. Parkhaus Steinbergweg
10. Parkhaus an der Kullenhofstraße
11. Parkhaus am Kreisel Kullenhofstraße
13. Strahlentherapie

ganz oder teilweise in geplanten Grünflächen liegen. Damit aber die Bebaubarkeit jener Bereiche sichergestellt ist, wird angeregt, die die Grundstücke der Uniklinik RWTH Aachen durchziehende Grünflächen durch die Darstellung Sondergebiete zu ersetzen.

- II. Zur Begründung der vorgetragenen Anregung wird darauf hingewiesen, dass es nicht beabsichtigt ist, gänzlich auf jegliche Begrünung zu verzichten. Ohne weiteres kann und soll auch im darzustellenden Sondergebiet eine hohe städtebauliche Qualität durch Freiräume und Begrünung geschaffen werden. Es ist aber andererseits zu verhindern, dass die für den Bestand der Uniklinik lebenswichtigen Neuplanungen nicht umgesetzt werden könnten. Vielmehr sind die genannten und in der Masterplanung aufgelisteten Projekte teilweise seit längerem in der Projektentwicklung und müssen zeitnah umgesetzt werden. In nachfolgenden Planaufstellungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren kann ohne weiteres die städtebauliche Qualität durch ausreichende Freiräume mit Begrünung sichergestellt werden. Hier kann gerne in Absprache mit Ihrem Hause eine Lösung gefunden werden, die in einem Städtebaulichen Vertrag ihren Niederschlag findet. Die Uniklinik RWTH Aachen ist selbstverständlich an einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung interessiert, andererseits ist aber die notwendige Flexibilität erforderlich, um zukunftsorientiert planen zu können.
- III. Die Erläuterung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen gehen unter Ziff. 8.4 ausdrücklich auch auf die Sondergebiete für die Hochschulen ein. Der Masterplan der Uniklinik RWTH Aachen sieht vor, dass die leistungsfähige hochschulbezogene Infrastruktur geschaffen bzw. ausgebaut wird. Dabei sollen hohe Baukultur- und Freiraumqualitätsstandards zu einer attraktiven und unverwechselbaren Gestaltung beitragen. Schließlich kommt es auf ein optimales Umfeld für die Entwicklung der Hochschulen an. Gerade vor diesem Hintergrund wäre es kontraproduktiv, wenn die notwendigerweise in Anspruch zu nehmenden Erweiterungsflächen wegen Grünzügen nicht in Anspruch genommen werden können. Ausweislich des beigefügten Lageplans ersehen Sie, dass genügend Flächen für die Schaffung von Freiraumqualitäten beibehalten werden. Wichtig und

vordringlich ist jedoch, dass die konkreten Erweiterungsabsichten der Uniklinik RWTH Aachen nicht beeinträchtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

|



9.5.4



Stadt Aachen  
Fachbereich 61  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan  
Grundbuch von Laurensberg  
Laufende Nr.:  
Flurstücke

22.03.2017

Seite: 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin der o.a. Grundstücke.

Unglücklicherweise bin ich auf die stattgefundene vorgezogene Bürgerbeteiligung zum neuen Flächennutzungsplan nicht aufmerksam geworden und konnte so meine berechtigten Interessen nicht in die nun stattfindende Bewertung der Anregungen und Bedenken einbringen.

Gleichwohl bitte ich hiermit, zu berücksichtigen, dass ich beantrage, das gesamte Flurstück in die bebaubare Fläche des Mischgebietes einzubeziehen. Die jetzt vorgeschlagene Grenze verläuft auf dem Flurstück entlang der Bebauung der Reithalle.

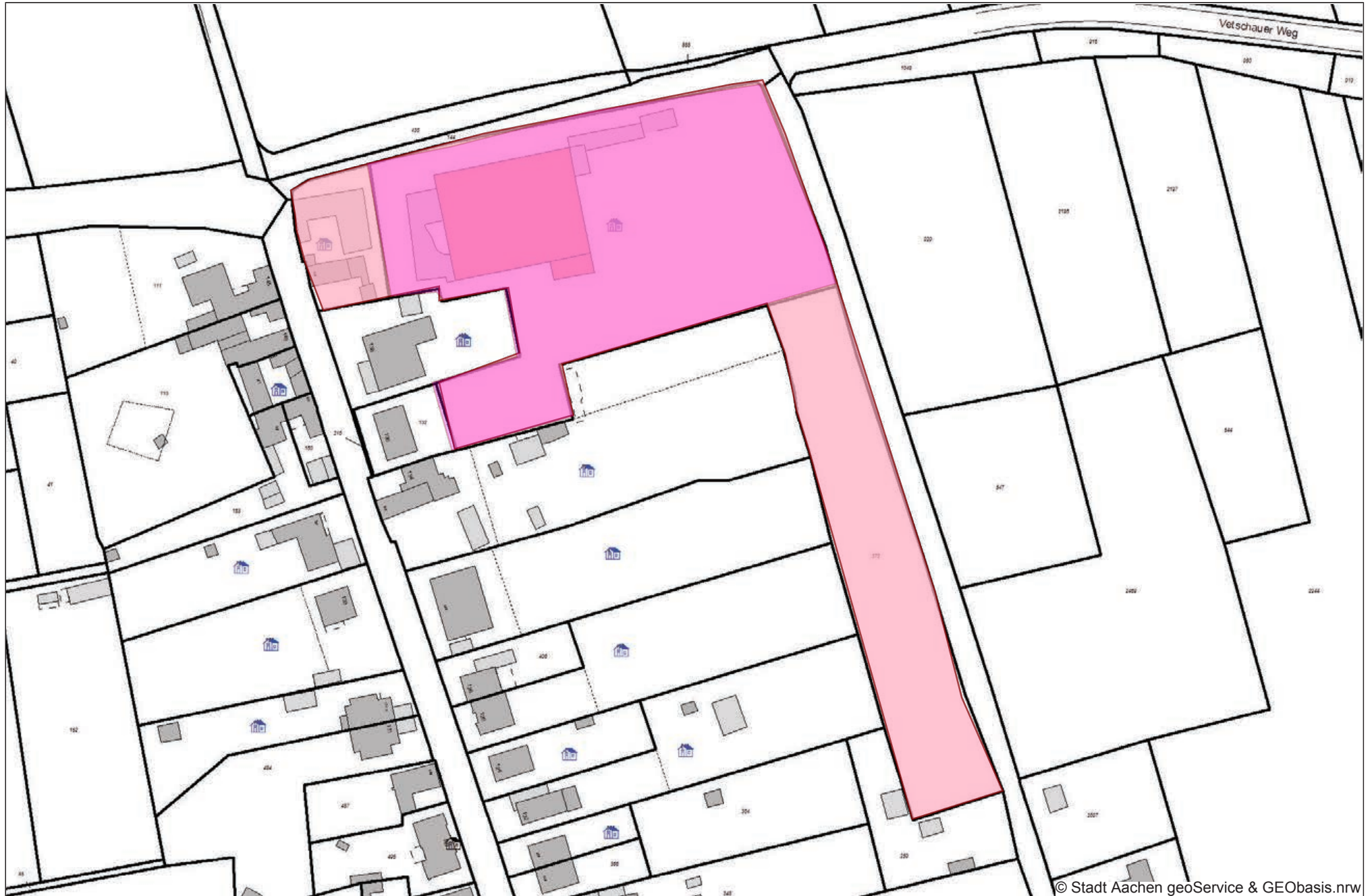
Zur Rücksprache stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



© Stadt Aachen geoService & GEObasis.nrw







---

**Fw: Vollmacht**

**Von:**

**An:** vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de

**Datum:** 06.08.2014 13:26:01

---

Stadt Aachen

FB 61 - vorbereitende Bauleitplanung -

z. H. Frau Hermann

Lagerhausstraße 20

52058 Aachen



Vollmacht

Sehr geehrte Frau Hermann,

hiermit erteile ich meinem Neffen, Herrn \_\_\_\_\_, wohnhaft \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ die Vollmacht, sämtliche Angelegenheiten die den neuen Flächennutzungsplan und mein Grundstück, \_\_\_\_\_ betreffen, in meinem Namen zu erledigen.

Mit freundlichen Grüßen

vorbereitende bauleitplanung - Fwd: neuer Flächennutzungsplan / Hier : Einzelbewertung RI-WO-12

---

**Von:**

**An:** "vorbereitende.bauleitplanung" <vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen...>

**Datum:** Mittwoch, 6. August 2014 13:22

**Betreff:** Fwd: neuer Flächennutzungsplan / Hier : Einzelbewertung RI-WO-12

---

----- Ursprüngliche Nachricht -----

An:

Datum: um

Betreff: neuer Flächennutzungsplan / Hier : Einzelbewertung RI-WO-12

06.08.2014

Stadt Aachen

FB 61 – vorbereitende Bauleitplanung -

z. H. Frau Hermann

Lagerhausstraße 20

52058 Aachen

Betrifft : neuer Flächennutzungsplan / Hier : Einzelbewertung RI-WO-12

Grundstück: Gemarkung

Eigentümerin

wohnhaf in

Sehr geehrte Frau Hermann,

bezugnehmend auf den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes, sowie der Einzelbewertung vom 21.02.2014 / RI-WO-12 zu o.g. Grundstück, möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich, entsprechend Ihrer ausgesprochenen Eignungsbewertung ("geeignet"), ebenfalls befürworte, diese Fläche für Wohnbauzwecke vorzusehen. Die alternative Darstellung im Flächennutzungsplan vom 26.05.2014 lehne ich ab.

07.08.2014

Leider ist meiner Tante, die Veröffentlichung erst jetzt bekannt geworden aufgrund der großen Entfernung zwischen Aachen und Frankfurt. Ich bitte die verspätete Stellungnahme zu entschuldigen und mit in den laufenden Vorgang aufzunehmen.

Eine entsprechende Vollmacht meiner Tante wird Ihnen per Email und per Post zugeschickt.

Mit freundlichen Grüßen

**vorbereitende bauleitplanung - Fw: Vollmacht**

---

**Von:**

**An:** <vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de>

**Datum:** Mittwoch, 6. August 2014 13:10

**Betreff:** Fw: Vollmacht

---

Stadt Aachen

FB 61 – vorbereitende Bauleitplanung -

z. H. Frau Hermann

Lagerhausstraße 20

52058 Aachen

Vollmacht

Sehr geehrte Frau Hermann,

hiermit erteile ich meinem Neffen, \_\_\_\_\_ wohnhaft \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_, die Vollmacht, sämtliche Angelegenheiten die den neuen  
Flächennutzungsplan und mein Grundstück, Gemarkung \_\_\_\_\_  
betreffen, in meinem Namen zu erledigen.

Mit freundlichen Grüßen

zu 6.2.2 und 6.2.3 § 9.6.2

**- WG: Aachen-Richterich, Uersfeld, Flur Flurstücke  
) , neue Flurstücke**

---

**Von:** Christiane Melcher  
**An:** Günther, Wolfram <Wolfram.Guenther@mail.aachen.de>; Kriesel, Harald <Har...  
**Datum:** 08.09.2014 14:53  
**Betreff:** WG: Aachen-Richterich, Uersfeld, Flur , Flurstücke , neue Flurstücke  
**Anlagen:** 140818 Gestaltungsplan.pdf; 080828 FB61 20.pdf; 080911\_080923\_Ämterbeteiligung.pdf;  
140818 Flächenplanung Uersfeld .pdf; 140818 Flächenplanung Uersfeld .pdf

---

Z.K. Und als TOP morgen in der FBR

Sehr geehrter Frau Melcher,  
sehr geehrter Herr Begaß,  
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unser Gespräch vom 08.05.2014 im Beisein der und basierend auf unsere fristwahrende Eingabe zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 30.07.2014 bitten wir wie verabredet um einen weiteren Besprechungstermin.

In dem o.g. Termin wurde vereinbart, dass in Abstimmung mit der ein Gestaltungsplan und eine Flächenbilanzierung, aufbauend auf den gültigen FNP, vorgenommen werden soll.

Nach einem weiteren Abstimmungsgespräch zwischen der und uns am 11.06.2014 zeigte sich, dass zwischen und uns eine gemeinsame Lösung möglich sein wird. Wir haben daraufhin den beiliegenden Gestaltungsplan vom 18.08.2014 erstellt und eine Flächenplanung vorgenommen, die den Wegfall von Gewerbeflächen und den Zugang von gemischter Baufläche kennzeichnet. Eine zweite Flächenplanung unter Einbeziehung der Fläche von haben wir vorsorglich beigelegt, da es gut sein kann, dass von Seiten einzelner Politiker hier Anregungen kommen werden. Die Flächenplanung nur unter der Einbeziehung der ergibt, dass ein „Überhang Abgang“ von 5.495 m<sup>2</sup> entsteht.

Die Verkehrsführung im beigelegten Gestaltungsplan vom 18.08.2014 basiert auf dem Vorschlag des Fachbereichs 61/31 der Stadt Aachen von August 2008. Siehe hierzu das Schreiben der Stadt Aachen vom 11.09.2008 – Ergebnis der Ämterbeteiligung. Durch die ergänzende Straßenführung kommt es zu einer erheblichen Entlastung des kritischen Straßenabschnittes zwischen den Hausnummern Uersfeld und . Wenn man zusätzlich, wie im Gestaltungsplan angeregt, den heutigen Zufahrtsbereich zum Engineering Park Aachen in südliche Richtung nur für die Uersfelder Wohnanlieger zulässt, wird dieser „Straßenschwachpunkt“ nur noch von den Uersfeldern und einigen wenigen Durchfahrern aus Kohlscheid-Bank in eine Richtung benutzt. Die Belastung verringert sich enorm.

Aufgrund der zahlreichen Gespräche im Zusammenhang mit der Ämterbeteiligung, wurden verschiedene Lösungsansätze besprochen. Als Resultat dieser Gespräche wurden ein verkehrstechnisches Gutachten (siehe Anlage vom 05.07.2010) und eine schalltechnische Stellungnahme (siehe Anlage vom 27.08.2010) angefertigt, die Ihnen bekannt sind und aus technischen Gründen in der Anlage einer zweiten Mail beigelegt sind.

Leider scheiterte in den vergangenen Jahren die Entwicklungsmaßnahme in Uersfeld zu einem wesentlichen Teil an der fehlenden Bereitschaft der , den vorgeschlagenen Lösungsansätzen

09.10.2014

zuzustimmen. Aufgrund der letzten Gespräche gehen wir jedoch davon aus, dass Einigkeit erzielt wird, wenn Sie als Vertreter der Stadt Aachen und die Politik den vorgeschlagenen Lösungen zustimmen.

Heute ist Uersfeld ein Wohn- und Gewerbestandort mit einer guten Verkehrsanbindung an die L 232, an die Autobahn A4/E314 und die Deutsche Bundesbahn/Euregiobahn mit ihrer Haltestelle in fußläufiger Verbindung zu Uersfeld. Der Gewerbestandort Uersfeld ist vor wenigen Jahren wieder belebt worden. Nachdem schon beschlossen war, die ca. 120 Arbeitsplätze der aus Aachen zu verlagern, wurde der Standort Uersfeld mit Unterstützung der Stadtverwaltung aufgrund unserer Initiative vergrößert und es wurden neuwertige Flächen für heute ca. 300 Arbeitsplätze geschaffen. Alleine durch die Firmenzusammenlegung wurden ca. 30 Arbeitsplätze der aus Bergisch-Gladbach nach Aachen verlagert.

Den Alt- und Neuansiedlern wurde als wahrscheinliches Szenario auch das Bemühen um die Weiterentwicklung des EPA („Engineering Parks Aachen“) im Rahmen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans vermittelt. Nicht zu Letzt hat dies auch den Ausschlag für den Standort Aachen gefestigt. Die Signalwirkung, die durch den FNP-Entwurf entsteht, wenn er so umgesetzt würde, wäre nicht positiv.

Der politische Wille, Uersfeld als Gewerbestandort weiter zu entwickeln, war nach Vorstellung des „Engineering Parks Aachen“ vorhanden. Die Ämterbeteiligung deckte die Schwachstellen auf und es wurden Lösungen erarbeitet. Heute erkennen wir, dass Ergebnisse greifbar sind und sich der städtebaulich positive Aspekt eines Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in Uersfeld auf eine gewachsene und sympathische Weise weiter entwickeln kann.

Wir freuen uns, an dieser Entwicklung des Standortes mitzuwirken, und bitten wie verabredet, das Gespräch fortzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

P.S Weitere Anlagen in einer zweiten Mail



Aachen, den 28. August 2008

Hausruf:

An  
- FB 61/20 -

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Engineering Park Aachen- für das Grundstück Uersfeld 24, Stadtbezirk Aachen-Richterich  
hier: - Ämterbeteiligung -**

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird wie folgt Stellung bezogen:

Nachdem sich das Gewerbegebiet und der Durchgangsverkehr in der Ortslage Uersfeld vergrößerte (aus Verkehrserhebungen)

1980	(In der Zeit von 7.00 - 19.00 Uhr)	ca. 1500 Kfz im Querschnitt
1987		ca. 1700 Kfz im Querschnitt
2002		ca. 2000 Kfz im Querschnitt

verringerte sich das Verkehrsaufkommen im Jahr 2005 auf ca. 900 Kfz.

Während in den ersten Jahrzehnten die Bürgerbeschwerden zunahmen, liegen zurzeit keine vor.

