

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0675/WP17-1 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.05.2017 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
<p>Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 und Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann hier: Beschluss der Flächennutzungsplanänderung Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB</p>							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 887 376 913">Datum</th> <th data-bbox="384 887 954 913">Gremium</th> <th data-bbox="962 887 1369 913">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 920 376 947">14.06.2017</td> <td data-bbox="384 920 954 947">Rat der Stadt Aachen</td> <td data-bbox="962 920 1369 947">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	14.06.2017	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
14.06.2017	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 969 und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 137 sowie den Durchführungsvertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung.

Des Weiteren beschließt er den Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0452/WP17 – Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

FB61/0675/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Discounters mit 799m² Verkaufsfläche und zwei kleinen Shops mit je 150m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung des Ortsteils Preuswald geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Rechtsgrundlage für den Ausbau des Unteren Backertswegs zur Erschließung des Grundstücks geschaffen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan 1980 geändert werden. Die Darstellung „Flächen für die Forstwirtschaft“ soll in die Darstellung „Sondergebiet Nr. 32“ für „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert werden.

Der Planungsausschuss hat am 28.02.2013 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Aufstellungsbeschluss für einen etwas erweiterten Planbereich gefasst. Seinerzeit war die Verlagerung des Waldparkplatzes in Richtung Norden noch Planungsabsicht und daher der Planbereich größer. Zwischenzeitlich wurde der Ersatz für die Parkplätze auf das Vorhabengrundstück gelegt, daher wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit dem kleineren Geltungsbereich erforderlich.

Am 26.02.2015 wurde die Verwaltung im Rahmen der Programmberatung vom Planungsausschuss beauftragt, für das Vorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan 1980 entsprechend zu ändern. Der Ausschuss beschloss, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich am 18.03.2015 aus bezirklicher Sicht diesem Beschluss an.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für beide Verfahren erfolgte in der Zeit vom 02.11. bis 13.11.2015 durch Ausstellung der Planunterlagen. Am 09.11.2015 fand eine Anhörungsveranstaltung im Gemeindezentrum Maria im Tann statt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar. Parallel hierzu wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 15.06.2017 eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen hat, hat sich der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.06.2016 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beschäftigt und den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ebenso wie den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung gefasst. Zudem haben sowohl der Planungsausschuss als auch die

Bezirksvertretung dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.07. – 02.09.2016 statt. Die betroffenen Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Planungsausschuss hat am 18.05.2017 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und wie folgt beschlossen:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 17.05.2017 aus bezirklicher Sicht einen gleichlautenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Im Nachgang zu diesen Beratungen hat es außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes noch Änderungen in der Planung der Verkehrsflächen am Knotenpunkt B 264 / Unterer Backertsweg gegeben - insbesondere zur besseren Sicherung des Radverkehrs aus Richtung Aachen kommend.

In den neuerlichen Abstimmungsgesprächen mit strassen.nrw wurde von dort auf die zu verwendenden „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) und auf die darin dargestellten Knotenpunktgeometrien verwiesen. Danach soll auf die Einrichtung einer separaten Rechtsabbiegezuführung an der Einmündung Unterer Backertsweg aus Richtung Aachen kommend verzichtet werden. Zum Schutz der geradeaus verkehrenden Radfahrer wurde vereinbart, den Rad-/Gehweg an der Einmündung Unterer Backertsweg um ca. 5m zu verschwenken und so vor Querung des Radverkehrs eine Aufstellfläche für einen PKW zu schaffen. Der Radverkehr wird weiterhin bevorrechtigt und als Geh- und Radwegüberführung ausgestaltet. strassen.nrw hat der gewünschten Verwendung von Rampensteinen anstelle von Rundborden zugestimmt. Zudem wird durch entsprechende Beschilderung und Bodenmarkierung auf den querenden Radverkehr hingewiesen.

Darüber hat der Mobilitätsausschuss am 01.06.2017 beraten und die Planung zustimmend zur Kenntnis genommen (siehe Vorlage FB61/0707/WP17).

Mit dieser Umplanung werden die Sicherungsmaßnahmen für den Radverkehr am Knotenpunkt B 264 / Unterer Backertsweg gegenüber der bisherigen Planung geändert bzw. verbessert. Die Maßnahmen

finden auf den Flächen der B 264 außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs statt und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung.

Notwendig ist deshalb lediglich eine redaktionelle Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan an 4 Stellen in Kapitel 3.1, 3.3, 5.1. und 6.3.1.3 (*kursiv*). Die aktualisierte Fassung ist der Vorlage beigelegt.

Die Darstellung in den bereits erstellten Abwägungsdokumenten, die sich auf die Verkehrsführung für Radfahrer bezieht und noch von einer anderen Lösung an dieser Stelle ausging, gilt insofern als modifiziert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 137 zu beschließen und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

Entwurf des Durchführungsvertrags

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg –

Stand: Entwurf vom 01.06.2017

zwischen der

Stadt Aachen

-vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp und Herrn Stadtbaurat Werner Wingefeld-
Lagerhausstr. 20, 52064 Aachen

(nachfolgend Stadt genannt)

und der

ALDI GmbH & Co. KG

-vertreten durch den Geschäftsführer der Komplementärin, Herrn Uwe Seiler-
Mariadorfer Straße 1, 52249 Eschweiler

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

über die Ausarbeitung und Durchführung der städtebaulichen Planung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg –.

P r ä a m b e l

Der Planungsausschuss im Rat der Stadt Aachen hat auf den Antrag der Vorhabenträgerin am 26.02.2015 den einleitenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – gefasst. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Preuswald und wird südlich durch die Lütticher Straße sowie östlich durch die Straße Unterer Backertsweg begrenzt. Westlich grenzt das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Flurstück 915 an, nördlich wird das Plangebiet durch einen Waldweg sowie durch Wald begrenzt. Das Plangebiet umfasst das im Eigentum der Vorhabenträgerin stehende Grundstück der Gemarkung Aachen, Flur 78 Flurstück 567 (Teilfläche) sowie einen Abschnitt der Straße Unterer Backertsweg. Das Plangebiet wird bislang als geschotterter Parkplatz durch die Öffentlichkeit genutzt und besteht im Übrigen im Wesentlichen aus Wald.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Plangebiet einen Lebensmittel-Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche, eine Bäckerei und einen Einzelhandelsladen zu realisieren. Die Stadt begrüßt das Vorhaben insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Preuswald mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen bestimmen sich im Einzelnen nach dem von der Vorhabenträgerin mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Aufstellung und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 969 zur Erstellung des nachfolgend genannten Bauvorhabens und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines nicht großflächigen Lebensmittel-Discounters und weiteren, nachfolgend im Einzelnen genannten Nutzungen sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 1**) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 2**) sowie der sonstigen, in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nicht und wird auch nicht durch diesen Vertrag begründet.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks der Gemarkung Preuswald, Flur 78 Flurstück 576 sowie eine Teilfläche des Unteren Backertsweg und ist in **Anlage 3** zu diesem Vertrag dargestellt. Es umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nördlich angrenzende öffentliche Teilflächen für einen Waldweg (Gemarkung Aachen, Flur 78, Fl.St. 567 tlw.) und einen Abschnitt des Unteren Backertswegs gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Des Weiteren umfasst dieser Vertrag Regelungen zu Maßnahmen im Bereich der Lütticher Straße (B 264).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – einschl. schriftlicher Festsetzungen und Begründung (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – nebst Ansichten und Geländeschnitten (Anlage 2)
3. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 3)
4. Leitdetails zur Fassadengestaltung (Anlage 4)
5. Entwurfsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH vom 19.05.2017 zu den Maßnahmen im Bereich der Lütticher Straße / B 264 (Anlage 5)
6. Schallimmissionstechnische Untersuchung, IBK Schallimmissionsschutz Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, April 2015 (Anlage 6)
7. Verkehrsgutachten der BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, November 2015 (Anlage 7),

8. Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 06.01.2015 (Anlage 8)
9. Fledermauserfassung Aachen, pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier- & Landschaftsökologie, September 2013 (Anlage 9)
10. Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, September 2013 (Anlage 10)
11. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 05.09.2016 (Anlage 11)
12. Maßnahmenübernahmevertrag zwischen der Vorhabenträgerin und Frau Ulrike Veith vom 15.04.2017 / 18.05.2017 (Anlage 12)
13. Maßnahmenübernahmevertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vom (Anlage 13)
14. Freianlagenplan vom 02.02.2016 (Anlage 14)
15. Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH vom 27./28.04.2017 (Anlage 15)
16. Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu den Maßnahmen im Bereich der Lütticher Straße / B 264 vom (Anlage 16)
17. Zustimmung der Stawag per Email v. 08.09.2016 und v. 26.09.2016) zur Abstimmung bzgl. der Gasregelstation (Anlage 17.1 und 17.2).

§ 3 **Bauvorhaben**

- (1) Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit 800 m² Verkaufsfläche, einer Bäckerei/Café und eines Einzelhandelsladens sowie die Herstellung einer Stellplatzanlage mit 74 Stellplätzen, die durch eine Schrankenanlage beschränkt wird. Zusätzlich wird eine unbeschränkte Stellplatzanlage mit 25 Stellplätzen realisiert, die als Ersatz für den bislang vorhandenen Parkplatz dient und die für die Öffentlichkeit durchgängig und kostenfrei nutzbar sein soll. Die Gestaltung der Fassaden ist in Weiß bzw. hellen Grautönen vorgesehen; die Fensterprofile sollen in Anthrazit ausgeführt werden (vgl. Anlage 4). Zu dem Vorhaben gehören die Nivellierung der Geländehöhen des Baugrundstücks gemäß Geländeschnitt zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2), die Freiflächengestaltung gemäß Freianlagenplan (Anlage 14), die Entwässerung und die Herstellung der verkehrlichen Erschließung der Stellplätze.
- (2) Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine freistehende Werbeanlage im Bereich der Stellplätze für das in Abs. 1 genannte Vorhaben an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan markierten Standort zulässig. Weitere Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade zulässig.
- (3) Das Bauvorhaben umfasst außerdem die Herstellung eines Waldweges nördlich des Vorhabengrundstücks gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um einen Anschluss des vorhandenen Fuß- und Radwegs der Stadt bis zum Unteren Backertsweg zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin wird den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Waldweg mit einer Länge von ca. 38 m und einer Breite von ca. 3 m auf eigene Kosten herstellen.
- (4) Zu dem Vorhaben gehören als Erschließungsmaßnahmen der Ausbau des Unteren Backertsweges von der Lütticher Straße bis nördlich des Vorhabens und der Lütticher Straße gemäß § 7 dieses Vertrages und Anlage 5 zu diesem Vertrag.

§ 4

Umweltrechtliche Anforderungen und Maßnahmen

- (1) Die Baufeldfreimachung/Baumfällungen sind jeweils zwischen Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Für die Außenanlagen sind „Insekten-Lampen“ zu verwenden.
- (2) Externer Ausgleich
Nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag der raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 05.09.2016 (Anlage 11) haben die nach dem Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen eine negative Bilanz von 3.134 Wertpunkten zur Folge. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Da das Vorhaben im Wesentlichen einen Eingriff in Waldbestände umfasst, erfolgt ein Waldausgleich durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m². Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebietes am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Auf der Grundlage einer Aufwertung von 0,2 Punkten/m² ergeben sich 2.335 Wertpunkte. Über die Durchführung des Waldausgleichs hat die Vorhabenträgerin einen Maßnahmenübernahmevertrag mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen. Der Maßnahmenübernahmevertrag ist als Anlage 12 diesem Durchführungsvertrag beigefügt. Die hiernach durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich im Grundbuch in der Weise zu sichern, dass sich die jeweiligen Eigentümer zur dauerhaften Duldung der Umsetzung sowie der Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihrem Grundstück verpflichten. Durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist sicherzustellen, dass Bedienstete der Stadt, von der Stadt beauftragte Personen sowie Bedienstete der deutschen Fachaufsichtsbehörden dauerhaft berechtigt sind, die Grundstücke jederzeit zu betreten, um Kontrollen und entsprechende Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können.
- (3) Für das noch verbleibende Defizit von 799 Punkten ist ein Ausgleich über das Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft gemäß Maßnahmenübernahmevertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vereinbart worden. Dieser Maßnahmenübernahmevertrag ist als Anlage 13 diesem Durchführungsvertrag beigefügt. Die hiernach durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich im Grundbuch in der Weise zu sichern, dass sich die jeweiligen Eigentümer zur dauerhaften Duldung der Umsetzung sowie der Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihrem Grundstück verpflichten. Durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist sicherzustellen, dass sowohl die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft für 30 Jahre als auch Bedienstete der Stadt, von der Stadt beauftragte Personen sowie Bedienstete der deutschen Fachaufsichtsbehörden dauerhaft berechtigt sind, die Grundstücke jederzeit zu betreten, um Kontrollen und entsprechende Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können. Die Eintragung der dinglichen Sicherung ist bereits erfolgt.
- (4) Die dingliche Sicherung gem. Absatz 2 ist möglichst vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 969 der Stadt – Bauverwaltung – vorzulegen. Vor dem Satzungsbeschluss und vor der Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB ist jedoch in jedem Fall die Stellung des Antrags auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit i.S.d. Abs. 2 dieser Vorschrift durch eine entsprechende Eingangsbestätigung des Grundbuchamts nachzuweisen. Die dauerhafte Verpflichtung zur Pflege und Unterhaltung der nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen obliegt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der Ausgleichsflächen und ungeachtet der Maßnahmenübernahmeverträge der Vorhabenträgerin bzw. ihrem Rechtsnachfolger. Die Vorhabenträgerin verpflichten

tet sich, der Stadt – Fachbereich Umwelt – die Zahlung der in den Maßnahmenübernahmeverträgen vereinbarten Kaufpreise nachzuweisen sowie die Stadt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird. Alternativ zur Zahlung der Kaufpreise kann die Vorhabenträgerin eine Sicherung durch Bürgschaft im Sinne von § 14 dieses Durchführungsvertrages leisten. Die der Vorhabenträgerin durch diesen Vertrag auferlegte Verpflichtung zur dauernden Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen gilt zeitlich unbefristet. Die Vorhabenträgerin kann jedoch vorzeitig von dieser Verpflichtung entbunden werden bei

1. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 969 durch die Stadt oder
2. Wegfall der Ausgleichsbedürftigkeit aus anderen Gründen.

Sofern dies nicht unmittelbar aufgrund geänderter Rechtsvorschriften eintreten sollte, ist für die Feststellung dieser Voraussetzungen die Entscheidung der örtlich zuständigen Landschaftsbehörde maßgeblich.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie trotz eines Maßnahmenübernahmevertrages gegenüber der Stadt Schuldnerin des erforderlichen externen Ausgleichs bleibt.

(5) Immissionsschutz

Eine Nutzung der Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discounters im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) durch Pkw oder Lkw ist unzulässig. Durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen, wie z.B. eine Schrankenanlage, ist eine Nachtnutzung dieser Stellplatzanlage auszuschließen.

Entsprechend den zeichnerischen und Schriftlichen Festsetzungen ist an der Ladezone eine 3 m hohe und 15 m lange Lärmschutzwand sowie eine 3 m hohe und 25 m lange Lärmschutzwand jeweils mit einem Schalldämm-Maß von $R_w=25$ dB unmittelbar an der Westseite des Kundenparkplatzes zu errichten und entsprechend dem Freianlagenplan zu begrünen. Die Wand ist schalldicht an das Gebäude anzuschließen. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.

(6) Bodenschutz und Altlasten:

Das belastete Auffüllungsmaterial unterhalb der Parkplatzfläche wird im Rahmen der Baureifmachung vollständig ausgehoben und ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies erfolgt unter gutachterlicher Begleitung. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sind die im Merkblatt zum Bodenschutz auf Baustellen zusammengestellten Vorgaben zu berücksichtigen, soweit sie für die Umsetzung des Bauvorhabens relevant sind. (http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/umwelt/pdf/merkblatt_bodenschutz_baustellen.pdf.)

(7) Begrünungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Freianlagenplan (Anlage 14) dargestellten Begrünungsmaßnahmen gemäß den aufgeführten Anzahlen, Pflanzqualitäten und Pflanzarten vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Es sind insgesamt 40 Bäume mit einem Stammumfang 18-20 zu pflanzen. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Bäume, Sträucher und Bodendecker muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen. Es werden nur forstlich anerkanntes regionales Pflanzgut verwendet und Sträucher heimischer Arten gepflanzt. Die Sträucher sollen gruppenweise in Unterstand mehrerer Baumreihen sowie als Abgrenzung des Kletterparkplatzes gegenüber dem Gebäude angeordnet werden. Baumstandorte innerhalb versiegelter Flächen (Stellplatzanlage) müssen gemäß dem Re-

gelwerk „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V.) hergestellt werden. Die Baumgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Das Mindestmaß an offener Baumscheibe beträgt 2,50 x 2,50 m. Der geforderte Wurzelraum wird durch den Einbau von mineralischen Substraten unter angrenzenden befestigten Flächen im Umfeld des Baumes geschaffen. Die aus schallschutztechnischen Gründen zu errichtende Lärmschutzwand im westlichen Plangebiet zur Wohnbebauung erhält zusätzlich eine dauerhafte Begrünung mit Kletterpflanzen. Die Pflanz- und Pflegearbeiten sind von einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbau auszuführen. Die Durchführung der Pflanzungsmaßnahme wird eine Woche vor Ausführung dem Fachbereich Umwelt schriftlich angezeigt. Sobald die Pflanzung vollständig erfolgt ist, ist ein Abnahmetermin mit der Stadt, Fachbereich Umwelt zu vereinbaren.

(8) Artenschutzmaßnahmen

Für die Außenanlagen ist nur eine Insekten schonende Beleuchtung zu verwenden.

§ 5 Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht der Bauverwaltung als zuständige Ordnungsbehörde für die Kampfmittelbeseitigung begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Weitere Auskünfte erteilt Frau Braun, Tel.: 0241 4320 6012.

§ 6 Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich eines heute bewaldeten Höhenzuges, auf welchem in der älteren bis mittleren Bronzezeit zahlreiche Hügelgräber angelegt wurden. Eine kürzlich durchgeführte Sachverhaltsermittlung in einem Bereich auf der gegenüberliegenden Seite der Lütticher Straße hat gezeigt, dass diese Hügel heute obertägig mitunter nicht mehr erkennbar, im Boden jedoch gut erhalten sind. Vor einem Eingriff in den Boden ist im Vorfeld der Erdarbeiten eine Sachverhaltsermittlung (Anlage von Suchschnitten) durchzuführen. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen und dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Die vorgenannte Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall ist mit Umplanungen aus Gründen des Denkmalschutzes zu rechnen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

§ 7

Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Entwurfsplanung der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH (Anlage 5)
 - die Umgestaltung der Lütticher Straße (B 264) im Bereich des Knotenpunktes Unterer Backertsweg, einschl. Anlegung einer separaten Linksabbiegespur sowie einer separaten Rechtsabbiegespur jeweils in die Straße Unterer Backertsweg sowie die Beseitigung und Neuanlegung einer Queerungshilfe gem. Anlage 5 sowie
 - den Ausbau der Straße Unterer Backertsweg auf eine Breite der Fahrbahn von ca. 5,50 m, die Herstellung eines Gehweges mit einer Breite von ca. 2,50 m und die Herstellung eines Podests mit Treppenabgang zum Flurstück 455 gemäß den Anforderungen der STAWAG gemäß Anlage 17 dieses Vertrages.
- (2) Durch die Anpassung/Veränderung des Höhenprofils der Straße Unterer Backertsweg ist das Flurstück 455, auf dem die STAWAG eine Gasdruckregelanlage betreibt, nicht mehr mit Kfz anfahrbar. Auf die Ausweisung eines neuen Standorts für die Gasdruckregelanlage und die Anlegung einer neuen Zufahrt hat die STAWAG in Abstimmung mit der infrawest mit Schreiben vom 08.09.2016 (**Anlage 17.1**) unter folgenden Voraussetzungen verzichtet: Im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen der Straße Unterer Backertsweg und dem Flurstück 455 wird an geeigneter Stelle ein Podest mit Treppe einschl. Absturzsicherung sowie ggf. Stützmauer errichtet, um eine Zugangsmöglichkeit von der Straße auf das Grundstück zu gewährleisten. Die Details der Maßnahmen (Größe des Podests, konkreter Standort etc.) und deren Durchführung werden zwischen der Vorhabenträgerin und der STAWAG im Zuge der Baumaßnahmen bzw. der Maßnahmen im Bereich der Straße Unterer Backertsweg abgestimmt und festgelegt (vgl. schriftliche Bestätigung der STAWAG mit E-Mail-Schreiben vom 26.09.2016, **Anlage 17.2**). Die Kosten dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

Es muss gewährleistet sein, dass der Zugang zum Grundstück jederzeit ungehindert möglich ist.
- (3) Die Straße Unterer Backertsweg wird nach dem Ausbau durch die Vorhabenträgerin von der Stadt gem. § 16 StrWG NRW und unter Verzicht auf Rechtsmittel durch die Vorhabenträgerin für den öffentlichen Verkehr gewidmet
- (4) Für den Fall das durch den Ausbau der Lütticher Straße (B 264) im Eckbereich Lütticher Str. / Unterer Backertsweg eine Teilfläche des Grundstücks der Vorhabenträgerin als Geh- und Radweg überbaut (vgl. Anlage 5) wird, wird die Vorhabenträgerin diese Grundstücksfläche der Stadt bzw. dem

Landesbetrieb Straßenbau NRW kostenfrei übertragen. Hierzu bedarf es eines gesonderten Notarvertrages.