Die Ergebnisse des vorliegenden Verkehrsgutachtens sind zu diskutieren. Anders als im Gutachten zugrunde gelegt ist nicht mit 462 zusätzlichen Beschäftigten sondern maximal 570 zusätzlich Beschäftigten zu rechnen; zudem ist das Verkehrsaufkommen durch Wohnnutzung nicht berücksichtigt. Die ÖPNV-Erschließung ist ordentlich, jedoch nicht als sehr gut zu betrachten, die zugrunde gelegten Fußwegezeiten von und zur ÖPNV-Haltestelle bzw. zum Bahn-Haltepunkt Kohlscheid werden bezweifelt. Insofern ist ein höherer MIV-Anteil anzulegen. Dieser Anteil lässt sich reduzieren, wenn Maßnahmen des Mobilitätsmanagements verbindlich vereinbart werden; konkret könnte dies die Verpflichtung zur Abnahme von Job-Tickets, die Förderung von Pendlerbörsen zur stärkeren Fahrzeugauslastung oder aber die Einrichtung sogenannter ÖPNV-Info-Terminals an zentralen Stellen innerhalb oder ausserhalb der Gebäude bedeuten. Die einzelnen Maßnahmen wären mit der Fachverwaltung abzustimmen, bzw. durch externe Expertise zu begutachten.

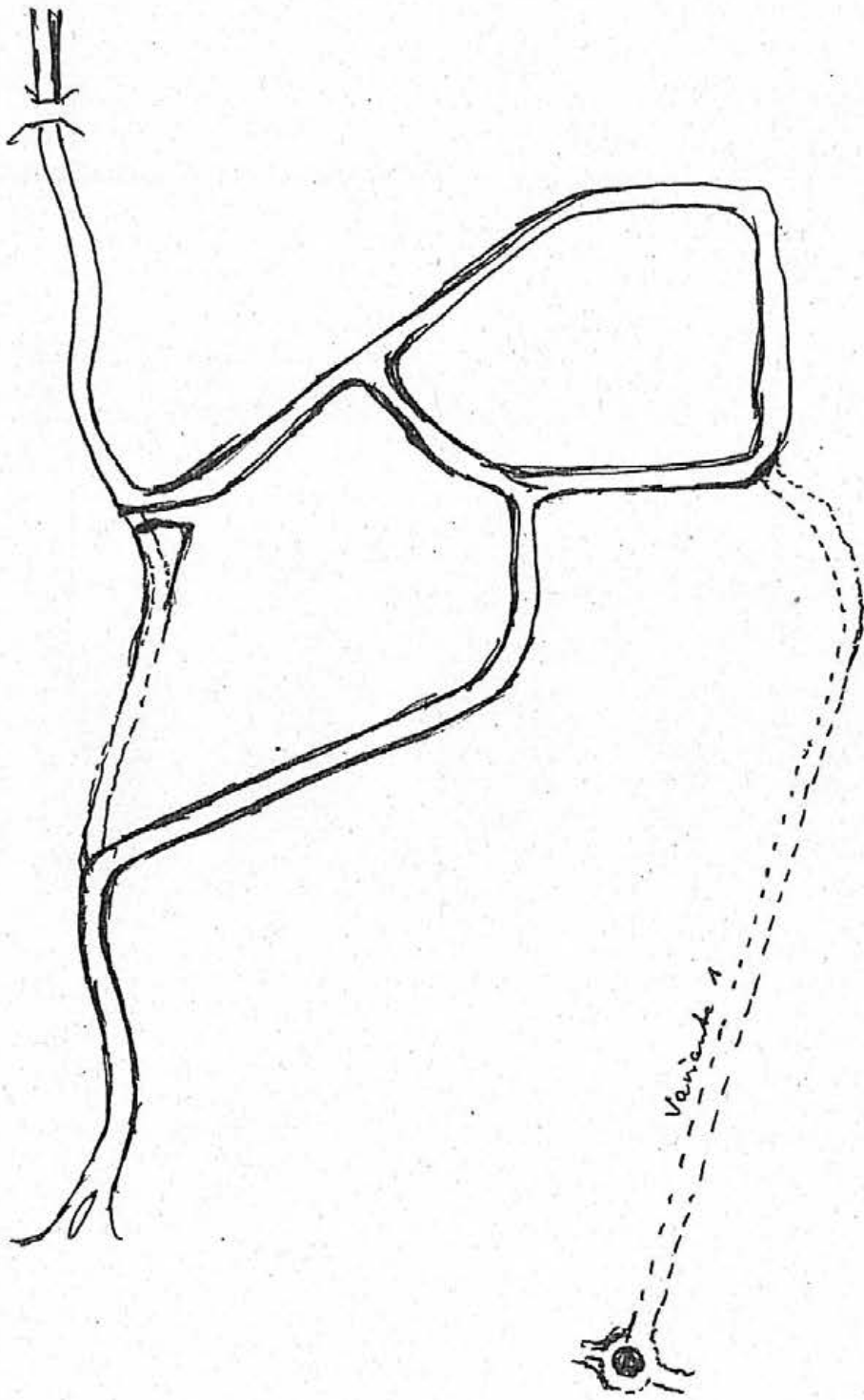
Empfohlen wird bei einem Ausbau des Gewerbegebietes eine Erschließung auszuarbeiten, die die Ortslage Uersfeld beruhigt. Eine Lösungsmöglichkeit könnte so aussehen, wie im Plan Landschaft 24, Gestaltungsplan Engineering Park Aachen, A 3 1:750/ Neue Straße dargestellt. Sollte die Erschließung des Gewerbegebietes so ausgeführt werden, könnte die Ortsdurchfahrt geschlossen und als Sackgasse ausgebildet werden. Baulich könnte die Ortsdurchfahrt als Mischfläche gestaltet werden. Aus dem Gewerbegebiet könnte zusätzlich eine Erschließung in und aus Richtung Banker-Feld-Straße erfolgen.

Als Alternativlösung könnte eine neue Erschließungsstraße über Kohlscheider Gebiet, wie z.B. Variante 1 von der Roermonder Straße zum Gewerbegebiet erfolgen. Hierzu ist Kontakt mit Herzogenrath-Kohlscheid und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW aufzunehmen.

Aus beigefügter Skizze sind die Erschließungsmöglichkeiten ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



AC, im August 2008



EINGEGANGEN 17. Sep. 2008

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB 61/20 - D-52058 Aachen

Herrn



52134 Herzogenrath - Kohlscheid

Auskunft Frau Klamke  
Gebäude Lagerhausstraße 20  
Telefon 0241 / 432 6123  
Telefax 0241 / 432 6199  
e-mail stadtentwicklung@mail.aachen.de  
Internet www.aachen.de  
Aktenzeichen  
Kassenzeichen  
Buslinien 1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163  
Haltestelle Hauptbahnhof  
Datum 11.09.2008

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Uersfeld - Engineering Park Aachen -  
hier: Ergebnis der Ämterbeteiligung**

Sehr geehrter Herr

die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Ämterbeteiligung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ist am 05.09.08 abgelaufen.

Im Rahmen dieser Ämterbeteiligung wurden schriftliche Stellungnahmen von Aachener Stadtbetrieb / E 18; FB Bauaufsicht / FB 63; FB Immobilienmanagement / FB23; FB 61/10-vorbereitende Bauleitplanung; Bauverwaltung / B03/10 + B03/20; FB Wirtschaftsförderung / FB 02/1; FB 61/30 - Verkehrsmanagement; Fachbereich Vermessung / FB 62 und FB Umwelt / FB 36 sowie Bezirksamt Aachen-Richterich/BA 6 abgegeben.

Im Rahmen der v.g. Ämterbeteiligung wurden außerdem ein Abstimmungstermin mit den beteiligten Ämtern hier im Hause am 26.08.08 durchgeführt, an dem Sie ebenfalls teilgenommen haben.

In der Anlage erhalten Sie zur weiteren Bearbeitung daher die o.g. schriftlichen Stellungnahmen sowie die Niederschrift des v.g. Abstimmungstermines zu Ihrer Kenntnis. Ich bitte Sie um Berücksichtigung sowohl der schriftlichen als auch der im Abstimmungstermin mündlich abgegebenen Stellungnahmen im weiteren Verfahren.

Das Ergebnis der Projektvorstellung beim Umweltamt am 21.08.08 ist in die o.g. Stellungnahme des FB 36 eingeflossen. Das Anforderungsprofil für den erforderlichen Umweltbericht ist Ihnen lt Schreiben des FB 36 vom 09.09.2008 bereits separat zugegangen

Sollten sich für Sie noch Fragen zu den v.g. Stellungnahmen im Zuge der Planung ergeben, bitte ich um Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

(Harald Kriesel)  
Anlagen

Gesamt

Ableitung  
Sachbearbeiter/in  
Telefon  
Datum 12.08.2008

FB 61
Eing.: 14. AUG 2008 OK
Lfd. Nr. 1047 / Abt. 20

4-

An  
- FB 61 -

Herrn Harald Kriesel

**Stellungnahme zur Anfrage Aufstellung Bebauungsplan Engineering Park Aachen**

**1.) Stellungnahme aus dem Bereich der Abfallwirtschaft:**

Es wird verwiesen auf die UVV-Müllbeseitigung (GUV-V C 27), insbesondere §§ 16 (1), in Verbindung mit §§ 11 der Abfallwirtschaftssatzung.

Standplätze für Abfallbehälter sind grundsätzlich ebenerdig bereitzustellen.  
Die Standplätze müssen befestigt sein und eine Größe ausweisen, auf der mehrere Behälter für eine getrennte Abfallsammlung aufgestellt werden können. Es werden zur Zeit folgende Abfallfraktionen entsorgt: Rest-, Bioabfall, Blaue Tonne, gelber Sack und Sperrgut.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die An- und Abfahrt zu den Abfallbehälterstandplätzen darf durch geplante Parkfläche behindert werden.

Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Für die Entsorgung soll die Fahrbahnbreite 3,50 m nicht unterschreiten. Im Falle einer Durchfahrt soll die Höhe mindestens 3,80 m betragen.

Die Abfallsammelfahrzeuge verfügen über eine Gesamtlänge von 9,50 m. Der kleinste Wendekreis bei Fahrzeugen mit lenkbarer Nachlaufachse beträgt 18 m, bei nichtgelenkter Nachlaufachse 20 m.

Ist die Ausgestaltung eines ausreichend groß bemessenen Wendekreises in Stichstraßen nicht möglich, so ist am Hauptstraßenzug eine für die Bereitstellung der Abfallgefäße aller Anlieger der Stichstraße ausreichend groß bemessene gemeinsame Stellfläche vorzusehen. Hierbei ist von mindestens 3 Gefäßen 120 l MGB je Grundstück auszugehen. Die Maße je Gefäß betragen ca. 0,5 m in der Breite und 0,6 m in der Tiefe bei einer Höhe von ca. 1 m.

Die Planung einer Fläche für die Bereitstellung von Depotcontainern für Weis- und Braun-/Grünglas ist zu prüfen. Der Container für die Aufnahme von Weisglas verfügt über die Abmessungen 1,50 m x 1,50 m und für Braun-/Grünglas 1,80 m x 1,40 m. Zum Einwurf sollte eine begehbare Fläche von 0,5 m Breit an jeder Einwurfseite vorhanden sein. Für das Entsorgungsfahrzeug der Depotcontainer wird ein lichter Freiraum in der Höhe von 4,80 m benötigt.

## 2.) Stellungnahme aus dem Bereich der Stadtreinigung:

Die Gestaltung von Verkehrsflächen und Stadtmöblierungen haben einen direkten Einfluß auf die Möglichkeiten, den Aufwand und die Art der Straßenreinigung.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Effektivität der Reinigung sollten Verkehrsflächen so gestaltet und möbliert sein, das eine überwiegend maschinelle Reinigung möglich ist.

Sofern die Straßen im Planungsgebiet dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden, bitte ich um Beachtung der nachstehend aufgeführten Punkte:

- Für die maschinelle Straßenreinigung muß die Fahrbahn eine Mindestbreite von 3,10 m haben. Auch sollte kein Pflasterbelag aufgebracht werden, bei dem durch die Saugleistung der Kehrmaschine ein Ausaugen der Fugen möglich ist.
- Bei der Durchführung von Winterdienstmaßnahmen mit Schneeräumschild ist aus Sicherheitsgründen eine Fahrbahnbreite von 3,50 m erforderlich.

Bei der Gestaltung der Gehwege bitte ich um Beachtung folgender Kriterien:

- Bei der Möblierung sowie der Errichtung von Baumscheiben und Pflanzkübeln sollte die Mindestbreite einer Kehrmaschine von 2,50 m sowie eine Mindesthöhe von 2,20 m berücksichtigt werden. Abstand und Bodenfreiheit der Möblierung sollten so gewählt werden, das eine Reinigung ohne größeren Aufwand möglich ist. Bei Baumscheiben sollten möglichst gelochte Schutzroste verwendet werden und anstelle von engmaschigen Baumschutzvorrichtungen nur Schutzbügel. Schilder sollten an den Rand des Gehweges aufgestellt werden.
- Es sollten möglichst Auffahrmöglichkeiten durch das Absenken von Bürgersteigkanten in Kreuzungsbereichen vorgesehen werden.
- Falls ein Abpollern der Auffahrt notwendig ist, muß die erforderliche Durchfahrtsbreite durch herausnehmbare Poller gesichert werden. Beim Aufstellen von Pollern über längere Gehwegstücke sind die Pfosten so zu setzen, das die Durchfahrtsbreite gewährleistet ist.
- Bei der Auswahl des Oberflächenbelages auf den Gehwegen sollten sowohl breite Fugen (Begünstigung von Schmutzansammlungen) als auch eine Verlegung im Sandbett (Auslaugen) vermieden werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

**Von:**  
**An:** Klamke, Gabriele  
**Datum:** 08/18/08 11:01  
**Betreff:** Aufstellung Vorhabenbezogener B-Plan, Uersfeld , Engeneering Park

Sehr geehrte Frau Klamke,

bauordnungsrechtlich ist mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen eine Prüfung nicht möglich.  
Nicht unproblematisch scheint der Konflikt Wohnen und Gewerbe.  
Auch werden die Immissionen der Bahnlinie in Bezug auf Wohnen gesehen.  
Quer über das Grundstück, von Süd nach Nord, verläuft eine 300er Mischwasser/ freispiegelleitung(öffentlicher Kanal).

Mit freundlichen Grüßen

Gescannt

Aachen, 18. August 2008

An

- FB 61 -

FB 61  
Eing.: 21. AUG. 2008  
Lfd. Nr. 1057 Ab. 01/20

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Uersfeld 24**

Mit Schreiben vom 06.08.2008 wird um Stellungnahme zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebeten.

FB 23 hat gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Im Auftrag

*SS*



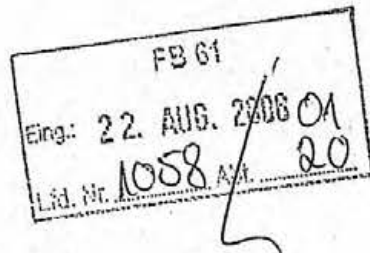


Gescannt

Aachen, 21. August 2008

An

- FB 61/20 -



Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
- Engeneering Park Aachen -, Uersfeld Aachen-Richterich

Ihr Schreiben vom 06.08.2008

Im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahme sind keine privaten Leitungen bekannt.

Oberirdische sichtbare Sondernutzungen (Lifasssäulen, Uhrensäulen, Kioske pp.) sind von dieser Stellungnahme nicht erfasst. Diese sind, sollte die hierdurch vorgesehene Baumaßnahme behindert werden, dem FB 61/80 – Sondernutzungen – spätestens 6 Wochen vor Baubeginn zu melden, damit ggf. ein Widerruf der Erlaubnis veranlasst werden kann.

**Stellungnahme zur Kampfmittelbelastung:**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Baubereich **keine konkreten Hinweise** auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gewertet werden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Die Teilnahme an dem Abstimmungsgespräch am 26.08.08 seitens B 03/10 ist nicht erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen die Unterzeichnerin gerne zur Verfügung.

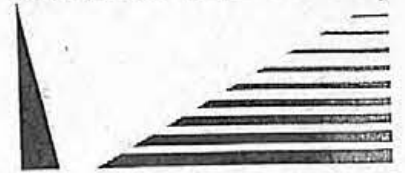
Im Auftrag

**Von:**  
**An:** Klamke, Gabriele  
**CC:**  
**Datum:** 09/01/08 4:21  
**Betreff:** B-Plan - Engeneering Park Aachen -

Guten Tag Frau Klamke,

da auf Betreiben des Investors der o.g. Bebauungsplan entwickelt werden soll, ist im Vorfeld mit dem Investor ein Vorbereitungsvertrag abzuschließen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist vor Satzungsbeschluss erforderlich. Sofern Sie weitere Unterlagen zum Projekt vorliegen haben, bitte ich um Zusendung einer Ausfertigung.

Schöne Grüße



Aachen, 25. August 2008

<b>Gesamt</b>	
FB 61	
Eing.: 26. AUG. 2008	CA
Lfd. Nr. 1071	20

**Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Engineering Park Aachen - für das Grundstück Uersfeld im Stadtbezirk Aachen Richterich - Ämterbeteiligung - ;  
Stellungnahme des FB 02**

Der Fachbereich Wirtschaftsförderung/Europäische Angelegenheiten ist von Beginn an in die Entwicklung des in Rede stehenden Bereiches involviert.

Die Firma wandte sich bereits zu Beginn des Jahres 2007 an FB 02, da der Verbleib des Unternehmens am Standort Aachen in Frage stand. Daraufhin fanden unterschiedliche Gespräche statt, u.a. mit der Geschäftsleitung, aber auch - in Verbindung mit dem FB 61 - mit den neuen Eigentümern des Firmengeländes, Herrn Architekt und Vertretern von . Gemeinschaftlich wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das Unternehmen nicht mehr erwog, seinen Sitz zu verlagern. Im Zuge der Verhandlungen und Gespräche wurde seitens der Eigentümer die Absicht zum Ausdruck gebracht, besagten Standort in einen Business-Park umzuwandeln.