§ 8 **Entwässerung**

- (1) Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin.
- (2) Im Plangebiet auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin verläuft eine Abwasseranlage zur Entwässerung der Lütticher Straße (B 264), die in der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßenbau NRW steht. Diese Abwasseranlage ist teilweise als Leitung, teilweise als offener Graben ausgebildet. Die bestehende Leitung muss aufgrund des Vorhabens verlegt werden. Die Vorhabenträgerin stellt hierzu eine Straßenentwässerungsleitung unterhalb der Straße Unterer Backertsweg auf eigene Kosten her, um das auf der B 264 anfallende Regenwasser gesammelt in das von der Stadt/STAWAG nördlich geplante Regenrückhaltebecken (s.u., Abs. 3 dieser Vorschrift) abzuleiten.
- (3) Die Stadt Aachen wird den erforderlichen Nachweis des ausreichenden Hochwasserschutzes erbringen. Dafür sollen geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden, soweit sie nicht heute schon in Gestalt von natürlichen Geländemulden vorhanden sind. Die Stadt wird die für den Hochwasserschutz erforderlichen Anlagen, insbesondere Rückhaltungen, auf eigene Kosten zeitnah ertüchtigen bzw. errichten und betreiben. Dafür soll auf öffentlichen Grundstücken nordwestlich an das Plangebiet angrenzend auf Kosten der Stadt/STAWAG ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 5.200 m³ realisiert werden. Die Einleitmenge in den Regenwasserkanal beträgt für das aus den umliegenden Waldflächen ablaufende Regenwasser und das von der B 264 abgeleitete Oberflächenwasser insgesamt 75 l/sek. Das aus dem östlich angrenzenden Waldgrundstück auf das Vorhabengrundstück ablaufende Regenwasser wird unmittelbar hinter dem Unteren Backertsweg, auf der östlichen Seite der Straße, in einer natürlichen Geländemulde (vor der von der Vorhabenträgerin geplanten Gabionenwand) aufgefangen. Die Vorhabenträgerin wird eine Entwässerungsleitung als Stich zur Querung des Unteren Backertswegs auf eigene Kosten herstellen, damit dieses Regenwasser gesammelt in das nördlich geplante Regenrückhaltebecken der Stadt/STAWAG abgeleitet werden kann (vgl. Anlage 15 neu). Weitere Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das aus den umliegenden Waldflächen ablaufende Oberflächenwasser bestehen nicht.
- (4) Das im Grünstreifen an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene städtische Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanal wird durch die an dieser Stelle geplante Schallschutzwand überbaut. Die Kanalleitungen sind daher in Abstimmung mit der STAWAG an geeigneter Stelle wiederherzustellen, anzuschließen und dinglich zu sichern. Die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

- (5) Ziel des endgültigen Hochwasserschutzes im Bereich des Plangebiets ist eine direkte Einleitung des Regenwassers in den Tüljebach, um die öffentliche Abwasseranlage zu entlasten und Rückhaltevolumina einzusparen. Dafür wird es notwendig, übergangsweise Ablaufleitungen der Hochwasserschutzanlagen über den Unteren Backertsweg an die bestehende Kanalisation zu führen. In einem späteren Schritt sollen die Hochwasserschutzanlagen außerhalb des Plangebiets über eine Ablaufleitung miteinander gekoppelt und der Ablauf an den Tüljebach an der Südseite der Lütticher Straße (B 264) angeschlossen werden. Da dies u.a. Grundstücksverhandlungen und eine Querung der B 264 erfordert, soll zunächst die vorstehend dargelegte Interimslösung verfolgt werden. Die nur übergangsweise benötigten Entwässerungsleitungen im Unteren Backertsweg sollen nach Inbetriebnahme der direkten Einleitung in den Tüljebach außer Betrieb genommen werden. Diese Maßnahmen erfolgen im Auftrag und auf Kosten der Stadt/STAWAG. Die Vorhabenträgerin ist mit einer Verlegung der für den endgültigen Hochwasserschutz erforderlichen Ablaufleitungen im Vorhabengrundstück unter der Bedingung einverstanden, dass die Leitungen im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen für die Errichtung des Planvorhabens verlegt werden. Mit der Eintragung von Grunddienstbarkeiten zur dinglichen Sicherung dieser Leitungen ist die Vorhabenträgerin ebenfalls einverstanden.

§ 9

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der in den §§ 3-8 beschriebenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 3 genannte Vorhaben bei der Stadt einzureichen. Die Vorhabenträgerin wird spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und das gesamte Vorhaben ab Baubeginn innerhalb von 2 Jahren fertig stellen. Die Fristen können auf Antrag der Vorhabenträgerin in begründeten Fällen verlängert werden. Zeitverzögerungen hemmen die vorgenannten Fristen, soweit die Verzögerung einen zusammenhängenden Zeitraum von 2 Wochen überschreitet und wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:
- a) höhere Gewalt oder sonstige unvorhersehbare bzw. von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Umstände (z.B. Streik, außergewöhnliche Witterungsverhältnisse, verzögerte Leistungspflichten der Stadt etc.) oder
 - b) es wurden Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und / oder die Baugenehmigung(en) eingelegt.

In den vorgenannten Fällen verlängert sich die Frist um den Zeitraum, während dessen die Erfüllung der Durchführungsverpflichtung gehemmt war bzw. bzgl. lit. b) um den Zeitraum bis zur Rücknahme des/der Rechtsmittel oder bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache, maximal jedoch um einen Zeitraum von 2 Jahren.

- (3) Die Stadt verpflichtet sich, über den vollständig und bescheidungsfähig vorliegenden Bauantrag der Vorhabenträgerin innerhalb von 3 Monaten eine Entscheidung zu treffen.

§ 10

Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung für Arbeiten im öffentlichen Raum

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung für die Maßnahmen zur Umgestaltung des Knotenpunkts Lütticher Straße / Unterer Backertsweg hat die Vorhabenträgerin ein anerkanntes straßen- und tiefbautechnisches Ingenieurbüro zu beauftragen. Die Planung ist der Stadt vorab zur Freigabe vorzulegen. Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist durch das beauftragte Ingenieurbüro nachzuweisen.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.
- (3) Bauleistungen sind nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der VOB/A und des Gesetzes zur Sicherung von Tariftreue und Sozialstandards sowie fairen Wettbewerbs bei der Vergabe öffentlicher Aufträge und nur mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth (Tel.: 0241 432 6070) – zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen weiterhin die Leistungsverzeichnisse aller auf die öffentliche Fläche bezogenen Bauleistungen.

§ 11

Durchführung der Arbeiten im öffentlichen Raum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB ausführen zu lassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat durch Planvereinbarung / Koordinierung mit der STAWAG und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigt werden und dass neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekom-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen, Hausanschlüsse sowie Leitungen für weitere Lizenznehmer) so rechtzeitig in den künftigen Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen ist. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zugelassen. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen. Die Kosten für die Verlegung von Leitungen trägt die Vorhabenträgerin.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (4) Der Baubeginn ist der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - 2 Wochen im Voraus anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat im begründeten Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu ent-

nehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (6) Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung durch die Stadt.
- (7) Falls bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen Grundwasser angetroffen wird, ist der Stadt - Untere Wasserbehörde - unverzüglich Anzeige zu erstatten (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

§ 12

Haftung und Verkehrssicherung während der Maßnahmen im öffentlichen Raum

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der in Anspruch genommenen öffentlichen Flächen des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungspflicht. Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse bleiben hiervon unberührt.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht oder für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung auf Anforderung nachzuweisen.

§ 13

Abnahme der öffentlichen Flächen und Mängelbeseitigungsansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth Tel.: 0241/432 6070) die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin für einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin bzw. dem von ihr Beauftragten gemeinsam abzunehmen. Die Maßnahmen im Bereich der Lütticher Straße / B 264 sind vom Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Stadt und der Vorhabenträgerin bzw. dem von ihr Beauftragten gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat durch die STAWAG unter Beteiligung der Stadt (Koordinierungsstelle Abwasser, Herr Etheber, Tel.: 0241/432 6685) zu erfolgen. Die Ergebnisse sind jeweils zu protokollieren und von den Vertragsparteien bzw. der STAWAG zu unterzeichnen.

- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die erbrachte Leistung zur Zeit der Abnahme durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW bzw. die Stadt bzw. der STAWAG die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelbeseitigungsansprüche der Stadt werden durch baufachliche Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (3) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie nach den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau bituminöser Fahrbahndecken des Bundesministers für Verkehr (ZTV Asphalt-STB 94) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in der jeweils geltenden Fassung. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird für die Straße und die Entwässerungseinrichtungen auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt bzw. die STAWAG.
- (4) Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 3 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Frist von 3 Monaten verlängert sich, wenn die Verzögerung nicht durch die Vorhabenträgerin zu vertreten ist. Den Nachweis hierüber erbringt die Vorhabenträgerin. Im Falle des Verzugs um mehr als 3 Monate oder bei Gefahr in Verzug ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen.

§ 14

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Die Übernahme in die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht erfolgen mit der Abnahme der endgültig fertig gestellten Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen.
- (2) Bis spätestens 2 Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen sind die von der Vorhabenträgerin und die durch den von ihr beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Anlagen der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth – kostenfrei auszuhändigen.
- (3) Zu den Unterlagen gem. Abs. 2 gehören:
 - a) Die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne der Verkehrsanlagen,
 - b) Der Nachweis (Kopie der Grenzniederschrift) über die vollständige Abmarkung der Erschließungsanlage im Rahmen einer Grenzvermessung; die Skizze zur Grenzniederschrift muss sämtliche Grenzzeichen und ggf. die Abweichungen zwischen der ausgebauten Erschließungsanlage und den Eigentumsgrenzen enthalten,
 - c) Ein 3D Bestandsplan der ausgebauten Erschließungsanlage in digitaler Form (dwg/dxf-Format mit 3D Zeichenelementen) auf Grundlage der unter b) durchgeführten Grenzvermessung in den amtlichen Systemen ETRS89/UTM und Normalhöhennull; aufzumessen sind alle wesentli-

chen topografischen Merkmale der Erschließungsanlage nach Lage und Höhe, insbesondere Straßen-, Rad- und Gehwegbegrenzungen mit Bordsteinober- und -unterkanten, Randsteinen, Straßenmarkierungen, Bäumen (mit Stammumfang und Kronendurchmesser) sowie alle Ein- und Aufbauten, wie z.B. Straßenabläufe, Gas-, Wasserschieber, Laternen, Hydranten, Strom-, Schaltkästen, etc.

§ 15

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das im Bebauungsplan Nr. 969 zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzte Geh- und Fahrrecht durch Eintragung einer Baulast zu sichern. Die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin. Diesbezüglich ist die Geltendmachung eines Entschädigungsanspruches durch die Vorhabenträgerin ausgeschlossen.

§ 16

Sicherheitsleistungen

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherheit aller sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt xxxxxxxxx € (in Worten: xxxxxxxx Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse bei Erteilung einer Baugenehmigung gem. § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss. Soweit bis dahin einzelne aus diesem Vertrag zu sichernde Verpflichtungen nachweislich erfüllt sind, reduziert sich die zu stellende Bürgschaft entsprechend. Die Bürgschaftssumme gliedert sich wie folgt auf:

- öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen	xxxxxxxxx €
- Erschließung Gasregelstation Stawag	5.000 €
- Artenschutzmaßnahmen	5.000 €
- Durchführung Pflanzplan	50.000 €
- externer Ausgleich Wald	116.000 €
- externer Ausgleich Wilburg	45.000 €

- (2) Kommt die Vorhabenträgerin einer oder mehreren Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach Inverzugsetzung nicht nach oder wird über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig und die Stadt wird dadurch verpflichtet, die für die Bauvorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Anforderungen gemäß dieses Vertrages selbst durchzuführen bzw. fertig zu stellen, ist die Stadt berechtigt, die Bürgschaft in Anspruch zu nehmen.
- (3) Die Bürgschaft wird nach erfolgter Übernahme der Anlagen/Teileinrichtungen bzw. Erfüllung der jeweiligen Vertragsauflage unverzüglich an die Vorhabenträgerin zurückgegeben bzw. reduziert, sofern die Mängelansprüchebürgschaft im Sinne des Abs. 4 eingegangen ist.

- (4) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen im öffentlichen Raum hat die Vorhabenträgerin im Anschluss an die Abnahme eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt Aachen, Bauverwaltung einzureichen. Die Bürgschaft beläuft sich auf 3 % der Auftragssumme, welche der Stadt Aachen, Bauverwaltung, durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen ist. Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung reicht die Stadt die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich zurück.

§ 17 **Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 18 **Haftungsausschluss**

- (1) Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen sowie für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Übertragung der Planrealisierung auf einen Dritten gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung durch die Stadt bedarf. Eine evtl. Verweigerung bedarf eines wichtigen Grundes. Aus einer etwaigen sachgerecht begründeten Verweigerung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (3) Für den Fall eines gerichtlichen Streitverfahrens bzw. im Falle der Aufhebung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (4) Gemäß § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB soll die Stadt den Bebauungsplan aufheben, wenn die Vorhabenträgerin den Plan nicht innerhalb der vereinbarten Frist (§ 9) durchführt. Dies gilt auch im Falle eines Rücktritts / einer Kündigung gem. § 20. Für den Fall der Aufhebung der Satzung oder der Inanspruchnahme des Rücktritts- bzw. Kündigungsrechts können seitens der Vorhabenträgerin keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

§ 19 **Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf ihren Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 20 **Rücktritts- und Kündigungsrecht**

- (1) Sollte die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht innerhalb von 4 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft getreten sein, kann die Vorhabenträgerin vom Durchführungsvertrag zurücktreten. Dieses Rücktrittsrecht erlischt mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, bei Aufhebung oder Unwirksamkeit der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Durchführungsvertrag zu kündigen.
- (3) Sofern schon eine bestandskräftige (Teil-) Baugenehmigung vorliegt, besteht weder ein Rücktritts- noch ein Kündigungsrecht.

§ 21 **Salvatorische Klausel / Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen und / oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 22 **Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Eschweiler, den

Aachen, den

Vorhabenträgerin

Stadt Aachen

In Vertretung

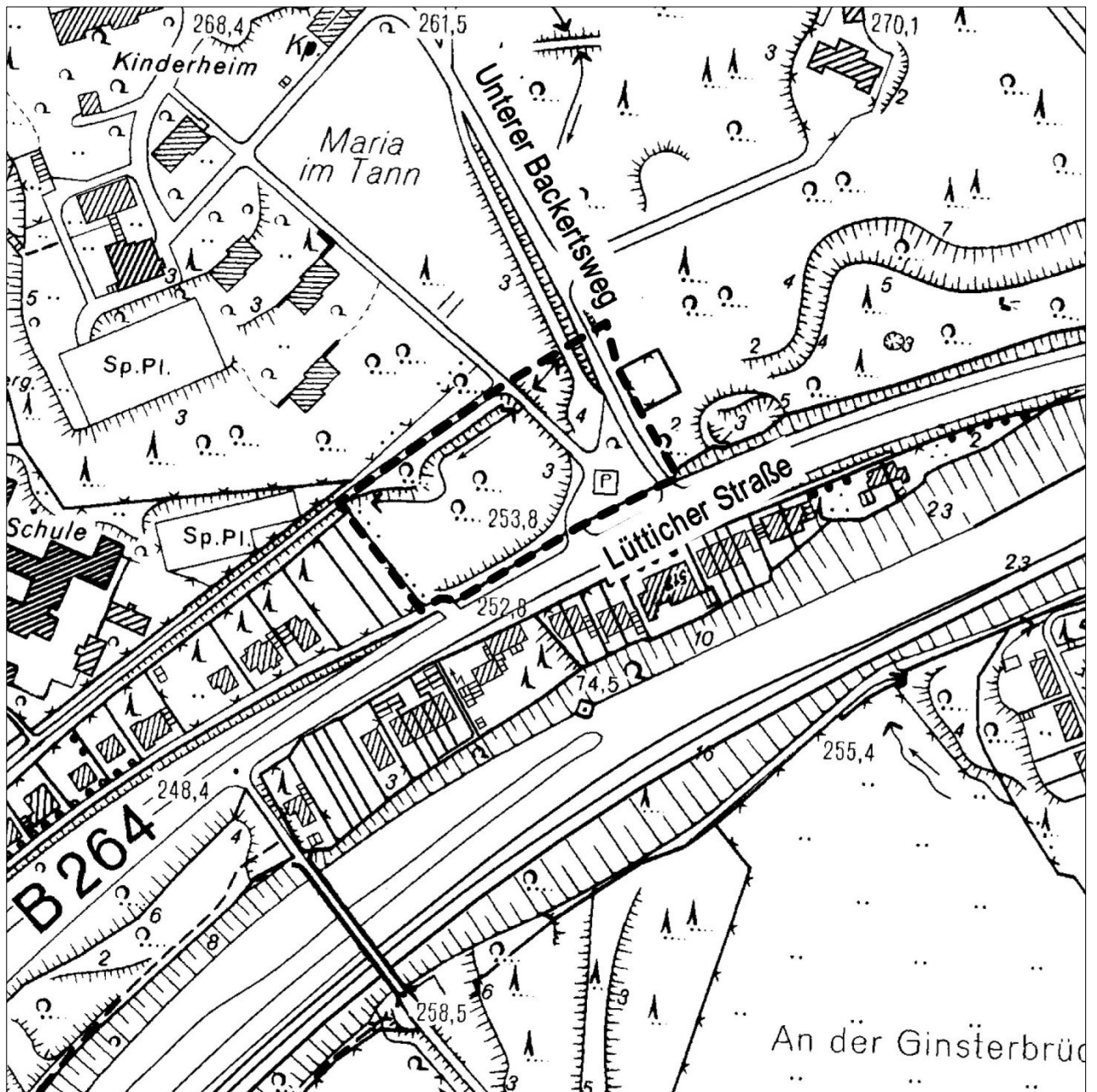
(Uwe Seiler)

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

(Werner Wingendorf)
Stadtbaurat

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann
(zum Satzungsbeschluss)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1. Beschreibung des Plangebietes	4
1.2. Regionalplan	4
1.3. Aussagen Masterplan Aachen* 2030	4
1.4. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
1.5. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.6. Bestehendes Planungsrecht.....	5
2. Anlass der Planung	5
3. Ziel und Zweck der Planung	6
3.1. Ziel der Planung	6
3.2. Städtebau und Gestaltung.....	7
3.3. Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	7
3.4. Freiraumkonzept	7
3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
4. Begründung der Festsetzungen	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der Nutzung.....	8
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.4. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
4.6. Verkehrsfläche	9
4.7. Fläche für Wald	9
4.8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
4.9. Flächen mit Geh- und Fahrrechten.....	10
5. Erschließung	10
5.1. Äußere Erschließung.....	10
5.2. Innere Erschließung	11
5.3. Entwässerungskonzept	11
6. Umweltbericht	11
6.1. Einleitung.....	11
6.2. Lage des Plangebietes	11
6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
6.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	31
6.5. Grundlagen.....	31
6.6. Monitoring.....	32
6.7. Zusammenfassung.....	32
7. Auswirkungen der Planung	34

8. Durchführungsvertrag	36
9. Kosten	36
10. Plandaten	36

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Aachener Stadtteil Preuswald, es handelt sich um die 0,74 ha große Grundstücksfläche und die der Erschließung dienenden Flächen des Unteren Backertswegs sowie eines neuen Waldweges. Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt.

Derzeit ist das Gebiet noch Teil des Aachener Stadtwaldes, in unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Kinderheim und ein Kletterpark. Das Waldstück trägt den Namen Maria im Tann. In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“, hier sind hauptsächlich Einfamilienhäuser angesiedelt. Das angrenzende Flurstück im Westen wird derzeit mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte bebaut.

In der näheren Umgebung befindet sich derzeit kein nennenswerter Einzelhandel. Das Gebiet um und in Preuswald hat keinerlei Nahversorgungsmöglichkeiten; es ist sogar von einer Unterversorgung von Einzelhandelsangeboten zu sprechen. Im Bereich der Reimser Straße befinden sich lediglich wenige Dienstleistungsbetriebe wie eine Sparkasse, ein Frisör, eine Pizzeria, ein Stadteilladen und ein Stadteibüro.

Prägend für den Stadtteil Preuswald ist neben der Waldrandlage die unmittelbare Grenznähe zu Belgien, in dem 1,5 km entfernten Kelmis befindet sich der nächste Nahversorgungsstandort.

1.2. Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016, stellt für das Plangebiet im Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Planungen außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches sind mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) abzustimmen und zu klären, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist.

Bezugnehmend auf die Erläuterungen zum Regionalplan im Hinblick auf raumverträgliche und standortgerechte Flächenversorgung sind „Wohnplätze/ Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern, die in den Gebietsentwicklungsplänen nicht als Siedlungsbereiche dargestellt werden, ... dem Freiraum zugeordnet. ... Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ können in diesen Bereichen vorgesehen werden, sofern sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung sowie zur Bestandssicherung und städtebaulich sinnvollen Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches dienen.

1.3. Aussagen Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr.11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Es werden Aussagen zum Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung im Hinblick auf die Handlungsfelder „Wohnen“, „Gewerbe“, „Lebensumfeld“, „Mobilität und „Stadtbaukultur“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Gewerbe“ ist, die Nahversorgung in Preuswald wieder zu beleben und die Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Des Weiteren gilt es, eine Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand zu erzielen und - zur Stärkung der `kompakten und gemischten Stadt` - die städtebauliche Qualität der Großsiedlung zu verbessern.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung – unter Berücksichtigung der Maßstabebene – den Zielsetzungen des Masterplanes entspricht.

1.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 ist das Planungsgebiet im Hauptplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt, mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“. Der Beiplan 3 „Grün- und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen“ übernimmt die Darstellung als Forstfläche. Weiterhin unterliegt der Bereich den Darstellungen „Klima und Immissionsschutz“ sowie der „Erholung I“.

Umgeben wird das Grundstück von „Wohnbaufläche“ im Westen mit einer von Nordosten nach Südwesten verlaufenden, als „Grünfläche“ dargestellten Verbindungsachse. Im Osten grenzt die Darstellung „Fläche für die Forstwirtschaft“ an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Lütticher Straße, als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt.

Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite der Lütticher Straße erstreckt sich eine weitere „Wohnbaufläche“, die weiter südlich von „Flächen für Bahnanlagen“ begrenzt ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend und im weiteren Verlauf der „Fläche für die Forstwirtschaft“ befinden sich das Kinderheim Maria im Tann und die Jugendberufshilfe, ausgewiesen als „Wohnbauflächen“.

Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

1.5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln; dies folgt aus dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren Nr. 969 wird deshalb die Darstellung „Flächen für die Forstwirtschaft“ in ein Sondergebiet (Nr. 32) mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“ geändert.

1.6. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Dieser weist den Bereich als Landschaftsschutzgebiet aus. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“. Für den Bereich unmittelbar entlang der Lütticher Straße ist auf Höhe des Plangebietes „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ im Landschaftsplan eingetragen.

1.7. Bestehendes Planungsrecht

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht.

2. Anlass der Planung

Zur Umsetzung der Städtebaulichen Ziele und zur Beplanung des Grundstücks an der Lütticher Straße mit einem Einzelhandelsmarkt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das bestehende Planungsrecht wird den Ansprüchen zur Sicherung einer Nahversorgung in Preuswald nicht gerecht.

Die Bauleitplanung folgt dabei den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Aachen. Zur Sicherung des Vorhabens und aller erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel Preuswald mit einer dauerhaft tragfähigen Nahversorgung aufzuwerten und den Stadtteil wieder neu zu beleben. Zu der ALDI Filiale werden noch zwei kleinflächige Shops an diesem Standort integriert, diese sollen eine Bäckerei/Café und ein Kiosk/Toto-Lotto aufnehmen. Die ALDI-Filiale erfüllt mit einer max. Verkaufsfläche von 799 m² die Anforderung der Bezirksregierung an einen kleinflächigen Einzelhandel. Die zwei Geschäfte bleiben mit einer Verkaufsfläche von jeweils max 150 m² ebenfalls kleinflächig. Diese Geschäfte sollen den Stadtteil zusätzlich mit Sortimenten des täglichen Bedarfs oder Dienstleistungen versorgen und führen zu einer Aufwertung des Angebotes. Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Nahversorgungsstandort für Preuswald zu schaffen. Betont wird das Vorhaben durch eine zeitgemäße und ansprechende Architektur, die einem modernen Einzelhandelsstandort entspricht. Neben der Stellplatzanlage für die Geschäfte werden hier zusätzlich die bereits vorhandenen Parkplätze des Kletterwaldes ersetzt und in die Planung aufgenommen.