Vor etwa zwei Monaten war die geplante Entwicklung in Uersfeld Inhalt einer Gesprächsrunde, an der - neben dem Unterzeichner - die Herren von den Driesch (Bürgermeister der Stadt Herzogenrath), Krings (TPH Herzogenrath-Kohlscheid) und Dr. Sicking (Co-Dezernent der Stadt Aachen) teilgenommen haben. Dabei wurden seitens der Stadt Herzogenrath Bedenken in Bezug auf die planerische Entwicklung in Uersfeld zum Ausdruck gebracht. Besonders argwöhnisch wird von dort eine mögliche Konkurrenz zum TPH und dem Gewerbegebiet Dornkaul, das sich quasi direkt schräg gegenüber dem genannten Grundstück befindet, betrachtet.

Seitens FB 02 werden hierdurch die genannten Umstände im Zuge der Ämterbeteiligung in die Überlegungen eingebracht und darum gebeten, die genannten Befindlichkeiten, die im interkommunalen Austausch zum Vorschein kamen, in angemessener Form zu berücksichtigen.

Im Auftrag

Der Oberbürgermeister

Aachen, 02.09.2008  
Hausruf.

An das  
- Planungsamt-

z.Hd. Frau Klamke

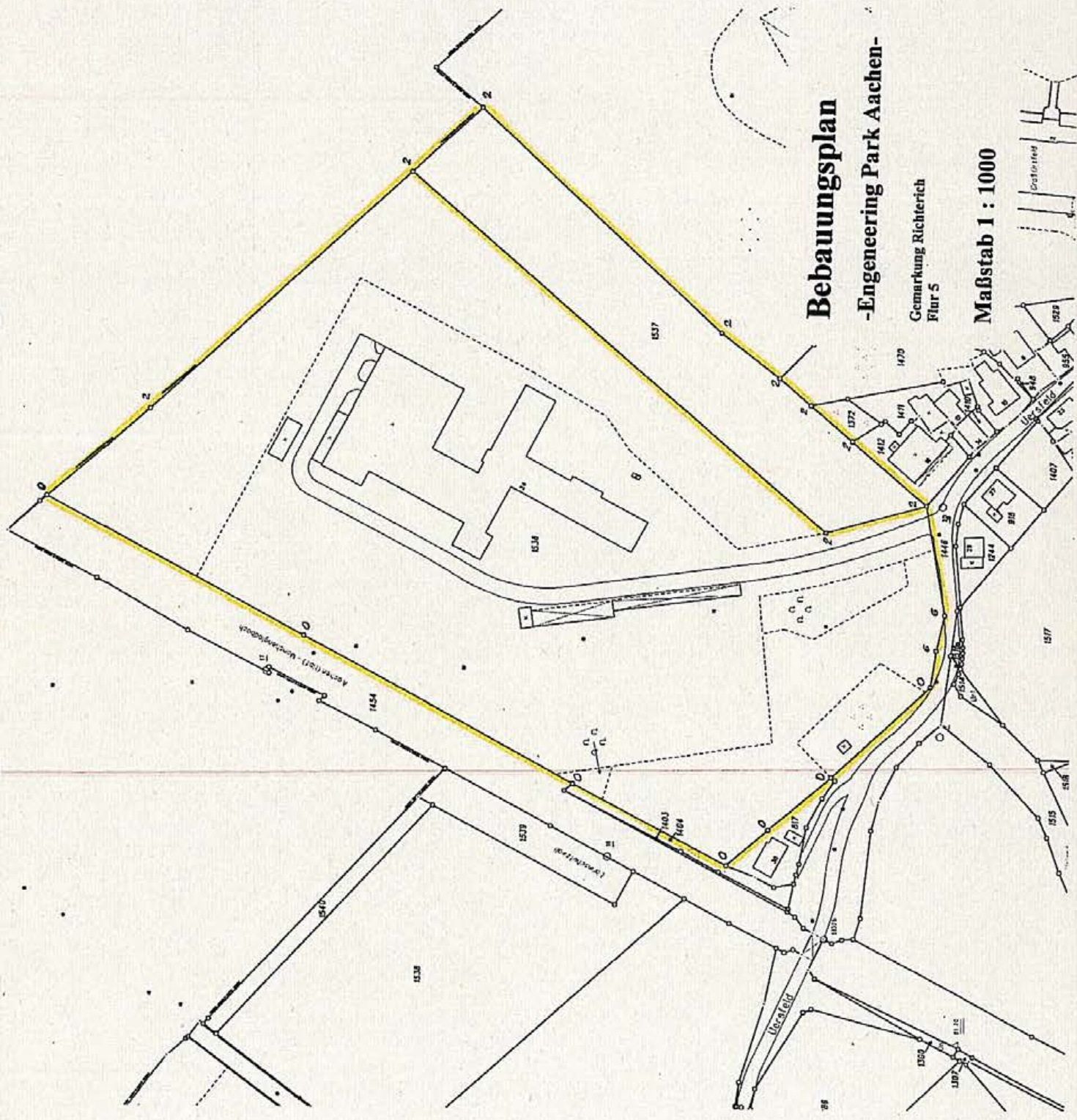
### **Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Engeneering Park Aachen"**

Sehr geehrte Frau Klamke,

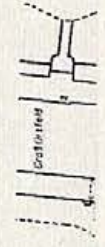
da für die Verfahrensgrenze des o.a. Projektes keine ausreichend genauen Koordinaten vorliegen, sind diese im Netz ETRS, Lagegenauigkeit 1 durch einen "Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur" zu bestimmen. In einer als Anlage beigefügten Pdf-Datei, sind dies die Grenzpunkte, welche gelb markiert und mit den Ziffern "0", "2" und "6" gekennzeichnet sind. Sollten Sie Ihre Planung darüber hinaus auf Gebäudelinien beziehen, sind diese ebenfalls in der vorweg genannten Genauigkeit aufzumessen. Vom Bezug auf topographische Linien bitte ich möglichst Abstand zu nehmen, da diese nicht in der benötigten Lagegenauigkeit in der Karte dargestellt werden können. Erst wenn die vorweg genannte Vermessung beim Fachbereich Vermessung und Kataster eingereicht und übernommen worden ist, kann eine entsprechend genaue Plangrundlage von hier ausgegeben werden. Dies sollte zeitlich im weiteren Verlauf des Projektes berücksichtigt werden. Das Gelände ist höhenmäßig durch ein Rasternivellement zu bestimmen. Evtl. vorhandene Böschungen sind zu erfassen. Die im Verfahrensbereich vorhandenen, und unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume sind unter Angabe des Stammumfanges sowie des Kronendurchmessers aufzumessen. Zur Bestimmung der zu erhaltenden Bäume ist mit dem Fachbereich Umwelt FB 36/40 Rücksprache zu halten. Alle vorweg genannten topographischen Aufmaße sind in dem Bebauungsplan einzuarbeiten. Der mit den Vermessungsarbeiten beauftragte "Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur" sollte vor Beginn der Arbeiten mit mir Rücksprache halten. Die in meiner Stellungnahme aufgeführten Arbeiten gehen alle zu Kosten und Lasten des Investors bzw. Vorhabenträgers.

Mit freundlichen Grüßen

2. 1. 07 11



**Bebauungsplan**  
**-Engineering Park Aachen-**  
Gemarkung Richterich  
Flur 5  
**Maßstab 1 : 1000**



Aachen, den 28. August 2008

Hausruf:

An

- FB 61/20 -

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Engineering Park Aachen- für das Grundstück Uersfeld ,  
Stadtbezirk Aachen-Richterich**

**hier: - Ämterbeteiligung -**

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird wie folgt Stellung bezogen:

Nachdem sich das Gewerbegebiet und der Durchgangsverkehr in der Ortslage Uersfeld vergrößerte  
(aus Verkehrserhebungen)

1980	(In der Zeit von 7.00 - 19.00 Uhr)	ca. 1500 Kfz im Querschnitt
1987		ca. 1700 Kfz im Querschnitt
2002		ca. 2000 Kfz im Querschnitt

verringerte sich das Verkehrsaufkommen im Jahr 2005 auf ca. 900 Kfz.

Während in den ersten Jahrzehnten die Bürgerbeschwerden zunahmen, liegen zurzeit keine vor.

Die Ergebnisse des vorliegenden Verkehrsgutachtens sind zu diskutieren. Anders als im Gutachten zugrunde gelegt ist nicht mit 462 zusätzlichen Beschäftigten sondern maximal 570 zusätzlich Beschäftigten zu rechnen; zudem ist das Verkehrsaufkommen durch Wohnnutzung nicht berücksichtigt. Die ÖPNV-Erschließung ist ordentlich, jedoch nicht als sehr gut zu betrachten, die zugrunde gelegten Fußwegezeiten von und zur ÖPNV-Haltestelle bzw. zum Bahn-Haltepunkt Kohlscheid werden bezweifelt. Insofern ist ein höherer MIV-Anteil anzulegen. Dieser Anteil lässt sich reduzieren, wenn Maßnahmen des Mobilitätsmanagements verbindlich vereinbart werden; konkret könnte dies die Verpflichtung zur Abnahme von Job-Tickets, die Förderung von Pendlerbörsen zur stärkeren Fahrzeugauslastung oder aber die Einrichtung sogenannter ÖPNV-Info-Terminals an zentralen Stellen innerhalb oder ausserhalb der Gebäude bedeuten. Die einzelnen Maßnahmen wären mit der Fachverwaltung abzustimmen, bzw. durch externe Expertise zu begutachten.

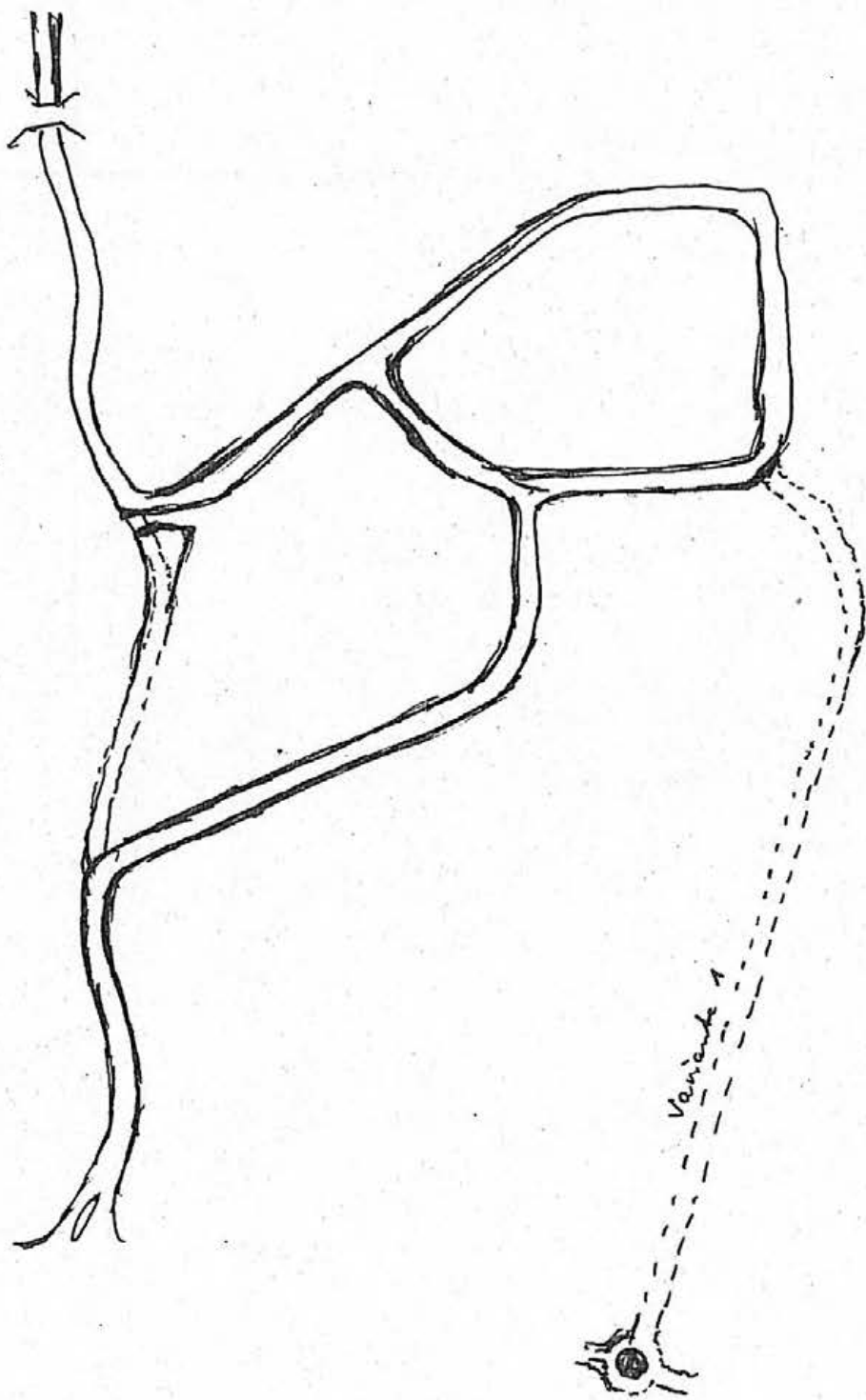
Empfohlen wird bei einem Ausbau des Gewerbegebietes eine Erschließung auszuarbeiten, die die Ortslage Uersfeld beruhigt. Eine Lösungsmöglichkeit könnte so aussehen, wie im Plan Landschaft , Gestaltungsplan Engineering Park Aachen, A 3 1:750/ Neue Straße dargestellt. Sollte die Erschließung des Gewerbegebietes so ausgeführt werden, könnte die Ortsdurchfahrt geschlossen und als Sackgasse ausgebildet werden. Baulich könnte die Ortsdurchfahrt als Mischfläche gestaltet werden. Aus dem Gewerbegebiet könnte zusätzlich eine Erschließung in und aus Richtung Banker-Feld-Straße erfolgen.

Als Alternativlösung könnte eine neue Erschließungsstraße über Kohlscheider Gebiet, wie z.B. Variante 1 von der Roermonder Straße zum Gewerbegebiet erfolgen. Hierzu ist Kontakt mit Herzogenrath-Kohlscheid und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW aufzunehmen.

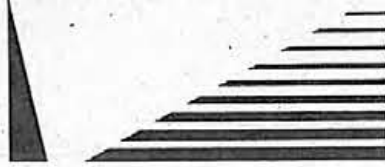
Aus beigefügter Skizze sind die Erschließungsmöglichkeiten ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





AC, im August 2008



Aachen, den 9. September 2008

An

FB 61

- z. Hd. Frau Klamke -

**Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag Engineering Park für das Grundstück Uersfeld  
Hier: Ämterbeteiligung + Berücksichtigung der Umweltbelange**

Sehr geehrte Frau Klamke,

**Im Folgenden die Ersteinschätzung des Fachbereiches Umwelt:**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Uersfeld (das Firmengelände der ehemaligen sowie noch eine angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Parzelle. Es ist beabsichtigt auf dem Gelände durch Um- und Ausbau der vorhanden Betriebsgebäude und Neubau von diversen Gebäuden (u.a. auch Wohnungen) den Gewerbestandort Uersfeld auszubauen. Das Plangebiet ist ca. 46.000 m<sup>2</sup> groß, davon entfallen derzeit ca. 23.000 m<sup>2</sup> auf Gebäude- und Freiflächen, 21.400 m<sup>2</sup> Ackerland, 770 m<sup>2</sup> Gartenland und 870 m<sup>2</sup> Laubwald (ALB).

**Bodenschutz und Altlasten/schädliche Bodenveränderungen****I. Altlasten/Schädliche Bodenveränderungen**

Es liegen im Altlastenverdachtsflächenkataster keine Eintragungen vor.

**II. Schutzwürdige Böden**

Böden sind eine wesentliche Existenzgrundlage und benötigen Schutz, um ihre vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert, es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen wird durch das Bundesbodenschutzgesetz (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Böden, welche die Bodenfunktionen in besonderem Maße erfüllen, sind gem. § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW besonders zu schützen. Weitere Vorgaben gibt auch das Landschaftsgesetz NRW in § 2: "Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können".

Die Schutzwürdigkeit einer Bodenfunktion, d.h. der Grad ihrer Leistungsfähigkeit, wird dreistufig bewertet (MUNLV, 2007):

- besonders schutzwürdig (sw3), d.h. Böden erfüllen eine oder mehrere Funktionen in besonders hohem Maß
- sehr schutzwürdig (sw2), d.h. die Böden reagieren empfindlich auf Gefährdungen
- schutzwürdig (sw1).

Aus der Bodenschutzklausel (§ 1a) des BauGB ergeben sich für die Bauleitplanung zusätzlich folgende Ziele:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

(aus Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die kommunale Planungspraxis, LABO, 2007)

#### **Bewertung der schutzwürdigen Böden im Plangebiet**

Im B-Plangebiet kommen sogenannte Parabraunerden vor. Parabraunerden sind Böden, die eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion aufweisen. Sie erfüllen somit eine Doppelfunktion.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit bezeichnet das Vermögen von Böden zur nachhaltigen Pflanzenproduktion. Sie erfüllt damit eine wesentliche Aufgabe im Naturhaushalt und stellen Vorrangflächen für die Landwirtschaft dar. Unter diesem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit (Nahrungsmittelproduktion) erhalten diese Böden in letzter Zeit zusätzlich eine besondere Bedeutung. Die Filter- und Pufferfunktion bedeutet, dass der Boden die Fähigkeiten besitzt, Schadstoffe zurückzuhalten, aus dem Stoffkreislauf zu entfernen und ggf. abzubauen.

Im Plangebiet werden gem. der BK 50 (Karte der schutzwürdigen Böden GD NRW) sw3-Böden (sw3\_ff) ausgewiesen, d.h. Böden der höchsten Schutzkategorie. Diese Informationen stammen aus der generalisierten Bodenkarte (1:50.000).

Dieser Maßstab reicht zur Ermittlung und Abgrenzung in der Bauleitplanung nicht aus. Zur Überprüfung der Schutzwürdigkeit kann entweder eine bodenkundliche Kartierung durchgeführt werden oder es ist eine Bodenkarte im Maßstab 1:5.000 auf Grundlage der Bodenschätzung (DGK 5 Bo) zu erarbeiten. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass eine 1:1 Übersetzung der DGK 5 Bo nur bedingt möglich ist. Im Rahmen des LANUV-Modellvorhabens werden derzeit Übersetzungsschlüssel erarbeitet, die eine Übersetzung in die moderne bodenkundliche Nomenklatur gem. Kartieranleitung ermöglichen.

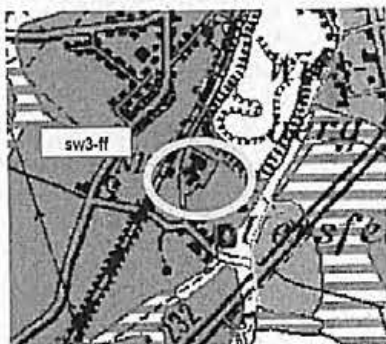
Sollte sich bei der Überprüfung die hohe Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet bestätigen, wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht empfohlen, diese Böden nicht zu bebauen.

Eine Bebauung und Versiegelung dieser Böden hat eine fast vollständige Zerstörung der besonders schutzwürdigen Böden zur Folge, die als irreversibel einzustufen ist.

#### **Ermittlung des Ausgleichserfordernisses**

Sollte sich im Rahmen der planungsrechtlichen Abwägung herausstellen, dass die Planung an diesem Standort realisiert wird und Eingriffe in Böden unvermeidbar sind, sind für diese Böden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu planen und durchzuführen.

Anlage 1: Ausschnitt aus der Karte der schutzwürdigen Böden (GD NRW)



aus „Erläuterungen zur Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000“

Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit

Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit werden auf Basis bodenphysikalischer Kennwerte und der Wasserverhältnisse ausgewiesen. Diese Auswertung kann durch den Vergleich mit den Wertzahlen der Bodenschätzung ergänzt und abgesichert werden. Hinsichtlich der Ausgrenzung von Flächen mit hoher Funktionserfüllung orientiert man sich bundesweit an einer Bodenwertzahl (Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl) von 60. Regional ist dieser Grenzwert durch eine Gegenüberstellung der flächenhaften Verteilung der Bodenwertzahlen und der Bodenfruchtbarkeit zu validieren.

Der hier auf bodenkundlichen Grundlagen aufgebaute Bewertungsansatz zur Bodenfruchtbarkeit gilt landesweit und macht gegenüber der Erstaufgabe der „Karte der schutzwürdigen Böden“ die großen Unterschiede der Naturraumausstattung in NRW transparent.

Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit sind als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten, wenn auch die klimatischen und topographischen Standortfaktoren diese Nutzung stützen. Andernfalls sind diese Böden als Forststandorte mit sicheren und hohen Erträgen einzustufen.

## Schutzgut Wasser

### Grundwasserschutz:

Die hydrogeologischen Eigenschaften des Plangebietes werden geprägt von den direkt unter der Geländeoberkante anstehenden Lößlehmschichten, die hier in größerer Mächtigkeit anstehen und eine geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Deswegen ist im gesamten Gebiet mit Staunässe zu rechnen, so dass Kellergeschosse grundsätzlich druckwasserdicht (laut DIN 18195-6) auszubilden sind, wenn nicht gutachterlich nachgewiesen wird, dass drückendes Porenwasser nicht vorhanden ist.

Lediglich in einem unbedeutend kleinen Bereich am Nordostrand des Plangebietes sind in einer Tiefe ab fünf Metern sandig-kiesige Lockergesteine (ältere Hauptterrasse der Maas) mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit anzutreffen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei derart ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen in nennenswertem Umfang kaum möglich. Dies bestätigt auch die Versickerungspotentialkarte, die für dieses Gebiet einen Nachweis der Versickerungsfähigkeit verlangt, falls eine Versickerung angestrebt wird.

Das obere Grundwasser steht am Südostrand oberflächennah bei ca. 2 Metern unter Flur an und fällt nach Nordwesten auf sieben Meter unter Flur ab. Sollten Tiefgeschosse ins Grundwasser einbinden, sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers, sowohl während der Bauphase, als auch danach (z.B. Einbau von druckwasserdichten Kellern), zwingend erforderlich.

### Oberflächengewässer:

Der Amstelbach passiert das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 120 Metern. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Gewässer existiert bereits, obwohl dabei Fremdparzellen gequert werden müssen. Hochwassergefahr im Unterlauf des Amstelbaches besteht nicht, sodass hier keine Rückhaltungen erforderlich werden, solange die Kapazität der vorhandenen Rohrleitung nicht überschritten wird.

### Abwasser:

Das Plangebiet ist bereits zur Zeit abwassertechnisch voll erschlossen. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene städtische Mischwasserleitung (DN 300 mm) zur Abwasserreinigungsanlage Horbach abgeleitet. Das belastete Niederschlagswasser wird über die vorhandene städtische Regenwasserleitung zur Zeit noch ohne Vorklärung in den Amstelbach geleitet. Die Stadt Aachen plant jedoch, im Jahr 2011 eine Regenklärung vor die Einleitung des städtischen Regenwasserkanals in den Amstelbach vorzuschalten. Es ist mit der Stadt Aachen abzuklären, ob es erforderlich wird, bis zur Fertigstellung dieser Anlage, eine private Vorklärung vorzunehmen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über eine private Regenwasserleitung in den Amstelbach geleitet. Da die Versiegelung im B-Plangebiet durch eine Verwirklichung der geplanten Baumaßnahmen deutlich ansteigen wird, ist eine detaillierte Entwässerungsplanung aufzustellen. Ob Rückhaltungen von Niederschlagswasser erforderlich werden, ist mit der Stadt Aachen abzuklären.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser) und dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Gewässerschutz, zwingend abzustimmen.

#### Fazit:

Aus Wasserschutzsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planverfahren, jedoch können sich je nach Ergebnis aus den geforderten Untersuchungen Einschränkungen oder Auflagen für die Bebauung ergeben. Folgende Stichworte seien erwähnt: Abdichtung von erdberührenden Bauteilen, Rückhaltung von belasteten Niederschlagswässern.

#### Es ergeben sich folgende Auflagen:

- Bauteile, die ins Grundwasser oder ins Schichtenwasser einbinden, sind druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden.
- Kellergeschosse sind grundsätzlich druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden, wenn nicht nachgewiesen wird, dass drückendes Porenwasser nicht vorhanden ist.
- Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase müssen vorher bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.
- Großflächige Metalleindeckungen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Versiegelung/Beschichtung versehen sind. Aluminiumeindeckungen sind zulässig.
- Eine Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser) und dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Gewässerschutz, ist zwingend erforderlich.

#### folgende Empfehlungen:

- Die Versiegelung sollte möglichst gering gehalten werden, um eventuell erforderliche Niederschlagswasserrückhaltung gering zu halten.
- Kleinere versiegelte Flächen sollten über die belebte Bodenzone von geeigneten Grünflächen einer ungezielten Versickerung / Verdunstung zugeführt werden.
- Die Nutzung von Niederschlagswasser ( Dachflächenwässer) sollte angestrebt werden.
- Dachbegrünungen sollten ermöglicht werden.
- Eine Kombination mehrerer Punkte ist erstrebenswert.

#### Schutzgut Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan gibt für den Untersuchungsraum "Gewerbefläche" vor.

Der Landschaftsplan weist für die Fläche "Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern" aus mit dem Entwicklungsziel 6 "Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß FNP geplanten Nutzung der Grundstücke".

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Eisenbahntrasse Aachen- Herzogenrath/Heerlen, im Norden liegt die von Baum und Strauchstrukturen überwachsene Bergehalde "Wilsberg", an deren Fuß der neu angelegte "Weisse Weg" verläuft. Im Westen und Südwesten befindet sich die Wohnbebauung des dörflich geprägten Ortsteils Uersfeld mit dem "Gut Uersfeld". Im Süden liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes in den vorhandenen Gebäuden wird von einer landwirtschaftlichen Nutzung des Umfeldes in Form von Ackerbau umgeben. Im direkten Übergang der Gewerbebauten zur freien Landschaft befindet sich umfangreicher Baum- und Strauchbestand, was den Eingriff der großdimensionierten, mehrstöckigen Gebäude ins Landschaftsbild deutlich mildert.

Die Festsetzungen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes stammen aus dem Jahr 1988. Betrachtet man die heutige Situation, so erscheint die Festsetzung von Gewerbeflächen in diesem Landschaftsbereich als nicht mehr zeitgemäß. Erschlossene Gewerbeflächen stehen in großem Umfang im Gewerbegebiet Avantis zur Verfügung, weitere Gewerbeflächen werden im Bereich des Campus Melaten und Westbahnhof entwickelt. Unter Be-

Berücksichtigung dieser Entwicklungen sollte der Bebauungsplan Gewerbe- oder Wohnflächen lediglich im vorhandenen, bzw. in dem bereits genehmigten erweiterten Gebäudebestand zulassen. Die restlichen Flächen sollten weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, bzw. entlang der Bahnstrecke könnte eine Grünzone entwickelt werden, durch die in attraktiver Weise der "Weisse Weg" geleitet werden könnte.

Planungsrechtlich ist es erforderlich, einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erstellen und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen sowie den Baumschutz zu gewährleisten.

### Schutzgut Mensch – Teilaspekt Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Kohlscheider Straße an der Stadtgrenze Kohlscheid. Die Kohlscheider Straße wird von ca. 22.000 KFZ/24h mit einem LKW-Anteil von ca. 3 % befahren. Die Aufenthaltsqualität in direkter Nähe der Kohlscheider Straße ist durch Verkehrslärm deutlich eingeschränkt (siehe Lärmkataster der Stadt Aachen). Die Verkehrsbelastungen der Straße Ürsfeld sind hier nicht bekannt.

Im Nordwesten des betrachteten Areals verläuft die Bahnstrecke Aachen Köln. Diese Bahnstrecke ist im Lärmsanierungsprogramm der DB enthalten und durch die Streckenbelastung ist vor allem im Nachtzeitraum mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen.

Unter Beachtung der gegenwärtigen Immissionsschutzgesetzgebung sind folgende Aspekte zu betrachten:

- Verkehr durch das Projekt
  - Umgang mit dem auf das Projekt einwirkenden Verkehrslärm/Gewerbelärm
- Das erforderliche Schalldämmmaß für die Gebäude ist entsprechend je nach Belastungshöhe und Nutzungsart zu berechnen. Zur Bemessung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude ist die DIN 4109 zu verwenden.
- Die Nutzung der Außenflächen bei einer 1 bis 2- Familienhausbebauung ist lediglich dann möglich, wenn die Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in etwa eingehalten werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu prüfen.
- Inwieweit gewerbliche Anlagen auf das Planprojekt einwirken, ist durch den Investor/Planer festzustellen. Mehrere gewerbliche Anlagen sind in allen Punkten kumulativ zu betrachten und lärmtechnisch zu berücksichtigen
- Anlagenlärm/Verkehrslärm durch das Planvorhaben
- Grundsätzlich sollten die in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte als Zielwert eingehalten werden. Das Erschließungskonzept sieht eine Mischung von Wohnen und Arbeiten vor. Erfahrungsgemäß kann es hier zu Konflikten führen, weil für die verschiedenen Nutzungsarten entsprechende Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte einzuhalten sind.
- Besonderheiten
- Aufgrund der Erfahrungen mit größeren Baukörpern in der Nähe starker Schallquellen ist zu befürchten, dass sich die Schallverteilung je nach Baukörperstellung zur Schallquelle in dem Gebiet großräumig verändert. Der Lärm wird kanalisiert und reflektiert und/oder auch verstärkt. Die Bewohner der in der Nähe liegenden Wohngebäude werden u. U. die Lärmbelastung verändert wahrnehmen. Ob diese Veränderungen zu einer Anspruchsberichtigung führt, sollte in der Planungsphase geprüft werden. Dazu ist ein Schallausbreitungsmodell einmal ohne die Planungsmaßnahme und einmal mit Planungsabsichten zu erstellen.
- Baustellenlärm
- In der Ausführungsphase ist i. d. R. mit besonderen Lärmbelastungen zu rechnen. Diesseits wird empfohlen, die betroffenen Anlieger zu informieren und die Arbeitszeiten auf den Tageszeitraum zu begrenzen.

### Thema Klima/Lufthygiene

Lokalklimatologisch wird das Plangebiet incl. seiner Erweiterungsflächen dem Einzugsgebiet des Amstelbachtals zugeordnet und gehört somit zu den Freiflächen im städtischen Nordraum mit bedeutender Klimaausgleichsfunktion (vornehmlich landwirtschaftliche Nutzung auf wertvollen Bördeböden). Aufgrund seiner weitläufigen Kalt-

weitläufigen Kaltluftbildungsflächen sind die bedeutenden Klimafunktionen 'bodennaher Kaltluftabfluss' sowie 'lokaler Kaltluftabfluss an Hängen und in Mulden' hervorzuheben ( siehe Ergebnisse aus dem Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen, 2000). Zum Erhalt dieser Funktionen wird empfohlen in solchen Gebieten möglichst wenig bis keine weitere baulichen Entwicklungen zuzulassen.

Die derzeit vorliegende Planung führt zu einer erheblichen zusätzlichen Neuversiegelung des klimatologisch wertvollen Geländes im Nahbereich des Amstelbaches in Richtung alter Siedlungskern Uersfeld mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die o.g. Klimafunktionen. Unter Berücksichtigung des erheblichen Angebots an Gewerbeflächen (incl. der derzeit in Planung befindlichen Gewerbeflächenentwicklung) sollte der Erhalt bzw. die Aufwertung des Klimaausgleichsraumes im Vordergrund stehen.

Falls die Planung trotz der o.g. Empfehlungen realisiert werden soll, sollte jedoch zumindest der bauliche Status quo nicht überschritten werden, mit der Maßgabe der Berücksichtigung

- von Versiegelungsbegrenzungen durch Dach- und Fassadenbegrünung,
- von Rasengittersteinflächen / versickerungsfähige Oberflächen für den ruhenden Kfz-Verkehr,
- einer wirksamen Begrenzung des Kfz-Aufkommens wegen nicht verträglicher Belastung im Ortskern von Uersfeld (nur schmale und z.T. unübersichtliche Ortsdurchfahrt von der Kohlscheider Str. Richtung Bank),
- einer Wegeanbindung des GE zum genannten Bahnhofpunkt Kohlscheid (ca. 900 m),
- der Erarbeitung eines Energieeffizienzkonzeptes für die Neuplanung, ggf., BHKW- Realisierung bzw. Realisierung eines richtungsweisenden Baustandards (mind. Niedrigenergiehausstandard).
- Feihalten einer Lüftungsbahn zwischen dem Siedlungskern Uersfeld und dem "Engeneering Park"

#### Fazit:

Aufgrund des Vorkommens von Böden mit der höchsten Schutzkategorie, weitläufigen Kaltluftbildungsflächen mit bedeutenden Klimafunktionen sowie einer hohen Lärmbelastung sind die Belange des Umweltschutzes von dem Planvorhaben in erheblichem Umfang betroffen. Hinsichtlich der Bodenfunktion wird bei Realisierung des Planvorhabens sogar von einem Totalverlust ausgegangen. Die Klimafunktionen werden sehr stark eingeschränkt. Mit aufwendigen Lärmschutzmaßnahmen ist zu rechnen. Die Realisierung der Planung löst ein hohes Ausgleichserfordernis aus, d. h. Aufbau entsprechender Böden an anderer Stelle. Unter dem Aspekt, dass Boden nicht beliebig vermehrbar ist, und vor dem Hintergrund vorhandener, bisher entwickelter und nicht vollständig genutzter Gewerbegebiete(z.B. AVANTIS) und der noch anstehenden Gewerbeentwicklung im Bereich Campus Melaten / Westbahnhof stellt sich die Frage, ob aufgrund des Gebotes der Ressourcenschonung ein derartig erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt an dieser Stelle gerechtfertigt ist. Der Fachbereich Umwelt spricht sich dafür aus eine Entwicklung ausschließlich im Bestand zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gescannt

OBM

Aachen, 27.08.2008

3 61  
Eing.: 28. AUG, 2008 OA  
Lfd. Nr. 1045 Abt. 20

An  
FB 61/20

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Engineering Park Aachen – für das Grundstück Uersfeld 24 im Stadtbezirk Aachen-Richterich  
- Stellungnahme -

Aus Sicht des Bezirksamtes Richterich wird der Ausbau des Gewerbestandorts Uersfeld zur Standort- und zur weiteren Ansiedlung von Firmen aus dem Ingenieur- und Technologiebereich sowie sich ergänzenden Firmen befürwortet. Hier werden Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen. Positiv im Entwurf des Architekten Herrn Heinz ist auch zu werten, dass neben gewerblichen Gebäuden Raum für Wohnen geschaffen werden soll.

Problematisch stellt sich die derzeitige Verkehrsanbindung sowohl über die Roermonder Straße als auch über die Banker-Feld-Straße dar.

Die von Herrn vorgestellte später geplante Umgehung der Straßenengstelle im Ort Uersfeld durch eine neue Straßenverbindung vom Gewerbegebiet südlich über die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Anschluss an die Straße Uersfeld im Bereich der jetzigen Zufahrt zu Groß-Uersfeld, sollte bei der Planung direkt mit beachtet werden.

Der Verkehr könnte ausschließlich über diese Straße zum Engineering Park Aachen abgewickelt werden und würde nicht die Ortsdurchfahrt Uersfeld belasten.