Die Lage des Standortes eignet sich besonders dazu, neben dem Einzugsgebiet Preuswald, auch die Pendlerverkehre auf der B264 anzusprechen, wodurch sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes verbessert. *Entsprechend soll auf der Lütticher Straße eine Linksabbiegespur zur besseren Erschließung des Grundstückes geplant werden.* Auf dem Gelände selber werden 99 Stellplätze hergestellt. 25 Stellplätze davon ersetzen den bisherigen Kletterwald-Parkplatz. Diese Plätze bleiben auch außerhalb der Öffnungszeiten der Verkaufsstätten für die Öffentlichkeit zugänglich. Die ALDI Parkplätze werden beschränkt und können nur zu den Öffnungszeiten genutzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen unbebauten Bereich, der derzeit als Waldfläche deklariert ist. Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Geschäfte erst an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Daher sind Alternativstandorte vor Ort geprüft worden. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortsmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner) von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B264 angewiesen¹ Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben.

¹ Positionspapier FuturaConsult zur Verträglichkeit vom 06.10.2014

Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916 .798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden. Die Anbindung des Standortes Unterer Backertsweg/Lütticher Straße dagegen bietet eine geschützte fußläufige Anbindung zur Siedlung Preuswald.

Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“ und ist ebenfalls Wald im Sinne des Gesetzes. Hier stellt sich also eine ähnliche, eher ungünstigere Ausgangslage ein, da die Topografie wesentlich steiler ist und Verkehr in das Wohngebiet gezogen wird.

Der gewählte Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr unmittelbar an der Lütticher Straße. Der geplante Einzelhandel sichert auf kurzen Wegen die Deckung der Nachfrage mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dadurch werden weite Wege mit einem hohen CO²-Ausstoß vermieden.

3.2. Städtebau und Gestaltung

Die besondere Lage des Grundstückes am Ortseingang von Preuswald machte eine hochwertige Gestaltung der Verkaufsstätte notwendig. Es kommt hier keine Standardplanung zur Ausführung. Aus Richtung Aachen gesehen liegt das Gebäude ca. 35 m vom Fahrbahnrand ca. 4 m unter dem neu zu gestaltenden Knotenpunkt Lütticher Straße / Unterer Backertsweg. Die drei Zugänge sind Richtung Stellplatzanlage und Lütticher Straße ausgerichtet und durch auskragende Träger, die die Vordächer aufnehmen, betont. Die umlaufende betonte Attika gliedert den Baukörper in ablesbare Einheiten.

Dieser Baukörper integriert zudem zwei zusätzliche Shops, die evtl. einen Kiosk/Toto Lotto und eine Bäckerei/Café aufnehmen. Diese Shops fungieren vollkommen unabhängig von der ALDI Filiale, sie haben zwei separate Eingänge, die durch die Architektur inszeniert werden. Somit entsteht ein moderner klar strukturierter Baukörper.

3.3. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Der Standort des Plangebietes befindet sich in integrierter Lage. Es ist aus den benachbarten Wohngebieten sehr gut fußläufig zu erreichen. Zur Sicherheit für Fußgänger ist eine Querungsfurt über die B 264 unter diesen Bedingungen ausreichend und wird in Richtung Preuswald nach Westen verschoben neu angelegt. *Aus Richtung Aachen wird der Fahrrad- und Fußgängerweg verschwenkt und der Überweg über den Unteren Backertsweg wird ähnlich einer Gehwegüberfahung mit Rampensteinen ausgebildet.* Dadurch wird der Fuß- und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Ebenfalls bietet sich durch die direkte Lage an der Lütticher Straße eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die empfohlenen Schulwege queren die Lütticher Straße an dieser Stelle nicht sondern an der Einmündung Reimser Straße, wo sich eine Lichtzeichenanlage befindet.

3.4. Freiraumkonzept

Die offene Bauweise des Gebäudes lässt es zu, dass rundherum genug Platz für Freiflächen entsteht. Ein Großteil dieser Fläche ist die Stellplatzanlage des Einzelhandels. Die Freiflächen sind intensiv begrünt und dienen teilweise dem Ausgleich. Zudem bestehen die Freiflächen aus den Treppenanlagen sowie die barrierefreien Rampen, die zur fußläufigen Erschließung des Grundstückes dienen.

3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gebäude werden nach den Erfordernissen gemäß der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) 2014 errichtet werden. Welche sekundäre Formen der Energie- und Wärmegewinnung zum Einsatz kommen können, wird bis zum Bauantrag entschieden. Der Umweltbericht² stellt im Abschnitt 1.2.5 Schutzgüter Luft und Klima/Energie dar, dass durch die besondere Lage vor dem Höhenzug des Aachener Waldes und die besondere Waldrandlage nicht die typisch deutlich

² Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969, Lütticher Straße / Unterer Backertsweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen der Lütticher Straße, dem Unteren Backertsweg und dem Aachener Wald zum Offenlagebeschluss, Stand 20.05.2016

nachteiligen klimatisch-lufthygienischen Wirkungen entstehen. „(...) Aus den zusätzlichen Kfz-Verkehren (rund 1.490 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag (Montag bis Freitag); mit 10 Lkw-Fahrten pro Tag) werden lufthygienische Belastungen resultieren, die jedoch im Ausmaß her aufgrund des offenen Geländes entlang der Lütticher Straße nur geringe Betroffenheit für die benachbarten Wohnnutzungen hervorrufen werden.“

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des jetzigen Waldgebietes soll ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. §11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² und zwei Shops mit jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche. Weiter sind Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomische Betriebe zulässig. Auf mind. 80 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste anzubieten. Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters zulässig. Der konkrete Besatz der Shops wird bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag festgelegt. Durch diese Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche verhindert und dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen entsprochen.

4.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll an den Obergrenzen gem. §17 BauNVO orientiert werden. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Aufgrund der Bebauung, der Stellplatzanlage sowie der Zuwegung zum Grundstück ist ein Versiegelungsgrad von 80% notwendig, um die Planung zu realisieren.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die das Bauvorhaben umfahren und nur geringen Spielraum für Verschiebungen oder bauliche Erweiterungen zulassen. Der Baukörper wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets angeordnet.

4.4. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen in dem Plangebiet schließen gleichermaßen die Nutzung von Vergnügungsstätten sowie Bordellen oder bordellartigen Nutzungen aus. Neben Spielhallen und Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind auch Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Personen dienen, und denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden, nicht zulässig. Diese Nutzungen passen nicht zur Nachfrage sowie zum Angebot des Standortes. Um eventuelle Umsatzeinbußen und daraus resultierende Leerstände (Trading Down Effekte) zu vermeiden, werden diese Nutzungen nicht zugelassen.

4.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Stellplatzanlage und am Rand des Plangebietes sowie dessen Zuwegungen bieten sich einige entsiegelte Flächen, die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geeignet sind. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan entsprechende Anpflanzungen vorgesehen.

Die Anpflanzung von 23 großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 18-20) ist entlang der Lütticher Straße und auf der

Stellplatzanlage, zudem die Pflanzung von 17 mittelkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 16-18) an der Rückseite des Gebäudes und auf der Stellplatzanlage vorgesehen. Außerdem soll es Gebüschpflanzungen aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) geben. Die Sträucher sollen gruppenweise im Unterstand mehrerer Baumreihen sowie als Abgrenzung des Kletterwaldparkplatzes gegenüber dem Gebäude gepflanzt werden.

4.6. Verkehrsfläche

Angrenzend an das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes die öffentliche Zufahrtsstraße „Unterer Backertsweg“. Um die Erschließung des Grundstücks zu gewährleisten, muss die Steigung des unteren Backertswegs angepasst werden. Die Erschließungsstraße Unterer Backertsweg wird auf ca. 8 m verbreitert, wobei die Straße dann aus einem 2,5 m breiten Gehweg und einer 5,5 m breiten Zufahrtsstraße besteht.

Zur Vermeidung von direkten Zufahrten auf das Grundstück von der Lütticher Straße, die aufgrund der Verkehrsbelastung der Lütticher Straße nicht möglich sind, wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

4.7. Fläche für Wald

Um den vorhandenen Waldweg aus der Siedlung Preuswald kommend mit dem Unteren Backertsweg zu verbinden, wird es notwendig, einen Teil des Waldweges neu zu erstellen. Diese Fläche bleibt Wald im Sinne des Gesetzes und wird deshalb als solche festgesetzt.

4.8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind in der TA Lärm Immissionsrichtwerte festgesetzt worden: Für die schalltechnische Untersuchung wird für die Gebäude westlich und südlich des geplanten Kundenparkplatzes von einer Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Im Umfeld des Betriebsgrundstückes des Einzelhandels sind nach örtlicher Begehung keine weiteren Anlagen als potentielle Schallquellen vorhanden. Die Richtwerte können demnach unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Gebietsnutzung in den Beurteilungszeiträumen (Tagzeit: 06:00Uhr – 22.00Uhr, Nachtzeit: 22:00Uhr – 06.00Uhr) ausgeschöpft werden.

Das östliche Nachbargrundstück wurde zwischenzeitlich aufgeteilt und mit einem Doppelhaus bebaut. Durch die vorgesehene Aufschüttung des Geländes auf dem Plangebiet wird der Kundenparkplatz einige Meter höher liegen als das heutige Niveau des Nachbargrundstücks. Das Gelände ist insgesamt nach Westen abfallend.

Durch eine 3 m hohe und 15 m lange Lärmschutzwand an der Ladezone und eine 3 m hohe und 25 m lange Lärmschutzwand unmittelbar an der Westseite des Kundenparkplatzes können die Immissionen an den nächstgelegenen Fassaden des geplanten Wohngebäudes auf dem angrenzenden Nachbargrundstück in allen Geschosslagen unter den Richtwert 55 dB(A) gemindert werden. Die Sichtverbindungen zwischen Kundenparkplatz und den anderen beiden Geschosslagen werden durch die topographisch günstigen Bedingungen mit hochliegender Lärmschutzwand nahe der Emissionsquelle (Stellplatzanlage) vollständig, in der obersten Geschosslage zumindest teilweise unterbrochen.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden mehrere Varianten für den Standort der Anlieferung geprüft. Aufgrund der einzig möglichen Erschließung des Plangebietes über den Unteren Backertsweg ergab dann die Überprüfung der Lkw-Schleppkurven im Verkehrsgutachten, dass eine Anlieferung auf der Seite Richtung Unterer Backertsweg nicht sinnvoll ist. Ein wichtiger Aspekt bei dieser Entscheidung war, dass dieser vordere Bereich als Ersatz für die Kletterwaldstellplätze dient und querende Fußgänger-Verkehre Richtung Waldweg/Maria im Tann aufweist. Die besondere Gefahr bei LKW-Anlieferungen liegt im Rückwärtsrangieren. Deswegen wurde abgewogen diese Verkehre nicht die Fußgängerströme kreuzen zu lassen.

Gegen das Vorhaben bestehen aus schallimmissionstechnischer Sicht, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Schutzvorkehrungen keine Bedenken.

4.9. Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Der vorhandene Wanderparkplatz (sogenannter „Kletterwaldparkplatz“) wird überplant. Dadurch entfallen öffentliche Stellplätze. Als Ersatz werden auf dem Grundstück 25 Stellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert; dies wird im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt. Außerdem wird für den betreffenden Bereich des Plangebiets ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch bereits eingetragen. Im Gegensatz zu den 74 Kundenstellplätzen sind diese nicht beschränkt und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Weitere Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5. Erschließung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann jedoch auch Erschließungsmaßnahmen umfassen, die über diesen engeren Begriff hinausgehen. Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplans können alle nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähigen oder auch nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen sein. Der Erschließungsbegriff umfasst somit alles an Erschließung, was zu einer funktionsgerechten Nutzung der Vorhaben auf den Grundstücken erforderlich ist, also auch Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Gas-, Strom- und Wärmeversorgungsanlagen.

5.1. Äußere Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die hochfrequentierte „Lütticher Straße“ und die Straße Unterer Backertsweg. Auf Grund des starken Pendlerverkehrs zwischen Belgien und der Stadt Aachen gehört sie zu den meistbefahrenen Bundesstraßen in der Umgebung.

Um eine sichere Erschließung der Liegenschaft zu gewährleisten, wird eine zusätzliche Abbiegespur für Linksabbieger aus Richtung Belgien hergestellt. *Für eine sichere Führung der Fahrradfahrer soll der Fahrrad- und Fußgängerweg um ca. 5,0 m verschwenkt und zur Sicherung des Fahrrad- und Fußgängerüberwegs dieser über den Unteren Backertsweg als Geh- und Radwegüberführung mit Rampensteinen ausgebildet werden.* Die direkte Zufahrt erfolgt dann über die Stichstraße „Unterer Backertsweg“. Diese dient heute u.a. für die Erschließung des vorhandenen Parkplatzes an der Lütticher Straße und des nahegelegenen Kletterwaldes.

Der Radverkehr erreicht den Einzelhandel über die gleichen Verkehrswege wie der Kfz-Verkehr, zusätzliche Möglichkeiten gibt es aus den angrenzenden Siedlungsbereichen über bestehende Wegeverbindungen z.B. aus Richtung Reimser Straße und Maria im Tann.

Die vorhandenen Bushaltestellen vor Ort werden weiterhin im gleichen Maße nutzbar sein und gewährleisten somit eine gute Anbindung an den ÖPNV. Zur Überquerung der Lütticher Straße wird die kurze bestehende Mittelinsel entfernt und durch eine neue, ausreichend dimensionierte Mittelinsel im Zusammenhang mit dem neuen Linksabbiegerstreifen ersetzt und bietet so einen sicheren Zugang aus südlicher Richtung.

Im Anschluss an die Mittelinsel führt eine neu geplante Treppenanlage auf das Geländenniveau des zukünftigen Einzelhandels. Ein barrierefreier Zugang befindet sich ca. 40 m weiter westlich. Für die fußläufige Zuwegung aus nördlicher Richtung (Maria im Tann) aus der Reimser Straße bzw. den Fußweg Maria im Tann sind sowohl eine Treppenanlage als auch zwei barrierefreie Anbindungen auf das Grundstück vorgesehen.

5.2. Innere Erschließung

Aufgrund der Topographie des Grundstücks sowie den Anforderungen aus der geplanten Nutzung wird deutlich, dass der Baukörper nur in einer Südwest/Nordost- Ausrichtung angelegt werden kann. Ein weiterer limitierender Faktor bei der Positionierung des Baukörpers sind die 20m-Anbauverbotszone und die 40m-Anbaubeschränkungszone nach §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel müssen außerhalb der Anbauverbotszone nachgewiesen werden. Sie sind so angelegt, dass ein sicheres Befahren der Stellplatzanlage von Pkw- sowie von anliefernden Lkw-Verkehren möglich ist. Die Stellplätze sind so angelegt, dass die Einkaufswagenstation und auch die Eingänge der einzelnen Geschäfte sehr gut zu erreichen sind.

Die vorhandenen Stellplätze für die Nutzer der Kletterwaldanlage und die Öffentlichkeit werden in der Planung berücksichtigt und auf dem Gelände neu angelegt. Im Gegensatz zu den Stellplätzen des Einzelhandels, sind diese nicht beschränkt und jederzeit frei zugänglich. Es werden derzeit 74 Stellplätze für den Einzelhandel vorgesehen und 25 Stellplätze für die Öffentlichkeit durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

5.3. Entwässerungskonzept

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Für das Plangebiet erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB.). Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

6.2. Lage des Plangebietes

Das rund 0,82 ha große Plangebiet wird geprägt durch seine Lage im Wald. Es liegt im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Aachen im Stadtteil Aachen-Preuswald unmittelbar an der Lütticher Straße, die die Hauptverkehrsachse zwischen dem Stadtgebiet der Stadt Aachen und der Gemeinde Kelmis im Nachbarland Belgien bildet. Es befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zur der in den 1970er Jahren als Modellsiedlung im Aachener Wald errichteten Siedlung Preuswald.

Der zu beplanende Bereich wird umgrenzt vom Aachener Stadtwald im Nordwesten, dem Unteren Backertsweg im Nordosten, von der Lütticher Straße im Süden und einem Grundstück mit Wohnnutzung im Südwesten, auf dem kürzlich

eine Doppelhaushälfte errichtet wurde. Auf der gegenüberliegenden Seite an der Lütticher Straße befindet sich ein Wohngebiet, welches hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht.

Über den Unteren Backertsweg werden die sich nördlich des Plangebietes befindende Freizeiteinrichtung „Kletterpark Aachen“ und das nordwestlich gelegene Zentrum für Kinder-, Jugend- & Familienhilfe „Maria im Tann“ an die Lütticher Straße angebunden. Hier beginnt auch das Reitwegenetz der Stadt Aachen durch den Wald. Außerdem verfügt die Lütticher Straße über einen Fuß- und Radweg, der von der Zufahrt gekreuzt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche „Wald im Sinne des Gesetzes“. Auf dieser Fläche befindet sich neben dem Baumbestand ein Parkplatz für Pendler (P&R), Wanderer und Kletterwaldbesucher.

Der größte Teil des Plangebietes liegt etwa 4 m tiefer als die in Dammlage befindliche Lütticher Straße.

6.2.1. Inhalt und Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung in fußläufiger Entfernung sowohl zur Siedlung Preuswald als auch zu den bestehenden Wohngebieten entlang der Lütticher Straße und dadurch eine Stärkung und städtebauliche Aufwertung der von der Innenstadt isoliert liegenden Waldsiedlung.

Auch die zukünftige Erschließung erfolgt über den Unteren Backertsweg.

Die Parkmöglichkeiten für Pendler (P&R), Wanderer und Besucher des Kletterwaldes sollen weiterhin auf dem Gelände erhalten bleiben.

6.2.2. Planungsrechtliche Einbindung

Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016, stellt für das Plangebiet im Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Planungen außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches sind mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) abzustimmen und zu klären, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist.

Bezugnehmend auf die Erläuterungen zum Regionalplan im Hinblick auf raumverträgliche und standortgerechte Flächenversorgung sind „Wohnplätze/ Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern, die in den Gebietsentwicklungsplänen nicht als Siedlungsbereiche dargestellt werden, ... dem Freiraum zugeordnet. ... Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ können in diesen Bereichen vorgesehen werden, sofern sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung sowie zur Bestandssicherung und städtebaulich sinnvollen Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches dienen. Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016, stellt für das Plangebiet im Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Flächennutzungsplan

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich Lütticher Str./Unterer Backertsweg „Grünfläche“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass im Parallelverfahren die 137. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, zu der ein separater Umweltbericht erstellt wird.

Derzeit geltendes Planungsrecht

Derzeit ist das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 (BauGB) zu beurteilen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 611 (Siedlung Preuswald) aus dem Jahre 1973 mit den dazugehörigen Änderungen Nr. 611.I und Nr. 611.II. Im südöstlichen Bereich der Siedlung Preuswald zwischen Reimser Straße, Lütticher Straße und Waldgebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 506. In den Nachbarbebauungsplänen zum Plangebiet werden in der Hauptsache „allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Es ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Für den Bereich der Lütticher Straße vor dem Plangebiet ist im Landschaftsplan „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ eingetragen. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die Inhalte des Landschaftsplanes aus. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den genannten Bereich, die den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, werden gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.

Masterplan

Im Dezember 2012 wurde vom Rat der Stadt Aachen der Masterplan Aachen*2030 beschlossen, welcher Perspektiven und Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Stadt darstellt bzw. formuliert. Dabei wurde u.a. die städtebauliche Qualitätsverbesserung von Großsiedlungen im Schwerpunktraum „Stadtumbau Preuswald“ u.a. mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines Nahversorgungsunternehmens zur Stärkung der in den 1970er erbauten Wohnsiedlung beschlossen.

6.2.3. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen (gerundet)

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:	gesamt	vollversiegelt	teilversiegelt/ unversiegelt
Sondergebiet (SO) GRZ 0,8 =	7.437 m ²	5.949,60 m ²	1.487 m ²
<i>davon Anpflanzfläche:</i>			<i>1.148 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	673 m ²	673 m ²	
Waldweg	114 m ²		114 m ²
insgesamt	8.224 m² (100 %)	6.623 m² (rd. 81 %)	1.601 m² (rd. 19 %)

6.2.4. Ziele des Umweltschutzes

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen. Im Hauptteil wird im Einzelnen hierauf eingegangen.

Bisheriges Ziel des Umweltschutzes ist die Erhaltung des Waldes mit all seinen Funktionen zum Schutz des Menschen sowie des Naturhaushaltes.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird dieses Ziel aufgegeben. Es wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der auszugleichen ist. Darüber hinaus ist gesundes Arbeiten und Wohnen zu gewährleisten.

6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1. Schutzgut Mensch

6.3.1.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u. a. das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehören das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Grundlage für die Beurteilung der Planungsabsichten ist die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit).

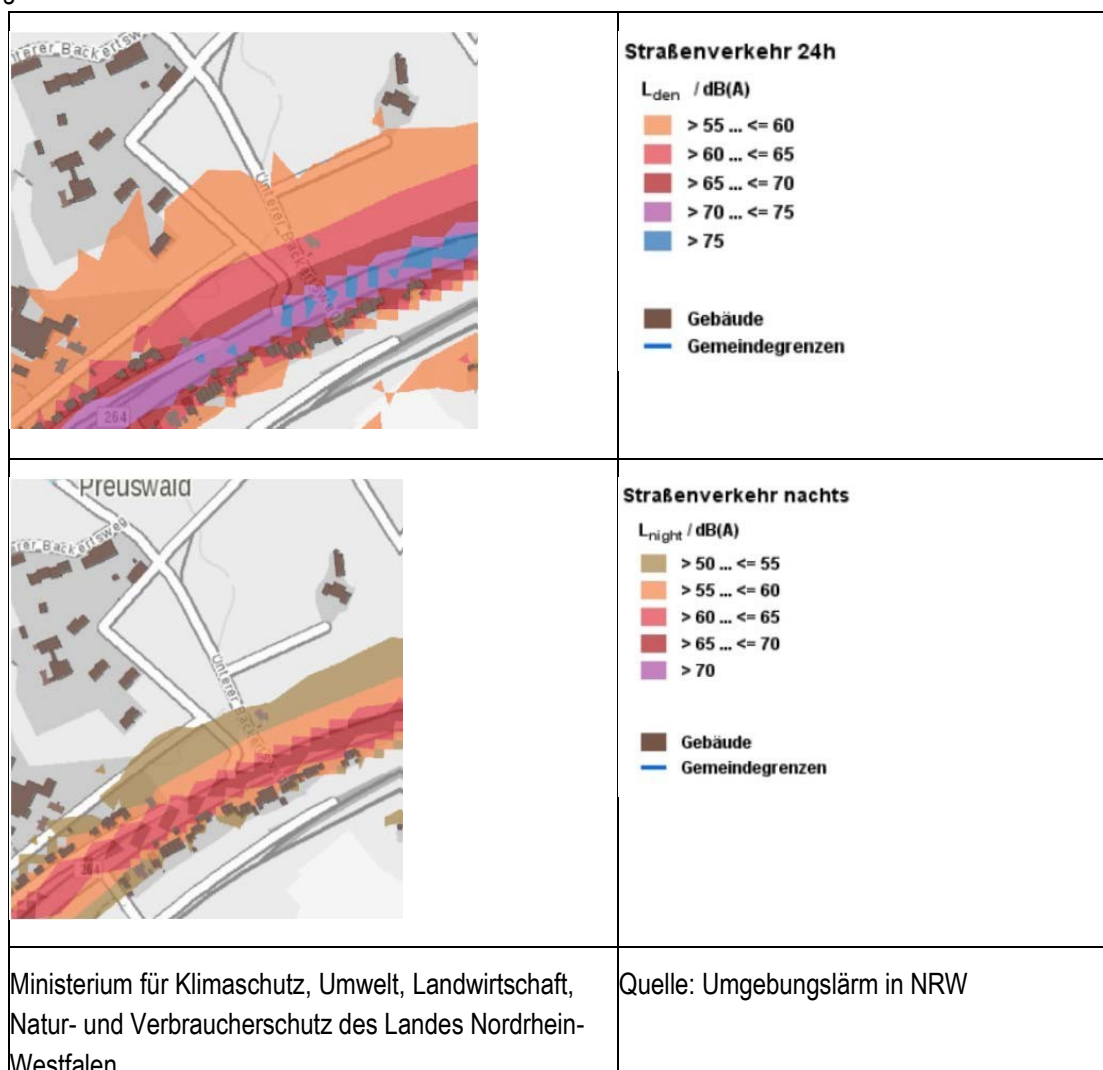
Verkehrsbelastung

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über den Unteren Backertsweg von der Lütticher Straße aus erschlossen. Im Zufahrtbereich quert ein Fuß- und Radweg. Über den Unteren Backertsweg verläuft die Anbindung an das Reitwegenetz westlich der Lütticher Straße.

Lt. Verkehrsgutachten von BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH beträgt die durchschnittliche Verkehrsbelastung an den Normalwerktagen (DTVW5) ca. 12.500 Kfz / 24h.

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der Lütticher Straße ein.



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen
 Quelle: Umgebungslärm in NRW

Geruchsimmissionen

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Betriebe, von denen möglicherweise Geruchsentwicklungen ausgehen, die als störend empfunden werden können.

Lichtimmissionen

Die Nutzung des derzeitigen Parkplatzes mit 25 Stellplätzen erfolgt weitgehend tagsüber, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Tierwelt zu verzeichnen sind.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist Teil des Naherholungsgebietes Aachener Wald. Der Wald ist als Immissions- und Klimaschutzwald ausgewiesen, jedoch nicht mit der höchsten Schutzstufe (Stufe 2). Die Erholungsfunktion des Waldes nimmt einen vorrangigen Stellenwert ein (Stufe 1= Intensiverholungswald). Darüber hinaus kommt dem Parkplatz im Plangebiet eine besondere Funktion zu. Er ist Startpunkt von Waldbesuchern(auch Reitern) und von Besuchern des Kletterwaldes und dient daher im weiteren Sinne der Erholung.

Erschütterungen, Gefahrenschutz

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von ehemaligen Bergbauflächen und auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches im stärkeren Ausmaß von Erdbeben betroffen ist. Nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) ist Aachen der Erdbebenzone 3 zuzuordnen.

6.3.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrsbelastung

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH erstellte Verkehrsgutachten ermittelt das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die geplante Einzelhandelsnutzung entsteht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller berechnungsrelevanten Parameter für die geplante Einzelhandelsnutzung mit 10 Lkw-Fahrten pro Tag und bei einem Kopplungsgrad von 20 % täglich mit insgesamt ca. 2.130 Kfz- Fahrten je Werktag zu rechnen ist.

Der Verkehrsknotenpunkt wird als leistungsfähig beurteilt.

Lärmimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit der zukünftigen Einzelhandelsnutzung im Sinne der TA Lärm (Gewerbelärm) sowohl an der vorhandenen als auch an der geplanten Wohnbebauung im Umfeld (vorausschauend) aus immissionstechnischer Sicht geprüft. Dazu wurde im April 2015 eine Schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky Sommer erstellt. Vorausschauend wurde auch der geplante, südwestlich an das Plangebiet angrenzende Neubau berücksichtigt.

Für das Vorhaben wurde eine Einzelfallprüfung nach TA-Lärm durchgeführt. Der Richtwert gemäß TA-Lärm für Allgemeine und Besondere Wohngebiete (WA) beträgt zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A) und zur Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) 40 dB (A).

Zur Nachtzeit (22:00 – 6.00 Uhr) ist der Lebensmittelmarkt geschlossen; auf eine Nachtanlieferung wird verzichtet. Von dem Betriebsgelände werden daher nur Emissionen der technischen Geräte auf die Umgebung einwirken. Die technischen Anlagen werden im nördlichen Gebäudeteil des Lebensmittelmarktes untergebracht und damit abgewandt zum nächstgelegenen Gebäudebestand an der Lütticher Straße. Die Schallabstrahlung der technischen Anlagen erfolgt an den Außenwänden bzw. auf den Dächern nach Norden in Richtung Wald.

Die Richtwerte zur Tagzeit der TA-Lärm werden für die bereits vorhandenen Gebäude unterschritten (Insbesondere auch für die am nächsten gelegenen Gebäude Lütticher Straße 512, 517 und 519). Für kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen aus einzelnen Ereignissen (beispielsweise beim Schlagen von Kofferraumdeckeln oder Fahrzeugtüren von Pkw oder beim Entlüften der Betriebsbremse des Lkw in der Ladezone) darf ein Spitzenpegel zur Tagzeit von 85 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht überschritten werden; lt. Gutachten sind Spitzenpegel oberhalb von 68 dB(A) zur Tagzeit sicher auszuschließen.

Durch die Position des geplanten Gebäudekomplexes im Nordwesten des Plangebietes werden die betriebs- bedingten Auswirkungen auf den Waldbereich im Norden und das Kinderheim „Maria im Tann“ minimiert. Tendenziell ist sogar mit einer Lärmschutzwirkung für den Waldbereich durch den Baukörper zu rechnen.

Für den im Bau befindlichen Immissionsort an der südwestlichen Plangebietsgrenze, welcher räumlich am nächsten zu den Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen und dem Einzelhandelskomplex liegt, wurde ein Immissionskonflikt (ehemaliges Flurstück 64) ermittelt. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass durch die vorgesehene Anschüttung des Geländes auf dem Neubaugelände der Kundenparkplatz topographisch einige Meter höher liegen wird, als das heutige Niveau des Nachbargrundstückes, so dass die gesamte Fassade von der Schallauswirkungen betroffen sein wird.

Der Anlage zuzurechnender Fahrzeugverkehr ist auf direktem Weg an das öffentliche Straßennetz angebunden und eine Vermischung in weniger als 500 m Abstand erfolgt bereits an der nächstgelegenen Kreuzung (Lütticher Straße). Eine Steigerung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB (A) aus dem anlagenbezogenen Zusatzverkehr ist bereits aufgrund der heutigen Verkehrsbelastung der Lütticher Straße auszuschließen. Aufgrund dessen ist eine zusätzliche Betrachtung der Einwirkungen des an- und abfahrenden Verkehrs auf der Lütticher Straße nicht erforderlich.

Geruchsimmissionen

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die zukünftig wesentliche Geruchsemissionen auslösen.

Lichtimmissionen

Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung ist mit Lichtimmissionen durch Scheinwerfer und Leuchtreklame zu rechnen.
Erholung und Freizeit

Durch die Waldumwandlung wird der über den vorhandenen Parkplatz hinausgehende Bereich für die Erholungsnutzung entfallen. Darüber hinaus wird die Anbindung der Wegeverbindung von der Siedlung Preuswald kommend an den heutigen Parkplatz überplant.

6.3.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verkehrsbelastung

Um die zukünftigen Verkehre im bestehenden Verkehrsnetz abwickeln zu können, *ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der Lütticher Straße von Belgien kommend in Richtung Einzelhandel erforderlich*. Dafür muss die vorhandene Überquerungshilfe in der Lütticher Straße zugunsten des Linksabbiegestreifens nach Westen verschoben werden. Die Anlage erfolgt auf den bereits versiegelten Flächen der Lütticher Straße.

Lärmimmissionen

Der Immissionskonflikt am Wohngebäude (ehemals Flurstück 64 nach Teilung Flurstück 915) lässt sich lt. Gutachten durch die Errichtung einer 3 m hohen und 15 m langen Lärmschutzwand an der Ladezone und einer 3 m hohe und 25 m lange Lärmschutzwand unmittelbar an der Westseite des Kundenparkplatzes lösen. Der Maßgebliche Richtwert von 55 dB (A) kann dadurch eingehalten werden.

Durch einen Schrankenbetrieb ist sicherzustellen, dass Fahrzeugbewegungen durch Pkw und Lkw im Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr) auf dem Betriebsgrundstück bzw. Parkplatz unterbunden sind. Die Errichtung einer Schrankenanlage und die Einhaltung der Geschäftszeiten sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

Geruchsmissionen

Da sich innerhalb und in unmittelbare Nähe zum Plangebiet keine Betriebe befinden, von denen ein Geruchskonflikt ausgelöst werden könnte, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Lichtimmissionen

Bei der Planung und Realisierung der geplanten Anlagen zur Lichtwerbung sind die Vorgaben des Licht-Immissions-Erlasses NRW zu berücksichtigen. Es sind verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag zu den Anlagen zur Lichtwerbung und zu den Werbeanlagen zu treffen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen. Aufgrund des Ausschlusses der Parkplatznutzung für den Einzelhandelsbetrieb im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr durch die Einrichtung einer Schrankenanlage entfällt hier die Blendwirkung durch Pkw's. Der Ersatzparkplatz für die Waldbenutzer ist weiterhin nachts nutzbar, liegt allerdings zu der bestehenden Wohnbebauung abgewandt.

Erholung und Freizeit

Die Erreichbarkeit des Aachener Waldes mit dem Pkw für Pendler (P&R), Wanderer, Reiter und Kletterwaldbesucher ist durch die zur Anlage von 25 Stellplätzen (im Bestand sind es nur 21 Stellplätze) für die Besucher des Waldgebietes zu gewährleisten. Der Fußweg von der Siedlung Preuswald kommend wird durch die Anlage eines Waldweges in gradliniger Fortsetzung des bestehenden Weges an den Unteren Backertsweg angebunden. Damit wird der Weg nördlich hinter dem Grundstück des zukünftigen Lebensmittelmarktes entlang geführt. Entsprechenden Regelungen sollen im Durchführungsvertrag erfolgen. Die Anbindung des Unteren Backertsweges an die Siedlung Preuswald bleibt für Erholungssuchende erhalten und wird in einem untergeordneten Teilstück lediglich verlagert und bindet zukünftig gradlinig an den Unteren Backertsweg an.

Erschütterungen, Gefahrenschutz

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurde ein Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen über die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Maßnahmen.

6.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

6.3.2.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange der Landespflege und des Naturschutzes im Hinblick auf das Bundesnaturschutzgesetz und die Landesgesetze zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 sowie auch das Landschaftsgesetz NRW führen folgende Ziele des Landes- und Naturschutzes auf: Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt mit ihren Lebensräumen sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert von Natur und Landschaft langfristig zu sichern. Die einzelnen Umweltschutzbelange werden unter den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

Das Plangebiet befindet sich im zusammenhängenden Waldbestand des Aachener Waldes mit landesweit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (VB-5202-001). Das Plangebiet liegt weder in einem nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 79/409/EWG. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 10 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der großen Entfernung nicht zu erwarten sind. Auf das nahegelegene Biotop BK-5202-002 Buchenwälder am Klausberg werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet.

Tiere

Im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungserweiterung Preuswald wurden seinerzeit zwei artenschutz- rechtliche Untersuchungen im Auftrag der Stadt Aachen durch das Büro proterra, Büro für Vegetationskunde, Tier- und Landschaftsökologie (Fledermauserfassung Aachen Preuswald, Stand September 2013) und durch das Büro Haese Büro für Umweltplanung (Geplante Siedlungserweiterung Preuswald – Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Stand September 2013) durchgeführt.

Lt. Gutachten hat das Plangebiet direkt an der Lütticher Straße für eine planungsrelevante Art eine Bedeutung, weil es Teil des festgestellten Jagdgebiet von Zwergfledermäusen ist, das den gesamten Siedlungsraum vor Ort umfasst.

Bei dem nicht von der o.a. Artenschutzprüfung erfassten östlichen Rand des Plangebiets wurde bei der Biotopkartierung besonders auf das Vorhandensein von Niststätten und Baumhöhlen geachtet, um das Vorkommen planungsrelevanter Arten auszuschließen. In den dort vorhandenen Fichten und Laubbaumbeständen jungen bis mittleren Alters konnten weder Nester noch Baumhöhlen festgestellt werden, so dass hier kein Konfliktpotential zu erwarten ist.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse der oben genannten artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus „Wald“ im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Den größten Anteil des Waldes nimmt in einer beckenartigen Lage ein Roteichenforst mit Stammdurchmessern von überwiegend 10-20 cm, teilweise 50-80 cm ein. Untergeordnet sind bodenständige Laubhölzer beigemischt (z.B. Bergahorn, Vogelkirsche, Hasel und Schwarzer Holunder). Zum Parkplatz bzw. zur Lütticher Straße hin überwiegen heimische alte Laubbäume (Eiche, Linde, Bergahorn). Darüber hinaus befindet sich im Nordostteil ein Fichtenforst mit einem eutrophen Unterwuchs, am östlichen Rand ein weiterer kleiner Laubwaldrest aus bodenständigen Arten (Eiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Bergahorn) zumeist ohne Unterwuchs. Das reiche Vorkommen der Rasenschmiele an einem Tümpel am Ende einer der zeitweise wasserführenden Rinnenstrukturen innerhalb des Roteichenforstes zeigt hier regelmäßig feuchte bis nasse Standortverhältnisse an. In der westlichen Fortsetzung des Tümpels ist eine weitgehend baumfreie Verlichtung ausgebildet.

In der östlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein asphaltierter Parkplatz, der teilweise von Gebüsch bzw. ruderalem Grassaum eingefasst ist. Das Plangebiet ist fast allseits von asphaltierten Wege- und Verkehrsflächen eingerahmt.

6.3.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Tiere

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Planverfahrens zu beurteilen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht gem. § 19 Abs. 3 eine Berücksichtigung von „streng geschützten Arten“ bei Eingriffen in Natur und Landschaft vor.

Alle heimischen Fledermäuse sind nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt und in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und zählen somit zu den planungsrelevanten Arten. Mit Ausnahme der verbreiteten Zwergfledermaus sind alle Arten gefährdet. Für den gesamten Siedlungsraum vor Ort und damit auch für das Plangebiet wurde ein Jagdgebiet von Zwergfledermäusen festgestellt. Da das vorgefundene Artenspektrum auch im weiteren Umfeld vertreten ist und das Nahrungshabitat als nicht essentiell eingestuft wird, ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch kein lokaler Artenverlust ausgelöst wird.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind nachfolgend beschriebene potentiell bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verbunden:

Anlagebedingte Wirkungen

Der Verlust des Lebensraums Wald durch Versiegelung der Fläche beschränkt sich auf das Plangebiet selbst mit Lage in einem zusammenhängenden Waldbestand des Aachener Waldes mit landesweit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (VB-5202-001).

Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Filter-, Puffer- und Regulationsfunktionen des Bodens; da ein Großteil der natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet bereits vor Jahrzehnten abgegraben wurde, ist von einem weitgehenden Verlust der oben genannten Funktionen und einer entsprechenden Vorschädigung auszugehen. Die zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bereits vorhandenen asphaltierten bzw. durch Bodenveränderung von eher geringer Bedeutung.

Baubedingte Wirkungen

Von den Baumaßnahmen können zeitlich begrenzte Störungen akustischer und optischer Art ausgehen (Baulärm und Bewegung von Menschen und Maschinen), die allerdings aufgrund der Vorbelastung durch vorhandenen Verkehr in ihrer Wirkintensität und Reichweite vernachlässigbar sind.

Die baubedingten Eingriffe sind zeitlich begrenzt und von entsprechend untergeordneter Rolle. Sie beschränken sich auf Baulärm und ggf. Staubemissionen bei trockenen Bodenverhältnissen über einige Monate. Sie haben insgesamt keine Eingriffsqualität.

Die Baufeldfreimachung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Fortpflanzungsperiode aller vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Dadurch kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG für potentiell vorkommende und allgemein häufige europäische Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Vom „Betrieb“ des Sondergebietes gehen akustische und optische Störungen aus. Eingriffserhebliche Wirkungen sind allerdings in unmittelbarer Nachbarschaft zur stark befahrenen Lütticher Straße auch durch die randlichen Pflanzflächen auf das Sondergebiet selbst beschränkt.

6.3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die erforderlichen Baumfällungen (Baufeldfreimachung) sind vorsorglich jeweils zwischen Oktober und Ende Februar (Bauzeitenfenster) durchzuführen, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für alle vorkommenden Tierarten und Artengruppen, insbesondere für die potentiell vorkommenden und allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten sicher ausschließen zu können.

Für die Außenanlagen ist nur Insekten schonende Beleuchtung zu verwenden.

Das Betriebsgelände des Supermarktes wird durch einheimische mittelkronige und großkronige Laubbäume umrahmt und mit Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche entlang der Lütticher Straße durchgrünt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und entlang des Unteren Backertsweges werden Sträucher heimischer Arten angepflanzt. Auch der Parkplatz für den Kletterwald wird mit Sträuchern heimischer Art umpflanzt. Im Bebauungsplan sind die folgenden Maßnahmen festzusetzen, die in einem Freianlagenplan dargestellt sind, der Bestandteil des Durchführungsvertrags wird:

- o 23 großkronige Laubbäume heimischer Arten entlang der Lütticher Straße
- o 17 mittelkronige Laubbäume heimischer Arten
- o Sträucher heimischer Arten, die Sträucher sollen gruppenweise in Unterstand mehrerer Baumreihen sowie als Abgrenzung des Kletterparkplatzes gegenüber dem Gebäude gepflanzt werden.

- o Verwendung von forstlich anerkannten regionalen Pflanzgut
- o Die aus schallschutztechnischen Gründen zu errichtende Lärmschutzwand im westlichen Plangebiet zur Wohnbebauung erhält zusätzlich eine Begrünung mit Kletterpflanzen (Efeu), was auch zur optischen Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild beiträgt.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar; daher gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Der Eingriff wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 969 Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des FNP 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 05.09.2016) auf der Grundlage des „Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt und bilanziert. Die durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanz schließt wegen des hohen zukünftigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) mit einem Defizit von -3.134 Wertepunkten ab.

Da das Vorhaben im Wesentlichen einen Eingriff in Waldbestände umfasst, erfolgt ein Waldausgleich gemäß Landesforstgesetz durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m². Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebietes am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Durch die Aufforstung wird zukünftig eine vorhandene Schneise im Waldgebiet geschlossen. Bei einer Aufwertung von 0,2 Punkten pro Quadratmeter ergeben sich 2.335 Wertpunkte. Das noch verbleibende Defizit von 799 Punkten wird über das Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen. Gegenstand ist die Aufwertung einer als artenarmes, frisches Intensivgrünland zu qualifizierender Fläche von ca. 3.152 m² in der Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1295 zu Streuobstgrünland durch Pflanzung von regionaltypischen Streuobst-Hochstämmen. Eine verbindliche Regelung erfolgt über Maßnahmenübernahmeverträge mit der Grundstückseigentümerin bzw. der Ökokontoinhaberin sowie den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

6.3.3. Schutzgut Boden

6.3.3.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, den Boden von Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird somit durch das Bundesbodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Altlastenverdachtsflächen

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster der Stadt Aachen.

Im Rahmen der Erstellung des Geotechnischen Berichtes wurde parallel zur Lütticher Straße auf einer Breite von 10 – 15 m Auffüllungen erbohrt, die zum Teil hohe PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)- Werte bis 1460 mg /kg aufweisen.

Schutzwürdige Böden

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, da der Boden einen besonderen Schutz benötigt, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z. T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften sowie seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

Zurzeit befindet sich im Plangebiet ein versiegelter Waldparkplatz auf einer Fläche von ca. 880 m². Der übrige Teil des Plangebietes weist Waldflächen auf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geotechnischer Bericht durch die Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & CO. KG, Ingenieurbüro für Tiefbau, Geotechnik, Umwelttechnik und Altlasten (Stand 06.01.2015) erstellt. Zusätzlich wurden einschlägige Kartenmaterialsammlungen, u.a. die Aachener Bodenfunktionskarte ausgewertet. Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs-Regosol (oberste Bodenartenschicht lehmig-sandig, > 20dm mächtig, basenarm, aus teilspräquartärem Sand) festgestellt. Dieser Bodentyp weist sogenannte Archivfunktion aus und wäre demnach schutzwürdig. Nach erfolgten Bodenuntersuchungen durch den Bodenschutzgutachter und nach zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 konnte das Vorliegen schutzwürdiger Böden ausgeschlossen werden. Die Böden sind größtenteils abgegraben worden, insbesondere im Bereich der vorhandenen Mulde, so dass schutzwürdige Böden überwiegend nicht mehr vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es wurden Proben vom Auffüllungsmaterial des Parkplatzes im Rahmen der Baureifmachung des Parkplatzes entnommen, die teilweise erhöhte PAK-Werte aufweisen.

6.3.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verlust bzw. Beeinträchtigung der Archivfunktion durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung:

Da ein Großteil der natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet bereits vor Jahrzehnten abgegraben wurde, ist von einem weitgehenden Verlust der oben genannten Funktion und einer entsprechenden Vorschädigung auszugehen.

Schutzwürdige Böden:

Es bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die geplanten zukünftigen Nutzungen, da keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet vorliegen. Darüber hinaus wird der Boden vor der Bebauung bis zu 4 m aufgeschüttet bzw. überdeckt, so dass kein Eingriff in den vorhandenen Boden erfolgt.

Altlastenverdachtsflächen

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.3.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das belastete Auffüllungsmaterial unterhalb der Parkplatzfläche wird im Rahmen der Baureifmachung vollständig ausgehoben und ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Eine Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

6.3.4. Schutzgut Wasser

6.3.4.1. Bestandsbeschreibung

Allgemein:

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 55 (2) Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 0012104 – vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

Grundwasserschutz:

Der Planbereich ist momentan überwiegend unbebaut und besteht aus einer Waldfläche. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. drei bis fünf Meter. (Quelle: Baugrundkarte). Im Bereich der Senke wurde jedoch bei einer Überprüfung bei 1,2 Metern unter Flur Grundwasser erbohrt.

Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist sehr gering. Damit trägt das Grundstück kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermenquellzuges.

Oberflächengewässer:

Allgemein:

Das o.g. Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Tüljebaches, der im weiteren Verlauf über die Bundesgrenze nach Belgien fließt. Das in größeren Bereichen verrohrte Gewässer besitzt viele diffuse Zuläufe und ist im momentanen Zustand hydraulisch nahezu ausgelastet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder innerhalb von Gewässerrandstreifen.

Hochwasserschutz:

Ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG wurde für den Tüljebach nicht aufgestellt, ebenso ist ein hydrologisches Abflussmodell für das Gewässer, das aktuell konkrete Aussagen zu erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei weiteren Flächenversiegelungen machen könnte, zurzeit noch nicht existent.

Entwässerung:

Das o.g. Plangebiet liegt im Bereich der Lütticher Straße (südöstlicher Rand), des Unteren Backertsweges (nordöstlicher Rand) und eines namenlosen Wirtschaftsweges am nordwestlichen Rand.

Die bestehende Niederschlagsentwässerung der bebauten Grundstücke an der Lütticher Straße erfolgt über ein Trennsystem (Regenwasserkanal), das entlang der Lütticher Straße verläuft, anschließend über das Plangelände, in geringem Abstand zum Südostrand geführt wird und schließlich über den namenlosen Weg abgeleitet wird, bis zum 1. Vorfluter Moresneter Wald/Tüljebach. Das Schmutzwasser dieses Bereiches wird über einen parallel zum Regenwasserkanal verlaufenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Plombieres (Belgien) geleitet.