Zu berücksichtigen im weiteren Planungsverlauf ist auch eine Verkehrsanbindung des Engineering Park Aachen in beide Fahrtrichtungen über die Banker-Feld-Straße, damit Bewohner der hier angrenzenden Wohngebiete, auch des sich in Planung befindlichen Richtericher Dells, ihre mögliche Arbeitsstätte erreichen können.

Die von Herrn weiterreichenden Überlegungen bezüglich einer Ortsberuhigung Uersfeld werden von hiesiger Seite positiv gesehen, da hierdurch die Problematik des Durchgangsverkehrs vollkommen aufgehoben wird. Diese setzt, wie aber auch bereits bei den Planungen durch den Architekten vorgesehen, das Anlegen einer öffentlichen Straße bzw. eines Straßenrings auf dem Gewerbegebiet voraus.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag



Aachen, den 26.08.2008  
Hausruf: 6123 Kla

**VERMERK**

**Engineering Park Aachen - Uersfeld 24**  
**Ämterabstimmung am 26.08.2008**

Teilnehmer:

Fa. Landloft 24	-	Hr. Heins
FB 36 / Umwelt	-	Fr. Frey-Wehrmann,
FB 02 / Wirtschaftsförd.	-	Hr. Crumbach
B 03 / Bauverwaltung	-	Fr. Schreiber, Hr. Beyer
Fb 61/30 Verkehrsanl.	-	Hr. Schilly
BA 6 / BA Richterich	-	Fr. Moritz
FB 37 / Feuerwehr	-	Hr. Schmidt
Fb 61/20 Stadtentw.	-	Fr. Klamke / Unterzeichnerin

Nach Begrüßung der Anwesenden und einer kurzen Einleitung durch die Unterzeichnerin stellte Hr. Heins das Projekt vor. Er erläuterte den bisherigen Ablauf und die mit diesem Vorhaben verbundenen Ziele sowie die geplanten baulichen Maßnahmen sowohl im Bestand als auch im Neubau. Auf Anfrage von Hr. Schmidt zu den bereits begonnenen Umbauarbeiten im vorhandenen Gebäude erklärte Hr. Heins, daß die Baugenehmigung bereits erteilt sei und das Brandschutzkonzept hierfür durch das Büro Jansen aus Aachen erstellt wurde. Außerdem sei ein Verkehrsgutachten für den Knotenpunkt Roermonder Straße / Uersfeld und für die Ortsdurchfahrt Uersfeld vom Ingenieurbüro IGEPA aus Niederzier erstellt worden. Dieses sagt aus, daß ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca 600 PKW kein Problem darstellt..

Danach stellten sich die Anwesenden jeweils vor und erläuterten den Inhalt Ihrer Stellungnahme bzw stellten ergänzende Fragen:

Hr. Crumbach / FB 02: - erklärte, daß die Wirtschaftsförderung schon sehr früh mit der Fa. Caverion bzw dem Investor in Verhandlung getreten ist, um die vorhandenen Arbeitsplätze an diesem Standort zu sichern. Vom Seiten des FB 02 wird dieses Projekt positiv beurteilt, da hier ein großes Interesse daran liegt, ansässige Firmen am Standort zu halten. Er verwies jedoch darauf, daß die Stadt Herzogenrath die Entwicklung dieses Projektes nicht ganz so positiv sieht, da sie derzeit an der Roermonder Straße, ungefähr gegenüber Uersfeld, das Gewerbegebiet "Dornkaul" entwickelt und daher durch das o.g. Vorhaben Konkurrenz fürchtet.

Hr. Heins erläuterte dazu, daß seiner Meinung nach das Gewerbegebiet "Dornkaul" bereits belegt sein dürfte, da er kürzlich eine ansiedlungswillige Firma nach Baesweiler verweisen mußte, weil in Dornkaul keine entsprechende Ansiedlungsmöglichkeit bestand.

Hierzu erklärte die Unterzeichnerin, daß die Stadt Herzogenrath als betroffene Gemeinde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange bereits frühzeitig am Verfahren beteiligt würde und zu diesem Punkt sicher auch Stellung nehmen wird.

Fr.Frey-Wehrmann/FB36 - gab einen kurzen Abriss der Stellungnahmen zu den einzelnen Umweltbelangen - wie in der UVP-Runde bereits erläutert. Sie verwies noch einmal darauf, daß im Verfahrensbereich die höchste Bodenschutzklasse vorliegt (der aachener Norden liegt in einem Gebiet mit besonders

schutzwürdigem Boden ) und aus dieser Sicht keine Genehmigung für das Verfahren erteilt werden kann. Wenn die Politik allerdings dem Projekt zustimmt, müßte hier eine gemeinsame Lösung erarbeitet werden.

Alle erforderlichen Leistungen für den Umweltbereich werden dann im Anforderungsprofil für den Umweltbericht enthalten sein.

Fr. Schreiber / B 03

- erklärte Hr. Heins, daß sie bereits darüber informiert sei, daß das Verfahren nicht als VEP durchgeführt wird, sondern als BPlan mit städtebaulichem Vertrag. Intern wäre bereits abgestimmt worden, daß auch ein Vorvertrag abgeschlossen werden soll, der die Kostenübernahmen von erforderlichen Gutachten, Fremdplanungen usw regelt. Das Instrument eines Vorvertrages war Hr. Heins allerdings neu.

Hr. Beyer / B 03

- erklärte Hr. Heins aus stadtrechtlicher Sicht, daß eine Einbeziehung des herzogenrather Grundstückes in den Verfahrensbereich eine aachener BPlanes nicht möglich ist, da die politischen Beschlüsse auch nur für Bereiche in den eigenen politischen Grenzen gefaßt werden können. In diesem Fall müßte die Stadt Herzogenrath ein eigenes Planverfahren für dieses Grundstück parallel durchführen, auch mit allen Gutachten und Beschlussfassungen. Sicher könnten die beiden Verfahren dann bis zu einem gewissen Zeitpunkt gemeinsam geführt werden und vielleicht würden auch die Gutachten anerkannt, aber die Beschlussfassung erfolgt in jedem Falle in Aachen und Herzogenrath dann separat. Auf den Einwand Hr. Heins, daß hierüber bereits Gespräche mit den entsprechenden Stellen in Herzogenrath stattgefunden hätten und die vorgesehene Planung dort positiv aufgenommen worden sei, erklärte Hr. Beyer, daß dies nicht die politische Beschlussfassung überflüssig macht oder ersetzen kann.

Die Unterzeichnerin bat Hr. Heins, zu klären, was mit der Einbeziehung dieser Parzelle in das Verfahrensgebiet bezweckt werden sollte, ob ein Parallelverfahren mit Herzogenrath überhaupt notwendig ist oder ob die verfolgten Ziele nicht auch auf anderem Wege zu erreichen sind.

Hr. Beyer erläuterte noch einmal den Ablauf eines Parallelverfahrens in den beiden Gemeinden und stellte die Sinnhaftigkeit hierzu in Frage.

Hr. Schilly / FB 61/30

-erläuterte anhand von Aufzeichnungen die Verkehrsentwicklung seit 1980 im Bereich des Knotenpunktes Roermonder Straße / Uersfeld - mit einer stetigen KFZ-Zunahme seit 1980 bis auf über 2000 PKWs (gemessen in einem Zeitraum von 7,00h bis 19,00h) bis zum Jahre 2005 und dann der Abnahme auf ca 800 PKWs täglich im gemessenen Zeitraum. Früher gab es sehr häufig Beschwerden zum Verkehrsaufkommen seitens der Anwohner, heute nicht mehr. Hr. Schilly befürwortet die geplante neue Ringstraße. Verkehrstechnisch wäre die Ausbildung der Ringstraße als öffentliche Straße zur Erschließung des Gewerbegebietes mit Anschluss an die Straße nach Bankerfeld sehr zu begrüßen, dann könnt die jetzige Ortsdurchfahrt als Sackgasse ausgebildet werden. Vom Gewerbegebiet wäre dann eine Zu- und Abfahrt sowohl Richtung Roermonder Straße als auch Richterich, Richtericher Dell und Banker Feld/Kohlscheid möglich. Zu prüfen wäre, ob der ursprünglich geplante Kreisverkehr auf der Roermonder Straße auf Höhe des Gewerbegebietes Dornkaul noch gemacht wird - der Anschluss von dort aus mit einer neuen Straße ins Gewerbegebiet Uersfeld wäre sicher die beste Lösung. Hierzu gab Hr. Heins zu bedenken, daß dies für sie finanziell nicht tragbar wäre, wohingegen die derzeit geplante Ringstraße an Groß-Uersfeld vorbei, auch mit Anschluss an die Bankerfeld Straße wirtschaftlich machbar sei.

Fr. Moritz / BA 6

- begrüßte die Tatsache, daß die Fa. Caverion in Uersfeld verbleibt und auch die Idee, im geplanten Gewerbegebiet ausser Gewerbe zusätzlich Wohnungen anzusiedeln, auch als Erweiterung von Uersfeld. Kritisch sieht sie jedoch den zu erwartenden Verkehr durch den Ort. Einen beidseitigen Abfluss des Verkehrs aus dem Gewerbegebiet durch die Herstellung eines

Verkehrsanschlusses nach Bank (später auch Richtericher Dell als Wohnort für Mitarbeiter) sei jedoch wünschenswert.

Hr. Schmidt / FB 37

- erklärte, daß für das Gewerbegebiet eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup> Wasser über 2 Stunden erforderlich sei - hier ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang so eine Anlage bereits vorhanden ist.

Ausserdem wies er darauf hin, daß bei der Planung auch an die Flächen für die Rettungswege gedacht wird, an Wege und Flächen für Löschfahrzeuge und zur Rettung von Personen. Eine gute Alternative für für Flucht- und Rettungswege wäre die Herstellung eines 2. Treppenhauses.

Grundsätzlich würden die Flucht- und Rettungswege aber im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Da keine weiteren Fragen gestellt wurden oder noch Anmerkungen erfolgten, beendete Fr. Klamke die Gesprächsrunde.

Anschliessend führte die Unterzeichnerin noch ein kurzes Gespräch mit Hr. Heins bezüglich der Einbindung des "herzogenrather " Grundstückes in das Verfahrensgebiet. Da die Unterzeichnerin in der vorgelegten Planung keine Begründung für das Einbinden dieses Grundstückes in ein BPlanverfahren sieht - auf der besagten Parzelle liegen keinerlei Planungsinhalte, sie ist völlig unbeplant - bat sie Hr. Heins, den Hintergrund für den Wunsch nach Einbindung in das Verfahren noch einmal dringend zu klären. Derzeit sind aus ihrer Sicht keine Rechtfertigungen für ein auch zeitlich so aufwendiges, 2 Gemeinden betreffendes BPlan-Verfahren ersichtlich.

Danach erläuterte die Unterzeichnerin Hr. Heins noch das weitere Verfahren und die nächsten Verfahrensschritte. Nach einer eventuell notwendigen Überarbeitung der Planung durch das Ergebnis der Stellungnahmen zur Ämterbeteiligung erfolgt die Programmberatung im Planungsausschuss und in der Bezirksvertretung Aachen-Richterich. Hierbei wird der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange / Behörden gefasst. In Zuge dieser frühzeitigen Beteiligung wird auch die Gemeinde Herzogenrath schon am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Das Datum der Programmberatung kann jetzt noch nicht festgelegt werden, es ist abhängig von der Vorlage der erforderlichen Unterlagen.

Abschliessend sagte die Unterzeichnerin Hr. Heins zu, daß nach Abschluss der Ämterbeteiligung die Stellungnahmen der Ämter sowie die Niederschriften von der UVP-Runde am 21.08.08 und dieser Ämterabstimmung an ihn zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet würden.

Aufgestellt



( Gabriele Klamke )

EINGEGANGEN 29. Sep. 2008

Fachbereich 61  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister

stadt aachen



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB 61/20 - D-52058 Aachen

Auskunft  
Gebäude  
Telefon  
Telefax  
e-mail  
Internet  
Aktenzeichen  
Kassenzeichen  
Buslinien  
Haltestelle  
Datum

Frau Klamke  
Lagerhausstraße 20  
0241 / 432 - 6123  
0241 / 432 6199  
planungsamt@mail.aachen.de  
www.aachen.de

1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56,  
Hauptbahnhof  
23.09.2008

52134 Herzogenrath - Kohlscheid

.....  
*Vorab per Fax 24.9.08*

**Aufstellung eines BPlanes für den Bereich Uersfeld - Engineering -Park Aachen -**

**- Ämterbeteiligung -**

**hier. Stellungnahme der Bauverwaltung B 03/20 vom 15.09.2008 im Nachtrag zu unserem Schreiben vom 11.09.2008**

Die beigefügten Unterlagen übersende ich

zur Information  
 zur weiteren Veranlassung  
 mit der Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Heins,


in der Anlage sende ich Ihnen im Nachgang zu unserem o.g. Schreiben, mit dem Ihnen die damals bereits vorliegenden

Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung zugeschickt wurden, nun auch noch die Stellungnahme der Bauverwaltung, speziell zum

Thema der Beteiligung der Stadt Herzogenrath an diesem Verfahren, wenn ein Teil des geplanten Verfahrensbereiches auf

Herzogenrather Gebiet liegen sollte. Ich bitte dies in Ihre Überlegungen bezüglich der Verfahrensgrenzen mit einzubeziehen.

Mit freundlichem Gruß

  
(Harald Kriesel)

Konto der Stadtkasse:  
Konto Nr. 34  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00

Öffnungszeiten  
Montag, Dienstag, Donnerstag 08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr  
Mittwoch 08.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 17.00 Uhr  
Freitag 08.30 - 12.00 Uhr

**Von:** [REDACTED]  
**An:** gabriele.klamke@mail.aachen.de  
**Datum:** 09/15/08 3:26  
**Betreff:** B-Plan Uersfeld

Sehr geehrte Frau Klamke  
ich beziehe mich auf den T am 26.8.2008 und möchte hiermit meine mündlichen Ausführungen schriftlich nachholen:

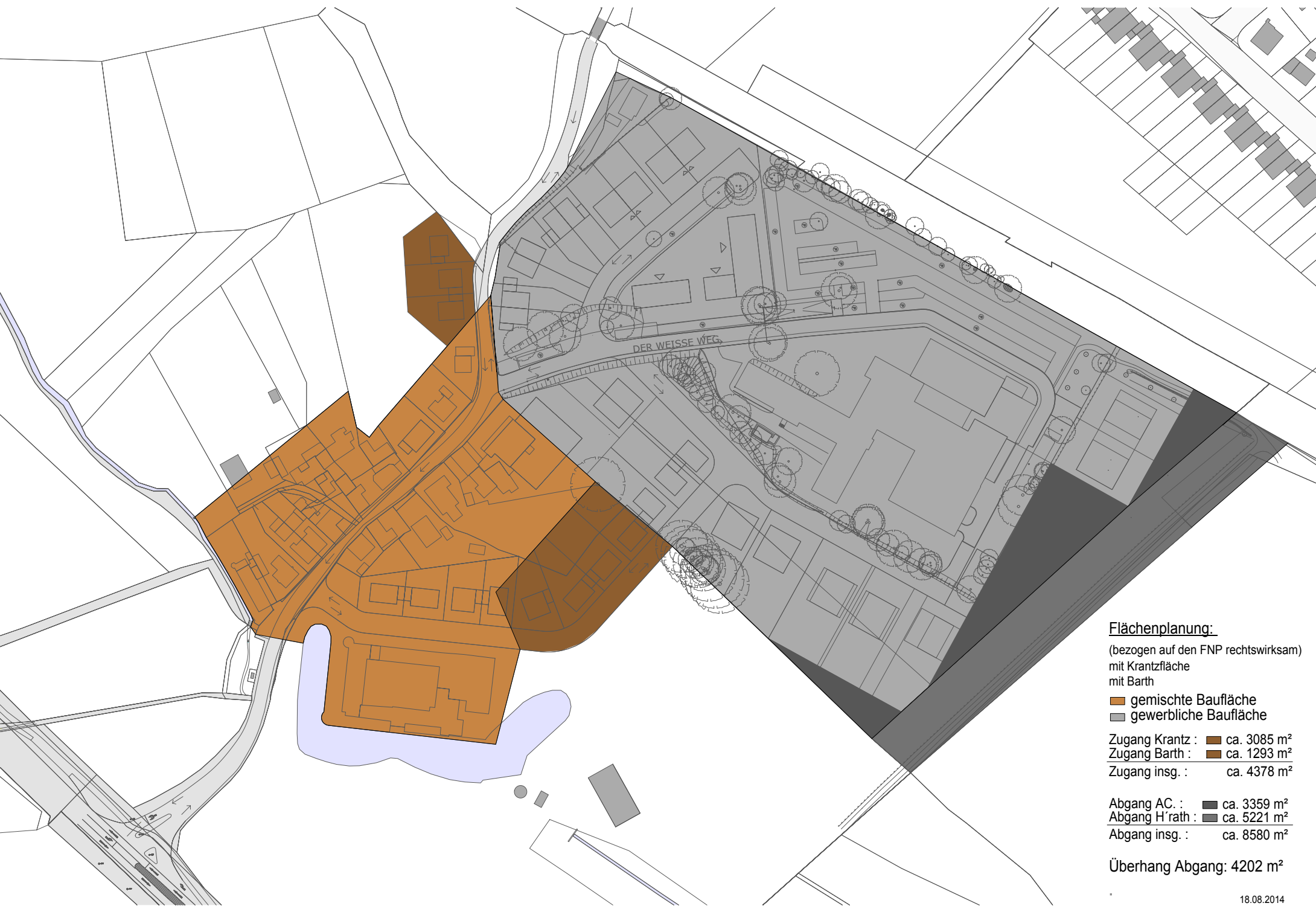
Es dürfte unstrittig sein, dass sobald der B-Plan Herzogenrather Gebiet tangiert, auch von dort aus ein eigenes planungsrechtliches Verfahren bis hin zum Satzungsbeschluss durchzuführen ist.