Das Niederschlagswasser der Lütticher Straße (Fahrbahn) wird in einem Regenwasserkanal, der sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßenbau befindet, gesammelt, in einem offenen Graben diagonal über das Plangrundstück geführt und anschließend ins städtische Kanalisationsnetz (Regenwasserkanal) eingeleitet.

Das in der unbebauten Senke des Plangeländes anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit zum Teil, entsprechend der Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Böden. Der überschüssige Teil entwässert einerseits in den offenen Graben des Landesbetriebes Straßenbau und andererseits in einen weiteren Graben, der auf dem Plangebiet am nordwestlichen Rand verläuft. Bei diesem Graben handelt es sich um eine städtische Entwässerungsrinne, die Niederschlagswasser aus dem Waldgebiet nordöstlich des Plangeländes bis zum städtischen Regenwasserkanal leitet. Ob es in der Senke zu einer nennenswerten Retention des anfallenden Niederschlagswassers kommt, ist bisher nicht bekannt.

6.3.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz:

Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist wegen des bestehenden Grundwasserflurabstandes grundsätzlich nicht zu befürchten, da beabsichtigt wird, das in einer Mulde liegende Gelände deutlich aufzufüllen.

Wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse wird die Grundwasserneubildung durch eine Bebauung nicht nennenswert beeinflusst.

Oberflächengewässer:

Durch das geplante Vorhaben werden umfänglich zusätzliche Flächen versiegelt und damit grundsätzlich der Niederschlagswasserzufluss für den Tüljebach erhöht, wodurch die Hochwassersicherheit des Gewässers reduziert wird.

Entwässerung:

Durch das geplante Vorhaben werden umfänglich zusätzliche Flächen versiegelt und die städtische Kanalisation (Regenwasserkanal) durch den zusätzlichen Niederschlagswasseranfall belastet.

Ferner wird durch die Umsetzung der Planung die Senke einschließlich aller darin vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen (offene Gräben, Rohrleitungen) überbaut, wodurch deren Funktionen (Ableitung, ggf. Rückhaltung und Versickerung von Wasser) maßgeblich behindert bzw. vollständig unterbunden werden.

6.3.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundwasserschutz:

Sollten geplante Gebäude wider Erwarten doch ins Grundwasser einbinden, sind in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Oberflächengewässer:

Eine negative Beeinflussung der Hochwassersicherheit für den Tüljebach durch das Vorhaben wird durch die Schaffung von Niederschlagswasserrückhaltungen auf dem Plangelände (Aldi - ein Becken), ausgeglichen, wobei sichergestellt ist, dass die bisher genehmigte Niederschlagswassereinleitung in den Tüljebach nicht überschritten wird.

Im Einzelnen ist für das Plangelände der Drosselwasserabfluss auf 10 l/s zu begrenzen. Das dazu erforderliche Beckenvolumen ist noch zu berechnen.

Die Sicherstellung erfolgt im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer und im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702). (siehe hierzu auch den Abschnitt Entwässerung)

Entwässerung:

Auf dem Plangelände:

Das auf dem Plangelände anfallende Niederschlagswasser ist über eine Niederschlagswasserrückhaltung, deren Volumen noch exakt zu ermitteln ist, gedrosselt (maximal 10 l/s), in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Dabei ist das belastete Niederschlagswasser (von Verkehrsflächen) vorher einer geeigneten Behandlung zu unterziehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine, auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes angeordnete Schmutzwassersammelleitung, gefasst und ungedrosselt in den an der westlichen Grundstücksecke vorbei laufenden städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Außerhalb des Plangeländes:

Die derzeit quer über das Grundstück verlaufende Entwässerung des Landesbetriebs Straßenbau NRW (B264) wird nicht an das neu geplante Entwässerungssystem für den Lebensmittelmarkt angeschlossen, sondern ist über eine neu zu erstellende Straßenentwässerungsleitung unterhalb der Straße Unterer Backertsweg in das von der Stadt/STAWAG nordwestlich geplante Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Das im Grünstreifen an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene städtische Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanal wird durch die an dieser Stelle geplante Schallschutzwand überbaut. Die Kanäle sind deswegen in

Abstimmung mit der STAWAG unter Berücksichtigung eines vorgegebenen Schutzstreifens an anderer Stelle neu zu errichten.

Überflutungsschutz:

Eine denkbare negative Beeinflussung durch Überflutung des Plangeländes bei Starkregen insbesondere durch Hangwässer wird durch die Schaffung von Niederschlagswasserrückhaltungen außerhalb des Plangebietes auf dem Waldgelände (Stadt - zwei Becken) ausgeglichen. Dabei muss sichergestellt werden, dass die bisher in der Senke zurückgehaltenen Hangwässer von den umliegenden Waldflächen als auch das Niederschlagswasser der Entwässerung der B 264 vorher abgefangen, zurückgehalten und entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Kanal bzw. des zu beaufschlagenden Gewässers gedrosselt weitergeleitet werden.

Dazu sind die Beckenvolumina sowie die Drosselwassermenge noch exakt zu ermitteln.

Fazit aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

Nur unter der Vorgabe, dass alle oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umgesetzt werden, erfolgt ein Ausgleich der wasserwirtschaftlichen Auswirkung, womit die erforderliche Umweltverträglichkeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht erreicht wird.

6.3.4. Schutzgüter Luft und Klima / Energie

6.3.4.1. Bestandsbeschreibung

Um der rechtlichen Vorgabe zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Planverfahren Rechnung zu tragen, sind u.a. die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV), die Richtwerte der TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) sowie die Zielwerte des LAI (Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimafunktionskarte des Gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen im sogenannten Freilandklima / Waldklima. Als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Lütticher Straße ist es als Siedlungsinsel im Aachener Wald zu bezeichnen, d.h. in allen Richtungen von Waldnutzung umrahmt. Eine derartige „Waldsiedlung“, weist überwiegend gemäßigte Klimaeigenschaften auf, mit der Ausprägung nur schwacher Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch führt meist zu guten Bioklimaten. Eventuelle klimatisch-lufthygienische Probleme beschränken sich auf die verkehrliche Situation der Haupteinfahrtsstraße (Lütticher Straße). Laut Auswertung der Gesamtkarte liegt das Plangebiet in einer Kaltluftbahn, die jedoch aufgrund des Höhenrückens des Aachener Waldes keine räumliche Verbindung zum klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessel aufweist. Die Kaltluftbahn entlang der Lütticher Straße im Bereich des Ortsteils Preuswald verläuft der Geländeneigung nach Richtung belgische Grenze und zeigt ihren Fortlauf im Tal des Tüljebaches.

Lufthygienisch ist durch die vorhandene verkehrliche Belastung der Lütticher Straße mit etwa 12.500 Kfz / 24h und einem LKW-Anteil von durchschnittlich 3,7 % für die Flächen des Plangebietes durch ihre Lage unmittelbar an der Lütticher Straße von einer direkten Luftschadstoffbelastung für mögliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auszugehen.

6.3.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Plangebiet ist bereits heute zum Teil durch die Fläche des Waldparkplatzes versiegelt. Durch die Sonderlage im Aachener Wald abseits anderer dicht bebauter Siedlungen wird die vorgesehene bauliche Flächenerweiterung am Rand des Preuswaldes nicht die typisch deutlich nachteiligen klimatisch-lufthygienischen Wirkungen zeigen wie dies sonst im städtischen Raum der Fall ist, sondern in abgeschwächter Form. Aus den zusätzlichen Kfz-Verkehren (rund 1.490 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag (Montag bis Freitag); mit 10Lkw-Fahrten pro Tag) werden aus lufthygienische Belastungen resultieren, die jedoch im Ausmaß her aufgrund des offenen Geländes entlang der Lütticher Straße nur geringe Betroffenheit für die benachbarten Wohnnutzungen hervorrufen werden

Trotz der Planung und damit einhergehenden leichten verkehrlichen Zunahmen um etwa 10 % wird sich die lufthygienische Situation nur in geringem Maße verschlechtern, zumal davon auszugehen ist, dass die dortige lufthygienische Situation entlang der Lütticher Straße mit guter Durchlüftung im Vergleich zu innerstädtischen dicht bebauten Hauptverkehrsstraßen als sehr moderat zu bewerten ist.

Im Gegensatz zu der in Anspruch genommenen Waldfläche ist die Fläche des versiegelten Waldparkplatzes von niedriger ökologischer Wertigkeit. Durch den zunehmenden Versiegelungsgrad des Plangebietes, insbesondere durch die sich daraus ergebenden großen Aufheizungsflächen, wird sich eine geringfügige Verschlechterung der kleinklimatischen Situation einstellen. Durch die Nähe zum Aachener Wald kann sommerlichen Hitzestaus weiterhin entgegengewirkt werden. Daher bestehen aus klimatologischer Sicht nur wenig Bedenken gegen die Planung.

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen klimatischen und lufthygienischen Belastungen.

6.3.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die Bestandssituation nicht weiter zu beeinträchtigen und eine Verbesserung des Kleinklimas, insbesondere hinsichtlich der benachbarten geplanten Wohnnutzung zu erzielen, sind folgende klimawirksame Maßnahmen zu treffen:

- Möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Begrünung der Stellplatzanlage

6.3.5. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

6.3.5.1. Bestandsbeschreibung

Die Landschaft des Plangebietes und seines Umfeldes ist geprägt durch großflächigen Waldbestand, teilweise bereits unterbrochen durch naheliegende Siedlungsstrukturen, insbesondere durch die Wohnbebauung entlang der Lütticher Straße und die nördlich gelegenen Gebäude des Kinderheimes Maria im Tann. Die Wohngebäude aus mehreren Jahrzehnten bieten ein heterogenes Bild. Die Lütticher Straße prägt als breiter, stark frequentierter Verkehrsweg das Plangebiet maßgeblich. Die Fläche des heutigen Waldparkplatzes ist durch den vorhandenen Höhenversprung im Gelände entlang der Straße (alter Bahndamm) von der Lütticher Straße aus Aachen kommend kaum einsehbar.

6.3.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Gelände wird in großen Teilen aufgehöhht, so dass eine ebene Fläche auf 252,30 m NN entsteht, die beckenartige Geländesituation im dem Wald zugewandten Bereich entfällt zukünftig. Zum Unteren Backertsweg wird die fehlende Höhe

von 1 m durch eine Rampe überwunden, die Zugänge nach Norden und Süden durch Treppenanlagen. Ein weiterer Zugang im Süden entsteht barrierefrei auf gleicher Höhe.

Das L-förmige Gebäude für den zukünftigen SB-Lebensmittelmarkt befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und einer repräsentativen Gebäudefront zur Lütticher Straße hin, seine Anlieferzone befindet sich am westlichen Teil des Baukörpers. Die Stellplatzanlage für den Einzelhandelsbereich sind zur Lütticher Straße hin ausgerichtet, der Parkplatzbereich für den Kletterwald befindet sich am Unteren Backertsweg im Bereich der Zufahrt auf das Gelände. Das Betriebsgelände des Supermarktes wird durch einheimische mittelkronige und großkronige Laubbäume umrahmt und mit Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche entlang der Lütticher Straße durchgrünt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und entlang des Unteren Backertsweges werden Sträucher heimischer Arten angepflanzt. Auch der Parkplatz für den Kletterwald wird mit Sträuchern heimischer Art umpflanzt. Die aus schallschutztechnischen Gründen zu errichtende Lärmschutzwand im westlichen Plangebiet zur Wohn-bebauung erhält zusätzlich eine Begrünung mit Kletterpflanzen (Efeu), was zur optischen Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild beiträgt. Durch die Eingrünung des Standortes mit mittel- und großkronigen Baumpflanzungen und Sträuchern heimischer Arten erfolgt eine Einbindung in die Umgebung. Die Baumpflanzungen entlang der Lütticher Straße und entlang des Unteren Backertsweges führen zu einer Sichtverschattung des Gebäudes und der Stellplatzanlage. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes gemindert.

Mögliche negative Auswirkungen durch Dachaufbauten und Gebäudeteile, die die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper überschreiten dürfen, werden durch gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen zur Höhe (maximal 2 m) vermieden. Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe auf das erforderliche Maß reduziert.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Erschließungssituation im Kreuzungsbereich der Lütticher Straße und des Unteren Backertsweges erfolgt die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der Lütticher Straße in Richtung Einzelhandel. Die vorhandene Überquerungshilfe in der Lütticher Straße wird zugunsten des Linksabbiegestreifens nach Westen verschoben. Es erfolgt eine Aufwertung des Erschließungsbereiches.

Insgesamt betrachtet verändert sich das bisherige Ortsbild. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt jedoch nicht vor, da sich die geplanten Bauungsstrukturen in das bestehende Umfeld verträglich einfügen und der Eingriff durch Maßnahmen der Eingrünung und durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe gemindert wird.

6.3.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Trennung der Nutzungen Einzelhandelszentrum und Parkplatz für die Waldbenutzer (Wanderer, Kletterwald, Reiter, Park & Ride) als Erholungs- und Freizeitnutzung durch einen Anpflanzstreifen
- Bauliche Gestaltung
- Baumpflanzung entlang der Lütticher Straße als Sichtverschattung des Gebäudes von der Straße aus Umgestaltung Einfahrtsbereich sowie Knotenpunkt Lütticher Straße / Unterer Backertsweg / Zufahrt
- Eingrünung der Fläche Standortes mit mittel- und großkronigen heimischen Baumpflanzungen und Sträuchern heimischer Arten, um den Standort gerecht zu werden und diesen in seine Umgebung einzubinden
- Anpflanzen großkroniger einheimischer Laubbäume, um dem Standort gerecht zu werden

- Begrünung der Schallschutzwand

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

6.3.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.3.6.1. Bestandsbeschreibung

Gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein Westfalen sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalsbereiches Innenstadt . Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

Aufgrund von nahegelegenen Funden aus verschiedenen Zeitstellungen wird von Seiten der Unteren Denkmalbehörde vermutet, dass es im Plangebiet zu archäologisch bedeutsamen Funde und Befunde (Bodendenkmäler) kommen kann.

6.3.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bei Erdarbeiten könnten bedeutende Bodenfunde aufgefunden werden, dies könnte zu Sicherungsmaßnahmen und Unterschutzstellungen führen.

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen zur Bodenbestimmung vom Büro Herbst, 2014) wurden keine Hinweise auf erhaltenswerte Bodendenkmäler vorgefunden. Das Gelände wird in großen Teilen aufgehöhht (bis zu 4 m), so dass vermutlich etwaig vorhandene Bodendenkmäler nicht angetastet würden.

6.3.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine entsprechende Regelung ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes in den Durchführungsvertrag aufzunehmen:

„Im Vorfeld der Erdarbeiten ist eine Sachverhaltsermittlung (Anlage von Suchschnitten) durchführen. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Die vorgenannte Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall ist mit Umplanungen aus Gründen des Denkmalschutzes zu rechnen.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten im gesamten Plangebiet die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

6.3.7. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung von Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von

entsprechender Bedeutung ist. Die in den Umweltbelangen behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

6.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung

Die bisherige Waldnutzung des Plangebietes entfällt vollständig. Durch die neue Nutzung Einzelhandel wird das Plangebiet weitgehend dem Naturhaushalt entzogen. Durch Begrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen gemindert werden. Eine Bedrohung planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden, da im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zum einen die schädlichen Auffüllungen unterhalb des Parkplatzes zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen zum anderen Schallschutzmaßnahmen u.a. in Form von Schallschutzwänden zur nächstgelegenen Wohnbebauung sowie strikte Reglementierung der Öffnungszeiten zu treffen.

b) bei Nullvariante

Die Waldnutzung bleibt bestehen.

c) Eine Alternativplanung wurde für das Plangebiet nicht durchgeführt. Grundsätzlich wäre eine Wohnnutzung als Ergänzung der vorhandenen Bebauung denkbar. Hinsichtlich der bereits heute schon starken Belastung des Plangebiets durch Lärm und Geruch durch die stark befahrene Lütticher Straße wird eine Wohnnutzung als problematisch angesehen. Die vorhandene Waldfläche würde mit einer anderen Nutzung an dieser Stelle gleichfalls entfallen.

6.5. Grundlagen

Als Grundlage der Beschreibung der Umweltbelange dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Die Beschreibung der Umweltbelange wird vorsorglich in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Zudem wurden die Angaben aus dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld zusammengestellten Anforderungsprofil mit berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen (Oktober 2001) und die Fortschreibung des Klimagutachtens „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (Oktober 2014) mit herangezogen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Neubau einer Filiale des Lebensmitteldiscounters „ALDI“- Lütticher Straße / Unterer Backertsweg, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus dem geplanten SB-Lebensmittelmarkt an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nach TA Lärm, Schallimmissionstechnische Untersuchung, IBK Schallimmissionsschutz Ingenieurbüro Dipl.- Ing. S. Kadansky-Sommer, Stand 04 / 2015

- Verkehrsplanerische Beratung und Verkehrsgutachten im Rahmen des „VEP Preuswald“ zur Errichtung eines Aldi-Marktes -Aktualisierung- BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand November 2015
- Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015
- Fledermauserfassung Aachen, Büro pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier & Landschaftsökologie, Stand September 2013
- Geplante Siedlungserweiterung Preuswald, Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, Stand September 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des FNP 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 05.09.2016.

6.6. Monitoring

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Aachen derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

6.7. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

Durch die gewerbliche Nutzung gehen im wesentlichen Waldflächen verloren, die durch ihre Lage an der breiten, stark frequentierten Lütticher Straße bereits lufthygienisch und lärmtechnisch vorbelastet ist. Für den entfallenen Waldparkplatz werden alle 25 Stellplätze weiterhin im Plangebiet als Kletterwald- / Wanderparkplatz zur Verfügung gestellt, so dass der Startpunkt für den angrenzenden Erholungsraum Wald erhalten bleibt. Die überplante Anbindung der Wegeverbindung von der Siedlung Preuswald kommend an den heutigen Parkplatz wird durch die Anlage eines Weges in gradliniger Fortsetzung des bestehenden Weges an den Unteren Backertsweg angebunden. Damit wird der Weg nördlich hinter dem Grundstück des zukünftigen Lebensmittelmarktes entlang geführt.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs auf der Lütticher Straße wird nicht erwartet. Das Plangebiet selbst wird durch die An- und Abfahrten auf dem künftigen Kundenparkplatz wesentlich mehr als bisher in Anspruch genommen werden, so dass eine konfliktfreie Anbindung an das bestehende Wander- und Reitwegenetz zu gewährleisten ist.

Die Lärmuntersuchung zur Einzelhandelsnutzung ergab, dass das südwestlich gelegene Gebäude durch eine Lärmschutzwand zu schützen ist; so dass die maßgeblichen Richtwerte auch hier - wie an den anderen Gebäuden im Umfeld - nicht überschritten werden. Durch Beschränkung der Betriebszeit auf den Zeitraum 6:00 – 22:00 Uhr und eine entsprechende Schrankenanlage kann die Lärmbelastung durch den Betrieb des Einzelhandels während des Nachtzeitraums ausgeschlossen werden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Dem wird durch Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Trotz der erwarteten leichten Zunahme der Verkehrsbelastung wird nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der Lufthygienischen Situation gerechnet.

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten nachgewiesen werden. Für die Zwergfledermaus ist das Plangebiet als nicht essenzielles Nahrungshabitat einzustufen, so dass ihre Art aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld nicht in ihrem Bestand gefährdet ist.

Die Realisierung des Bauvorhabens stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Trotz Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Ausgleichsbedarf von –3.134 Wertepunkten. Da das Vorhaben im Wesentlichen einen Eingriff in Waldbestände umfasst, erfolgt ein Waldausgleich gemäß Landesforstgesetz durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m². Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebiets am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Durch die Aufforstung wird zukünftig eine vorhandene Schneise im Waldgebiet geschlossen. Bei einer Aufwertung von 0,2 Punkten pro Quadratmeter ergeben sich 2.335 Wertpunkte. Das noch verbleibende Defizit von 799 Punkten wird über das Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen. Eine verbindliche Regelung erfolgt über Maßnahmenübernahmeverträge mit der Grundstückseigentümerin bzw. der Ökokontoinhaberin sowie den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders schützenswerten Böden. Die Fläche wird nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt. Bei einer ersten Untersuchung des Baugebietes hat sich herausgestellt, dass sich im Bereich des Parkplatzes belastetes Auffüllungsmaterial befindet, dass im Zuge der Baureifmachung des Geländes fach- und sachgerecht zu entfernen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden aufgrund der wenig versickerungsfähigen Böden nicht erwartet. Im Plangebiet selbst befindet sich kein Gewässer.

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für

die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die geplanten standortgerechten Begrünungsmaßnahmen wird der Erhalt bzw. die Verbesserung des Ortsbildes sichergestellt. Die geplanten Bebauungsstrukturen fügen sich nach Umsetzung der Freiraumplanung verträglich in die Umgebung ein, die derzeit noch in der Endabstimmung ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt, allerdings werden Bodendenkmäler vermutet, sodass vorab eine Sachstandermittlung durchgeführt werden soll.

7. Auswirkungen der Planung

Für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich, das betreffende Waldgebiet auf dem Grundstück für die Bebauung frei zu machen. Im Plangebiet selber werden ebenfalls Pflanzflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen geplant, auf Grund der hohen Versiegelung wird es aber für den Ausgleich der Waldfläche nicht ausreichend sein. Die Waldfläche wird in ca. 1.400 m Entfernung 1 zu 1 ausgeglichen. Ein darüber hinaus gehendes Defizit an Wertepunkten wird über das Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung „Rheinische Kulturlandschaft“ ausgeglichen. Die Einzelheiten des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden im Durchführungsvertrag bzw. vertraglich zwischen der Vorhabenträgerin und der Grundstückseigentümerin der Waldfläche bzw. der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft geregelt. Das bestehende Gelände hat derzeit ein sehr starkes Gefälle, dieses soll im Zuge der Planung teils aufgeschüttet und teils abgetragen werden.

Der bestehende Wanderparkplatz wird durch neue Stellplätze ersetzt, die durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Der bestehende Waldweg Richtung Maria im Tann wird durch eine neue Querspange, die an den Unteren Backertsweg anschließt, ersetzt. Der Untere Backertsweg muss für die Erschließung des Einzelhandelsvorhabens verbreitert und ausgebaut werden, wobei die Höhenverhältnisse sich wesentlich verändern. Durch die Durchführung der Planung kommt es zu einer Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der Siedlung Preuswald durch die Ansiedlung eines fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscounters zur fehlenden Nahversorgung. Der entstehende Baukörper inklusive des Parkplatzes wird mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchpflanzungen neu begrünt und fügt sich somit in das vorhandene Waldgebiet ein.

Naturschutzfachliche oder forstrechtliche Hindernisse stehen einer Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen (vgl. § 39 Abs. 3 LFoG NRW: Danach soll die Waldumwandlungsgenehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald in der Gemeinde einen geringen Flächenanteil hat oder für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, den Schutz natürlicher Bodenfunktionen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist oder dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dient und die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen nicht durch

Nebenbestimmungen, insbesondere durch die Verpflichtung, Ersatzaufforstungen durch Saat oder Pflanzung vorzunehmen, ganz oder zum wesentlichen Teil abgewendet werden können.) Die Erhaltung der hier betroffenen Waldfläche steht nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse.