Es dürfte zwar möglich sein, dass die Stadt Aachen die Vorarbeiten und Voruntersuchungen nach Abstimmung mit Herzogenrath für den gesamten Bereich durchführt, aber inhaltlich alle Verfahrensschritte getrennt betrieben werden müssen. Jede Stadt/Gemeinde für sich!

Sollten noch Fragen sein, stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]



**Flächenplanung:**  
 (bezogen auf den FNP rechtswirksam  
 mit Krantzfläche  
 mit Barth

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	gemischte Baufläche
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span>	gewerbliche Baufläche

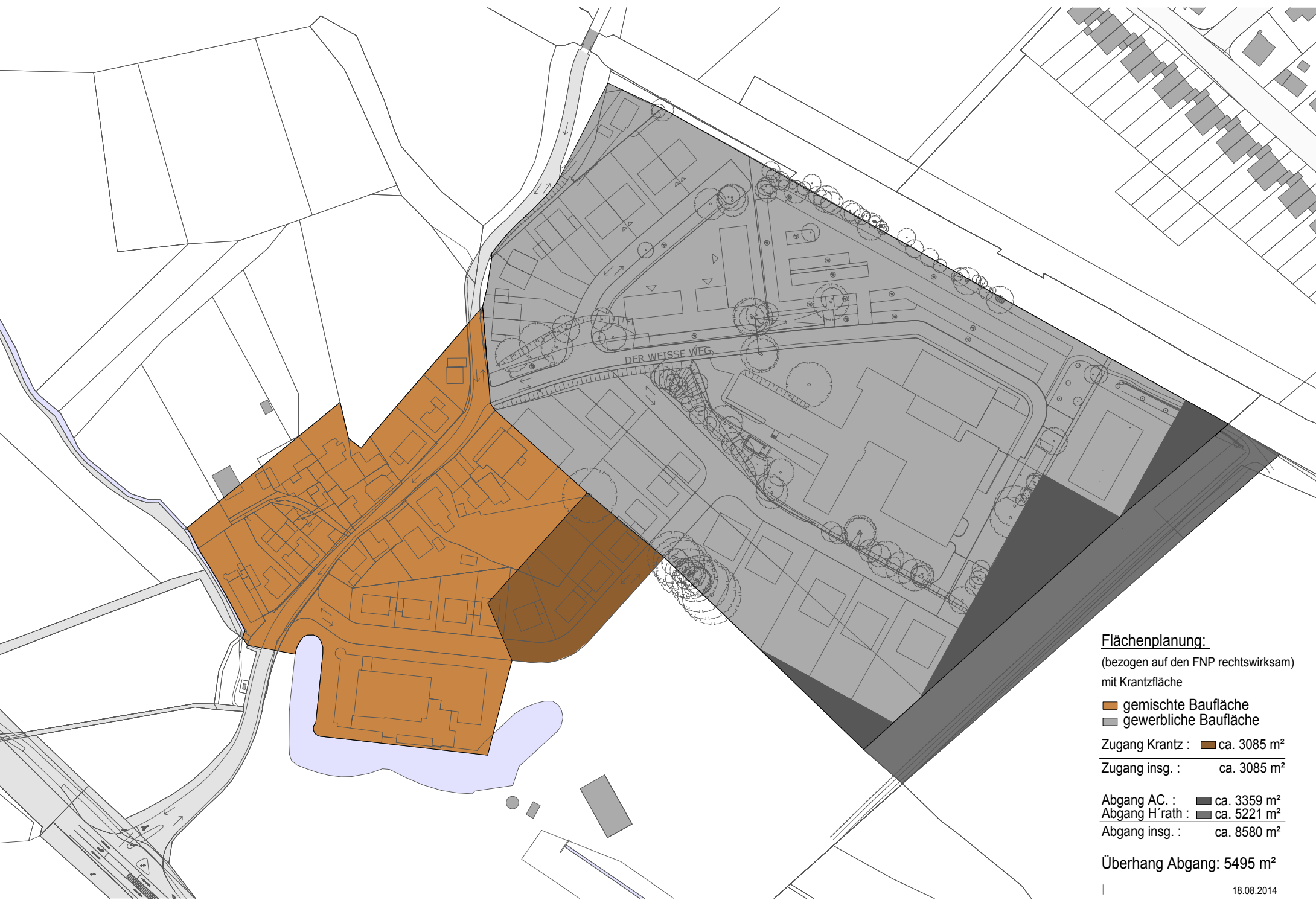
  

Zugang Krantz :	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkorange; border:1px solid black;"></span>	ca. 3085 m <sup>2</sup>
Zugang Barth :	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkorange; border:1px solid black;"></span>	ca. 1293 m <sup>2</sup>
Zugang insg. :		ca. 4378 m <sup>2</sup>

Abgang AC. :	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgrey; border:1px solid black;"></span>	ca. 3359 m <sup>2</sup>
Abgang H'rath :	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span>	ca. 5221 m <sup>2</sup>
Abgang insg. :		ca. 8580 m <sup>2</sup>

Überhang Abgang: 4202 m<sup>2</sup>



**Flächenplanung:**

(bezogen auf den FNP rechtswirksam)  
mit Krantzfläche

- gemischte Baufläche
- gewerbliche Baufläche

Zugang Krantz :  ca. 3085 m<sup>2</sup>

Zugang insg. : ca. 3085 m<sup>2</sup>

Abgang AC. :  ca. 3359 m<sup>2</sup>

Abgang H'rath :  ca. 5221 m<sup>2</sup>

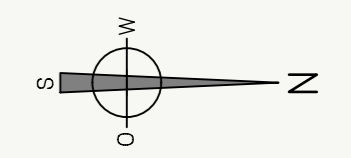
Abgang insg. : ca. 8580 m<sup>2</sup>


Überhang Abgang: 5495 m<sup>2</sup>



# Gestaltungsplan mit Ringerschliessung in Aachen-Richterich Uersfeld

EPA EngineerigParkAachen Wohnen und Gewerbe



 <sup>1</sup> Durchfahrt nur für Anlieger  
(alte Straße) Uersfeld



**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

Mit freundlichen Grüßen

---

Betreff: Aachen\*2030 - ergänzende Stellungnahme BI-Dell

Von: "vorbereitende bauleitplanung" <vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de>

Datum: 19.12.2017 13:01

An: "Kranefeld" <kranefeld@bkr-ac.de>

Wie angekündigt....

>>> 07.12.2017 14:47 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unsere Aktualisierung und Ergänzung der Stellungnahme der BI-Dell zum FNP 2030\*AC mit vier Anlagen und dem Anschreiben vom 28.11.2017 nachfolgend zum erfolgten postalischen Versand als pdf-Dateien.

Die Aktualisierungen sind sowohl in die laufenden Verfahren zum "neuen" Flächennutzungsplan 2030\*Aachen als auch in die Verfahren der Flächennutzungsplanänderungen Nr. 128 und 131 einzubringen und entsprechend zu berücksichtigen.

Daher bitten wir Sie, die Unterlagen hausintern an die entsprechend involvierten MitarbeiterInnen weiterzuleiten.

Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Sprecher:

Anlagen: vgl. attachments

Anhänge:

171128-AktualisierungEinwendungen-FNP-2030.pdf 45 Bytes  
Anlage-02-171122-(150624-AntwortFehlerQuaestio-BV-10\_06-2015-kl).pdf 45 Bytes  
Anlage-03-171122-(150624-AntwortFehlerQuaestio-BV-10\_06-2015-kom-Neu).pdf 45 Bytes  
Anlage-01-171122-(150321-Information-Ausschuss-zu24\_06\_2015).pdf 45 Bytes  
Anlage-04-171122-(Richtericher Dell\_Antwortschreiben).pdf 45 Bytes  
171128-Anschreiben-fnp2030-Aktualisierung-ok.pdf 45 Bytes  
Header 45 Bytes

---

**Gutachten: „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ vom 25.09.2014**

**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 Richterlicher 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

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

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 Richtericher Dell, sachlichen Fehler des Quaestio Gutachtens gerechnet werden kann. In den Anmerkungen der 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 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 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                    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                    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                    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                    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                    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

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

52072 Aachen

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

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

Sehr geehrte

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 Richtericher Dell, sachlichen Fehler des Quaestio Gutachtens gerechnet werden kann. In den Anmerkungen der 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 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 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 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 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 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 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 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



bei Antwort bitte angeben

52072 Aachen

Telefon:  
Telefax:

## **Planungsvorhaben Richtericher Dell**

Ihre E-Mail vom 23.12.2013

Sehr geehrter

Herr 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

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

---

# **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 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 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 Neuansprüchen 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 Richterlicher 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**

Nachfolgend werden die Eingaben der 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 :**

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 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 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 unausgelegene, 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, unausgelegene 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 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 richtungsweisende Raumplanungsgrundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden genannt. Jedoch fällt auf den zweiten Blick auf, dass aus Sicht der Stadt Aachen der Regionalplan für die Region Aachen etwas festgelegt hat, während weitere Sachverhalte im übergeordneten Landesentwicklungsplan nur als „vorläufig formuliert“ dargestellt werden. Diese Aussage und vor allem deren Wertigkeit wird auf Seite neun konkretisiert und die Regionalplanung als das maßgebliche Kriterium für die „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplan Aachen 2030 festgeschrieben, da sich hieraus im Gegensatz zum Landesentwicklungsplan noch viele Freiheiten der kommunalen Planungshoheit auskosten lassen.

**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 nachprüfaren 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 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 Außenberei- chen 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 nach- drücklich die komplette Erstellung eines Siedlungsflächenmonitorings nach den Vorga- ben 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 Änderun- gen 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 2014 hat die nach- gewiesen, 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 Beschrif- tung von Abbildung 18 vorgenommen. Die weiteren Aussagen des Gutachtens blieben hiervon unbe- rührt.“

**D. h. die von der 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 (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 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 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 weitere 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 Vortreiben 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 – Richterich 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 – Richterich 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 von 2014 nachgewiesen worden sind (vgl. auch weiter unten unter: Teil 3 Modul Richterlicher 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 Richterlicher 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 Selbsteinschränkungen durch das bearbeitende Büro und unter Beachtung des derzeitigen, im Vergleich zum Zustand 2013 unveränderten Realzustandes in der Richterlicher Dell neu erstellt werden.

Wenn sich die Bewertungen der Prüffläche „RI-WO-04 – Richterlicher 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 – Richterlicher 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 verwirklichen 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 Richterlicher 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 Richtericher 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 Richtericher Dell aus dem Flächennutzungsplan 1980 endgültig zu löschen, andererseits geht aber die Neuaufstellung einen Schritt weiter, indem neue Flächen in dieses Verfahren aufgenommen werden, die bisher noch nicht kommuniziert worden sind. Diese Flächen könnten mit diesem Mammutverfahren quasi nebenbei umgewidmet werden, ohne dass sie in einem intensiven und übersichtlichen Änderungsverfahren geprüft werden können.

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

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

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

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

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

**Zur rechtlichen Wertigkeit der einzelnen Verfahren untereinander fordern wir umgehend eine rechtsverbindliche und von 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 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.



© 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. Bebauungspläne und andere Pläne auch der Stadt Aachen in einem eigenen Layer abrufbar sind. Auch hier einige ggf. unnötige parallele Entwicklungen, die ggf. in Konkurrenz zueinander stehen.

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

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

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

**Der Entwurf des neuen LEP soll:**

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

**Der Entwurf des neuen LEP fordert:**

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

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

Seit mehr als einem Jahr fordert die 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.

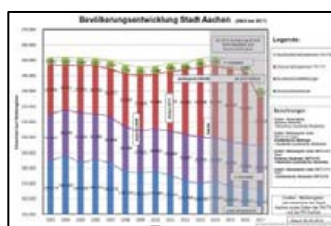
**Da seit 2014 bis heute weitere drei Jahre vergangen sind und zwischenzeitlich der LEP 2017 rechtsverbindlich geworden ist, fordern wir hier erneut nachdrücklich eine Neubewertung aller Flächen und damit auch von minder genutzten Bestandsflächen (+/- das Baulandkataster) und erst dann die Durchführung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



© 2014

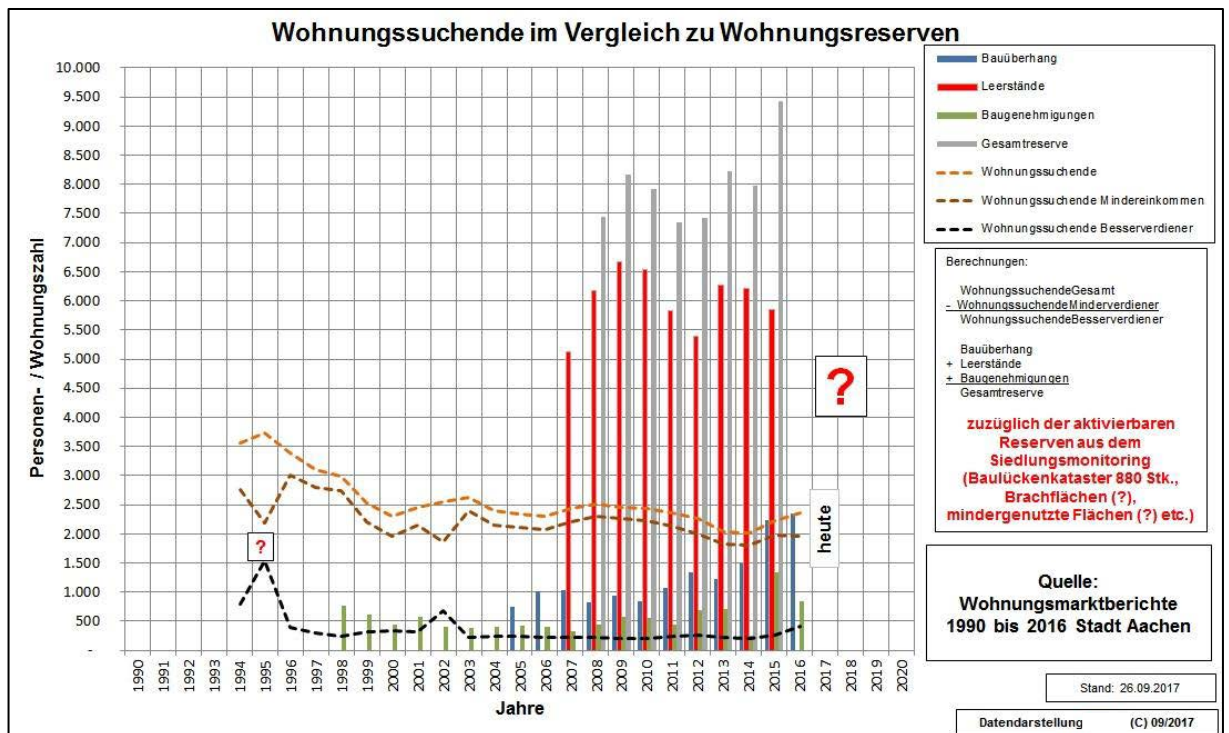
Etwa 7.400 Wohnungen Gesamtreserve stehen ca. 2.300 Wohnungssuchende gegenüber, woraus sich kein exzessiver Druck auf den Wohnungsmarkt herleiten lässt. Damit wäre der Rest von 4.900 Wohneinheiten eigentlich schon abgedeckt und ein wei-

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 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.**

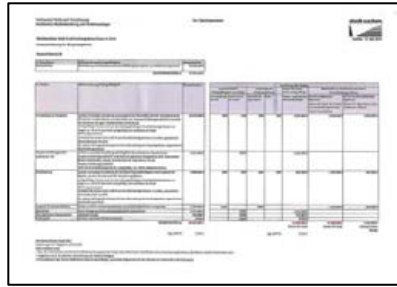
**Man könnte fast versucht sein anzunehmen, dass die Stadt Aachen unsere vorstehende Forderung erfüllt hätte. Es wäre begrüßenswert, wenn das der eigentlich Grund wäre, warum eine Offenlage bisher noch nicht erfolgt ist. Da aber die Grundvoraussetzungen besonders auch durch die Weiterentwicklung der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



© 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 Richterlicher Dell von 2006 erst auf mehrfache Nachfrage in die Unterlagen zum FNP und BP zur Richterlicher 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 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 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 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	Grünenthal West 1,66 ha
<b>Ri-WO-08</b>	<b>Grünenthal 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	Grünenthal Ost Variante II 2,8 ha

##### Wohnen II Vorschläge der

##### 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	Zehnhof - Grüenthaler Str. 0,5 ha
RI-WO-104	Zehnhof - 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	Grünenthal West
Ri-WO-11	Haus Linde Variante 2
Ri-WO-11	Grünenthal Ost Variante 2

##### Ursprüngliche Variante 1

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

#### C) Allgemeiner Vorgang

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. Teiligentum handelt.

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

Alle Flächen wurden mit den jeweilig gesondert definierten Bewertungsmaßstäben klassifiziert und anschließend beurteilt.

## Formale Auffälligkeiten

Für alle Standorte gibt es in der städtebaulichen Eignungsprüfung, der Umweltprüfung, den Kartendarstellungen zur städtebaulichen Eignungsprüfung und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans, kartographische Darstellungen in unterschiedlichen Maßstäben.

Da bis auf die Richtericher Dell alle anderen Flächen bisher noch nicht in Erscheinung getreten sind bzw. für sie kein eigenes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 gibt, sind für sie fast alle Darstellungen mehr oder weniger deckungsgleich. Die einzige Ausnahme bildet die Darstellung RI-GE-03 Grube Carl Friedrich Variante 2, da sich in der städtebaulichen Eignungsbewertung im Laurensberger Bereich eine weitere Gewerbefläche befindet, die in der Bewertung der Prüfflächen eigentlich nicht mehr auftauchen sollte.