Mit einem Waldanteil von 19 Prozent gehört die Stadt Aachen laut Landesentwicklungsplan NRW zwar gerade noch zu den waldarmen Gebieten, jedoch sind die Verhältnisse im Aachener Süden - unmittelbar angrenzend an das waldreiche Gebiet Roetgen – anders zu beurteilen als im faktisch waldarmen Nordkreis. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Anteil von 0,03 Prozent an der Gesamtwaldfläche der Stadt Aachen vernachlässigbar klein und soll durch eine Ersatzaufforstung 1:1 kompensiert werden, so dass die Waldfläche im Stadtgebiet letztendlich gleich bleibt.

Die betreffende Waldfläche ist durch ihre Lage an der stark befahrenen Lütticher Straße in erheblicher Weise vorbelastet, so dass der naturschutzfachliche Wert bereits entsprechend gemindert ist. Darüber hinaus ist die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht von wesentlicher Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geotechnischer Bericht durch die Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & CO. KG, Ingenieurbüro für Tiefbau, Geotechnik, Umwelttechnik und Altlasten (Stand 06.01.2015) erstellt. Zusätzlich wurden einschlägige Kartenmaterialsammlungen, u.a. die Aachener Bodenfunktionskarte ausgewertet. Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs-Regosol festgestellt. Dieser Bodentyp weist eine sogenannte Archivfunktion aus und wäre demnach schutzwürdig. Nach erfolgten Bodenuntersuchungen durch den Bodenschutzgutachter und nach zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 konnte das Vorliegen schutzwürdiger Böden ausgeschlossen werden. Da ein Großteil der natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet bereits vor Jahrzehnten abgegraben wurde, ist von einem weitgehenden Verlust der oben genannten Funktion und einer entsprechenden Vorschädigung auszugehen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen.

Aufgrund des geringen Flächenanteils sowie der teilweisen Nutzung als Waldparkplatz spielt das Plangebiet für die forstwirtschaftliche Erzeugung keine Rolle.

Das Landschaftsbild wird sich durch den Wegfall einer Waldfläche und Errichtung eines Gebäudes mit Parkplatzanlage stark verändern. Das Landschaftsbild erhält zunehmend Siedlungscharakter. Der vorgesehene, eingeschossige Baukörper passt sich in die Struktur der Siedlung Preuswald ein. Um dem Betrachter einen weichen Übergang von Siedlungscharakter zur Waldlandschaft erfahren zu lassen, ist für das Plangebiet eine entsprechende Begrünung mit heimischen Bäumen und Strauchwerk vorgesehen. Die Begrünungsmaßnahmen sind Bestandteil des Freiflächenkonzepts, das im Durchführungsvertrag gesichert wird.

Lt. der Waldfunktionenkartierung handelt es sich bei den Waldflächen rund um die Siedlung Preuswald um sog. Intensiverholungswald (Erholungswald der Stufe I). Das Plangebiet selbst liegt an der stark befahrenen Lütticher Straße und umfasst zum Teil Wegeverbindungen und einen Waldparkplatz. Es übernimmt daher eher eine Erschließungsfunktion für die Waldbesucher (Besucher des Kletterwaldes, Reiter, die ihre Pferdeanhänger teilweise auf dem Parkplatz abstelle, Wanderer) als eine Erholungsfunktion. Um diese Funktion aufrecht zu erhalten, stellt Aldi der Öffentlichkeit einen Parkplatz mit einer gleichen Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung, der auch außerhalb der Geschäftszeiten nutzbar ist. Darüber hinaus übernimmt Aldi die Verlegung des das Plangebiet querenden Weges. Durch diese Maßnahmen bleibt die bisherige Erschließungsfunktion auch nach der Ansiedlung von Aldi gewahrt.

Im Hinblick auf die Funktion als Immissionsschutzwald kommen lokalklimatische Effekte, eine mögliche Filterwirkung gegenüber Luftschadstoffen oder auch der Schutz vor Erosionsereignissen in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass dieses

Waldstück Teil eines größeren Waldkomplexes ist, sind die lokalklimatischen Effekte als nachrangig zu bewerten. Gleiches gilt für eine mögliche Filterwirkung. Aufgrund der Topographie und der Neugestaltung des Grundstücks zu einer quasi ebenen Fläche sind durch die Bebauung keine Erosionseffekte auf den sich anschließenden Grundstücken zu erwarten. Lärmindernde Effekte sind durch die vorhandene Vegetation generell nicht gegeben.

Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung insbesondere der Wegfall eines geringen Stücks des Waldes an dieser Stelle wird durch Neuanlage von Wald auf bisher nicht forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Der Veränderung des Landschaftsbildes weg vom Waldcharakter hin zum Siedlungscharakter wird durch Eingrünungsmaßnahmen begegnet. Schädliche Umweltauswirkungen durch den Wegfall des Waldes werden nicht erwartet. Die durch die Folgenutzung zu erwartenden negativen Auswirkungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Hierzu werden entsprechend vertragliche Regelungen getroffen.

Die Belange des Forstes, insbesondere eine Erhaltung des Waldes aus den vorgenannten Gründen, werden gegenüber den Belangen der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Preuswald zurückgestellt. Es wurden mehrere Standorte für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geprüft, u. a. eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Es handelt sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches, das sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten ist. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an dem bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Den Belangen der Forstwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, als die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung sind gegeben und sind sämtlich im Rahmen der Abwägung behandelt worden.

8. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung soll vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Dieser Vertrag soll alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicherstellen, insbesondere die Erschließung des Vorhabens.

9. Kosten

Die Kosten werden von der Vorhabenträgerin, ALDI GmbH & Co. KG Eschweiler, getragen.

10. Plandaten

Plangebiet:	8.224 m ²	100%
Sondergebiet:	7.437 m ²	90%
Öffentliche Verkehrsfläche:	673 m ²	8,5%
Waldweg:	114 m ²	1,5%

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in der Sitzung am _____.2017 den Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – als Satzung beschlossen hat.

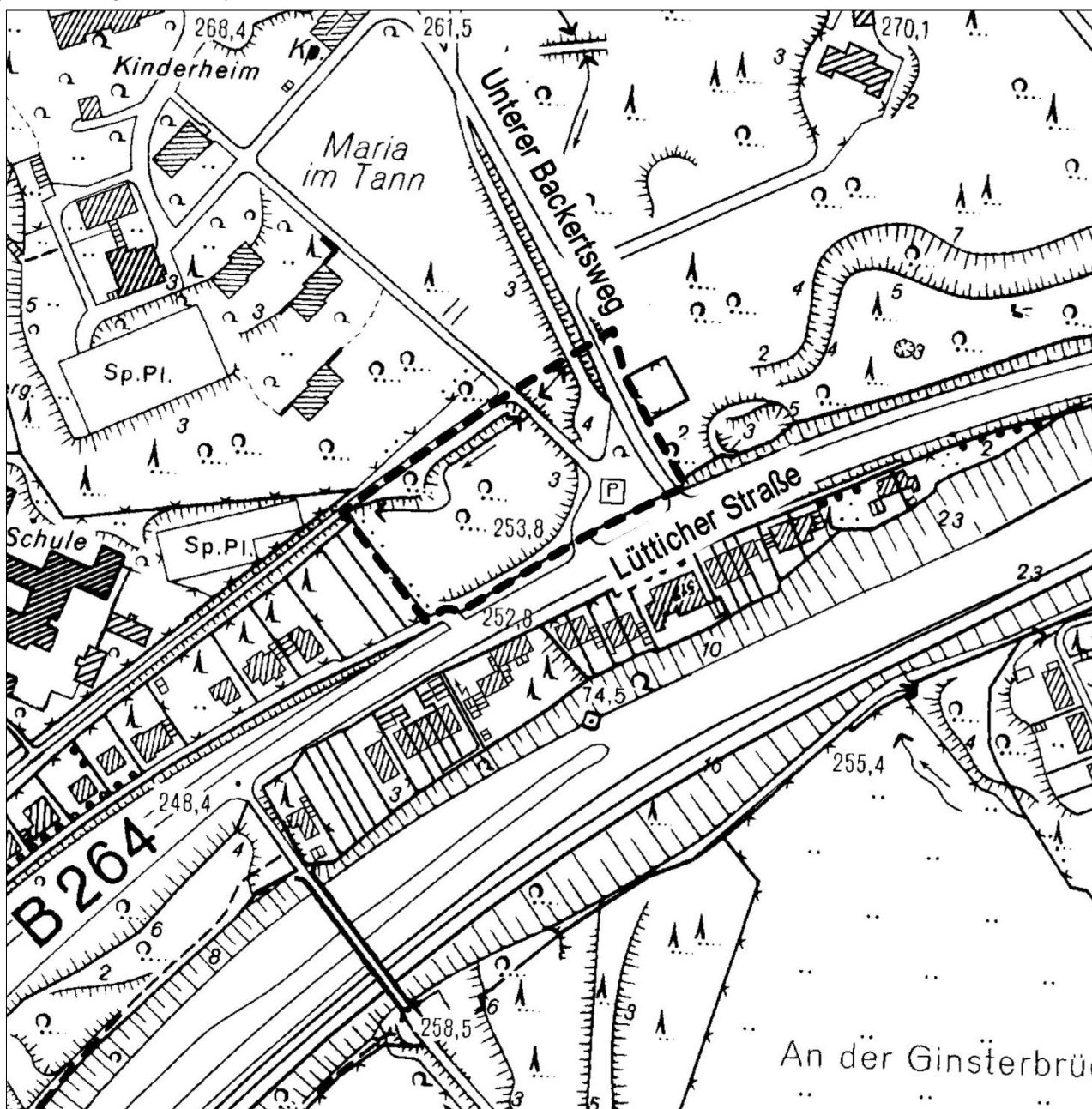
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den _____.2017

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg –

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann
(zum Satzungsbeschluss)



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet 1 (SO) „Einzelhandel“

Das SO dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Lebensmittel-Discounters mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomischen Nutzungen. Zulässig sind:

- ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²;
- Shops mit jeweils max. 150 m² Verkaufsfläche;
- Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomische Betriebe

Auf mind. 80 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste anzubieten. Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters zulässig.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, dem Kunden zugänglich ist und nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Kassenzone, Pack- und Entsorgungszone, Bedientheken, Pfandvorraum, Windfang, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen sowie die Aufstellflächen für Einkaufswagen, sofern sie innerhalb des Gebäudes untergebracht sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen sowie Kundensozialräume (Toiletten u.ä.).

1.2 Aachener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke* und Tabakwaren (WZ 47.11)
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke* und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- Drogerie, Kosmetik
Drogerieartikel (WZ 47.45)
Hygieneartikel (WZ 47.75), einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (WZ 47.76.1)
- Grundbedarf Schreibwaren (WZ 47.62.2)

* Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkefachmarktes nicht nahversorgungsrelevant.

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher (WZ 47.61)
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62)
- Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)

- Schuhe, Lederwaren (WZ 47.72)
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (47.59.9)
- Haushaltsgegenstände
Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
- Foto, Optik
Augenoptiker (WZ 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
Antiquitäten und Gebrauchsgüter (WZ 47.79)
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- Spielwaren, Bastelartikel (WZ 47.65)
- Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck (WZ-Nr. 47.77)
- Sportartikel
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote,
Yachten) (WZ 47.64.2)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Wohnmöbel aller Art, Badezimmereinrichtung, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
- Teppicherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel, z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Campingwagen / Campingartikel / Zelte u. Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und -zubehör, Fahrrad-/ Motorradbedarf
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- Kamine
- Kraftfahrzeuge / Autozubehör- u. Reifenhandel
- Saunanlagen / Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte

- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche
- Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, KFZ-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten
- Tiernahrung, Zoartikel

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhen baulicher Anlagen

- 2.1.1. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf aus konstruktiven Gründen um bis zu 0,2 m überschritten werden. Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.
- 2.1.2. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch
- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (für Lüftungs- und Klimaanlage gilt diese Ausnahmeregelung nicht),
 -
- Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieuten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen.
- Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten werden.

4. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

- 4.1. Im SO ist westlich, zur Wohnbebauung hin gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bereich an der Ladezone eine Schallschutzwand (1) mit einer Höhe von 3 m über Gelände, einer Länge von 15 m und einem Schalldämmmaß von $R_w=25$ dB zu errichten. Die Wand ist schalldicht an das Gebäude anzuschließen. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.
- An der Westseite des Kundenparkplatzes zur Wohnbebauung hin ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Schallschutzwand (2) mit einer Höhe von 3 m über Gelände, einer Länge von 25 m und einem Schalldämmmaß von $R_w=25$ dB zu errichten. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.
- 4.2. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen Schallschutzwände und Stützwände errichtet werden.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und unversiegelt zu erhalten.
- 5.2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan folgende Bepflanzungen vorzusehen:

- Pflanzung von 23 großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 18-20) entlang der Lütticher Straße und auf der Stellplatzanlage,
- Pflanzung von 17 mittelkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 16-18) an der Rückseite des Gebäudes und auf der Stellplatzanlage,
- Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche). Die Sträucher sollen gruppenweise im Unterstand mehrerer Baumreihen sowie als Abgrenzung des Kletterwaldparkplatzes gegenüber dem Gebäude gepflanzt werden.

6. Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung
In dem Sondergebiet sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 35° zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig. Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
2. Werbeanlagen
Im Bereich der Stellplatzanlage ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen mit max. 6,0 m Höhe über Gelände zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten. An den Eingängen der Gebäude sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe von (B x H) 2,0 m x 2,0 m zulässig.

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen befinden sich Auffüllungen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am ____ 2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den ____ 2017

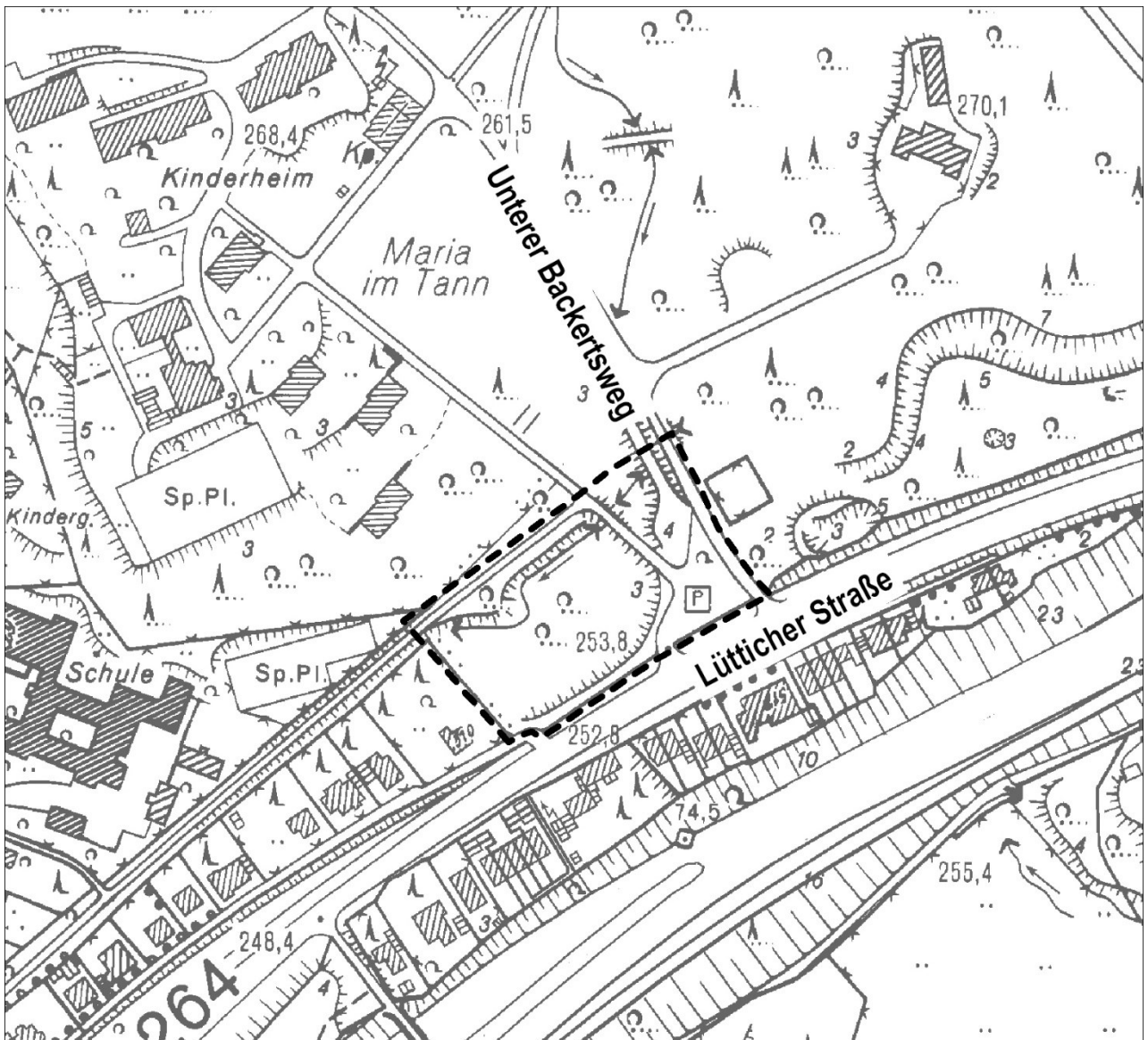
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann



Lage des Plangebietes

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Süden des Aachener Stadtgebietes, unmittelbar an der Lütticher Straße. Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt, im Osten von der Straße Unterer Backertsweg. Die Planung verfolgt das Ziel, im Siedlungsbereich Preuswald ein zukunftsorientiertes Grundversorgungsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu etablieren; ein Angebot welches zum heutigen Zeitpunkt fehlt.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen qualifiziert den Bereich des Plangebiets als „unterversorgten Bereich“. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der sehr spezifischen Nutzungsfestsetzungen war es sinnvoll, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 ist die Neuordnung der vorhandenen Grundstückssituation an der Lütticher Straße und die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes zur Grundversorgung der Bevölkerung in Preuswald. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert (137. Änderung des Flächennutzungsplans).

2. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss	26.02.2015
Programmberatung Bezirksvertretung Aachen Mitte	18.03.2015
Bürgeranhörung	09.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 – 13.11.2015
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 - 04.12.2015
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	15.06.2016
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	16.06.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2017 – 02.09.2017
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2017 – 22.08.2017
Satzungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	17.05.2017
Satzungsbeschluss Planungsausschuss	18.05.2017
Satzungsbeschluss Rat	14.06.2017

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet betroffen sind, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3.1. Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit (Lärmschutz, Lufthygiene) und die Bevölkerung insgesamt
- Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft / Ortsbild

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter Berücksichtigung der formulierten Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen werden für die Tierwelt keine Verbotstatbestände besorgt. Durch das Planvorhaben wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen am Standort wird der Erhalt des Ortsbildes sichergestellt. Von großer Bedeutung im Bebauungsplanverfahren ist die Betrachtung des Waldausgleiches. Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag besteht ein Defizit, das nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Da sich der Eingriff im Großteil auf Waldflächen bezieht, erfolgt der Waldausgleich gemäß Landesforstgesetz (LFoG NRW) durch eine Neuanlage von Wald auf bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften. Als Kompensation für die entfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet und im Bereich der Ausgleichsfläche zum Teil in der Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 (Philippionsweg/Friedrichweg) durchgeführt. Die Aufforstungsgenehmigung ist vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW am 28.09.2016 erteilt worden. Die Maßnahmen sind bereits vollständig durchgeführt worden; die Gesamfläche „Hasselholz“ wurde bereits aufgeforstet. Ein weiteres Defizit, welches im Hasselholz nicht mehr ausgeglichen werden konnte, wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen. Das Ökokonto „Wilburg“ ist nach dem Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006) genehmigt und wird auch in diesem Bewertungsverfahren bei der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Aachen geführt. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung einer Streuobstwiese im südlichen Stadtgebiet Aachens 8 (Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1295). Diese Maßnahmen wirken sich insbesondere günstig auf den Klimaschutz aus. Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sind durch Verträge zwischen der Vorhabenträgerin und der Eigentümerin der Ausgleichsfläche bzw. der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sowie durch den Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt abgesichert. Des Weiteren werden die Grundstücksflächen zum Zweck des Ausgleichs dinglich gesichert.

Zur Lösung der Altlastenproblematik werden für die im Plangebiet befindlichen Altlasten eine gutachterliche Klassifizierung und eine fachgerechte Entsorgung im Durchführungsvertrag geregelt. Die Entwässerung ist durch ein Entwässerungskonzept geklärt. Das Thema Hochwasserschutz wird von der Stadt Aachen gesondert bearbeitet. Dafür sollen geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden, soweit sie nicht heute schon in Gestalt von natürlichen Geländemulden vorhanden sind.

Die geplanten Bebauungsstrukturen fügen sich verträglich in das Ortsbild ein. Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, jedoch werden Bodenfunde vermutet, so dass eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt wird. Der anlagenbezogene Lärmschutz wird im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens in einem gesonderten Gutachten konkretisiert.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden. Es waren ca. 120 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen. Hauptthema für die Anwesenden waren Fragen zu den Auswirkungen des Einzelhandels und dessen verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld. Ebenso wurden Fragen zu der städtebaulichen und architektonischen Qualität und zu den Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere zum Waldausgleich diskutiert. Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

Verkehr

Einzelhandel, Bedarf und Standortwahl

Erschließung von und zum Preuswald
Waldausgleich
Umwelt, Wasser, Landschaft
Qualität

Die Bedenken der Öffentlichkeit bezüglich der Verkehrsbelastung durch den Einzelhandel wurden aufgenommen und bei der Planung berücksichtigt. Für das Bauleitplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und Empfehlungen zur Umsetzung gegeben. Die Ein- und Ausfahrt des Einzelhandels zum Unteren Backertsweg wird neu geregelt. Die Neuregelung ermöglicht es in Zukunft, dass eine Aufstellung der abbiegenden Fahrzeuge von der Lütticher Straße in den Unteren Backertsweg ermöglicht wird. Die fußläufige Querung der Lütticher Straße wird hierzu verlegt. Der Radverkehr wird in die Planung eingebunden und sicher geleitet. Die Planung wurde im Laufe der Zeit angepasst und konkretisiert. Insbesondere der Schallschutz zur westlichen Wohnbebauung wurde aktualisiert.

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten. Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimswise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt, alle Wohngebäude in direkter Nachbarschaft wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden mehrere Varianten für den Standort der Anlieferung geprüft. Die im Planentwurf dargestellte Variante stellt das Optimum aus der Variantenprüfung dar. Es besteht mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen das Einverständnis darüber, dass im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die schalltechnischen Voreinschätzungen fortzuschreiben sind und im Sinne eines Gutachtens nach TA Lärm konkretisiert werden.

Zur Auswahl des Standortes wurden Alternativuntersuchungen seitens der Verwaltung vorgenommen. Im Siedlungsbereich selbst gibt es weder in Größe noch in Beschaffenheit eine Baulücke oder Brachfläche. An keinem Standort im Ortsteil waren die Einschränkungen geringer als im Plangebiet. Insbesondere der Gewässerschutz schloss auf der südlichen Seite der Lütticher Straße eine Ansiedlung für einen Nahversorger aus. Es wurde ein Ort ausgewählt, der eine Integration im bebauten Ortsteil und fußläufige Erreichbarkeit sicherstellt. Hierbei wurde keine vollständige Integration in die Landschaft angestrebt, der Nahversorger sollte in seinen Funktionen als solcher identifizierbar bleiben. Da im Ortsteil Preuswald lediglich 1.874 Einwohner (Stand: 06.10.2014) leben, ist die Vorhabenträgerin auf die Zuführung von Kunden zwecks der Aufrechterhaltung eines wirtschaftlichen Betriebes über die Landstraße B 264 angewiesen. Im Dialog mit dem Architektenbeirat der Stadt Aachen, die Vorstellung erfolgte am 27.11.2014, wurde eine Formensprache und ein individuelles Erscheinungsbild erarbeitet.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrem Aufgabenbereich berührt sind, am Verfahren beteiligt.

Der Landesbetrieb Straßen NRW hat in seiner Stellungnahme auf die Widmung des Unteren Backertswegs als öffentliche Straße hingewiesen und bemängelt die unklare Entwässerungssituation. Die Straßenbaulast für diesen Teil geht auf die Stadt Aachen nach Fertigstellung der Maßnahme über. Die Entwässerungssituation für das Straßenwasser der B 264 wird im vorliegenden Entwässerungskonzept nun berücksichtigt.

Das Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr, geht auf die textlichen Darstellungen der Offenlage ein und eine Lichtsignalanlage gefordert. Unabhängig davon, dass eine solche im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, wird eine Lichtsignalanlage für nicht erforderlich erklärt. Sie ist an der Einmündung zur Reimser Straße vorhanden. Die Querung der B 264 an der Einmündung zur Reimser Straße wird auch im Schulwegplan empfohlen. Die STAWAG teilt mit, dass mit der Vorhabenträgerin eine Planvereinbarung bezüglich vorhandener Versorgungsleitungen zu treffen sei, da die Leitungen nicht überbaut werden dürfen. Bei eingehender Prüfung der Bestandssituation wurde festgestellt, dass die vorhandenen Leitungen die Bestandswohnnutzung versorgen und für die Umsetzung des Vorhabens umgelegt werden müssen. Es wurde festgestellt, dass eine Verlegung der Leitungen technisch möglich und sinnvoll erscheint.

Zu dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen als Untere Wasserbehörde geforderten Entwässerungskonzept und dem Hinweis auf die Sicherung des Hochwasserschutzes folgendes zu sagen: Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten. Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Landesbetrieb Wald und Forst, Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde, regt eine Waldumwandlungsgenehmigung an, welche jedoch nicht erforderlich ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, dass die Rechtmäßigkeit der Festsetzung einer anderen Nutzungsart für eine vorhandene Waldfläche durch einen Bebauungsplan die vorherige Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung nicht voraussetzt. Die Belange der Forstwirtschaft werden gegenüber den Belangen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Preuswald zurückgestellt. Es wurden mehrere Standorte für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geprüft, u. a. eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Es handelt sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches, das sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten ist. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Den Belangen der Forstwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, als das die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Aufforstungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

6. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am _____.2017 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan Nr. 969 als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am _____.2017 den Bebauungsplan Nr. 969 beschlossen hat.

Aachen, den _____.2017

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Begründung mit Umweltbericht

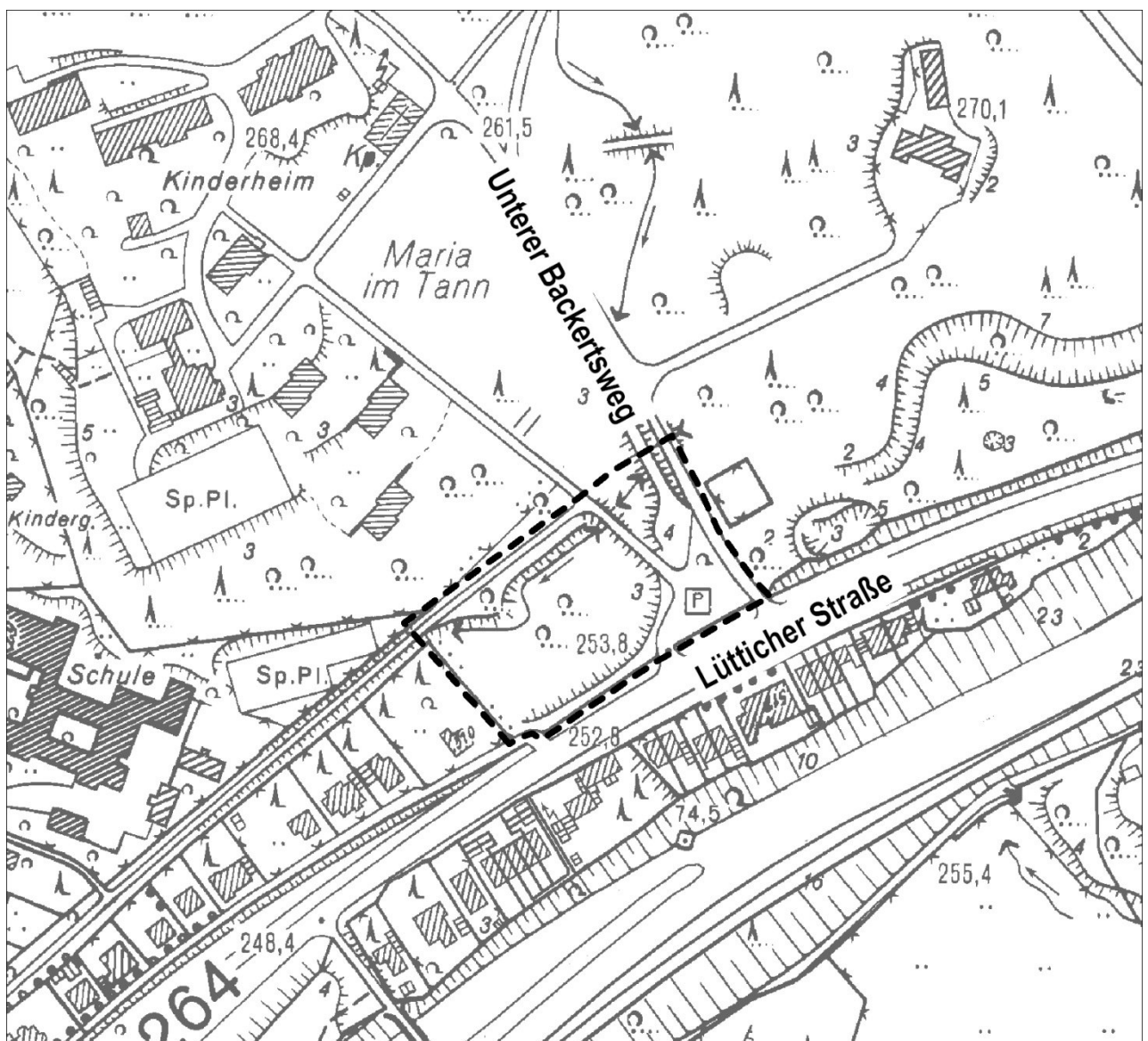
zur

Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

-Lütticher Straße / Unterer Backertsweg-

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann



Lage des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

Inhalt

Teil A: Flächennutzungsplanbegründung	3
1. Planung.....	3
2. Derzeitige Situation	4
3. Darstellungen des Regionalplanes	4
4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030.....	4
5. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
6. Landschaftsplan	5
7. Auswirkungen der Planung.....	6
7.1. Hinweise für nachgelagerte Verfahren	7
8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	7
9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln.....	8
Teil B: Umweltbericht	9
1. Beschreibung des Änderungsbereiches sowie Ziel und Zweck der Änderung	10
2. Planungsrechtliche Einbindung	10
2.1. Regionalplan.....	10
2.2. Masterplan Aachen*2030	10
2.3. Flächennutzungsplan 1980.....	10
2.4. Landschaftsplan.....	11
3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung (Beschreibung und Bewertung)	11
3.1. Schutzgut Mensch.....	11
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	11
3.3. Schutzgut Boden	12
3.4. Schutzgut Wasser	12
3.5. Schutzgut Luft und Klima	12
3.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild	13
3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	14
5. Grundlagen.....	14
6. Monitoring	14
7. Zusammenfassung	15
Verfahrensvermerk und Unterschrift	15

Teil A: Flächennutzungsplanbegründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. § 2 a Ziff.1 Baugesetzbuch (BauGB))

1. Planung

Das Wohngebiet Preuswald wurde in den 1970er Jahren als Modellsiedlung im Aachener Wald zwischen dem Aachener Südviertel und der belgischen Grenze errichtet. Durch die Bebauung bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Schule, Kindergarten, Kirche und einem Laden- und Dienstleistungszentrum entstand mitten im Wald eine nach damaligen Vorstellungen autarke Wohnsiedlung.

Im Laufe der vergangenen 40 Jahren änderte sich aber die Bewohnerstruktur und somit auch die Ansprüche an die gewünschte Infrastruktur im Wohngebiet. Dies betrifft vor allen Dingen die Bereiche Einzelhandel und Dienstleistungen. Die vorhandenen Ladenlokale und Büroräume stehen seit Langem leer oder erleben nur kurzfristige Nutzungen und werden dann wieder aufgegeben.

Besonders problematisch für die heutigen Bewohner ist das Fehlen einer adäquaten Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung zur Wohnsiedlung. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, die Supermärkte in der Schillerstraße und der belgische Nahversorgungsstandort Kelmis, sind für die Bewohner nicht fußläufig zu erreichen. Die fehlenden Versorgungsmöglichkeiten und Leerstände verbunden mit den zwischenzeitlich deutlichen baulichen Missständen in großen Teilen des vorhandenen Geschosswohnungsbaus führen zu einer stetigen Abwärtsentwicklung in der Wohnsiedlung Preuswald und gefährden damit langfristig auch die vorhandene öffentliche Infrastruktur.

Die Einzelhandelsflächen in der vorhandenen Ladenzeile an der Reimser Straße sind für die heutigen Ansprüche an einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt sowohl hinsichtlich der Größe als auch des Zuschnitts nicht mehr geeignet. Hier befinden sich lediglich eine Sparkasse, ein Frisör, eine Pizzeria und das Stadtteilbüro Preuswald (in städtischer Trägerschaft). Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Marktes zu gewährleisten, ist von einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² auszugehen. Diese kann jedoch nicht allein durch die Kaufkraft der rund 2000 Einwohner Preuswaldes gedeckt werden, sondern soll sich auch aus der Kaufkraft der Pendler bzw. der benachbarten belgischen Ortsteile generieren.

Zur Steigerung der Wohnqualität für den Bereich Preuswald und auch der unteren Lütticher Straße soll am o.g. Standort ein fußläufig erreichbarer ALDI – Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 m² zur Nahversorgung angesiedelt werden. Zusätzlich ist geplant, in dem Gebäude ebenfalls zwei kleinteilige Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² zu errichten, die unabhängig von dem Lebensmittelmarkt agieren können, z.B. Bäckerei / Café, Zeitschriften usw.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Neuplanung einer Einzelhandelsfiliale an diesem Standort, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das bestehende Planungsrecht wird den Ansprüchen zur Steuerung des Einzelhandels in Preuswald nicht gerecht.

Die Siedlung Preuswald verfügt über keine eigene Versorgungslage mehr, obwohl dies, aufgrund der isolierten Lage der Siedlung, wünschenswert ist. Hier sind neue Konzepte zu fördern, die die Nahversorgung in Preuswald sichern.

Die Planung verfolgt das Ziel, im Siedlungsbereich Preuswald ein zukunftsorientiertes Grundversorgungsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu etablieren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – geändert.

2. Derzeitige Situation

Das Plangebiet, für das eine Flächennutzungsplanänderung vorgesehen ist, liegt im Süden des Aachener Stadtgebietes, unmittelbar an der Lütticher Straße. Der Bereich der Änderung ist ca. 0,82 ha groß.

Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt, im Osten von der Straße Unterer Backertsweg. Im Norden wird das Plangebiet vom Stadtwald begrenzt, hier verläuft direkt an der Grundstücksgrenze ein Rad- und Wanderweg, der auch als Reitweg genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich weiter nördlich ein Kletterpark sowie ein Kinderheim. Das benachbarte Flurstück im Westen wird derzeit bebaut, für dieses Grundstück liegt die Planung einer Doppelhaushälfte vor. In der direkten Nachbarschaft, befindet sich ein Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern. In der näheren Umgebung ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nicht vorhanden.

Prägend für den Stadtteil Preuswald ist die Lage in Waldnähe und die unmittelbare Grenznähe zu Belgien. Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben. Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung bislang nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

3. Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016, stellt für das Plangebiet im Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Planungen außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches sind mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) abzustimmen und zu klären, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist.

Bezugnehmend auf die Erläuterungen zum Regionalplan im Hinblick auf raumverträgliche und standortgerechte Flächenversorgung sind „Wohnplätze/ Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern, die in den Gebietsentwicklungsplänen nicht als Siedlungsbereiche dargestellt werden, ... dem Freiraum zugeordnet. ... Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ können in diesen Bereichen vorgesehen werden, sofern sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung sowie zur Bestandssicherung und städtebaulich sinnvollen Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches dienen.

4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr.11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Es werden Aussagen zum Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung im Hinblick auf die Handlungsfelder „Wohnen“, „Gewerbe“, „Lebensumfeld“, „Mobilität und „Stadtbaukultur“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen

des Handlungsfeldes „Gewerbe“ ist, die Nahversorgung in Preuswald wieder zu beleben und die Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Des Weiteren gilt es, eine Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand zu erzielen und - zur Stärkung der `kompakten und gemischten Stadt` - die städtebauliche Qualität der Großsiedlung zu verbessern.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung – unter Berücksichtigung der Maßstabsebene – den Zielsetzungen des Masterplanes entspricht.

5. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 ist das Planungsgebiet im Hauptplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt, mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“. Der Beiplan 3 „Grün- und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen“ übernimmt die Darstellung als Forstfläche. Weiterhin unterliegt der Bereich den Darstellungen „Klima und Immissionsschutz“ sowie der „Erholung I“.

Umgeben wird das Grundstück von „Wohnbaufläche“ im Westen mit einer von Nordosten nach Südwesten verlaufenden, als „Grünfläche“ dargestellten Verbindungsachse. Im Osten grenzt die Darstellung „Fläche für die Forstwirtschaft“ an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Lütticher Straße, als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt.

Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite der Lütticher Straße erstreckt sich eine weitere „Wohnbaufläche“, die weiter südlich von „Flächen für Bahnanlagen“ begrenzt ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend und im weiteren Verlauf der „Fläche für die Forstwirtschaft“ befinden sich das Kinderheim Maria im Tann und die Jugendberufshilfe, ausgewiesen als „Wohnbauflächen“.

Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hierzu hat 2014 stattgefunden.

5.1 Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln; dies folgt aus dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren Nr. 969 wird deshalb hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsplanung die Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als „Flächen für die Forstwirtschaft“ in ein „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert.

6. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988. Dieser weist für den Bereich des Plangebiets ein Landschaftsschutzgebiet mit „Besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus. Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen ist seit dem 17.08.1988 rechtskräftig und besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15 000), der Festsetzungskarte (M 1:5 000) und den Textlichen Darstellungen sowie textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

In der Entwicklungskarte ist für den Bereich des Plangebiets das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“.

6.1 Änderung des Landschaftsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 969 haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textlichen Darstellungen sowie Festsetzungen mit Erläuterungsbericht). Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 969 für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) außer Kraft treten.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Lütticher Straße / Unterer Backertsweg gesichert und die Nutzung von kleinflächigem Einzelhandel möglich sein.

Für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich, den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet zu roden, um das Grundstück für die Bebauung frei zu machen. Dies hat einen Eingriff in den Waldbestand zur Folge.

Die Prüfung von Standortalternativen hat ergeben, dass ein gleich geeignetes Grundstück für die Etablierung eines Nahversorgungsangebots mit geringeren Auswirkungen nicht verfügbar ist. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder geeignete Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortsmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner)¹ von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B 264 angewiesen. Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten und scheidet daher aus. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nicht gegeben. Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916, 798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden. Die Anbindung des Standortes Lütticher Straße / Unterer Backertsweg dagegen bietet eine geschützte fußläufige Anbindung zur Siedlung Preuswald. Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“. Es handelt sich hierbei ebenfalls um „Wald“ im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche naturschutzrechtliche Ausgangslage einstellt. In der vertiefenden Prüfung wurde dieses Grundstück für eine Einzelhandelsansiedlung verworfen.

Das Längsprofil des Unteren Backertsweges wird zur Erschließung angepasst und neu gestaltet. Der vorhandene öffentliche Kletterwald-/ Wanderparkplatz entfällt, als Ersatz werden neue Stellplätze hergestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 969 setzt für den betreffenden Bereich ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ fest. Die Nutzung der Stellplätze durch die Allgemeinheit ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert. Eine Notwendigkeit der Inanspruchnahme forstwirtschaftlicher Flächen gemäß §1a (2) BauGB wird aufgrund nicht vorhandener Brachflächen bzw. ausreichender Baulücken vor Ort und in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Preuswald erforderlich.

¹ Positionspapier Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 06.10.2014

Durch die Ansiedlung eines Nahversorgers im Plangebiet wird die wohnungsnah Grundversorgung der Anwohner verbessert. Dadurch wird die Siedlung wieder neu belebt und ist mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Die Belange des Forstes, insbesondere eine Erhaltung des Waldes, wurde in die Abwägung eingestellt und gegenüber den Belangen der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Preuswald zurückgestellt. Die Belange der Forstwirtschaft werden insoweit berücksichtigt, als dass die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere Waldflächen, wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 geregelt.

7.1. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Strom-, Gas- und Wasserleitungen vorhanden. Im nachgelagerten Bebauungsplan- sowie konkret im Baugenehmigungsverfahren sind diese zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem Leitungsträger die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Bodendenkmalpflege

Aufgrund von nahegelegenen Funden aus verschiedenen Zeitstellungen wird vermutet, dass es im Plangebiet zu archäologisch bedeutsamen Funde und Befunde (Bodendenkmäler) kommen kann. Ein entsprechender Hinweis ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes aufzunehmen: „Im Vorfeld der Erdarbeiten ist eine Sachverhaltsermittlung (Anlage von Suchschnitten) durchführen. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde (UDB) Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Die vorgenannte Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Forderung zum Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall kann eine Umplanung aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich sein.

8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Als Instrument der vorbereitenden Steuerung der Bodennutzung soll der Flächennutzungsplan gem. § 1 (5) BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes gerecht werden.

In Bezug auf das globale Klima formuliert §1a Abs. 5 BauGB, dass „den Erfordernissen des Klimaschutzes ... sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ soll. Hierdurch wird der Belang des Klimaschutzes u.a. im Rahmen der Aufstellung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Verbesserung der Energieeffizienz der Stadt, zur Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen sowie den Ausbau erneuerbarer Energien sind die tragenden Elemente der Aachener Klimaschutzstrategie.

Das Plangebiet liegt außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels Aachen, für den ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet wurde.

Dagegen sind im Ortsbereich Preuswald, außerhalb des Talkessels gelegen, keine Klimafunktionen mit hoher Wertigkeit für den dicht besiedelten Talkessel betroffen bzw. vorhanden. Schlussfolgernd sind hier Klimaanpassungsmaßnahmen, wie z.B. der Erhalt klimatischer Ausgleichsräume, Luftleitbahnen, etc., im gesamtstädtischen Vergleich nicht gefordert.

Der Masterplan Aachen*2030 macht Aussagen u.a. im Hinblick auf das Handlungsfeld „Klimaschutz, Klimaanpassung“ hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen und formuliert mögliche Strategien und Maßnahmen. Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen negativen Auswirkungen des Klimawandels zu erwarten.

Im Übrigen befasst sich der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 mit der konkreten Ausgestaltung.

9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist, erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2015. Mit Schreiben vom 27.01.2016 hat diese die Anpassung der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestätigt. Es wird zudem empfohlen, die bisher vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Forstwirtschaft“ in „Gemischte Baufläche“ nunmehr als „Sondergebiet“ für „kleinflächiger Einzelhandel Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ vorzunehmen. Des Weiteren ist von Seiten der Bezirksregierung die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m² für kleinflächigen Einzelhandel einzuhalten.

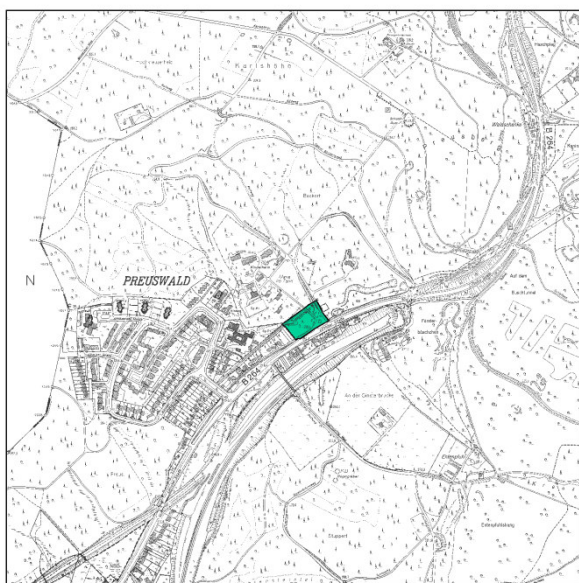
Teil B: Umweltbericht

zur

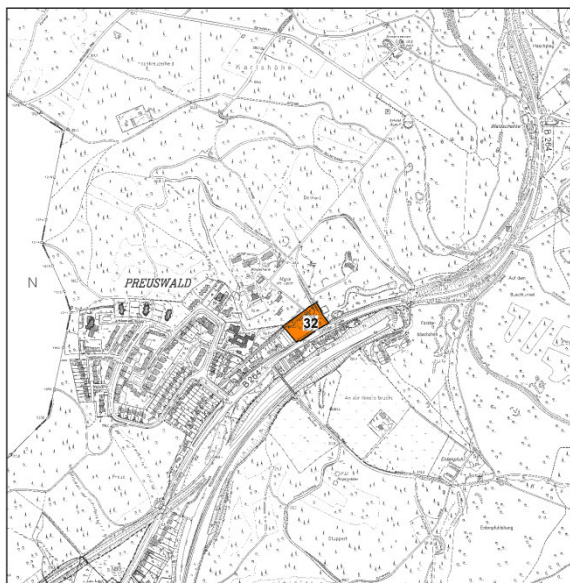
Änderung Nr. 137. des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte, für den Bereich - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



1. Darstellungen

- Sondergebiete, Nr. 32
- Flächen für die Forstwirtschaft

Schriftliche Darstellungen

32	Sondergebiet	
	ZWECKBESTIMMUNG	ART DER NUTZUNG
	Kleinfächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen	Gebäude und Stellplätze

1. Beschreibung des Änderungsbereiches sowie Ziel und Zweck der Änderung

Zur Stärkung und städtebaulichen Aufwertung des Stadtteilzentrums Aachen Preuswald sollen Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung der Bevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit zur Wohnbebauung auf einer bisher bewaldeten, ca. 0,82 ha großen Fläche direkt an der Lütticher Straße im Bereich des Unteren Backertswegs entwickelt werden. Der Planbereich wird umgrenzt vom Aachener Stadtwald im Nordwesten, dem Unteren Backertsweg im Nordosten, von der Lütticher Straße im Süden und einem Grundstück mit Wohnnutzung im Südwesten, auf dem sich derzeit eine Doppelhaushälfte im Bau befindet. In direkter Nachbarschaft insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite an der Lütticher Straße liegt ein Wohngebiet, welches hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht. Über den Unteren Backertsweg, der zukünftig auch als Erschließungsstraße für das Plangebiet dienen soll, werden die sich nördlich des Plangebietes befindende Freizeiteinrichtung „Kletterpark Aachen“ und des Zentrums für Kinder-, Jugend- & Familienhilfe „Maria im Tann“ an die Lütticher Straße angebunden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche „Wald im Sinne des Gesetzes“. Auf dieser Fläche befindet sich neben Baumbestand ein Parkplatz für Pendler (P&R), Wanderer- und Kletterwaldbesucher. Hier beginnt auch das Reitwegenetz der Stadt Aachen durch den Wald. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die vorliegende Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - geschaffen werden.