Anders, dafür aber gravierender sind die Darstellungsverhältnisse in der Richtericher Dell. Für diese Fläche laufen bereits zwei Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (Nr. 128 und 131). Dementsprechend gibt es schon mehrere kartographische Darstellungen, die leider jedoch fast alle voneinander abweichen und kein einheitliches Bild ergeben, was man aber nach der Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren voraussetzen müsste. Die unterschiedlichen Darstellungen der Stadt Aachen für diese Planungsgebiete sind aus den folgenden Abbildungen ersichtlich:

### Masterplan 2006



**2005 / 2006** (Fläche ca. 58 ha)

© Google/earth, ergänzt

### Verkehrsgutachten 2006/7



**2006/ 2007** (Fläche ca. 58 ha)

© Google/earth, ergänzt

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



**15. Januar 2013** (Fläche ca. 6,7 ha)

© Google/earth, ergänzt

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



**15. Januar 2013** (Fläche ca. 37 ha)

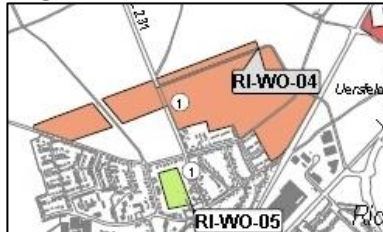
© Google/earth, ergänzt

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

Vorentwurf Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen 23. 06. 2014  
Städtebauliche Eignungsprüfung



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

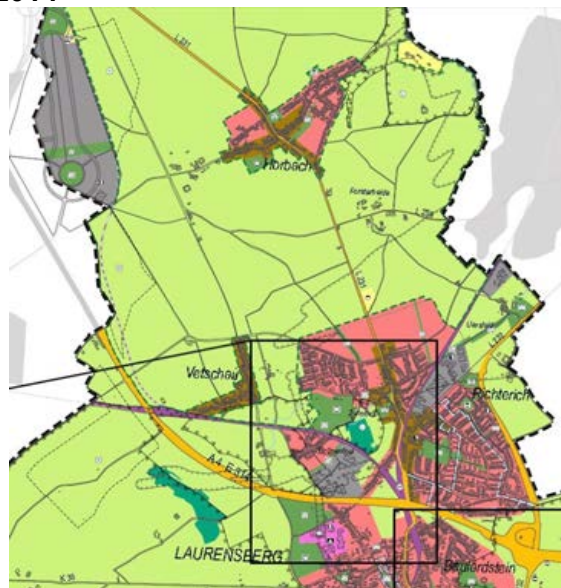
Addition aller Quellen der Stadt Aachen

BI-Dell Juni 2014



Juni 2014 (Fläche ca. 64 ha) © Google / earth ergänzt

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



Juli 2014

© Stadt Aachen / BKR - Ausschnitt

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 Gewerbebebietsflächen, 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 Gewerbeflächen 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

(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 Richterlicher 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 Richterlicher 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 Richterlicher 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 Richterlicher 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 Richterlicher 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 Richterlicher Dell**

(aus dem laufenden Verfahren zum ersten Bauabschnitt Änderung Nr. 128 und 131 FNP 1980, mit Erweiterungen):

### **1. Flächenverbrauch:**

Mit der Umsetzung der Planung „Richterlicher 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 fruchtbarster Ackerböden und schutzwürdiger Böden

Bei Umsetzung der Planung „Richtericher Dell“ werden weitere Flächen mit **wertvollsten fruchtbarsten 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 fruchtbarsten 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 fruchtbarsten 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

Schutzanforderung „für Böden, welche die Bodenfunktionen ... im besonderen Maße erfüllen“ beinhaltet § 1 Landes-Bodenschutz-gesetz NW. Hinsichtlich des Instrumentariums zum Bodenschutz sei auch auf den Aachener Leitfaden zur Bodenfunktionsbewertung verwiesen. Wesentlich für den flächenhaften Bodenschutz ist das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und die Steuerung und Lenkung der Planung auf weniger wertvolle Böden.

## 8. Bewertung

Die Planung Richtericher Dell und erforderlicher Bau-/ Umgehungsstraßen bedeutet einen **erheblichen Eingriff in schutzwürdige Böden (Bodenfunktion Naturhaushalt) und ist aus bodenfachlicher Sicht völlig abzulehnen.**

Nach dem Leitfaden der Stadt Aachen zur Bodenfunktionsbewertung müssen demnach ca. 40 Hektar Fläche für Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden (Annahme potentielle Ausgleichsfläche wie Ackerextensivierung, Waldumbau, Aufwertung von 0,5 Werteinheiten).

Wobei deutlich gesagt werden muss, dass dies eine "Milch-Mädchen-Rechnung" gegen den gesunden Menschenverstand ist: **für den besten Boden (Börde-Boden), den es überhaupt nur gibt, kann man keinen adäquaten Ausgleich finden.**

## 9. Bergbaulich bedingte Untergrundgefährdungen

Nach der Karte „Gefährdungspotentiale des Untergrundes“ des Geologischen Dienstes NW gibt es im Bereich Richterich und Richtericher Dell Hinweise auf bergbaulich bedingte oberflächennahe Untergrundgefährdungen. Dazu gab es seitens der Verwaltung neben einer Grenzlinie in der Karte des FNP 2030 Aachen-Vorentwurfs bisher keine detaillierten Aussagen. Wurde der Sachverhalt bisher überhaupt schon geprüft? Es stellt sich die Frage, ob eine Bebauung möglich ist und wenn ja, ob ggfs. noch bergbaulich bedingte Sanierungsmaßnahmen(Kosten) erforderlich sind.

**Wir fordern, dass dieser Sachverhalt umgehend geklärt wird.**

## 10. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Böden im Planungsgebiet haben ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f < 10^{-7} \text{m/s}$ ). Die geplanten Senken zur Regenwasserversickerung (Mulden im Rasen) werden als kritisch angesehen. Der Retentionsraum im vorhandenen Regenwasserkanal in Kombination mit dem Regenwasserrückhaltebecken an der Horbacher Straße dient zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses. Ob dieses System und die Kläranlage in Horbach weitere Kapazitätsreserven hat, ist nicht bekannt.

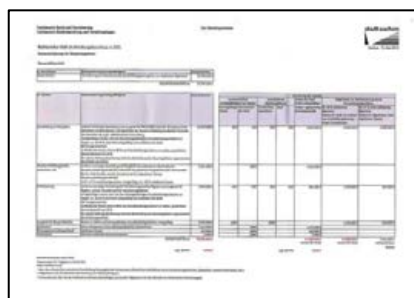
## 11. Wohnungsbedarf – Bevölkerungsentwicklung

Laut IT.NRW wird die Bevölkerung in Deutschland insgesamt und auch in NRW schon bis 2030 merklich abnehmen. Nach einer über 4 Jahre alten Statistik von IT.NRW beträgt der erwartete Zuwachs der Bevölkerungsentwicklung in Aachen bis 2030 nur 0,7 % (Herzogenrath: -1,7, Köln: +10,4%, Bonn: + 11,5% (Aachener Zeitung vom 30.11.2012)). Gleichwohl gibt es kurzzeitige Verschiebungen in der Altersstruktur und der Anzahl der 1 bzw. 2 bzw. Mehrpersonenhaushalte. Aber auch hier wird insgesamt ein Rückgang in NRW ab 2025 erwartet.

Wenn ältere Menschen im angeblich vergreisenden Richterich (Aachener Nachrichten 10.01.2013) sich für das in der Nachbarschaft liegende Neubaugebiet interessieren, so wäre das später ein Umzug und kein Neuzuzug. Der dargestellte Bedarf an weiteren Neubaugebieten auf der grünen Wiese mit weiterem aus unserer Sicht übermäßigem Flächenfraß wird bezweifelt. Vorrang muss hier die Umwandlung von Wohnungsbestand in geeignete, barrierefreie und kleinere Wohneinheiten haben. Eine Abstimmung der Bedarfsflächen für die Neuausweisung von Bauflächen sowohl regional wie in der Euregio ist dringend geboten.

## 12. Kostenbelastung der BürgerInnen

Trotz mehrfacher Nachfrage (z.B. für die Richtericher Dell) wurde von der Stadt bisher keine Wirtschaftlichkeitsberechnung in irgendeinem uns bekannten Verfahren angestrengt, sondern nur eine sehr grobe Kostenschätzung z.B. für die Campusbahn wie auch für den 2. Bauabschnitt der Richtericher Dell auf einer DIN A4-Seite vorgelegt. Letzteres auch nur, weil sie von der Stadt Aachen als zwingender Bestandteil des Bürgerbegehrens geliefert werden musste.



The image shows a screenshot of a document page, likely a cost estimation or planning document. It features a table with multiple columns and rows of data, possibly representing costs or planning details. The text is small and difficult to read, but the structure suggests a detailed financial or technical report.



(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	-81.682.318 €	-29.726.047 €	-
D Geothermie (ca. Erstellung min/max (pro EFH))	20.000 €	30.000 €	-
E Folgekosten pro Jahr (Instandhaltung etc.)	noch in Arbeit (gem LEP)	noch in Arbeit (gem LEP)	*

© - Kostenvorkalkulation der 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.

Geringe Grundstückskosten?	
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 €
Geringe Erschließungskosten?	
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	Seite 41

© - Kostenvorkalkulation der

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 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 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: 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		Stadt Aachen am 29.03.2017	Stadt Aachen Planungsbe- schluss am 01.06.2017	Kosten- schätzung 2013	Kalkulation 11.06.2017
<b>Einnahmen</b>			<b>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>	90.000,00	<b>34.082.000,00 €</b>
<b>Kosten</b>			<b>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
Umliegung 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 €
Grunderwerb 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 Abstandsauflagen 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 / Lohscheider 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	-2.697.855,00	-2.697.855,00
Entwässerung OU		-1.100.000,00	-1.100.000,00		
Bahnunterquerung		-1.700.000,00	-1.700.000,00	-6.069.500,00	-6.069.500,00
Amstelbachquerung		-2.100.000,00	-2.100.000,00		
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	2013	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 **Städteplanung** 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 **Städteplanung** 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



**vorbereitende bauleitplanung - Vorschläge für neuen Aachener FNP**

---

**Von:****An:** <flaechennutzungsplan@mail.aachen.de>**Datum:** Dienstag, 5. August 2014 22:29**Betreff:** Vorschläge für neuen Aachener FNP**Anlagen:** Part.001; Vorschlaege für AC-FNP von

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang sende ich Ihnen einige Vorschläge zum neuen Aachener Flächennutzungsplan, die ich zusammen mit ausgearbeitet habe, mit der freundlichen Bitte um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

# Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Aachen

## Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes (FNP) für die Stadt Aachen, der voraussichtlich 25 – 30 Jahre gültig sein wird, sollte nicht in der gleichen Weise vorgegangen werden wie bei dem vor 36 Jahren aufgestellten derzeitigen FNP. Die seit damals eingetretenen Veränderungen der Rahmenbedingungen verlangen ein anderes Vorgehen. U.a. sind hier folgende Akzente zu setzen:

- Der demografische Faktor
- Stärkere Gewerbeförderung
- Vergrößerung des Stadtgebietes durch Eingemeindung
- Berücksichtigung der Städteregion Aachen
- Berücksichtigung der EUREGIO

### 1. Demografischer Wandel

Am 31.12.2013 betrug die **Einwohnerzahl Aachens 249.736**. Die vom statistischen Landesamt in NRW im Jahre 2012 veröffentlichte Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 sagt für die Aachener Region einen deutlichen Bevölkerungsrückgang voraus, für die Stadt Aachen aber bei einem leichten Zuwachs von 0,8% gegenüber 2011 eine fast konstant bleibende Bevölkerung.

Der Prognosezeitraum bis 2030 verdeckt allerdings die wahre Dynamik des demografischen Wandels, denn in den Jahren von 2030 bis 2060 wird die Bevölkerung jährlich mehr als doppelt so stark sinken wie in den Jahren zwischen 2011 und 2030.

Außer der prognostizierten Gesamtzahl der Einwohner werden dringend Prognosen über die Verschiebungen in der Altersstruktur und über altersbezogene Wanderungsbewegungen benötigt.

## **2. Stärke Gewerbeförderung**

Die Stadt Aachen hat zurzeit eine **Arbeitslosigkeit von 9,5 %**. und eine eher schwache Wirtschaftsdynamik und schwache Steuerertragskraft. Neben dem Ausbau des RWTH-Campus müssen daher im Gewerbebereich dauerhaft mehr Arbeitsplätze geschaffen werden. Dazu bedarf es natürlich ausreichender Gewerbeflächen im FNP. Leider ist im vorgestellten neuen FNP die Summe der Gewerbeflächen um ca. 80 ha kleiner als im alten FNP. Da die Stadtfläche von Aachen nun mal begrenzt ist und Gewerbeflächen starken Auflagen unterliegen, muss man über den sog. Tellerrand des Stadtgebietes hinausschauen und mittel- bis langfristig in größeren Einheiten denken.

## **3. Erweiterung des Stadtgebietes**

Es ist schwer vorstellbar, wie die wirtschaftliche Entwicklung Aachens langfristig gesichert werden kann, wenn nicht durch Eingemeindung von benachbarten Gemeinden wie z.B. Kohlscheid und Würselen ausreichend Gewerbeflächen bereitgestellt werden können.

Eingemeindungen sind natürlich nur durch ein Landesgesetz möglich und dauern häufig 10 Jahre oder mehr. Daher sollten mit den betroffenen Gemeinden und mit der Landesregierung umgehend entsprechende Gespräche aufgenommen werden.

## **4. Berücksichtigung der Städteregion Aachen**

Es verwundert, dass im Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen FNPs bisher kaum über die Berücksichtigung der Städteregion Aachen gesprochen worden ist. Der juristische Einwand, dass ein FNP sich nur auf das Gebiet einer Stadt beziehen darf, ist formal zwar richtig, ist aber von der Sache nicht haltbar. Selbstverständlich muss parallel zum FNP ein langfristiger Abstimmungsplan mit der Städteregion erstellt werden. Es ist auch schon vorgeschlagen worden, langfristig einen Zusammenschluss von Stadt Aachen und Städteregion Aachen anzustreben.

## 5. Berücksichtigung der EUREGIO

Die Stadt Aachen kann im Jahre 2014 bei der Aufstellung eines neuen FNP nicht so tun als läge Aachen Mitten in Deutschland. Der bereits erwähnte juristische Einwand, dass ein FNP sich nur auf das Gebiet einer Stadt beziehen darf, ist formal zwar richtig, ist in Aachen aber nicht zielführend. Wie der Gewerbepark AVANTIS zeigt sind grenzüberschreitende Projekte durchaus möglich. Insbesondere in der niederländischen Provinz Limburg ist der politische Wunsch nach mehr grenzüberschreitender Kooperation sehr ausgeprägt. Bereits im Jahre 2007 hat die von der Provinzregierung beauftragte sog. Hermanns-Kommission einen Bericht zu grenzüberschreitenden Kooperationsmöglichkeiten vorgelegt, der den vielsagenden Titel trägt: **„Die Zukunft Limburgs liegt jenseits seiner Grenzen“**

D.h.: Es muss parallel zur Erstellung eines neuen FNP ein gemeinsamer langfristiger Plan für grenzüberschreitende Kooperationsprojekte mit den Niederlanden und Belgien erstellt werden.

Für weitere Auskünfte stehen die beiden Autoren gerne zur Verfügung.

Frau Beigeordnete  
Gisela Nacken  
Stadt Aachen  
Dezernat III - Planung und Umwelt  
Verwaltungsgebäude Am Marschierort  
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

52064 Aachen

Aachen, den 05. September 2014

**Stellungnahme der  
zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen**

Liebe Frau Nacken,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der zum Vorentwurf des  
Flächennutzungsplans (FNP).

Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle danke ich Ihnen, dass wir eine  
Verlängerung der Abgabe bis zum 05.09.2014 bekommen haben, vorher hätten wir es auch  
nicht geschafft.

Wir hoffen, dass wir mit unserer Stellungnahme einen positiven Beitrag zur Diskussion und  
weiteren Bearbeitung leisten können.

Mit herzlichen Grüßen

Ihre

## Stellungnahme der zum Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Aachen

### 1. Vorbemerkungen

Die hat den Prozess der Erarbeitung und Aufstellung des Masterplans Aachen 2030 und - darauf basierend - die bisherigen Schritte zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans engagiert begleitet. Die begrüßt die hervorragende Aufarbeitung und Präsentation der Thematik durch die Stadt Aachen ausdrücklich. Die fachlichen Grundlagen sind für einen intensiven Diskussionsprozess mit allen Beteiligten und interessierten Gruppen in der Stadt gut geeignet.

Aufgrund der gleichwohl sehr komplexen Thematik und der für einen langen Zeitraum relevanten Konsequenzen aus diesem Flächennutzungsplan (FNP) schlägt die vor, die Zeiträume für Stellungnahmen, Eingaben und Diskussionen darüber deutlich auszuweiten. Die Qualität des Beteiligungsprozesses muss Vorrang vor ggfls. gewünschten politischen Terminsetzungen haben, um letztlich die notwendige Sicherheit bei der späteren Umsetzung des Planwerks zu erreichen.

Der ist die Problematik der immer wieder aufkommenden Diskrepanz zwischen den gesetzlich normierten Rahmenbedingungen eines FNP und seiner Plantiefe auf der einen Seite und dem drängenden Wunsch der Bürgerinnen und Bürger, einschließlich der Gewerbetreibenden nach möglichst weitgehenden Detailaussagen auf der anderen Seite bewusst. Die schlägt vor, diesem Dilemma durch noch umfangreichere, möglichst präzise (!) Begleittexte zu den konkreten (!) Zielsetzungen des FNP zu begegnen. Soweit dieses im Einzelfall nicht mit den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) vereinbar wäre, wäre auch eine „Kommentierung“ im Sinne eines Vorwortes o. ä. denkbar. Hier gäbe es auch die Möglichkeit politischen Willen am jeweils konkreten Fallbeispiel darzustellen.

Aus den Erfahrungen mit der Erarbeitung des Masterplans weist die noch einmal auf die von ihr dort bereits formulierten Handlungsfelder hin, die auch bei der Aufstellung des FNP weiterhin von hoher Relevanz sind:

- Wohnen (im Bestand; als neue Flächenausweisung)
- Wirtschaft (Strukturwandel im Einzelhandel; Gewerbe und Industrie)
- Verkehr, Mobilität
- Kultur (einschließlich Denkmalschutz)

In allen genannten Handlungsfeldern kann nicht nur die reine „Ausweisung“ des Tuns Ziel der Planung sein, sondern müssen jeweils Aussagen zur Sicherstellung der Qualität (Städtebau/Architektur) getroffen werden.

Um sowohl für die Beteiligung der Bürger, als auch für den Diskurs auf der Fachebene die räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte der Beteiligungsnotwendigkeiten besser herausarbeiten zu können, verweist die noch einmal auf ihre bei der Erarbeitung des Masterplans gemachte Forderung nach einer Darstellung der sich „überdeckenden Schwerpunkte“ aus dem Jahr 2012 (Schreiben der an das Dezernat Planung und Umwelt vom 11.01.2012). Zumindest in den weiteren Planungsphasen wäre



eine Plandarstellung die über rein textliche Aussagen hinausgeht, zur Identifizierung von Konfliktpotentialen, wünschenswert.

Gleiches gilt für die Darstellung planungsrelevanter Einschränkungen, z.B. Lage und Verlauf von s.g. Kaltluftschneisen. Hier ist eine möglichst eindeutige, im Idealfall parzellenscharfe Beschreibung eventueller Einschränkungen wünschenswert.

Um zukünftige Entwicklungen als Stadt aktiv steuern zu können, regt die an, eine offensive Bodenvorratspolitik zu betreiben. Das betrifft letztlich alle Arten von Flächen, auch solche, die dauerhaft, z.B. zum Schutz von Umwelt und Natur aus einer baulichen Entwicklungen herausgenommen werden sollen.

## **2. Zum Thema Wohnbau**

Grundsätzlich geht die davon aus, dass die Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen unstrittig ist. Vor dem Hintergrund der breiten Diskussion darüber sollten für die Ermittlung der Zielgröße unterschiedliche Quellen ausgewertet werden und dargestellt werden, wie die abschließende Ermittlung erfolgt ist. Damit Aachen im Wettbewerb der Städte und Regionen bestehen kann, ist die Fähigkeit, auf Entwicklungen schnell reagieren zu können ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Dabei ist die demographische Entwicklung – eben wegen dieses Wettbewerbs - nicht der alleinige maßstabgebende Rahmen.

Insofern sollte die Ausweisung von Wohnbauflächen eher großzügiger, als enger bemessen werden. (siehe auch Aufruf der Aachener Verbände vom 26. 08.2014) Die eigentliche Erschließung könnte – ebenfalls geplant – sukzessive und dann – weil eben im FNP schon ausgewiesen - planungsrechtlich bei entsprechendem Bedarf (!) zügiger realisiert werden.

Sinngemäß gilt das für jegliche Art der Flächenausweisung, insbesondere auch für Industrie- und Gewerbeflächen. Will Aachen also z.B. erfolgreich um die Ansiedlung von Ausgründungen aus den Hochschulen werben, dann müssen entsprechende Flächen kurzfristig bereitgestellt werden können. Dies wird nur gelingen, wenn die planungsrechtlichen Vorläufe optimiert sind. Insofern muss die Diskussion über die strategische Ausrichtung der Flächenausweisung in der Tat jetzt (!) geführt werden und dann planungsrechtlich – abgestuft nach dem konkreten Bedarf gesichert werden.

Der allgemeinen Entwicklung steigender Nachfrage von 1-2 Personenhaushalte mit steigendem Flächenbedarf muss eine Planung genauso Rechnung tragen, wie der sozial sinnvollen Mischung verschiedener Anspruchsgruppen. Daher muss der FNP, über die reine Flächenausweisung (Wohneinheiten/ Hektar) hinaus insbesondere präzise und konkrete Aussagen zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität enthalten (ggfls. über textliche Beiträge; s.o.). Besonders im Bereich der Neuausweisung ist hier auch das Thema „Dichte“ und die Schnittstelle zur Freiraumplanung zu definieren, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bestand, sei es durch Nachverdichtung, oder durch Umwidmung bestehender Gebietscharakteristika (z.B. Gewerbeflächen in Mischgebiete) muss vor der fachlichen Diskussion eine strategische Auseinandersetzung vorangehen, in der zu klären ist, wie die

wechselseitigen Auswirkungen sein werden (z.B. Verdrängung von Gewerbeflächen; notwendiger Ersatz etc.). Dabei sollte jeweils der gesamte städtische Organismus zusammenhängend betrachtet werden (Zusammenhänge und Schnittstellen zu Mobilität und Verkehr).

Aufgrund der in den letzten Jahren massiv verschärften Anforderungen in den Lärmschutz ist besonders bei den potentiellen Umnutzungsflächen davon auszugehen, dass nur ein Teil dieser Flächen für (bezahlbaren) Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird. Selbst bei einem rechnerisch ausreichenden Nachweis notwendiger Flächen im Bestand wird es also immer einen maßgeblichen Anteil neu auszuweisender Flächen geben müssen.

### **3. Zum Thema Wirtschaft**

Die hält die Ausweisung von ausreichenden Gewerbeflächen für unumgänglich, wenn Aachen kontinuierlich und erfolgreich den Strukturwandel weiter voran bringen will. Auch hier ist es zwingend erforderlich, über den reinen Flächennachweis hinaus, insbesondere die qualitativen Anforderungen (Anlieferbarkeit, Topographie etc.) unterschiedlicher Nachfrager – im Idealfall schnell - befriedigen zu können. (vergl. Wohnbau)

Die Überlegungen im Bestand sind konkret und einzelfallbezogen auf die weitere Entwicklung der Firmen zu prüfen. Der ausschließliche Bestandsschutz, ohne die Möglichkeit weiterer Entwicklungen entspricht nicht der Wirklichkeit unternehmerischen Handelns.

Insofern sind Umwidmungen immer mit der Frage des Nachweises von Ersatzflächen verbunden, wenn eine weitere Deindustrialisierung, oder das Abwandern von Gewerbebetrieben in das Umland vermieden werden sollen.

Die begrüßt die dargestellten Ansätze der kleinteiligen Prüfung von Erweiterungspotenzialen in vorhandenen Gewerbegebieten, sieht jedoch gleichwohl noch mehr Möglichkeiten, insbesondere in den Stadtteilen. Es wird angeregt, speziell hierzu noch einmal Verbände und Kammern zu befragen.

### **4. Zum Thema Mobilität und Verkehr**

Die regt dringend an, alle inhaltlichen Aussagen des FNP mit den daraus resultierenden verkehrlichen Konsequenzen darzustellen; ggfls. mit "Warnhinweisen", sofern eine detaillierte Aussage aufgrund des Planungsstands noch nicht möglich ist.

Der aktuell entstehende Verkehrsentwicklungsplan (VEP) muss in enger Abstimmung zum FNP weiterentwickelt werden.

Eine klare funktionale Gliederung der Netze für alle Verkehrsarten mit einer eindeutigen Definition von Hauptverbindungen (Netzelemente mit Verbindungsfunktionen) und verträglichen Erschließungen ist wünschenswert. Das bedeutet z.B.:

- die Optimierung des Außenrings
- die Optimierung in den Gewerbegebieten
- die Optimierung der Erreichbarkeit der Campusflächen, insbesondere vom Hauptbahnhof (für Individualverkehr und ÖPNV)
- die Optimierung der Erreichbarkeit innerhalb der Campusflächen

Darstellung und Diskussion über eine mit dem FNP-Entwurf abgestimmte Zielplanung „Verkehr“ mit Darstellung aller verkehrlichen Problembereiche ist nach Ansicht der während der kommenden Planungsphasen unumgänglich. Diese Darstellung muss den gesamten Stadtbereich umfassen.

#### **5. Ausblick**

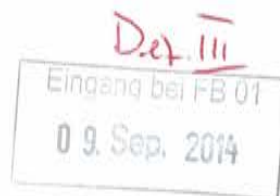
Die bietet an, im weiteren Fortgang der Erarbeitung des FNP und seiner begleitenden Planungen und Untersuchungen jederzeit konstruktiv mit der Stadt Aachen auch außerhalb der verfahrenstechnisch vorgegebenen Beteiligungsschritte zusammenzuarbeiten. Über eine Beachtung und Übernahme der Anregungen in die Entwurfsplanung würden sich Vorstand und Mitglieder der freuen. Für Rückfragen sind wir gerne ansprechbar.

Aachen, 5. September 2014

Für die

An den Oberbürgermeister der  
Stadt Aachen  
Herrn Marcel Philipp  
Rathaus/Markt

52058 Aachen



61110



**Flächennutzungsplan für die Stadt Aachen**  
Düsseldorf, 08.09.2014

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Philipp,

aufbauend auf dem Masterplan 2030 erarbeitet die Stadtverwaltung derzeit einen neuen Flächennutzungsplan. Dieser sieht für den Neubau von Wohnraum eine zusätzliche Flächenausweisung von rund 130 ha vor.

Dies erscheint angesichts der hohen Wohnraumnachfrage für die Universitätsstadt Aachen nicht angemessen und praxisuntauglichen Annahmen zugrunde zu liegen. Aus Gesprächen zum ebenfalls derzeit in der Entwicklung befindlichen Landesentwicklungsplan ist uns bekannt, dass Politik und öffentliche Verwaltung die Versiegelung weiterer Flächen auf ein Minimum reduzieren wollen und dabei davon ausgehen, dass durch innerstädtische Verdichtungen und die Nutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbebrachen ausreichende Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Dem ist nicht so.

Die bisherige Erfahrung zeigt, dass innerstädtische Verdichtung oftmals an der fehlenden Zustimmung durch Nachbarschaften scheitert. Viele Bürger wünschen sich eine positive städtebauliche Entwicklung, nicht jedoch in der eigenen Umgebung. Soweit hier bekannt werden bereits jetzt schon mehr als die Hälfte der in Aachen in Betracht kommenden Flächen durch Bürgerinitiativen bekämpft.

Brachflächen sind wegen ihrer Altlasten für eine Wohnbebauung oftmals ausgeschlossen. Die Revitalisierung industriell genutzter Flächen ist nur unter Einsatz erheblicher finanzieller (Förder-) Mittel möglich und wirtschaftlich kaum zu vertreten. Schließlich haben Brachflächen in den meisten Fällen weder die richtige Lage, noch den passenden Zuschnitt für die angestrebten Projekte. Wir unterstützen grundsätzlich das Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Innenentwicklung kann jedoch nur da gelingen, wo Brachflächen, Baulücken und Leerstände überhaupt verfügbar sind.

Der erfreuliche Zuwachs an Wissenschaftlern und Studenten durch das Wachstum der beiden Hochschulen weckt eine erhebliche Nachfrage nach angemessenem Wohnraum in Aachen. Der Wohnflächenbedarf steigt durch die Versingelung der Gesellschaft und dem Trend zu 1- und 2-Personenhaushalten. Die rasant zunehmende Zahl älterer Mitbürger erfordert die Bereitstellung von altersgerechtem, barrierearmem Wohnraum.

Benötigt wird also ein vielschichtiges und bezahlbares Wohnraumangebot für alle Alters-, aber auch alle Einkommensklassen. Ein zu knappes Flächenangebot führt geradlinig zu einer Erhöhung der Bodenpreise und damit der Kosten für das Wohnen.

Wir sind deshalb Mitunterzeichner des Aachener Aufrufs und appellieren an Sie, den Umfang der Flächenausweisung von derzeit 130 ha zu überdenken und auf mindestens 200 ha zu erhöhen. Für persönliche Gespräche stehen Ihnen die Unterzeichnerin und die Aachener BFW-Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dezernat III
09. Sep. 2014

Stadt Aachen  
 Dezernat III – Planung und Umwelt  
 Frau Gisela Nacken  
 - Beigeordnete -

52058 Aachen

FB 61120  
 Eing.: 10. SEP. 2014  
 Lfd. Nr. ... Abt. ...  
 10/19

**Flächennutzungsplan für die Stadt Aachen**  
 Düsseldorf, 08.09.2014

Sehr geehrte Frau Nacken,

aufbauend auf dem Masterplan 2030 erarbeitet die Stadtverwaltung derzeit einen neuen Flächennutzungsplan. Dieser sieht für den Neubau von Wohnraum eine zusätzliche Flächenausweisung von rund 130 ha vor.

Dies erscheint angesichts der hohen Wohnraumnachfrage für die Universitätsstadt Aachen nicht angemessen und praxisuntauglichen Annahmen zugrunde zu liegen. Aus Gesprächen zum ebenfalls derzeit in der Entwicklung befindlichen Landesentwicklungsplan ist uns bekannt, dass Politik und öffentliche Verwaltung die Versiegelung weiterer Flächen auf ein Minimum reduzieren wollen und dabei davon ausgehen, dass durch innerstädtische Verdichtungen und die Nutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbebrachen ausreichende Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Dem ist nicht so.

Die bisherige Erfahrung zeigt, dass innerstädtische Verdichtung oftmals an der fehlenden Zustimmung durch Nachbarschaften scheitert. Viele Bürger wünschen sich eine positive städtebauliche Entwicklung, nicht jedoch in der eigenen Umgebung. Soweit hier bekannt werden bereits jetzt schon mehr als die Hälfte der in Aachen in Betracht kommenden Flächen durch Bürgerinitiativen bekämpft.

Brachflächen sind wegen ihrer Altlasten für eine Wohnbebauung oftmals ausgeschlossen. Die Revitalisierung industriell genutzter Flächen ist nur unter Einsatz erheblicher finanzieller (Förder-) Mittel möglich und wirtschaftlich kaum zu vertreten. Schließlich haben Brachflächen in den meisten Fällen weder die richtige Lage, noch den passenden Zuschnitt für die angestrebten Projekte. Wir unterstützen grundsätzlich das Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Innenentwicklung kann jedoch nur da gelingen, wo Brachflächen, Baulücken und Leerstände überhaupt verfügbar sind.

Der erfreuliche Zuwachs an Wissenschaftlern und Studenten durch das Wachstum der beiden Hochschulen weckt eine erhebliche Nachfrage nach angemessenem Wohnraum in Aachen. Der Wohnflächenbedarf steigt durch die Versingelung der Gesellschaft und dem Trend zu 1- und 2-Personenhaushalten. Die rasant zunehmende Zahl älterer Mitbürger erfordert die Bereitstellung von altersgerechtem, barrierearmem Wohnraum.

Benötigt wird also ein vielschichtiges und bezahlbares Wohnraumangebot für alle Alters-, aber auch alle Einkommensklassen. Ein zu knappes Flächenangebot führt geradlinig zu einer Erhöhung der Bodenpreise und damit der Kosten für das Wohnen.

Wir sind deshalb Mitunterzeichner des Aachener Aufrufs und appellieren an Sie, den Umfang der Flächenausweisung von derzeit 130 ha zu überdenken und auf mindestens 200 ha zu erhöhen. Für persönliche Gespräche stehen Ihnen die Unterzeichnerin und die Aachener BFW-Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gerne zur Verfügung.





**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 12.8.2014 15:03  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: otppitie

Kritik: whoah this weblog is wonderful i love studying your posts. Stay up the great work! You know, many individuals are searching round for this info, you can aid them greatly. gdgegefaeckd

Zustimmung: whoah this weblog is wonderful i love studying your posts. Stay up the great work! You know, many individuals are searching round for this info, you can aid them greatly. gdgegefaeckd

Gesamteindruck: &uuml;berzeugend

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigent&uuml;mer

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 12.08.2014 - 15:03:10

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 12.8.2014 15:03  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren: otppitie

Kritik: My spouse and I stumbled over here by a different internet address and thought I might check items out. I like what I see so i am just following you. Appear forward to checking out your web page again. bbdddgadbfbk

Zustimmung: My spouse and I stumbled over here by a different internet address and thought I might check items out. I like what I see so i am just following you. Appear forward to checking out your web page again. bbdddgadbfbk

Gesamteindruck: &uuml;berzeugend

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigent&uuml;mer

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 12.08.2014 - 15:03:21

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de" <vorbereitende.bauleitplan...>  
**Datum:** 12.8.2014 15:03  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Flächennutzungsplan

Planverfahren:

Kritik: Wow, wonderful blog layout! How long have you been blogging for? you made blogging look easy. The overall look of your web site is excellent, as well as the content! aeekeefbekefgcde

Zustimmung: Wow, wonderful blog layout! How long have you been blogging for? you made blogging look easy. The overall look of your web site is excellent, as well as the content! aeekeefbekefgcde

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 12.08.2014 - 15:03:39

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. FB 61/610-35030-2014

## Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

---

---

---

Was mir nicht gefällt:

Let you everybody  
R. Eckhoff  
Rolf

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Meine Verbesserungsvorschläge:

---

---

---

---

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.  
Eingaben auch unter:

[www.aachen.de/flaechennutzungsplan](http://www.aachen.de/flaechennutzungsplan)  
oder  
[flaechennutzungsplan@mail.aachen.de](mailto:flaechennutzungsplan@mail.aachen.de)

Name: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

Wohnort: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!