Die derzeitige Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Forstwirtschaft“ soll in „Sondergebiet Nr.32“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen geändert werden. Prozessbegleitend wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. In der Umweltprüfung wird die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und bewertet; es werden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen aufgezeigt. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zur vorliegenden 137. Flächennutzungsplanänderung.

2. Planungsrechtliche Einbindung

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand 2016, stellt das Plangebiet als Waldbereich dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich, wenn die Verkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung 800 m² unterschreitet und eine gute fußläufige Verbindung an den Siedlungsbereich Preuswald gewährleistet ist.

2.2. Masterplan Aachen*2030

Im Dezember 2012 wurde vom Rat der Stadt Aachen der Masterplan Aachen*2030 beschlossen, welcher Perspektiven und Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Stadt darstellt bzw. formuliert. Dabei wurde u.a die städtebauliche Qualitätsverbesserung von Großsiedlungen im Schwerpunktraum „Stadtumbau Preuswald“ u.a. mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines Nahversorgungsunternehmens zur Stärkung der in den 1970er erbauten Wohnsiedlung beschlossen.

2.3. Flächennutzungsplan 1980

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich der Lütticher Straße / Unterer Backertsweg „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar, mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“. Aufgrund der vorgesehenen Planung ist der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern, da der Bebauungsplan aufgrund der vorgesehenen Planung für einen Nahversorger gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Daher ist der

Flächennutzungsplan in seiner derzeitigen Darstellung für den Bereich Lütticher Straße / Unterer Backertsweg parallel entsprechend zu ändern.

2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Dieser weist den Bereich als Landschaftsschutzgebiet aus. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“. Für den Bereich unmittelbar entlang der Lütticher Straße ist auf Höhe des Plangebietes „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ im Landschaftsplan eingetragen.

3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung (Beschreibung und Bewertung)

3.1. Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehr der angrenzenden stark befahrenen Ausfallstraße Lütticher Straße ein, so dass das Gebiet mit Lärm und Luftschadstoffen vorbelastet ist. Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens mit Parkplatz ist mit einer minimalen Verschlechterung der Belastungssituation zu rechnen, da der vorgesehene Betrieb eine zusätzliche Lärmquelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung darstellt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erfüllen und damit die Einhaltung der Lärmrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) durch entsprechende Maßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 geregelt werden, zu gewährleisten.

3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt weder in einem nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 79/409/EWG. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 10 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der großen Entfernung nicht zu erwarten sind. Auf das nahegelegene Biotop BK-5202-002 Buchenwälder am Klausberg werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet.

Die im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der bestehenden Siedlung Preuswald durchgeführten, zwei artenschutzrechtlichen Untersuchungen durch das Büro HAESE und das Büro proterra kommen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet nur eine planungsrelevante Art ihr Nahrungshabitat hat. Da es im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten gibt, ist ihr Schutz gewährleistet.

Bei der Fläche handelt es sich um „Wald im Sinne des Gesetzes“. Durch die Festlegung einer anderen Art der Nutzung – hier „Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“ – wird die Waldnutzung an dieser Stelle aufgegeben und ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu bewerten und auszugleichen ist. Nach § 1a BauGB ist die Umnutzung von Wald auf das notwendige Maß zu beschränken und zu begründen. Der Waldausgleich erfolgt gemäß Landesforstgesetz durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m². Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebietes am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Durch die Aufforstung wird zukünftig eine vorhandene Schneise im Waldgebiet geschlossen.

Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Geschäfte erst an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Daher sind Alternativstandorte vor Ort zu prüfen. Es wurde eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch

zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben.

Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 7 Flurstücke 916.798 und 782) und waren noch schlechter angebunden und damit als ungeeignet bewertet worden.

Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortsmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend.

Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“. Es handelt sich hierbei ebenfalls um „Wald“ im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche naturschutzrechtliche Ausgangslage einstellt. In der vertiefenden Prüfung wurde dieses Grundstück für eine Einzelhandelsansiedlung verworfen.

3.3. Schutzgut Boden

Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs-Regosol (oberste Bodenartenschicht lehmig-sandig, > 20dm mächtig, basenarm, aus teilspräquartärem Sand) festgestellt. Dieser Bodentyp weist sogenannte Archivfunktion aus und wäre demnach schutzwürdig. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan die Inanspruchnahme des Bodens zunächst als sehr erheblich eingestuft. Nach erfolgten Bodenuntersuchungen durch den Bodenschutzgutachter (Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015) und nach zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 konnte das Vorliegen schutzwürdiger Böden ausgeschlossen werden. Die Böden sind größtenteils abgegraben worden, insbesondere im Bereich der vorhandenen Mulde, so dass schutzwürdige Böden überwiegend nicht mehr vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen. Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

3.4. Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsbereiches. Im Plangebiet befindet sich keine Grundwassermessstelle (Quelle: Grundwassermessstellenkataster). Es liegt sowohl außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermalquellzuges. Es befindet sich kein Oberflächengewässern im Änderungsbereich.

Durch die Nutzungsänderung der Fläche ist keine signifikante Verringerung der Grundwasserneubildung wegen der anstehenden nicht wesentlich versickerungsfähigen Böden zu erwarten.

Durch einen höheren Versiegelungsgrad, die bestehende Topographie sowie die geplante Geländemodellierung wird sich die Ableitung des Niederschlagswassers verändern. Da eine Versickerung vor Ort wegen der vorhandenen Bodenbeschaffenheit nahezu auszuschließen ist, eine direkte Einleitung in ein Gewässer mangels vorhandenen Oberflächengewässers auf dem Plangebiet ausscheidet, ist die wasserrechtliche und wassertechnische Erschließung des Plangebietes im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen und verbindlich zu regeln.

3.5. Schutzgut Luft und Klima

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Klimafunktionskarte des Gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen im sogenannten Freilandklima / Waldklima. Als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Lütticher Straße ist es als Siedlungsinsel im Aachener Wald zu bezeichnen, d.h. in allen Richtungen von Waldnutzung umrahmt. Eine derartige

„Waldsiedlung“, weist überwiegend gemäßigte Klimaeigenschaften auf, mit der Ausprägung nur schwacher Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch führt meist zu guten Bioklimaten. Eventuelle klimatisch-lufthygienische Probleme beschränken sich auf die verkehrliche Situation der Haupterschließungsstraße (Lütticher Straße). Laut Auswertung der Gesamtkarte liegt das Plangebiet in einer Kaltluftbahn, die jedoch aufgrund des Höhenrückens des Aachener Waldes keine räumliche Verbindung zum klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessel aufweist. Die Kaltluftbahn entlang der Lütticher Straße im Bereich des Ortsteils Preuswald verläuft der Geländeneigung nach Richtung belgische Grenze und zeigt ihren Fortlauf im Tal des Tüljebaches.

Durch die Sonderlage im Aachener Wald abseits anderer dicht bebauter städtischer Siedlungen wird die vorgesehene bauliche Flächenerweiterung am Rand des Preuswaldes nicht die typisch deutlich nachteiligen klimatisch-lufthygienischen Wirkungen zeigen wie dies sonst im städtischen Raum der Fall ist, sondern allenfalls in abgeschwächter Form. Das bedeutet, dass durch den relativ geringen Versieglungszuwachs (0,7 ha) weder erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Stadtteil Preuswald noch auf die stark belastete Innenstadt zu erwarten sind.

3.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Die Landschaft des Plangebietes und seines Umfeldes ist geprägt durch großflächigen Waldbestand, teilweise bereits unterbrochen durch naheliegende Siedlungsstrukturen, insbesondere durch die Wohnbebauung entlang der Lütticher Straße und die nördlich gelegenen Gebäude des Kinderheimes Maria im Tann. Die Wohngebäude aus mehreren Jahrzehnten bieten ein heterogenes Bild. Die Lütticher Straße prägt als breiter, stark frequentierter Verkehrsweg das Plangebiet maßgeblich. Die Fläche des heutigen Waldparkplatzes ist durch den vorhandenen Höhenversprung im Gelände entlang der Straße (alter Bahndamm) von der Lütticher Straße aus Aachen kommend kaum einsehbar. Bewertet man den Änderungsbereich für sich alleine, verändert sich das bisherige Ortsbild durch eine zukünftig mögliche Bebauung und den Wegfall des Waldbestandes. Bei Betrachtung des Änderungsbereiches im Kontext mit seiner Umgebung und seiner Lage unmittelbar an der Straße als Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung (Ergänzung des Siedlungsbereiches) und bedingt durch die vorhandene Topographie, die den Bereich optisch zurücktreten lässt, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalsbereiches Innenstadt jedoch in Fortsetzung des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 26 (Landgraben Heldsruh, Preuswald). Aufgrund kürzlich durchgeführten Sachverhaltsermittlungen der Unteren Denkmalbehörde Stadt Aachen wird vermutet, dass es zu archäologisch bedeutsamen Funde und Befunde (Bodendenkmäler) verschiedener Zeitstellungen kommen kann. Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Forderung zum Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall kann eine Umplanung aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich sein.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen zur Bodenbestimmung vom Büro Herbst, (Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bislang keine Hinweise auf erhaltenswerte Bodendenkmäler vorgefunden.

3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit den Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung sind. In dem hier anstehenden Änderungsbereich liegt nach der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter nach den Vorgaben des BauGB eine gegenseitige Beeinflussung von geringem Ausmaß vor. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden

unter den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplanverfahren bereits detailliert ausgeführt. Eine weitergehende Betrachtung ist daher im Rahmen der 137. Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung

Die bisherige Waldnutzung des Plangebietes entfällt vollständig. Die Stadt Aachen hat einen Waldanteil von 18%. Eine Waldvermehrung wird laut LÖBF 2005 als notwendig erachtet. Demnach ist zwingend erforderlich, dass eine andere Fläche zur Waldentwicklung zur Verfügung steht und für die Waldnutzung gesichert wird, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist

Durch die neue Nutzung Einzelhandel wird das Plangebiet weitgehend dem Naturhaushalt entzogen. Eine Bedrohung planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden, da im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Die durch den Einzelhandel ausgelösten Lärmbelastungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sind durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu beheben.

b) bei Nullvariante

Die Waldnutzung bleibt bestehen.

5. Grundlagen

Als Grundlage der Beschreibung der Umweltbelange dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Die Beschreibung der Umweltbelange wird vorsorglich in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Zudem wurden die Angaben aus dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld zusammengestellten Anforderungsprofil mit berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen (Oktober 2001) und die Fortschreibung des Klimagutachtens „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (Oktober 2014) mit herangezogen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015
- Fledermauserfassung Aachen, Büro pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier & Landschaftsökologie, Stand September 2013
- Geplante Siedlungserweiterung Preuswald, Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, Stand September 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des FNP 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 29.01.2016.

6. Monitoring

Eine Überwachung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die betrachtete Planänderung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

7. Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsnutzung erfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 969 die parallele Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg -. Prozessbegleitend wurde eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Das 0,82 ha große Gebiet ist an die Siedlung Preuswald fußläufig über einen Nebenweg angebunden. Es befindet sich unmittelbar an der Lütticher Straße, die den Stadtwald durchschneidet. Die Waldnutzung soll zugunsten einer Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden.

Es ist nur eine planungsrelevante Art von dem Vorhaben betroffen, die auf die angrenzenden Flächen ausweichen kann, so dass dies kein Ausschlusskriterium für die Nutzungsänderung darstellt.

Zum Ausgleich des Wegfalls des Waldes an dieser Stelle wird Wald in gleicher Größe auf noch nicht forstwirtschaftlich genutzter Fläche neu angelegt, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist. Der darüber hinaus erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Hochwasserschutz sowie der Überflutungsschutz sind durch die Stadt Aachen sicherzustellen; in das Entwässerungskonzept ist auch die Einzelhandlungsnutzung einzubeziehen. Die für den Betreiber des Einzelhandels relevanten Maßnahmen können in den entsprechenden nachfolgenden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Die durch die Nutzung als Einzelhandel erwartete Lärmbelastung lässt sich durch entsprechende Maßnahmen eindämmen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht.

Die weiteren Schutzgüter Klima und Boden sind nicht im erheblichen Maße betroffen.

Verfahrensvermerk und Unterschrift

Diese Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am XXXXXX die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – beschließt.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

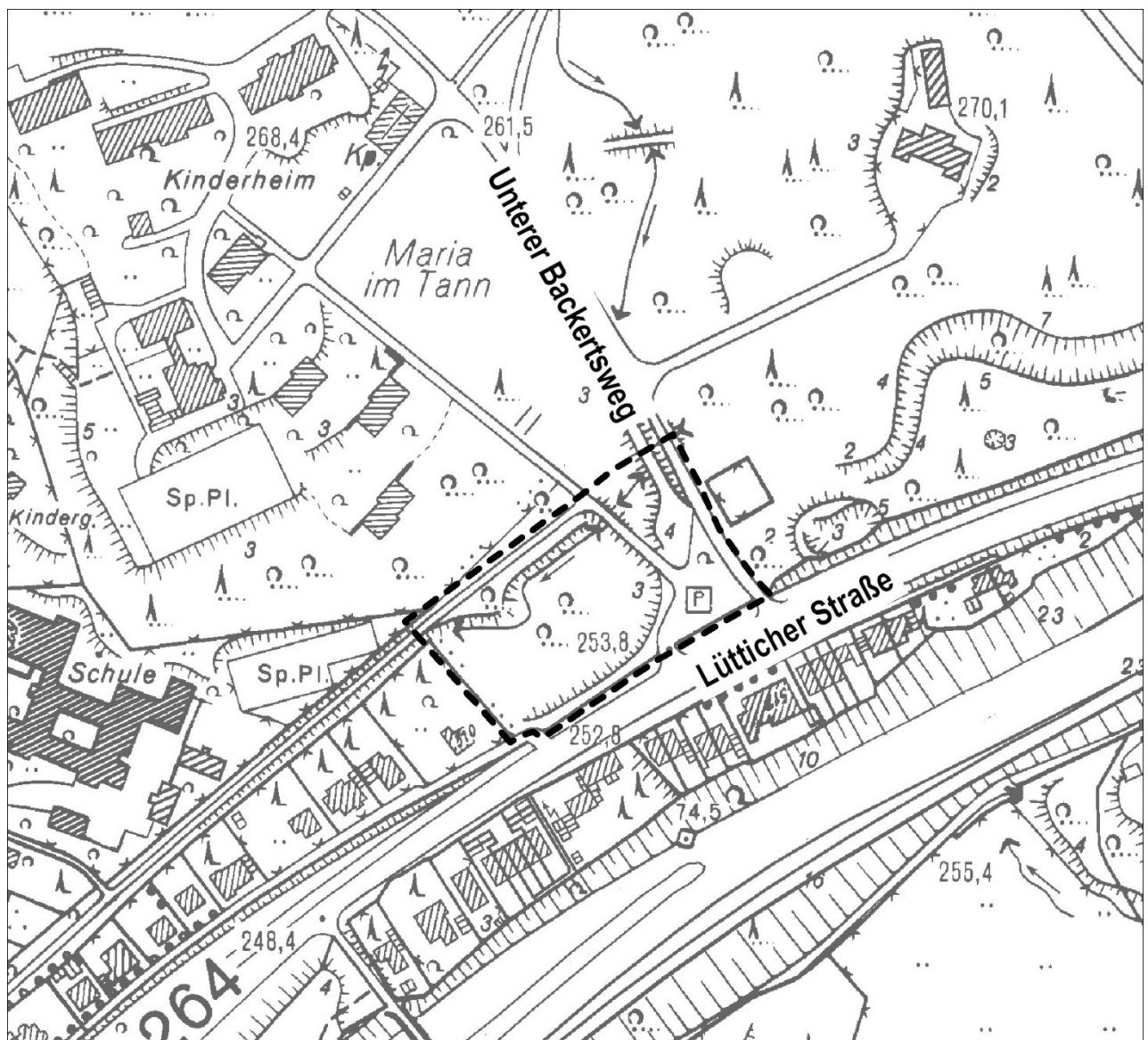
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

-Lütticher Straße / Unterer Backertsweg-

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann



Lage des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen, liegt im Süden des Aachener Stadtgebietes, unmittelbar an der Lütticher Straße. Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt, im Osten von der Straße Unterer Backertsweg. Darüber hinaus befinden sich weiter nördlich ein Kletterpark sowie ein Kinderheim. Das benachbarte Flurstück im Westen wird bebaut, für dieses Grundstück liegt die Planung einer Doppelhaushälfte vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lütticher Straße im Süden befindet sich eine Wohnbebauung als Straßenflucht. In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern. Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist ca. 0,82 ha groß.

Die Planung verfolgt das Ziel, im Siedlungsbereich Preuswald ein zukunftsorientiertes Grundversorgungsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu etablieren.

Im Parallelverfahren zu Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes wird der gleichnamige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – aufgestellt.

2. Verfahrensablauf

Programmerberatung Planungsausschuss	26.02.2015
Programmerberatung Bezirksvertretung Aachen Mitte	18.03.2015
Bürgeranhörung	09.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 – 13.11.2015
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 – 04.12.2015
Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 34 Landesplanungsgesetz	27.01.2016
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	15.06.2016
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	16.06.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2016 – 02.09.2016
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2016 – 22.08.2016
Änderungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	17.05.2017
Änderungsbeschluss Planungsausschuss	18.05.2017
Änderungsbeschluss Rat	14.06.2017
Genehmigung der Bezirksregierung (Termin wird nachgetragen)	_____
Bekanntmachung (Termin wird nachgetragen)	_____

3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Hinsichtlich der vorgesehenen Einzelhandelsplanung wird die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als „Flächen für die Forstwirtschaft“ in ein „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert.

3.1. Darstellung und Festsetzung des Landschaftsplanes 1988

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Es ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Für den Bereich der Lütticher Straße vor dem Plangebiet ist im Landschaftsplan „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ eingetragen. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der

Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“. Die 137. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den genannten Bereich, die den Darstellungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sowie den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, werden gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

4.1. Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit (Lärmschutz, Lufthygiene) und die Bevölkerung insgesamt
- Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft / Ortsbild
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Folgende Fachgutachten wurden für die Bewertung herangezogen:

- Neubau einer Filiale des Lebensmitteldiscounters „ALDI“- Lütticher Straße / Unterer Backertsweg, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen aus dem geplanten SB-Lebensmittelmarkt an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nach TA Lärm, Schallmissionstechnische Untersuchung, IBK Schallmissionsschutz Ingenieurbüro Dipl.- Ing. S. Kadansky-Sommer, Stand 04 / 2015
- Verkehrsplanerische Beratung und Verkehrsgutachten im Rahmen des „VEP Preuswald“ zur Errichtung eines Aldi-Marktes -Aktualisierung- BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand November 2015
- Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015
- Fledermauserfassung Aachen, Büro pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier & Landschaftsökologie, Stand September 2013
- Geplante Siedlungserweiterung Preuswald, Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, Stand September 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 05.09.2016.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Es ist nur eine planungsrelevante Art (Zwergfledermaus) von dem Vorhaben betroffen, die auf die angrenzenden Flächen ausweichen kann, so dass dies kein Ausschlusskriterium für die Nutzungsänderung darstellt.

Zum Ausgleich des Wegfalls des Waldes an dieser Stelle wird Wald in gleicher Größe auf noch nicht forstwirtschaftlich genutzter Fläche neu angelegt, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist. Der darüber hinaus erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Hochwasserschutz sowie der Überflutungsschutz sind durch die Stadt Aachen sicherzustellen; in das Entwässerungskonzept ist auch die Einzelhandlungsnutzung einzubeziehen. Die für den Betreiber des Einzelhandels relevanten Maßnahmen können in den entsprechenden nachfolgenden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Die durch die Nutzung als Einzelhandel erwartete Lärmbelastung lässt sich durch entsprechende Maßnahmen eindämmen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Forderung zum Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall kann eine Umplanung aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich sein.

Die weiteren Schutzgüter Klima und Boden sind nicht im erheblichen Maße betroffen.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden. Vom 25.07.2016 bis 02.09.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zum Lärm- und Immissionsschutz, Verkehr und Verträglichkeit des Bauvorhabens vorgebracht. Der thematisierte Eingriff in die Waldfläche wird in gleicher Größe auf noch nicht forstwirtschaftlich genutzter Fläche neu angelegt, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist. Abnahme, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie die dingliche Sicherung des Grundstücks zum Zweck dieser Ausgleichsmaßnahme werden vertraglich geregelt. Alle Bedenken konnten aufgrund von entsprechenden Gutachten erläutert und entkräftet werden. Aus diesen Eingaben resultieren keine Änderungen an der Planung.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Sachverhalte zu der Planung vorgetragen, die im Wesentlichen die Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung und konkreten Bebauung betreffen. Hierzu gehörten: Anmerkungen zur Entwässerungs-, Verkehrsplanung Lütticher Straße und Leitungsführung auf der Liegenschaft. Aufgrund der Stellungnahme der STAWAG und Straßen NRW werden Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Bauarbeiten verlegt. Das Thema Hochwasserschutz sowie der Überflutungsschutz sind durch die Stadt Aachen sicherzustellen; in das Entwässerungskonzept ist auch die Einzelhandlungsnutzung einzubeziehen. Dafür sollen geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden, soweit sie nicht heute schon in Gestalt von natürlichen Geländemulden vorhanden sind.

Die Belange des Forstes, insbesondere eine Erhaltung des Waldes, wurde in die Abwägung eingestellt und gegenüber den Belangen der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Preuswald zurückgestellt. Die entfallende Waldfläche wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen. Die Einzelheiten sind im nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren über einen Durchführungsvertrag zu regeln. Aufgrund kürzlich durchgeführten Sachverhaltsermittlungen der Unteren Denkmalbehörde Stadt Aachen wird vermutet, dass es zu archäologisch bedeutsamen Funde und Befunde

(Bodendenkmäler) verschiedener Zeitstellungen im Plangebiet kommen kann. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen und ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu behandeln.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Standort des Nahversorgers wurden Planungs- sowie Standortalternativen im Vorfeld des Planverfahrens geprüft. Jedoch wurden keine verfügbaren bzw. den Erfordernissen der vorliegenden Planung entsprechende Standorte gefunden. Es liegt keine anderweitige Planungsmöglichkeit vor. Die Darstellung eines Sondergebietes unterstützt eine zeitgemäße Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort.

8. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am _____ den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am _____ die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen -Lütticher Straße / Unterer Backertsweg- im Stadtbezirk Aachen-Mitte der Stadt Aachen beschließt.

Aachen, den ____2017

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister