

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1083/WP17-1 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.11.2018 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 und Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse hier: Änderungsbeschluss/ Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="189 887 376 913">Datum</th> <th data-bbox="384 887 954 913">Gremium</th> <th data-bbox="962 887 1374 913">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="189 920 376 947">12.12.2018</td> <td data-bbox="384 920 954 947">Rat der Stadt Aachen</td> <td data-bbox="962 920 1374 947">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	12.12.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
12.12.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 978 – Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße – sowie den städtebaulichen Vertrag 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 den Bebauungsplan Nr. 978 – Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Darüber hinaus beschließt er die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße.

Erläuterungen:

Der Inhalt der folgenden Vorlagen einschließlich sämtlicher Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage:

FB61/0929/WP17	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung/ Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
FB61/0929/WP17-1	Ergänzungsvorlage Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
FB61/1083/WP17	Ergebnis der öffentlichen Auslegung/ Empfehlung zum Satzungs- bzw. Änderungsbeschluss

Durch die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 und den Bebauungsplan Nr. 978 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Der Planungsausschuss hat die entsprechende Programmberatung am 06.04.2017 durchgeführt und die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten. Er beschloss gleichzeitig, 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-Brand schloss sich am 10.05.2017 aus bezirklicher Sicht dieser Beschlussfassung an.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 12.06.2017 bis 23.06.2017 statt. Parallel hierzu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes war bereits im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Juni/ Juli 2014 erfolgt.

Am 02.05.2018 hat sich die Bezirksvertretung Aachen-Brand mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung befasst und dem Planungsausschuss den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss unter Berücksichtigung von 13 Zusatzpunkten empfohlen. Die Verwaltung hat die Punkte ausgiebig geprüft und hat Stellungnahmen zu deren Umsetzbarkeit verfasst. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 über das Beteiligungsergebnis sowie die von der Bezirksvertretung empfohlenen Zusatzpunkte beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 978 -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

- (1) *Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch den städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass der Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger alle Bauvorhaben in einer Regie im Geltungsbereich erstellen müssen.*
- (2) *Der Rechtsplan ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ), der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise zu konkretisieren (s. geänderte Planzeichnung).*
- (3) *Zur Sicherung der vorzunehmenden Ersatzpflanzungen (Baumschutzsatzung) sind in etwa 2/3 des Ausgleichsbedarfs im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupflanzen und durch den städtebaulichen Vertrag zu regeln.*
- (4) *Die unter Ziffer 8 im Grünkonzeptplan genannten Anpflanzungsmaßnahmen (Heckenpflanzung zur Bestandsbebauung im Norden) ist durch den städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.*
- (10) *Die Sicherung der Umsetzung einer Kindertagesstätte ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.*
- (12) *Folgender Satz ist aus den schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2.3 zu streichen und die Nummerierung anzupassen: [...] 2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m [...]*

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

Die Anpassungsmaßnahmen wurden in die Bauleitplandokumente aufgenommen und die weiteren Beteiligungen mit den so geänderten Planunterlagen durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.07.2018 bis 10.08.2018, parallel dazu fand die erneute Beteiligung der Behörden statt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand wird sich in ihrer Sitzung am 05.12.2018 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigen, der Planungsausschuss wird am 06.12.2018 dazu beraten. Über die Beratungsergebnisse wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Begründung zur FNP-Änderung mit Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung zur FNP-Änderung

Entwurf – Stand 05.12.2018 -
Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag
Bebauungsplan Nr. 978 – Niederforstbacher Straße/Beckerstraße0, -

zwischen der
Stadt Aachen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld
(nachfolgend)

- Stadt -

und der
Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG (Amtsgericht Aachen HRA 8759)
– vertreten durch die
Tuchmacherviertel Verwaltungs GmbH (Amtsgericht Aachen HRB 20511)
diese vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Ulrich Tappe und Hubertus Neßeler -
Indeweg 80
52076 Aachen
(nachfolgend)

- Vorhaben-/Erschließungsträgerin -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 978 – Niederforstbacher Straße/Beckerstraße sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen in diesem Plangebiet

Präambel

Die nfb süd gmbh & co kg als Rechtsvorgängerin der Vorhaben-/Erschließungsträgerin hat im Interesse der Bebauung und Erschließung der Grundstücke Gemarkung Brand, Flur 18, Flurstück 3990 (vormals Flurstücke 1665, 1666, 1840 und 1979-1985) am 10./18.05.2017 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt getroffen und beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Satzungsverfahren Nr. 978 eingeleitet.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 – Niederforstbacher Straße/Beckerstraße – mit einer Größe von ca.5,4 ha befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird begrenzt im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem südwestlich liegendem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten- und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße sowie im Süden durch den Vennbahnweg.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Gemarkung Brand, Flur 18, Flurstück 3990 (vormals Flurstücke 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985). Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet ist derzeit mit den Verwaltungs- und Produktionsstätten sowie privaten Wegeflächen der ehemaligen Tuchfabrik Becker bebaut. Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zum Wohngebiet („Tuchmacherviertel“) zurückgebaut.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Plangebiet ca. 98 Stadthäuser als Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser mit zwei und drei Vollgeschossen und einem darüber liegenden, zurückspringenden

Geschoss (insg. ca. 270 Wohneinheiten) zu errichten. Entsprechend der Aachener Quotenregelung sollen mind. 30 v. H. der Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen sowohl im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen (Niederforstbacher Straße und Zehntweg) als auch an zentralen Positionen im inneren Plangebiet realisiert werden. Somit wird ein aufgelockerter Wechsel zwischen den Stadt- und Mehrfamilienhäusern erreicht.

Darüber hinaus soll im Bereich des WA 3 die Möglichkeit zur Realisierung eines Gastronomiebetriebes oder eines Verkaufsbetriebes geschaffen werden, welcher eine Versorgungsfunktion für die Erholungssuchenden des Vennbahnweges bietet. Die Rotbuche mit dem Wegekreuz an der Ecke Niederforstbacher Straße/Vennbahnweg soll erhalten werden.

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an, so dass das städtebauliche Konzept eine Bebauung des Plangebietes auf drei Grundstücksebenen vorsieht, die mit jeweils 3m Höhenunterschied gebildet werden.

Die (öffentliche) Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung, die an die Niederforstbacher Straße sowie den Zehntweg anbindet und in östlicher Richtung bis zur Beckerstraße sowie in nördlicher Richtung bis zum Grundstück Niederforstbacher Straße 76 verlängert wird. Darüber hinaus verbessert im westlichen Bereich eine für Fußgänger und Radfahrer freizugebene Querverbindung und eine Fußwegeverbindung zwischen der Ringerschließung und dem Vennbahnweg die Durchgängigkeit des Plangebietes sowohl für die künftigen Anwohner als auch für die Bewohner der umgebenden Bestandsbebauung. Die weitere Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt über diverse private Stichwege/-straßen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird als hochwertig gestaltete Mischverkehrsfläche mit mehreren platzartigen Aufweitungen verkehrsberuhigt hergestellt werden. Durch die Anlegung von Baumscheiben und die Anordnung der ausreichenden Zahl von öffentlichen Parkplätzen soll die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit forciert werden. Für den privaten ruhenden Verkehr sieht das städtebauliche Konzept genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vor.

Zentral im Plangebiet gelegen werden zwei in Nord-Süd-Richtung terrassenförmig verlaufende öffentliche Grünanlagen (Spielplatz/Landschaftsbalkon u. Spielplatz) den nördlichen Arm der Ringerschließung und den Vennbahnweg verbinden.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Verwirklichung des aufzustellenden Bebauungsplanes nach § 11 folgenden öffentlich-rechtlichen Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag:

§ 1

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Bebauungsplan Nr. 978 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen zu 2 a-c),
- c) Städttebauliches Konzept „Lageplan Gesamtquartier“, Projektnr. 1508-16 der pbs architekten, Aachen vom 19.05.2017 (Anlage 3) ohne Durchfahrtsperre Richtung Beckerstraße,
- d) Ausbauplanung Erschließungsanlagen (öffentlich und privat) Projekt-Nr. 89609, Blatt Nr. E1 vom 27.09.2018 und Blatt Nr. E2 von Februar 2018 des Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen vom 27.09.2018. (Anlage 4a und b) sowie Querschnitt Anlage 7c,
- e) Entwässerungskonzept Erschließung Tuchmacherviertel; ,Projekt-Nr. 89609, Lageplan Kanalisationsanlagen innerhalb der Erschließung, Blatt-Nr. V1 und Lageplan Kanalisationsanlagen außerhalb der Erschließung, Blatt-Nr. V2 von Dez. 2017, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen (Anlage 5a und b),
- f) Grünkonzeptplan(1) – Baubilanzplan/Bestand - vom 05.03.2018 und Grünkonzeptplan (2) – Planung - vom 25.05.2018 zum Bebauungsplan Nr. 978 – Niederforstbacher Straße/Beckerstraße (Anlage 6a und b),

- g) Lageplan öffentlicher Grünzug, Projekt-Nr. 89609 vom 23.11.2018, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen sowie Schnitt öffentliche Grünfläche von Oktober 2018 und Detailplan Baumbeet , Projekt-Nr. 89609 vom 19.10.2018, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen (Anlage 7a-c),
- h) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 978 „Tuchmacherviertel“ der Stadt Aachen, Landschaft Büro für Landschaftsplanung GmbH, Stand 20.12.2017,
- i) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017,
- j) Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 04.12.2017,
- k) Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017,
- l) Schallimmissionsgutachten „Zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 in Aachen-Brand“, Dr. Szymanski & Partner, Stand 05.03.2018,
- m) Sachverständigengutachten zum Baumschutz, Dipl. Ing. Wolf D. Meyer-Ricks, Stand 06.12.2017,
- n) Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 02.05.2017 mit Stellungnahme vom 17.05.2017,
- o) Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 28.09.2015), Kap. 3.2 Bodenaltlasten / Grundwassersituation,
- p) Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017,
- q) Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen-Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017,
- r) Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015,
- s) Anwohnerschutzkonzept zum Rückbau der ehemaligen Fabrikgebäude, Flächenentwicklung Tuchmacherviertel Niederforstbacher Straße in 52078 Aachen, Ingenieurbüro Altenbockum & Partner. Geologen, Stand 08.01.2018
- t) Merkblatt für Baugrundeingriffe (Anlage 8)
- u) Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen

§ 2

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 978,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bäumen, Mischwasserkanal, öffentliche Grünflächen, aller Beschilderungen, Markierungsarbeiten etc.) im Plan- und übrigen Vertragsgebiet sowie die Durchführung der erforderlichen Anpassungsarbeiten,
 - d) die Erneuerung der Mischwasserkanäle im Vennbahnweg und in der Beckerstraße,
 - e) die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
 - f) die Errichtung einer Kindertagesstätte einschl. Außenanlage,
 - g) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - h) die Stellung von Sicherheiten,
 - i) die Zahlung von Vertragsstrafen,
 - j) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

Teil A – Planverwirklichung -

§ 3 Bauvorhaben

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 978 (Anlagen 2a-c) sowie dem städtebaulichen Konzept (Anlage 3) ist die Errichtung von insgesamt ca. 270 Wohneinheiten geplant. Die vorgesehene Gebäude- und Wohnungstypologie ist vielfältig. Geplant sind sowohl Geschosswohnungen als auch Einfamilienhäuser. Bei den Geschosswohnungen sind Grundrisse mit verschiedenen Größen vorgesehen, so dass sowohl für Einzelpersonen als auch für Haushalte mit bis zu 6 Personen Wohnraum angeboten werden kann. Im Geschosswohnungsbau werden sowohl öffentlich geförderte Wohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entwickelt. Bei den Einfamilienhäusern reicht das Spektrum von Reihenmittelhäusern über Reihenendhäuser bis zu Doppelhäusern unterschiedlicher Größe. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen und Einzelgaragen sowie ebenerdige Stellplätze untergebracht.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept (Anlage 3) zugrunde. Die Gesamtkonzeption erfordert die Umsetzung durch einen Bauherrn. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, alle im Plangebiet zu erstellenden Bauvorhaben in eigener Verantwortung sowie unter eigener Leitung zu erstellen. Hiervon ausgenommen sind die Bauvorhaben des öffentlich geförderten Wohnraums sowie das Gebäude der Kindertagesstätte, welche auch durch die Gesellschafter der Vorhabenträgerin oder mit ihr verbundenen Gesellschaften errichtet werden dürfen.
- (2) Eine Veräußerung der Baugrundstücke ist im Einzelfall zulässig, wenn die Vorhabenträgerin im notariellen Kaufvertrag sicherstellt, dass die Vorgaben des städtebaulichen Konzepts trotz Veräußerung umgesetzt werden.

§ 5 Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mind. 30 v. H. der insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten mind. jedoch 81 Wohneinheiten in Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderte Mietwohnungen (ggf. auch in Form von Mieteinfamilienhäusern) zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Einkommensgruppen A und B. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen. Sie verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Stadt - Fachbereich Wohnen - einzureichen.
- (2) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen der Absatzes 1 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung - nach folgenden Maßgaben:
 - a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - abgestimmte Wohnungsgemenge, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - das Wohnungsgemenge fest.
 - b) Je m² nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d .F. v. 25.11.2003) zahlt die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung –.
 - c) Nach dem Planungsstand von November 2018 sind ca. 5.560m² öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten. Der Höchstbetrag der Vertragsstrafe (6.371.760,00 €) ist in Höhe von 50 v. H. (3.185.880,00 €) durch Bürgschaft zu sichern (vgl. § 20). Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Ver-

pflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe nach lit. a)-b) in Höhe des Restbetrages von 3.185.880,00 € der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

- d) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass der unter lit. c) genannte Höchstbetrag der Vertragsstrafe auf dem Planungstand von November 2018 basiert. Sollte es bei der Realisierung des Bauvorhabens zu nicht unerheblichen Abweichungen bei der Anzahl der tatsächlich errichteten und zu berücksichtigenden Wohneinheiten kommen, ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, eine nach den Regelungen der lit. a) und b) ermittelte höhere Vertragsstrafe zu fordern. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der hiernach festgesetzten Vertragsstrafe in Höhe des den Bürgschaftsbeitrag von 3.185.880,00 € überschreitenden Betrages der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 6

Kindertagesstätte

- (1) Die öffentliche Jugendhilfeplanung weist auf den Bedarf einer fünf- bis sechsprüppigen Kindertageseinrichtung (KiTa) hin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Bauvorhaben, welches im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 5 realisiert werden wird, in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule - eine fünfzügige KiTa (einschl. Außengelände) zu planen und betriebsfertig zu errichten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 9 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in Abs. 1 genannte Bauvorhaben bei der Stadt einzureichen. Die Vorhabenträgerin wird spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen und das gesamte Bauvorhaben (einschl. Außengelände) ab Baubeginn innerhalb von 24 Monaten fertig stellen
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Räumlichkeiten der KiTa sowie das zugehörige Außengelände ab Fertigstellung an die Stadt - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule – dauerhaft zu vermieten. Näheres wird in dem von den Vertragspartnern abzuschließenden Mietvertrag geregelt.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bereits jetzt, die Nutzung der KiTa solange sicherzustellen und von einer Kündigung des (zukünftigen) Mietvertrages abzusehen, solange ein entsprechender Bedarf besteht. Die Feststellung hierüber trifft die Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule -.
- (5) Sollte die Vorhabenträgerin den Regelungen der Absätze 1 bis 4 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, entgegen handeln, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe nach folgenden Maßgaben:
 - a) Die Höhe richtet sich nach Art und Umfang der Zuwiderhandlung und wird von der Stadt – Bauverwaltung – festgesetzt.
 - b) Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung.
 - c) Der Höchstbetrag der Vertragsstrafe(n) wird auf 3.500.000,00 € festgesetzt und ist durch Bürgschaft in Höhe von 50 v. H. (1.750.000,00 €) zu sichern (vgl. § 20). Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe in Höhe des Restbetrages von 1.750.000,00 € der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (6) Abs.5 findet keine Anwendung, wenn die Verhandlungen über den Mietvertrag nach Abs. 3 aus Gründen, die alleine die Stadt zu vertreten hat, die Einhaltung der Fristen nach Abs. 2 unmöglich machen,

§ 7

Umweltbelange/Ausgleich

- (1) Schutzgut Tier
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 20 Fledermausquartiere an den Bauvorhaben in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt – zu errichten.
- (2) Schutzgut Pflanzen
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in den Ziffern 8.1 bis 8.3 der schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sowie der Vorgaben der Vertragsbestandteile Anlagen 6 a) und b) sowie 7a-c) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben:

- a) Die Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit mind. 60 cm Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwegungen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- b) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen ist die vorhandene Buchenhecke an der Vennbahntrasse dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sowie bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ergänzungen und Fehlstellen sind durch Pflanzung von Rotbuche *Fagus sylvatica*, 3 x v. m. b., 200-235 cm, 3 Stück/m vorzunehmen bzw. zu beheben.
- c) An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zur bestehenden Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und Benediktusstraße in einem mind. 2,50 m breiten Gehölzstreifen eine Buchenhecke (*Fagus sylvatica*, 3 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: 2 x v. Sträucher, Höhe 150-175cm) anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und Pflanzen bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- d) Haus- und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigungen und Versiegelungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Bituminöse Decken sind unzulässig.
- e) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus nicht farblich gestalteten Holz- und Maschendrahtzäunen mit einer Höhe von maximal 1,50 m und Maschendraht- sowie Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Betonzäune/-wände und Kunststoffzäune oder –geflechte sind unzulässig. Für Hecken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste des Grünkonzeptplans zu verwenden.
- f) Alle im Plangebiet zu pflanzenden Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu pflanzen bzw. zu ersetzen. Es entfallen 108 Bäume. Gem. Baumbilanzplan vom 05.03.2018 sind diese durch die Pflanzung von 180 Bäumen zu ersetzen. Im Plangebiet sind nach den Vorgaben des Grünkonzeptplans 114 Bäume (3 in der festgesetzten privaten Grünfläche, 34 in der öffentlichen Verkehrsfläche, 13 in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und 64 auf privaten Grundstücksflächen außerhalb von Tiefgaragen) zu pflanzen. 66 Bäume sind monetär auszugleichen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag i. H. v. 37.860,00 € innerhalb von vier Wochen nach dem Fällen an die Stadt – Fachbereich Umwelt – zu zahlen, welcher die weiteren Zahlungsmodalitäten mitteilen wird. Weitere Regelungen ergeben sich aus § 11 dieses Vertrages.
- g) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- h) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Der Ablauf der 3-jährigen Anwuchspflege für die Bäume/Sträucher nach lit. ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
- i) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m, zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
- j) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgesetzten sowie die sonstigen Pflanzungen nach dem Grünkonzeptplan (Anlage 6) spätestens in der auf die Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- k) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die private Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz durch einen Landschaftsarchitekten eine Ausführungsplanung zu erarbeiten und mit der Stadt – Fachbereich Umwelt 36/200 – abzustimmen.

(3) Schutzgut Wasser

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung folgender Maßnahmen und Beachtung der folgenden Auflagen in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereiche Umwelt/Untere Wasserbehörde und Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen/Koordinierungsstelle Abwasser:

- a) Nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Arbeiten, die so tief ins Grundwasser eindringen, dass sie sich unmittel- oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der Stadt – Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde – einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Sollte während der Bauphase Grundwasser aufgegraben werden, ist dies unverzüglich die Stadt - Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.
- b) Die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück muss den allgemeinen Regeln der Technik (einschlägige Normen, Kanalanschlusssatzung der Stadt Aachen, DIN EN, DWA-Arbeits- und Merkblättern usw.) entsprechen.
- c) Der Grundstücksentwässerungsanschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ist bei der Regionetz GmbH) zu beantragen und wird durch diese zu Lasten der Vorhabenträgerin hergestellt.

(4) Schutzgut Mensch

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gem. Ziffer 7.2 der schriftlichen Festsetzungen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- aa) Die Vorhabenträgerin wird für alle Fassaden das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_w,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einhalten:
 - bb) Ab Lärmpegelbereich III sind in allen zu schützenden Aufenthaltsräumen in Wohnungen zusätzlich schalldämmte und mechanisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten und dem erforderlichen Schalldämmmaß entsprechen.
 - cc) Ausnahmen von den festgesetzten Schalldämmmaßen gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich aus der Planzeichnung können zugelassen werden, wenn die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungsverfahren durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Tiefgaragen sowie der Tiefgaragenzufahrten zur Umsetzung der folgenden Maßnahmen:
- aa) Die Bauausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
 - bb) Die Tiefgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftüberdachführungen auszustatten.
 - cc) Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungsverfahren durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden und erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und –öffnungen vermieden werden.
 - dd) Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass bei der Tiefgaragenerschließung die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

(5) Schutzgut Luft/Klima

Zur Reduzierung der Emissionen wird die Versorgung der Gebäude durch ein Nahwärmenetz empfohlen.

(6) Schutzgut Boden

a) Vorsorgender Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet ist derzeit kein kulturfähiger Oberboden mehr vorhanden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf offene Bodenflächen (gewachsener Boden, Decklehme bzw. Verwitterungslehme und –tone), die als Grünflächen, Gärten und Kinderspielplätze genutzt werden sollen, eine Abdeckung mit mind. 0,35m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aufzubringen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

b) Altlastenverdachtsflächen

Der Stadt – Fachbereich Umwelt – liegen Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen für das Grundstück vor:

- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalls auf der Baustelle der Firma Grünzig im Werksgelände der Tuchfabrik Becker (Dieler & Partner, 28.06.1991),
- Betriebsgeländer der Tuchfabrik Becker GmbH & Co. KG Überfüllungsschaden an einem Heizöltank – Freimessung des Sanierungsschurfs (HYDR.O., 16.03.2004).

Die 1991 und 2004 verursachten Ölunfälle wurden ordnungsgemäß saniert.

Da aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte als Tuchfabrik mit Färberei und erfolgter Anschüttungen von Erdwällen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ein Altlastenverdacht bzw. Anhaltspunkte für eine Altlast vorlagen, wurden mit der Stilllegung entsprechende Recherchen und Untersuchungen gefordert. In diesem Zusammenhang liegen der Stadt – Fachbereich Umwelt – zwei Berichte vor:

- Boden- und Materialuntersuchungen (AA 9065 und AA 9056) auf Anfrage des Umweltamtes der Stadt Aachen im Rahmen der Standortumnutzung der ehemaligen Tuchfabrik Becker an der Niederforstbacher Straße 80-84 (Büro Dr. Leichtle, 25.11.2014),
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen – Niederforstbacher Straße 80-84) (Büro Dr. Leichtle, 11.12.2015), inkl. Kap. 3.2 Bodenaltlasten/Grundwassersituation – Auszug aus dem Bericht von HYDR.O (dd-report 15062, 2015).

Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAwS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen. Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Straße 890-84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung gefordert wird. Entsprechende Auflagen hat die Stadt _ Untere Bodenschutzbehörde – im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Rückbau der Bestandsgebäude so durchzuführen, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird. Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

(7) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- a) Auf der Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen, insbesondere des Abschlussberichtes der bereits erfolgten archäologischen Sachverhaltsermittlung, sind bei dem geplanten Bauvorhaben keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NRW) (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel. 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199) zu melden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Meldepflicht mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

- b) Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen/Bombenabwürfe. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche (in einem Teilbereich des ehemaligen Flurstückes 1979). Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (Gebäude, Leitungen etc.) ist eine Untersuchung der Fläche zum jetzigen Zeitpunkt technisch nicht möglich. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) zu beachten (vgl. Anlage 7).
- c) Zur Kriminalprävention sollen neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

§ 8

Grunddienstbarkeiten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 978 mit einem
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger,
 - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und
 - Gehrecht zugunsten der Anlieger
- zu belastenden Flächen durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten dauerhaft zu sichern.
- (2) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie Immobilienmanagement – entlang des Zehntwegs im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.
- (3) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den Bau und den Betrieb eines Buswartehäuschens an der Niederforstbacher Straße auf Privatgrund dauerhaft zu dulden und durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern. Die genaue Lage und die Größe der benötigten Fläche sind zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – sowie ASEAG nach Abschluss der Hochbauplanung der straßenbegleitenden Neubebauung an der Niederforstbacher Straße abzustimmen.

Teil B – Erschließung -

§ 9

Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche einschl. Gehwegverbreiterung Zehntweg, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bäumen, Mischwasserkanal, öffentlicher Grünflächen, aller Beschilderungen, Markierungsarbeiten etc.) sowie die Durchführung der erforderlichen Anpassungsarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 978 – Niederforstbacher Straße /Beckerstraße –auf die Erschließungsträgerin.
- (2) Darüber hinaus überträgt die Stadt der Erschließungsträgerin die Erneuerung der Mischwasserkanäle im Vennbahnweg sowie der Beckerstraße innerhalb des Vertragsgebietes nach den Maßgaben des Entwässerungskonzeptes Anlage 5b.
- (3) Die erforderliche Inbetriebsetzung und Ertüchtigung des stillgelegten Rückhalteraumkanals RE 5100/2500 in der Beckerstraße erfolgt durch und zulasten der Stadt.
- (4) Maßgebend für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen ist die mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt und anderen Dienststellen sowie den Versorgungsträgern abgestimmte Planung Erschließungsanlagen Anlage 4a und b sowie 7a u. c.), das Entwässerungskonzept (Anlage 5) und der Grünkonzeptplan (Anlage 6).

§ 10

Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung und dem genehmigten Entwässerungskonzept folgende Leistungen:

- a) die Freilegung der festgesetzten Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen,
- b) die Herstellung der Baustraße in bituminöser Bauweise und des Endausbaus der öffentlichen Erschließungsanlage einschl. Gehwegverbreiterung Zehntweg sowie die Anlegung der öffentlichen Grünflächen („Landschaftsbalkon und Spielplatz“, „Spielplatz“) einschl. der einjährigen Fertigstellungs- und der zweijährige Entwicklungspflege (dreijährigen Anwuchspflege),
- c) die Herstellung der Straßenentwässerung (öffentliche Verkehrsfläche),
- d) die Herstellung des Mischwasserkanals im Plangebiet,
- e) die Erneuerung der Mischwasserkanäle im Vennbahnweg und der Beckerstraße im Vertragsgebiet,
- f) die Herstellung der Straßenbeleuchtung (öffentliche Verkehrsfläche),
- g) das Pflanzen von 47 Bäumen nach § 7 Abs. 2 lit. f) in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. einschl. der einjährigen Fertigstellungs- und der zweijährige Entwicklungspflege (dreijährigen Anwuchspflege),
- h) alle erforderlichen Anpassungsarbeiten,
- i) die Lieferung und Aufstellung bzw. Herstellung einer temporären Beschilderung und Markierung in Abstimmung mit der Stadt – Straßenverkehrsbehörde, Herrn Havertz, Tel. 0241/432-6818 - sowie der endgültigen Beschilderung und Markierung auf der Grundlage eines von der Erschließungsträgerin zu erstellenden Beschilderungs- und Markierungsplanes in Abstimmung mit der Stadt – Straßenverkehrsbehörde, Herrn Havertz, Tel. 0241/432-6818 - ,
- j) die abschließende Grenzvermessung einschließlich Abmarkung der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen.

§ 11

Grünordnung für die öffentlichen Flächen

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich auf ihre Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen der Grünordnung nach den Maßgaben der Vertragsbestandteile Anlagen 6 a) und b) sowie 7a-c) in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - wie folgt:
 - a) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche („.....“) sind 13 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 bis 25 cm (Hochstamm m. B., 3x bzw. 4x verpflanzt) zu pflanzen und bis zur Übernahme der Grünfläche in die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Stadt (vgl. § 18.) dauerhaft zu erhalten und im Fall des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen.
 - b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 34 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 bis 25 cm (Hochstamm m. B., 3x verpflanzt) zu pflanzen. Das Baumscheibensubstrat muss mindestens 12 cbm betragen. Darüber hinaus ergeben sich weitergehende Regelungen in §7 Abs. 2. Die Baumscheiben sind gem. des Detailplans Baumbeet (Anlage 7c) zu erstellen. Die Bäume sind durch Poller oder Baumbügel gegen ein Anfahren zu schützen.
 - c) Der Erschließungsträgerin obliegt für die Pflanzungen nach lit. a) und b) die einjährige Fertigstellungs- und die zweijährige Entwicklungspflege (dreijährige Anwuchspflege).
 - d) Auf Grundlage der Planung der Anlagen 7a-c ist durch einen Landschaftsarchitekten eine Ausführungsplanung zu erarbeiten und mit der Stadt – Fachbereich Umwelt 36/200 - abzustimmen.
- (2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze und Bodendecker muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht durch eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus ausführen zu lassen. Die Ausführung der beabsichtigten und erforderlichen Maßnahmen ist vorab zu beschreiben. Die Beschreibung ist vor Beginn der Arbeiten der Stadt – Fachbereich Umwelt – zur Abstimmung vorzulegen.

§ 12

Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung hat die Erschließungsträgerin mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – das Ingenieurbüro Berg & Partner GmbH, Aachen beauftragt. Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist durch das beauftragte Ingenieurbüro auf Anforderung durch die Stadt – Bauverwaltung - nachzuweisen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Regionetz GmbH mit der Oberbauleitung für die Erneuerung der Mischwasserkanäle im Vennbahnweg und der Beckerstraße zu beauftragen.
- (3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.
- (4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW und Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen und Fachbereich Umwelt/Umweltvorsorgeplanung und Grünplanung- zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen auch die Leistungsverzeichnisse aller Bauleistungen vor deren Ausgabe. Die Vergabe darf nur an für den öffentlichen Straßenbau zertifizierte Tiefbauunternehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen.

§ 13

Baubeginnanzeige

- (1) Der Baubeginn ist der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - zwei Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen, damit die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter die ordnungsgemäße und vertragskonforme Herstellung der Erschließungsanlagen überwachen kann.
- (2) Wird mit dem Bau ohne vorherige Anzeige nach Abs. 1 begonnen, ist die Stadt – Bauverwaltung - berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 € von der Erschließungsträgerin zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung – fällig. Die Erschließungsträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (3) Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme der Erschließungsanlage nach § 17 sowie deren Übernahme nach § 18 zu verweigern, falls eine Baubegleitung aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, teilweise oder gänzlich unmöglich war. Dies gilt insbesondere für den Fall einer fehlenden Baubeginnanzeige.

§ 14

Baudurchführung

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB (B und C) ausführen zu lassen.
- (2) Die Erschließungsträgerin hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Die Erschließungsträgerin hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit Versorgungsträgern (Regionetz GmbH) und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekommunikation, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen für weitere Lizenznehmer) so rechtzeitig in der künftigen Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zugelassen. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen.
- (4) Die Errichtung der Straßenbeleuchtung hat die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – und in Abstimmung mit der Regionetz GmbH zu veranlassen. Darüber hinaus wird sie die Errichtung und Betreibung der Beleuchtung der privaten Stichstraßen mit gesonderter Vereinbarung auf die Regionetz GmbH übertragen.

- (5) Die Erschließungsträgerin hat bei begründetem Verdacht auf eine mangelhafte Qualität der für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien auf Verlangen der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - von diesen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

§ 15

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Ausbaurbeiten im Plangebiet übernimmt die Erschließungsträgerin innerhalb desselben die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. Im übrigen Vertragsgebiet obliegt der Erschließungsträgerin die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht ab Beginn der ihr in diesem Bereich übertragenen Arbeiten bis zur erfolgten Abnahme der Arbeiten und ggf. Durchführung der erforderlichen Mängelbeseitigung.
- (2) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur (erneuten) Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Ausbaumaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 16

Fristen/Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.
- (2) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die öffentlichen Mischkanäle und die vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche als Baustraße herzustellen. Die Herstellung der Baustraße und der Kanäle kann auch abschnittsweise erfolgen, so dass mit den Hochbaumaßnahmen an dem/n bereits hergestellten Abschnitt/en begonnen werden kann. Die Baustraße bzw. ihr/e Teilabschnitt/e ist/sind spätestens mit Baubeginn der 1. Hochbaumaßnahme zumindest provisorisch zu beleuchten.
- (3) Schäden der Straße, einschließlich der Straßenaufbrüche an Baustellen, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen.
- (4) Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen einschl. Straßenbegleitgrün darf erst begonnen werden, wenn 80 v. H. der Hochbaumaßnahmen beendet worden sind. Die Fertigstellung der Erschließungsanlage hat dann innerhalb von 9 Monaten zu erfolgen.
- (5) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, nach der Fertigstellung von ca. 75 v. H. der Hochbauten die öffentlichen Grünflächen spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode nach den Regelungen des § 11 herzustellen. In Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Umwelt - ist in Abhängigkeit der Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser im Umfeld der öffentlichen Grünanlagen eine vorgezogene Herstellung dieser Grünanlagen möglich.
- (6) Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 17

Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschl. Beleuchtung und Baumpflanzungen und der Mischwasserkanäle sowie der Stadt – Fachbereich Umwelt – die Herstellung der öffentlichen Grünflächen schriftlich an. Teilabnahmen sind möglich. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen für die Verkehrsfläche und gemeinsam mit der Regionetz GmbH für die Kanäle und Beleuchtung sowie Fachbereich Umwelt sowie E 18 GB 4 für die Grünflächen und die Straßenbäume- einen Abnahmetermin innerhalb der nächsten zwei Wochen fest. Die Leistungen sind von der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bzw. Fachbereich Umwelt und E 18 GB 4 - und der Erschließungsträgerin bzw. einem von ihr Beauftragten sowie bei Abnahme der Beleuchtung und der Kanäle auch von der Regionetz GmbH gemeinsam abzunehmen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien und ggf. der Regionetz GmbH zu unterzeichnen.
- (2) Nach der dreijährigen Anwuchspflege der Pflanzungen nach § 11 – gerechnet vom Tage der Abnahme der Pflanzungen nach Abs. 1 - erfolgt eine weitere Abnahme der Pflanzmaßnahmen mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - und dem Aachener Stadtbetrieb. Abs. 1 gilt entsprechend.
- (3) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr dafür, dass ihre Leistungen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) sowie den FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) und bezüglich der Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) in den jeweils geltenden Fassungen entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch sonstige Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (4) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Verjährungsfristen für Mängelansprüche für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden auf vier Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfristen beginnen für die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt und ggf. erforderlicher Mängelbeseitigung, für die öffentlichen Grünflächen mit Abnahme durch die Stadt nach der dreijährigen Anwuchspflege und ggf. erforderlicher Mängelbeseitigung.
- (5) Werden Mängel bei der Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn die Erschließungsträgerin bzw. ein von ihr Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 18

Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche / der öffentlichen Grünflächen

- (1) Die (erneute) Übernahme der Erschließungsanlagen in die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt erfolgt mit der Abnahme der endgültig fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Teileinrichtungen. Die Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der öffentlichen Grünflächen erfolgt nach der endgültigen Abnahme nach der dreijährigen Anwuchspflege.
- (2) Bis spätestens jeweils zwei Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen bzw. öffentlichen Grünflächen sind die von der Erschließungsträgerin und die durch den von ihr beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen bzw. hergestellten öffentlichen Grünflächen der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (Verkehrsfläche) bzw. Fachbereich Umwelt, und E 18 GB 4 - kostenfrei auszuhändigen.
- (3) Zu den Unterlagen nach 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 (öffentliche Verkehrsfläche, Mischwasserkanäle und öffentliche Grünflächen),
 - 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 und öffentlicher Grünfläche 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 wesentlichen topografischen Merkmale der Erschließungsanlage nach Lage und Höhe, insbesondere Straßen-, Rad- und Gehwegbegrenzungen mit Bordsteinober- und -unterkanten, Randsteinen, Straßenmarkierungen, Bäumen (mit Stammumfang und Kronendurchmesser), Mauern, Treppen, Spieleinrichtungen sowie alle Ein- und Aufbauten, wie z.B. Straßenabläufe, Gas-, Wasserschieber, Laternen, Hydranten, Strom-, Schaltkästen,
 - d) die Bestandspläne der Entwässerungsleitungen bestehend aus Lageplan und Längsschnitt als Zeichnung und Datei in dxf- oder dwf-Format (die Höhenangaben bezogen auf NHN);
 - e) ein Nachweis über die Schadensfreiheit der erstellten Entwässerungsleitungen, Kanalschächte, Straßenabläufe sowie Hausanschlüsse durch ein/einen von beiden Vertragsparteien anerkanntes/anerkannten Unternehmen/Sachverständigen. Bestandteil sind auch die Ergebnisse einer Kanaluntersuchung mittels TV-Kamera. Das Datenformat ist mit der Regionetz GmbH abzustimmen.
- (4) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 150,00 €. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung – fällig. Die Erschließungsträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (5) Die nach Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt bzw. der Regionetz GmbH über. Ein Zurückbehaltungsrecht der Erschließungsträgerin ist ausgeschlossen.
- (6) Die im Bebauungsplan Nr. 978 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünflächen sind kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Ausgenommen ist das im Grundbuch von Blatt in Abteilung 2 lfd. Nr. eingetragene „Wegerecht Becker“.....Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass es diesbezüglich des Abschlusses notarieller Verträge mit der Stadt - Fachbereich Immobilienmanagement – bedarf.

§ 19 Widmung

Die Widmung der Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NW (StrWG NW). Die Erschließungsträgerin stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

Teil C –Schlussbestimmungen -

§ 20 Sicherheitsleistung

- (1) Vertragserfüllungsbürgschaft
 - a) Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 8.524.790,00 € (in Worten: achtmillionfünfhundertvierundzwanzigtausensiebenhundertneunzig. EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.

- | | | |
|-----|--|----------------------|
| b) | Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde: | |
| aa) | Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche
(einschl. Beschilderung u. Markierung) | 1.200.000,00 € |
| bb) | Mischwasserkanäle | 1.500.000,00 € |
| cc) | Beleuchtung | 162.000,00 € |
| dd) | Straßenbäume (§ 11.) einschl.
3jähriger Anwuchspflege (34 x 1000,00 €) | 34.000,00 € |
| ee) | Anlegung der öffentlichen Grünflächen einschl.
3jähriger Anwuchspflege (2100. qm x 95,00 €) | 199.500,00 € |
| ff) | Ingenieurhonorar | 309.550,00 € |
| gg) | Vermessung (Verkehrsflächen u. Grünflächen) |48.000,00 € |
| hh) | Vertragsstrafe für nicht realisierten öff. gef. Wohnraum | 3.185.880,00 € |
| ii) | Fledermauskästen (20 x 250,00 €) | ...5.000,00 € |
| jj) | private Grünfläche mit Spielplatz (400 qm x 120,00 €) | 48.000,00 € |
| kk) | Ergänzung Buchenhecke Vennbahnweg nach Baumaßnahme | 5.000,00 € |
| ll) | Buchenhecke am nördlichen Rand des Plangebietes | 8.000,00 € |
| mm) | 64 Bäume auf privaten Flächen | 32.000,00 € |
| nn) | monetärer Ausgleich nach Baumschutzsatzung | 37.860,00 € |
| oo) | Vertragsstrafe Kita (§ 6) | ... 1.750.000,00. € |
- c) Die Bürgschaft ist aufgefördert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- d) Die Bürgschaften nach lit. b) lit. aa-ff) werden durch die Stadt – Bauverwaltung – nach erfolgter Teil-/Abnahme der Anlagen bzw. nach Abnahme nach der dreijährigen Anwuchspflege und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen bis zu einer Höhe von max. 90 v. H reduziert und soweit nachfolgend vereinbart Zug um Zug gegen Vorlage der jeweiligen Mängelansprüchebürgschaft nach Abs. 2 unverzüglich an die Erschließungsträgerin zurückgegeben.
- e) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. gg) wird nach Eingang der jeweiligen Vermessungsunterlagen bei der Stadt - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – entsprechend reduziert oder bei Vorliegen aller Unterlagen unverzüglich zurückgereicht.
- f) Die Sicherheit nach lit. b) lit. hh) wird von der Stadt – Bauverwaltung - um 50 v. H. reduziert, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Fertigstellung des Rohbaus des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Fertigstellung des Rohbaus ist durch Vorlage des Nachweises der Rohbauabnahme durch die Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – sowie der Bescheinigung der StädteRegion – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung – über die Rohbaufertigstellung zu belegen Die verbliebene Sicherheit wird von der Stadt – Bauverwaltung - unverzüglich zurückgereicht, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach abschließender Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung auszahlende Darlehensrate vollständig an die Vorhabenträgerin oder einen berechtigten Dritten gezahlt hat. Ebenso wird die Sicherheit unverzüglich von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, nachdem die Zahlung der Vertragsstrafe gem. § 5 Abs. 2 erfolgt ist.
- g) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. ii) wird nach Abnahme der Fledermauskästen durch die Stadt – Fachbereich Umwelt – zurückgereicht. Die Bürgschaften nach lit. b) li. li) bis mm) werden nach der ersten Abnahme und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen auf Antrag adäquat reduziert und nach Abnahme nach der dreijährigen Anwuchspflege und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen zurückgereicht.
- h) Die Bürgschaft nach lit. b) lit.nn) wird nach Eingang des Ausgleichsbetrages bei der Stadt - Fachbereich Umwelt – zurückgereicht.
- i) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. oo) wird mit Beginn der Mietvertrages nach § 6 Abs. 3 zurückgereicht.
- j) Erfüllt die Vorhaben-/Erschließungsträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, der Vorhaben-/Erschließungsträgerin schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhaben-/Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen der Vorhaben-/Erschließungsträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse

abgewiesen oder ist die Vorhaben-/Erschließungsträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zulassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhaben-/Erschließungsträgerin aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und / oder öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.

(2) Mängelansprüchebürgschaft

- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen nach Abs. 1 lit. b) lit. aa-ff) hat die Vorhaben-/Erschließungsträgerin nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich von der/den ausführenden Firma/en eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der jeweiligen Auftragssumme, welche der Stadt Aachen – Bauverwaltung - durch die Vorhaben-/Erschließungsträgerin nachzuweisen ist, einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- b) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt – Bauverwaltung - die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich an die sie stellende Bank oder Sparkasse zurück.

§ 21

Kostentragung/Erschließungsbeiträge

- (1) Die Kosten für die von der Erschließungsträgerin im Plangebiet herzustellenden Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche, Mischwasserkanal und öffentliche Grünflächen) gehen zu ihren Lasten. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen
- (2) Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass durch die im Plangebiet herzustellenden Erschließungsanlagen ein Fremdanliegergrundstück erschlossen wird. Sie verzichtet unwiderruflich auf eine beitragsrechtliche Abwicklung der Erschließungsanlagen nach §§ 127ff BauGB und Erstattung des auf dieses Grundstück entfallenden Erschließungsbeitrages.
- (3) Nach Erfüllung des Vertrages durch die Erschließungsträgerin gelten die Grundstücke innerhalb des Plangebietes als erschließungsbeitragsfrei im Sinne der §§ 127 ff. BauGB für die nach diesem Vertrag innerhalb des Plangebietes hergestellten Erschließungsanlagen.
- (4) Die Kosten für die Erneuerung der Mischwasserkanäle im Vennbahnweg und der Beckerstraße nach § 10 lit. e) werden von der Erschließungsträgerin vorfinanziert. Die Stadt – Bauverwaltung - erstattet der Erschließungsträgerin die nachweislich von ihr gezahlten Kosten unter Abzug des Restbuchwertes. Nicht zu den vorgenannten Kosten gehören Finanzierungskosten, die der Erschließungsträgerin durch die Inanspruchnahme eigener oder fremder Finanzierungsmittel entstanden sind sowie die ihr entstandenen Sach- und Personalkosten.

§ 22

Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhaben-/Erschließungsträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

**§ 23
Abtretung von Forderungen**

Forderungen der Vorhaben-/Erschließungsträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

**§ 24
Rechtsnachfolge**

Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Rechtsnachfolger nach Satz 1 für die Regelungen der §§ 7 und 8 sind auch die zukünftigen Erwerber der Grundstücke des Plangebietes.

**§ 25
Kündigungsrecht**

- (1) Die Parteien sind berechtigt diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

**§ 26
Salvatorische Klausel**

- (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.

**§ 27
Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 978 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den
Vorhaben-/Erschließungsträgerin

Aachen, den
Stadt Aachen

In Vertretung

.....
(Ulrich Tappe)
Geschäftsführer

.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

.....
(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

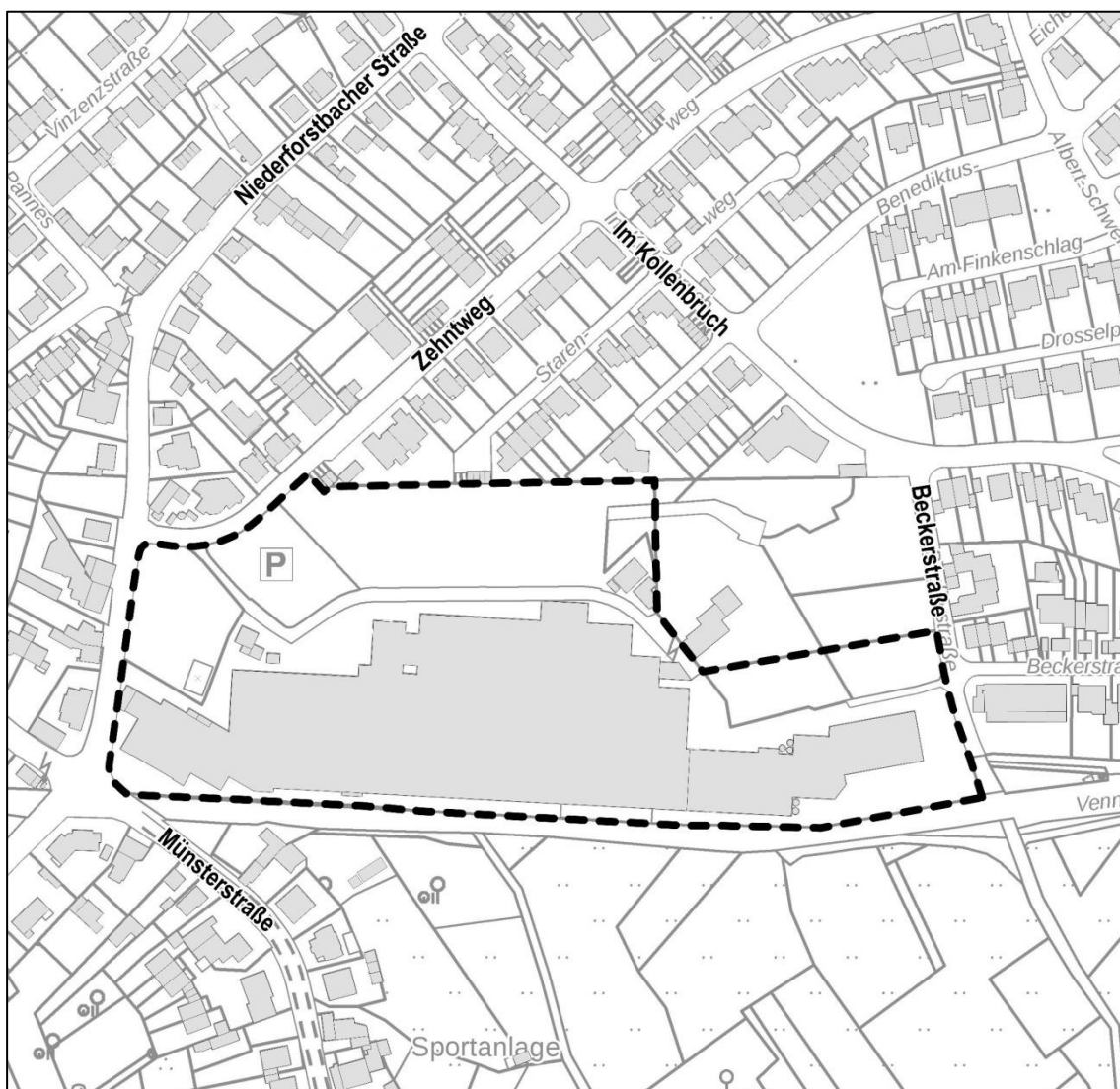
.....
(Hubertus Neßeler)
Geschäftsführer

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse
zum Satzungsbeschluss

Stand 06.11.2018



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Landesplanerische Vorgaben	4
1.3	Regionalplan	5
1.4	Masterplan* 2030.....	5
1.5	Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.6	Grün- und Gestaltungssatzung	6
1.7	Bestehendes Planungsrecht	6
2.	Anlass der Planung	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
3.1	Ziel der Planung.....	7
3.2	Deckung des Wohnbedarfes.....	8
3.3	Städtebauliches Konzept	9
3.4	Gebäude- und Wohnungstypologien / ruhender Verkehr.....	10
3.5	Erschließung / Verkehr	10
3.6	ÖPNV - Anbindung	12
3.7	Soziale Infrastruktur	12
3.8	Jugend- und Familienfreundlichkeit	12
3.8.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben	13
3.8.2	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	13
3.8.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	13
3.8.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen	13
3.8.5	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen	13
3.8.6	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	13
3.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
3.9.1	Mindestanforderung.....	14
3.9.2	Standortwahl der Bebauung	14
3.9.3	Kubatur der Gebäude	14
3.9.4	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	14
3.9.5	Umgang mit Freiflächen.....	14
3.9.6	Umgang mit Niederschlagswasser	15
3.9.7	Umgang mit der Energieversorgung	15
4.	Begründung der Festsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2	Maß der Nutzung	16
4.3	Bauweise	19
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.5	Nebenanlagen.....	21
4.6	Stellplätze und Tiefgarage	21
4.7	Lärmschutz	21
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
4.9	Grünflächen	22
4.10	Gestalterische Maßnahmen	22
5.	Umweltbericht	24
5.1	Einleitung	24

5.1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	24
5.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	24
5.1.3	Rechtliche Einbindung und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	25
5.1.4	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	25
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
5.2.1	Schutzgut Mensch	26
5.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	31
5.2.3	Schutzgut Boden	33
5.2.4	Schutzgut Fläche.....	37
5.2.5	Schutzgut Wasser.....	38
5.2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	40
5.2.7	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	41
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	43
5.2.9	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	44
5.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	44
5.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	44
5.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	45
5.3.1	Bei Durchführung der Planung	45
5.3.2	Nullvariante.....	46
5.3.3	Alternativplanung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl	47
5.4	Grundlagen	47
5.5	Monitoring	48
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	48
5.6.1	Schutzgut Mensch	48
5.6.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	48
5.6.3	Schutzgut Boden	49
5.6.4	Schutzgut Fläche.....	49
5.6.5	Schutzgut Wasser.....	50
5.6.6	Schutzgut Luft und Klima.....	50
5.6.7	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild.....	50
5.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	51
5.6.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	51
5.6.10	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	51
5.6.11	Fazit.....	51
6.	Auswirkungen der Planung	51
7.	Vertragliche Regelungen	51
8.	Kosten	52
9.	Plandaten	52

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt,
- im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten- und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße,
- nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage,
- im Osten durch die Beckerstraße,
- im Süden durch den Vennbahnweg.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst das Flurstück 3990 (ehemals Flurstücke 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985). Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen. Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zurückgebaut. Da das Plangebiet zukünftig als Wohngebiet genutzt wird, wurden im Vorfeld der Planung Untersuchungen zur Bestimmung der Altlasten durchgeführt. Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Straße ausgeräumt werden. Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung erforderlich wird.

1.2 Landesplanerische Vorgaben

Im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW sind die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind in diesen Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich:

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]“

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen - insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

„Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.“

1.3 Regionalplan

Regionalplan

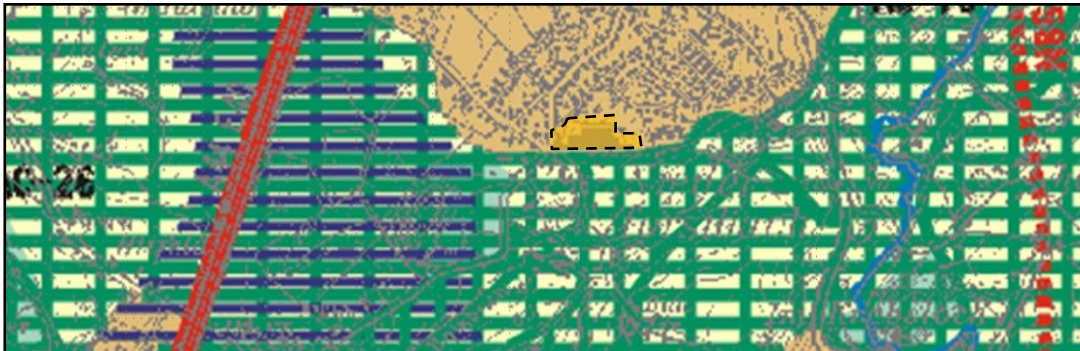


Abbildung 1: gültiger Regionalplan
Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar (siehe Abbildung 1).

Die Wohnnutzung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.

1.4 Masterplan* 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“, „Wirtschaft“, „Hochschule“, „Stadtbaukultur“ sowie „Natur und Umwelt“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Wohnen“ ist die, das Angebot von Wohnraum zur Bindung an den Standort Aachen zu schaffen. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Leitlinien und Zielen des Masterplans Aachen* 2030 ableiten.

1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Gültiger Flächennutzungsplan und Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen 2030, Vorentwurf 2014

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie im südöstlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen dar (siehe Abbildung 2).

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Damit entspricht die Zielsetzung des Bebauungsplanes den Zielen des Flächennutzungsplanes 2030. Da sich der Flächennutzungsplan 2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und dieses Aufstellungsverfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße- Tuchmacherviertel abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig, bei dem die gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen geändert werden. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 berücksichtigt. Deshalb ist für die Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung bereits abgeschlossen. Ab der Offenlage des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.



Abbildung 2: gültiger Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Aachen

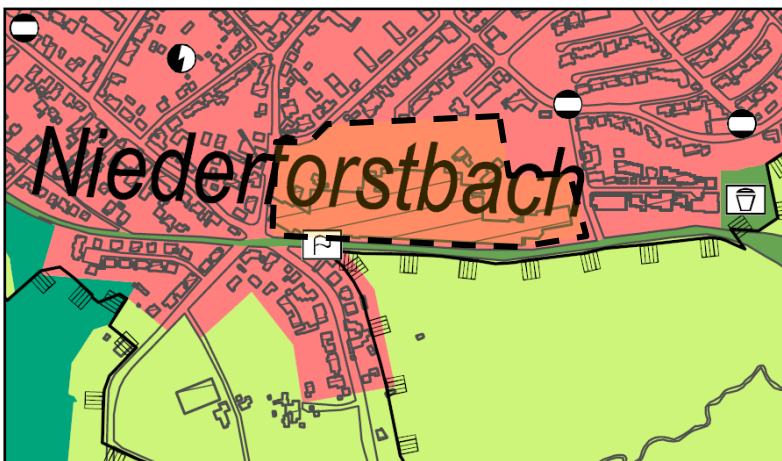


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Aachen 2030, Vorentwurf 2014
Quelle: www.aachen.de

1.6 Grün- und Gestaltungssatzung

Für den Bebauungsplan Nr. 978 –Niederforstbacher Straße / Beckerstraße ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen entsprechend anzuwenden.

1.7 Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960 (siehe Abbildung 4). Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entschei-

dungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

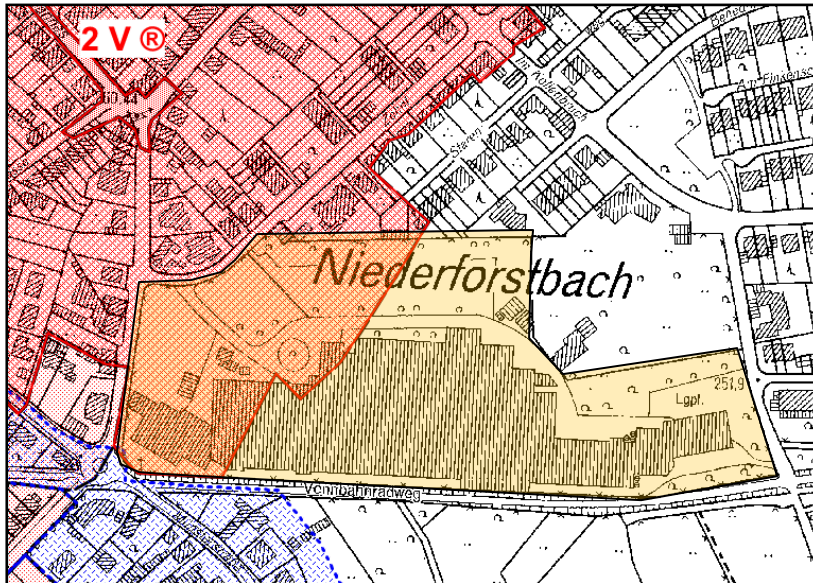


Abbildung 4: Überschneidung des Durchführungsplans Nr. 2 mit dem Plangebiet,
Quelle: www.aachen.de

2. Anlass der Planung

Am südlichen Rand von Aachen - Brand in Niederforstbach befindet sich das Gelände der ehemaligen Tuchfabrik, die Ende 2012 den Betrieb eingestellt hat. In den Gebäuden auf dem Gelände, in denen bis zu 800 Mitarbeitende beschäftigt waren, finden seit dem Ende des Betriebes nahezu keine gewerblichen Tätigkeiten mehr statt. Zwischenzeitlich wurde das gesamte Gelände mit allen Gebäudeteilen an eine neue Eigentümerin verkauft. Eine weitere dauerhafte gewerbliche Nutzung der bestehenden Gebäude hat sich nach der Betriebsaufgabe nicht ergeben und ist auch künftig unwahrscheinlich. Eine Umnutzung unter Erhalt der Bestandsgebäude ist wegen der Größe der Anlagen nicht darstellbar. Somit sollen alle Bauten auf dem Gelände zurückgebaut werden, das gesamte Gelände soll für die Wohnnutzung hergerichtet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung eines Wohngebietes auf den brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik und die Steuerung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und architektonischen Wohnentwicklung im Stadtteil Aachen-Brand zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch, Beckerstraße und Vennbahnweg. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet dienen. Es sollen gestalterisch ansprechende und nachhaltige Wohngebäude errichtet werden, mit einem Anteil von 30 % an öffentlich gefördertem Wohnraum. Neben der Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine mindestens fünf - gruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Darüber hinaus werden in dem an der Niederforstbacher Straße angrenzenden Wohngebiet (WA 3) kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, somit ist unter anderem ein Bäcker im Bereich des Vennbahnweges zulässig.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, welches im Kapitel 3.3 (Städtebauliches Konzept) erläutert wird, getroffen. Festsetzungen werden getroffen bezüglich der:

- überbaubaren Grundstücksflächen,
- Kubatur der Gebäude,

- Höhenabwicklung,
- Erschließung.

Das Plangebiet wird durch die Eigentümer als „Tuchmacherviertel“ entwickelt, dadurch soll der Bezug zu der ehemaligen und prägenden Nutzung durch die Tuchfabrik betont werden und erhalten bleiben. Im weiteren Text ist mit der Bezeichnung „Tuchmacherviertel“ die gesamte städtebauliche Entwicklung gemeint.

3.2 Deckung des Wohnbedarfes

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen - Strategie - Wohnen“ verabschiedet. Zwischenzeitlich wurde das Gutachten aktualisiert und zusätzlich teilträumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und die Innenstadt ausdifferenziert (Quaestio, 2015).

Ziel der Aachen - Strategie - Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden; das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird; Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird; Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Gemäß der Beschlussfassung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 und des Planungsausschusses vom 11.06.2015 soll eine Orientierung an dem im aktualisierten Quaestio - Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ erfolgen.

Das Szenario „Wirtschafts+“ geht neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserweiterung der RWTH Aachen aus. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebotes begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebotes ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio - Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2030 zur Bedarfsdeckung ca. 6.800 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon ca. 2.700 WE (40%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 4.100 WE (60%) in Mehrfamilienhäusern.

Zusätzlich entsteht auch durch die Zuwanderung von Flüchtlingen in den kommenden Jahren eine weitere Nachfrage an Wohnungsneubau.

Derzeit wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geprüft, in welcher Größenordnung dieser Wohnflächenbedarf bis 2030 auf Reserveflächen im Innenbereich (Brachflächen, Baulücken etc.) gedeckt werden kann. Auch wenn ein abschließendes Ergebnis im Hinblick auf den Umfang mobilisierbarer Innenentwicklungspotentiale derzeit noch nicht vorliegt, ist aber davon auszugehen, dass durch den im Gutachten ermittelten Nettowohnbauflächenbedarf von 135 ha bis zum Jahr 2030 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen wird. Potentielle Innenentwicklungsbereiche wie das Tuchmacherviertel sind daher notwendig, werden allerdings langfristig nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können.

3.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Tuchmacherviertel Wohnnutzungen in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern vor. Hierbei wurden insbesondere folgende Rahmenbedingungen der Rahmenplanung Brand mit aufgenommen:

- Stärkung des Wohncharakters „Wohnen im Grünen“
- Realisierung attraktiver, hochwertiger und der umgebenden Stadtstruktur angemessener Wohnquartiere
- Schaffung von Wohnungsbestand, der den heutigen und zukünftigen Anforderungen entspricht
- Verstärkung der Angebote für seniorengerechtes Wohnen an geeigneten Standorten
- Stärkung der Vernetzung mit der Umgebung und Anbindung an die vorhandenen Quartiere und Freiräume
- Verknüpfung siedlungsinterner Freiräume und Anbindung an die umgebenden Landschaftsräume
- Profilierung der vorhandenen und zukünftigen Treffpunkte und Quartiersmitten
- Entwicklung und Gestaltung quartiersbezogener Frei- und Spielräume
- Integration kleinteiliger Versorgungseinrichtungen, hier im Bereich des Vennbahnweges
- Qualitätsvolle und attraktive, moderne Gestaltung durch Bepflanzung, Außenmobiliar, Bodenbeläge, Außenbeleuchtung

Die Bebauung soll mit Stadt- und Mehrfamilienhäusern mit zwei und drei Vollgeschossen und einem darüber liegenden, zurückspringenden Geschoss erfolgen. Die Mehrfamilienhäuser sollen sowohl im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen als auch an zentralen Positionen im inneren Plangebiet realisiert werden. Somit wird ein auflockernder Wechsel zwischen den Stadt- und Mehrfamilienhäusern erreicht. Bei den Stadthäusern sieht die Planung Reihenhäuser und Doppelhaushälften vor (siehe Abbildung 5).

In dem Gebäude am Kreuzungspunkt Münsterstraße / Niederforstbacher Straße soll die Möglichkeit zur Realisierung eines Gastronomiebetriebes oder eines Verkaufsbetriebes, welcher eine Versorgungsfunktion für die Erholungssuchenden des Vennbahnweges bietet, geschaffen werden. Hierbei soll die Rotbuche mit dem Wegekreuz an der Ecke Niederforstbacher Straße / Vennbahnweg erhalten bleiben. Nach derzeitigem Planungsstand sollen somit im Plangebiet nach Abzug der Flächen für Läden und Kita ca. 98 Stadthäuser und ca. 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Entsprechend der Aachener Quotenregelung sollen in Abstimmung mit der Stadt Aachen 30% der Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Die Topographie des Plangebietes mit einer Höhendifferenz von ca. 9 m in Nord - Süd - Richtung wird durch das städtebauliche Konzept so aufgenommen, dass drei Grundstücksebenen mit jeweils ca. 3 m Höhenunterschied gebildet werden. Die obere Grundstücksebene schließt höhengleich an die bestehenden nördlich gelegenen Grundstücke an. Die mittlere Ebene liegt ca. 3 m unterhalb davon zwischen der nördlichen und südlichen HAUPTerschließung. Die unterste Ebene liegt wiederum ca. 3 m tiefer und grenzt an den Vennbahnweg an, der wiederum ca. 3 m tiefer liegt. Die geplante Böschung wird einen Übergang zum Vennbahnweg gewährleisten, welche die Privatsphäre der zukünftigen Bewohner sichert. Durch dieses Höhenkonzept wird die besondere Lage des Plangebietes am Freiraum Kornelimünster - Münsterländchen gewürdigt und aus allen Ebenen ein weiter Blick in den Freiraum ermöglicht. Die Erschließungsstraßen in Ost - West - Richtung verlaufen jeweils nahezu eben, die Höhenunterschiede werden in den in Nord - Süd - Richtung liegenden Verbindungswegen überwiegend barrierefrei überwunden.

In zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ mit Blick in die freie Natur abgeschlossen werden.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept Tuchmacherviertel
Quelle: PBS architekten Planungsgesellschaft mbH

3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien / ruhender Verkehr

Die vorgesehene Gebäude- und Wohnungstypologie ist vielfältig. Geplant sind sowohl Geschosswohnungen als auch Einfamilienhäuser. Bei den Geschosswohnungen sind Grundrisse von ca. 35 m² bis ca. 140 m² Wohnfläche vorgesehen, so dass Haushaltsgrößen von 1 bis 6 Personen ein Angebot finden. Es werden sowohl öffentlich geförderte Wohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entwickelt. Bei den Einfamilienhäusern reicht das Spektrum von Reihemittelhäusern über Reihenendhäuser bis zu Doppelhäusern, die Wohnflächen sind gespreizt von ca. 130 m² bis 180 m² Wohnfläche. Dadurch entsteht ein vielschichtiges Angebot, welches zu einer sozialen Mischung im Gesamtquartier führt. Der jeweilige ruhende Verkehr wird untergebracht in Tiefgaragen und Einzelgaragen. Es sind auch ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollen ca. 270 Wohneinheiten (WE) entstehen. Von der Fachverwaltung wird ein Parkplatzschlüssel von 0,3 Parkplätzen je Wohneinheit gefordert. Innerhalb des neuen Wohngebietes werden ca. 81 öffentliche Parkplätze angeboten. Im Rahmen der Ausführungsplanung möchten sowohl die Stadt als auch die Eigentümerin die Realisierung der Parkplätze bedarfsorientiert umsetzen (z.B. Verzicht auf die Realisierung von Parkplätzen zugunsten von mehr Freiraum innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen). Um bedarfsorientiert hochwertige Straßenräume anbieten zu können, wird daher auf eine Festsetzung der Anzahl der Parkplätze beziehungsweise auf eine Verortung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet.

3.5 Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen.

Sämtliche Stiche sind als Privatstraßen geplant. Zurzeit wird die Erschließung des Flurstückes 1986 und den daran anschließenden Flurstücken 1987 bis 1993 über ein Wegerecht gesichert. Um den Anschluss an das Flurstück 1986 und den damit verbundenen Flurstücken 1987 bis 1993 dauerhaft zu sichern wird der nordöstliche Erschließungsstich als öffentlich Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird mit der im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erstmals die für die Nutzung dieser Grundstücke rechtlich erforderliche öffentliche Erschließung gewährleistet. Die Erschließungsstraße nimmt im Wesentlichen den Verlauf des Wegerechts auf. Auch den Anschluss der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz wird somit gewährleistet. Tatsächlich werden durch die nunmehr öffentliche Erschließung keine Umwege für die Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1986 bis 1993 verursacht. Die bestehenden Wegelängen und auch Steigungsverhältnisse werden beibehalten. Durch die neuangelegten öffentlichen Verkehrsflächen verbessert sich qualitativ die Erschließungssituation.

Die gesamte öffentliche Erschließung soll als hochwertig gestaltete Mischverkehrsfläche mit mehreren platzartigen Aufweitungen verkehrsberuhigt hergestellt werden. Durch die Beschränkung der Fahrbreiten in Form von Baumscheiben und öffentlichen Besucherparkplätzen soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten durchgesetzt werden. Für den privaten ruhenden Verkehr sieht das städtebauliche Konzept genügend private Stellplätze auf den privaten Grundstücken vor. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nach der frühzeitigen Beteiligung insgesamt drei Erschließungsvarianten geprüft. Variante A sieht jeweils eine Anbindung an die Niederforstbacher Straße und an die Beckerstraße vor. Der Durchgangsverkehr durch das neue Quartier soll dadurch verhindert werden, dass die Nebenerschließung zur Beckerstraße von der Ringschließung durch Poller oder Ähnliches verhindert wird. Variante B unterscheidet sich von Variante A dahingehend, dass das Tuchmacherviertel ausschließlich aus dem Westen über die Niederforstbacher Straße und den Zehntweg erschlossen wird. Eine zusätzliche Anbindung an die Beckerstraße ist in Variante B nicht vorgesehen. Variante C unterscheidet sich von Variante A darin, dass in dem Quartier keine Durchfahrtsperre vorhanden ist und somit jedes Ziel im Tuchmacherviertel von allen Erschließungspunkten aus erreicht werden kann. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens kommen zu dem Schluss, dass alle drei Erschließungsvarianten verkehrstechnisch möglich und leistungsfähig sind und sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten aufweisen werden. Auch bei Variante C ist aufgrund der geplanten verkehrsberuhigten Gestaltung der inneren Erschließungsstraßen mit vorgesehener Schrittgeschwindigkeit die Wahrscheinlichkeit gering, dass potenzielle Durchgangsverkehre das Quartier zusätzlich spürbar belasten werden. Das Verkehrsgutachten zeigt auf, dass bei der Variante C ein geringer Anteil des motorisierten Individualverkehrs (15%) durch das Tuchmacherviertel auf die Niederforstbacher Straße abgeführt wird. Eine Unterbrechung der Verbindung zur Beckerstraße durch Poller wird verkehrsgutachterlich als möglich bewertet und kann bei Notwendigkeit umgesetzt werden. Von weitergehenden Regelungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens abgesehen. Darüber hinaus ist eine Festsetzung von Durchfahrtsperren im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht möglich. Die Verkehrsanlagen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verantwortung der Stadt Aachen über. Sollte sich herausstellen, dass wider erwartend verkehrliche Missstände auftreten, behält sich die Straßenverkehrsbehörde eine Trennung der Verkehrserschließungen durch den Einbau von Pollern vor.

Die vorhandene Gehwegbreite im Zehntweg ist für die beabsichtigte Nutzung mit ca. 1,00 m nicht ausreichend dimensioniert. Insbesondere durch die geplante Kindertagesstätte ist mit einer gesteigerten Fußgängerfrequenz zu rechnen. Entsprechend der Forderung der Straßenverkehrsbehörde soll der Gehweg auf 2,00 m -zulasten der angrenzenden privaten Grundstücke- vergrößert werden. Die Herstellung soll durch den Vorhabenträger erfolgen und die dauerhafte Verfügbarkeit durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit notariell gesichert werden. Die Verpflichtung zur Herstellung des Gehweges und Umsetzung der Grunddienstbarkeit wird verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die an das Tuchmacherviertel angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig, um bei einer Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre problemlos abzuwickeln. Verkehrliche Probleme sind durch den Bau des Quartiers weder im PKW- noch im Fuß- und Radverkehr zu erwarten.

Die Entwässerung des Quartiers soll auf Grund der angrenzenden Kanäle als Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände oder ein Überlauf in den Oberforstbacher Bach sind nicht möglich. Der Anschluss der Entwässerung wird verteilt auf die vorhandenen Kanäle in der Niederforstbacher Straße, Beckerstraße und im Zehntweg. Dazu muss der Kanal im Vennbahnweg erneuert und vergrößert werden. In der Beckerstraße kann ein bisher nicht genutzter Rückhaltekanal mit dem Einbau einer Drosseleinrichtung reaktiviert werden.

3.6 ÖPNV - Anbindung

Die ÖPNV - Anbindung erfolgt ausschließlich über Busse. Unmittelbar am Plangebiet entlang fahren die Linien 55 und 65 in Richtung Innenstadt über den Bahnhof Rothe Erde als Verknüpfungspunkt zum Regionalverkehr der Deutschen Bahn. In weiterer fußläufiger Entfernung sind die Linien 5 und 45 zu erreichen (ca. 500 m, Haltestelle Wolferskaul). Ebenfalls in ca. 500 m Entfernung liegt die Haltestelle Vennbahnbogen für die Schnellbuslinie 173 Richtung Uniklinik.

3.7 Soziale Infrastruktur

Eine Kindertageseinrichtung (KITA) ist als neue, mindestens fünf - zügige Einrichtung innerhalb der Wohnbauflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Mit Blick auf die Schulen besteht zwar eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, im Bereich der Kindertagesstätten müssen jedoch vorhandene Versorgungslücken im Bezirk Brand geschlossen werden. Mit der Realisierung von ca. 270 Wohneinheiten und dem damit verursachten Zuzug vornehmlich junger Familien mit kleinen Kindern soll eine zusätzliche Kindertageseinrichtung im Plangebiet errichtet werden. Der vorgesehene Standort wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da in den oberen Geschossen Wohnnutzungen errichtet werden sollen. Darüber hinaus werden durch diese Festsetzung langfristig flexible Nutzungskonzepte berücksichtigt, die sich bedarfsgerecht entwickeln können. Sollten sich etwa durch demographische Entwicklungen Bedarfsreduzierungen einstellen, ermöglicht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Umnutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken und entspräche somit den Zielen des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf in Kombination mit dem Bau einer spezifischen Kindertagesstätte hätte diesen Vorteil nicht und würde im Falle von Bedarfsreduzierungen zu einem ungewollten Leerstand und in der Folge zu einem erneuten Planerfordernis führen, was vermieden werden soll. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Kindertagesstätte soll Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Eigentümergesellschaft und der Stadt Aachen werden. In dem Vertrag soll geregelt werden, dass zur Bedarfsdeckung eine Kindertagesstätte zu errichten ist und solange betrieben werden soll, wie der Bedarf fortbesteht.

3.8 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Durch die Mischung verschiedener Wohnungsgrößen soll für alle Generationen und Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen werden. Die Stadt Aachen hat zur Sicherung und Verbesserung der konkreten Lebensbedingungen der in der Stadt lebenden Familien einen Kriterienkatalog (Stadt Aachen, Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau, 2016) aufgestellt, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt worden und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Das städtebauliche Konzept sieht neben den privaten Hausgärten verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen mit sechs verbreiterten Multifunktionsflächen vor, die kleine Plätze bilden. Diese können und sollen auch als Spielflächen genutzt werden. Die Flächen haben in der Regel eine Größe von ca. 800 m². Die vier privaten Erschließungsstiche (Gesamtgröße ca. 1.075 m²) werden so hergestellt, dass sich hier kleinflächige Spielmöglichkeiten ergeben. Es gibt einen privaten Spielplatz (Größe ca. 400 m²) im westlichen Bereich des Plangebietes sowie eine zentrale öffentliche Grünfläche (Größe ca. 2.100 m²), die von allen Ebenen aus gut erreichbar ist und in der Spielplätze und freie Flächen angeboten werden, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. In der Nachbarschaft des Plangebietes stehen öffentliche Spielplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Und nicht zuletzt laden der Vennbahnweg und die freie Landschaft vor allem größere Kinder zu Bewegung und Spiel ein.

Über den Vennbahnweg sind die Schulen Grundschule Brander Feld und Gesamtschule Aachen - Brand, die Sportstätten und die Schwimmhalle Brand sowie das Stadtteilzentrum an der Trierer Straße gut zu erreichen. In ca. 2,5 km Entfernung ist darüber hinaus im Stadtteil Kornelimünster das Inda - Gymnasium ebenfalls über den Vennbahnweg zu er-

reichen. Des Weiteren ist in direkter Nachbarschaft an der Straße Im Kollenbruch der Neubau einer städtischen Kindertagesstätte geplant. Wegen der Bedarfssituation in Brand soll im Plangebiet eine zusätzliche Kindertagesstätte entstehen, die für die Kinder fußläufig erreicht werden kann.

3.8.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Durch die Planung wird ein Wohngebiet auf einer Industriebrache entwickelt. In fußläufiger Entfernung befindet sich an der Trierer Straße das Nahversorgungszentrum Aachen Brand, welches durch den Ausbau des Einzelhandelsstandortes im Querungsbereich des Vennbahnweges mit der Trierer Straße eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erheblich erleichtert. Dieses Einzelhandelsangebot garantiert kurze Wege, die sowohl für junge Familien, als auch für Senioren einen Standortvorteil bieten.

3.8.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Für Kinder ist eine Spielplatzfläche im Plangebiet vorgesehen. Die privaten Freiflächen des Wohngebietes bieten zudem weitere private Aufenthalts- und Spielqualitäten. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem bereits die Spielflächen am östlichen Ende der Beckerstraße und die Außenflächen der Schule am Brander Markt. Über den Vennbahnweg sind ebenfalls die großzügigen Freizeit- und Spielanlagen zwischen Trierer Straße und Kornelimünster fußläufig beziehungsweise mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Grünflächen und Asphaltflächen des Vennbahnweges bieten darüber hinaus gute Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

3.8.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von Siedlungsflächen begrenzt, die ebenfalls als allgemeine Wohngebiete eingestuft werden können. Somit bildet die Wohnbauentwicklung des Tuchmacherviertels im südlichen Bereich den städtebaulichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles Brand. Die Ausstattung mit kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen ist gut. Knapp einen Kilometer vom Plangebiet entfernt, liegen die Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße und die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße. Mögliche Angebotslücken im Bereich der Kindertagesstätten werden durch die Planung einer fünf - zügigen Kita innerhalb des Plangebietes kompensiert. In ca. 700 m Entfernung an der Rombachstraße befinden sich darüber hinaus die Schwimmhalle Brand und der Sportplatz sowie eine große Spielfläche, die direkt am Vennbahnweg liegt.

3.8.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die unter Punkt 3.9.3 genannten Einrichtungen können über den Vennbahnweg erreicht werden, hierbei muss die Münsterstraße zweimal überquert werden. Bei weiteren Planungen im Bereich der Querungen der Münsterstraße ist darauf zu achten, dass die Querungen möglichst sicher gestaltet werden. Alternativ können diese Einrichtungen über den Wolfskaul und die Niederforstbacher Straße erreicht werden. Hier sind ebenfalls neben den Querungshilfen die Straßenquerschnitte möglichst sicher zu gestalten. Darüber hinaus würde gemäß dem Verkehrsgutachten zu diesem Bebauungsplan eine zusätzliche Kenntlichmachung der Vorfahrtssituation durch rote Einfärbung der südlichen und östlichen Kreisverkehrsfurten (ggf. mit zusätzlichen Bodenpiktogrammen) zu einer deutlichen Verbesserung der vorhandenen Verkehrsführung und Verkehrsregelung an dem bestehenden Kreisverkehr und auf dem Vennbahnweg führen.

3.8.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Neben der zuvor erwähnten KITA wird eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz und Quartierstreffpunkt realisiert, eine weitere private Grünfläche wird ebenfalls als Spielplatz ausgebaut. Nach Süden öffnet sich die Grünfläche mit einem „Landschaftsbalkon“ zum Vennbahnweg hin. In diesem Bereich bietet ein Fußweg eine direkte Anbindung an den Vennbahnweg.

3.8.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Die Grünflächen des Plangebietes sowie die Kindertagesstätte sind von allen Wohngebäuden aus sicher zu Fuß erreichbar. Aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung ist die Nutzung der Verkehrsflächen als Spiel- und Aufenthaltsflächen möglich. Sowohl die zentral gele-

gene Grünfläche als auch die als Mischflächen geplanten, wenig befahrenen Multifunktionsflächen, bieten allen Generationen Raum für Kommunikation und für ein soziales Zusammenleben.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Anbindung an die Aachener Innenstadt wird durch die Buslinien 55 und 65 sichergestellt, die Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes anfahren. Über den in ca. 20 Minuten mit dem ÖPNV erreichbaren Schienenthaltepunkt ‚Aachen-Rothe Erde‘ besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Der an das Plangebiet angrenzende Vennbahnweg bietet darüber hinaus eine sichere Route für Fußgänger und Radfahrer über das Brander Stadtzentrum bis in die Aachener Innenstadt.

3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.9.1 Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z.B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

3.9.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Durch die Überplanung der ehemaligen Tuchfabrik wird dieser Vorgabe entsprochen, eine brachliegende Industriefläche wird zukünftig der Wohnnutzung zugeführt. Dadurch, dass die heutige Industriebrache von Wohnbebauung umgeben ist und die maximale Größe von ca. 5 ha nicht erweitert werden kann, ist eine weitere Nutzung dieser Fläche für gewerbliche und industrielle Funktionen schon aus immissionsrechtlicher Betrachtung nicht nachhaltig.

3.9.3 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten mit II bis III Geschossen und den zurückversetzten Obergeschossen erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen. Mögliche Einfamilienhäuser schneiden hinsichtlich dieses Verhältnisses naturgemäß schlechter ab, wobei Hausgruppen und Doppelhäuser gegenüber den Einzelhäusern wiederum etwas besser dastehen. Im Projekt Tuchmacherviertel sind ausschließlich Geschosswohnungsbauten, Doppelhäuser und Hausgruppen / Reihenhäuser vorgesehen.

3.9.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung der Gebäude wurde so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich sind. Sollte über eine effiziente Sonnenenergienutzung durch Kollektoren und Fotovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen nachgedacht werden, ist die Ausrichtung auf dem Dach maßgeblich. Aufgrund der städtebaulichen Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich dem natürlichen Gefälle des Plangebietes Richtung Süden anpassen, ist auf den Dachflächen eine optimale Ausrichtung möglich.

Darüber hinaus werden die Flächen des zurückspringenden obersten Geschosses für einen optimal zur Sonne ausgerichteten Balkon nutzbar. Um das architektonische Bild der Siedlung nicht zu stören, wird die Nutzung der Sonnenenergie bereits beim Gebäudeentwurf berücksichtigt. Bei der Grundrissgestaltung soll auf eine Anordnung der Aufenthaltsräume zur besonnten Seite geachtet werden. Die Schlafräume sollten nach Möglichkeit in den nördlichen Bereich der Wohnungen gelegt werden, da bei diesen Räumen kein direkter Sonnenbedarf besteht.

3.9.5 Umgang mit Freiflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 54.000 m². Abzüglich der Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen und den versiegelten Flächen für Gebäude, Garagen und Nebenanlagen, verbleiben Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 24.000 m², was einem Anteil von ca. 44 % des Geltungsbereiches entspricht.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen innerstädtischen Bereich handelt und eine relativ hohe Verdichtung angestrebt wird, ist das Verhältnis zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen akzeptabel.

3.9.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Betrachtung des Plangebietes hat ergeben, dass eine gezielte Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist und auch ein Überlauf in den rund 350 m entfernten Oberforstbacher Bach auf Grund fehlender Leistungsfähigkeit des Vorfluters nicht zielführend ist.

Umgesetzt wird daher eine Entwässerung im Mischsystem mit einer Abflussaufteilung auf die vorhandenen Kanäle in der Niederforstbacher Straße, Beckerstraße und im Zehntweg. Die westlichen Bauten werden dabei direkt an die Niederforstbacher Straße angeschlossen, die Entwässerung der Kindertagesstätte erfolgt über den Zehntweg. Der Rest des Plangebietes wird an den Kanal in der Beckerstraße bis hin zum Vennbahnweg angeschlossen. Da eine Rückhaltung des Wassers notwendig ist, aber innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden kann, müssen die Kanäle im Vennbahnweg und der Niederforstbacher Straße erneuert und vergrößert werden. In der Beckerstraße kann ein bisher nicht genutzter Rückhaltekanal mit dem Einbau einer Drosseleinrichtung reaktiviert werden.

Außerdem besteht die Überlegung, im Zuge der weiteren Planung zwei bestehende Haltungen vom Beckergelände in den Vennbahnweg zu verlegen.

3.9.7 Umgang mit der Energieversorgung

Die Energieversorgung des zukünftigen Wohngebietes ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Darüber hinaus wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft, ob unter den Gesichtspunkt der rationellen Verwendung von Energie eine Nahwärmeversorgung mit einer emissionsarmen Wärmebereitstellungsanlagen die mit Erdgas betrieben wird realisiert werden kann. Die Anlage soll zur Lieferung von Heizwasser zum Beheizen von Räumen und zur Bereitung von Warmwasser sowie zur Erzeugung elektrischen Stromes genutzt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts umzusetzen, sind die Festsetzungen bezüglich

- des inneren Erschließungskonzeptes,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts dar.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Wohngebietes soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Wahl eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den zukünftigen Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung, den Vorgaben der Rahmenplanung Brand und den städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Bestandsnutzung ein.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sollen im WA 1, WA 2, WA 2.1, WA 4 und WA 5 ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. In Abgrenzung zu einem reinen Wohngebiet (WR) soll in allen Gebieten zugelassen werden, dass Gebäude oder Räume auch durch Büros und Verwaltungen genutzt werden können. Dabei ist nicht ausschließlich die Nutzung durch freiberuflich Tätige (entsprechend § 13 BauNVO) zulässig, sondern auch durch Verwaltungen im Sinne des § (3) Nr. 3 BauNVO. Darüber hinaus sind auch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die in einem WR nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Ausschluss der kleinen Läden zur Gebietsversorgung, der Schank- und Speisewirtschaften ist dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept geschuldet. Die gemeinsame Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Einfamilienhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen) für den ruhenden Verkehr der Bewohner und die auf die Wohnnutzung ausgelegte (und dimensionierte) Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Raum lassen keine Nutzungen zu, die mit vermehrtem Besucherverkehr verbunden sind. Dies ist entlang der Niederforstbacher Straße nicht der Fall, deshalb ist der Ausschluss hier nicht festgesetzt.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben im gesamten Plangebiet erfolgt, weil das städtebauliche Konzept keine Flächen vorsieht, auf denen ein Gartenbaubetrieb möglich wäre. Durch die beschriebene Zusammenlegung von Einfamilienhäusern und Tiefgaragen kann diese Fläche auch nicht durch Zusammenlegung mehrere Grundstücke entstehen. Tankstellen sollen aus dem Gebiet herausgehalten werden, um entsprechende Emissionen zu vermeiden und weil hier ohne Durchgangsverkehr kein geeigneter Standort für eine Tankstelle entstehen kann.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung wird in allen WA-Gebieten für die zukünftigen Wohngebäude die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 gewählt. Das entspricht dem städtebaulichen Konzept, das der Planung zugrunde liegt und es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus so umfänglich wie möglich zu nutzen.

Das städtebauliche Konzept sieht großflächige Tiefgaragen unterhalb der Baufelder für Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vor. Der ruhende Verkehr der Anwohner kann hier vollständig in den Tiefgaragen untergebracht werden, auf Einzelgaragen und oberirdische Stellplätze kann verzichtet werden. Dadurch entsteht eine hohe städtebauliche Qualität. Um dies zu erreichen wird geregelt, dass die GRZ für Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden kann. In der Teilfläche WA 5 ist zulässig, dass durch die Tiefgarage eine GRZ von 0,9 erreicht wird, weil in diesem Baufeld nicht nur Anwohner, sondern auch die Mitarbeiter der Kindertagesstätte ihre Stellplätze erhalten. Dadurch ist der Platzbedarf etwas höher, soll aber auch vollständig in der Tiefgarage gedeckt werden, um den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum heraus zu halten.

Innerhalb des WA 1 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Bei den Hausgruppen soll eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,6 für innenliegende Grundstücke mit Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sein, wenn für die gesamte Hausgruppe die GRZ von 0,4 nachgewiesen wird. Damit wird eine verdichtete Bauweise für die innenliegenden Grundstücke und Gebäude zugelassen. Dies ermöglicht die Errichtung von Hausgruppen mit innenliegenden Gebäuden auf kleineren Grundstücken. Städtebaulich erwünscht ist in dieser Randlage das Einfamilienhaus mit Hausgarten, so dass mit dieser Zielsetzung die Einzelüberschreitung der GRZ zugelassen wird, wenn für das Gesamtensemble die Obergrenze der GRZ eingehalten wird.

Weiterhin soll festgesetzt werden, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl und die Baugrenze durch Flächen für Terrassen überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung erfolgt, da die Baugrenzen entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt werden und so die städtebauliche Dichte im Plangebiet definieren. Vorgelagerte Terrassen werden dabei nicht erfasst, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte führen könnten.

Die Festsetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Sie werden durch die Anlage von Tiefgaragen verursacht. Die städtebauliche Dichte der Hochbauten bleibt durch diese Festsetzungen innerhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Im WA 1 sind die zulässigen Überschreitungen nicht allein durch die Anlage der Tiefgaragen begründet. Hier wird durch die Festsetzung 2.1.3 zugelassen, dass innenliegende Grundstücke mit Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer GRZ von 0,6 bebaut werden dürfen. Diese Überschreitung bleibt innerhalb der Grenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO und ist darüber hinaus nur zulässig, wenn für die gesamte Hausgruppe der Wert von 0,4 eingehalten bleibt. Insofern ist auch hier nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen.

Die durch die Tiefgaragen verursachten Überschreitungen der GRZ werden durch die nahezu vollständige Begrünung der Tiefgaragendächer ausgeglichen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht auf den Tiefgaragendächern private Grünflächen in Form von Hausgärten und offenen Grünflächen vor, die lediglich durch Terrassen und Wege versiegelt werden. Die Begrünung hat für die Niederschlagswasserbeseitigung, die künftig im Mischsystem erfolgen wird, den Vorteil einer leichten Retentionswirkung, mikroklimatisch positive Auswirkungen auf die Lufthygiene und trägt zur Vermeidung von Aufheizeffekten bei. Insofern werden durch die Anordnung der Tiefgaragen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Geschossflächenzahl

In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA 1), die mit Einfamilienhäusern bebaut werden, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,1 auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zugelassen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 2 bis WA 5) wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 zugelassen, ebenfalls auf Basis des städtebaulichen Konzeptes.

Die Terrassierung des Geländes hat in Kombination mit dem städtebaulichen Konzept zur Folge, dass die Zufahrten zu den Tiefgaragen teilweise höhengleich zu den jeweiligen Erschließungsstraßen und die Wohngeschosse jeweils oberhalb liegen. Dadurch können die Tiefgaragen teilweise die Wirkung eines Vollgeschosses haben. Das betrifft ausschließlich die Gebäude, die oberhalb der Erschließungsstraßen angeordnet sind (in der Regel die nördlich liegenden Bauwerke).

Das städtebauliche Konzept sieht für die Gebäude gestaffelte Höhen vor, die durch die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Baugrenzen gewährleistet werden. Eine Baugrenze legt die Aussenmaße der Gebäude bis zu einer Höhe von zwei (EFH) oder drei (MFH) Vollgeschossen fest. Eine zweite Baugrenze, die gegenüber der ersten an bis zu zwei Gebäudekanten um bis zu 4 m zurückspringt, lässt eine um jeweils ein Geschoss höhere Gebäudehöhe zu.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes gewährleisten, dass oberhalb der Tiefgaragen und im Rahmen der gestaffelten Höhenfestsetzungen das Maß der baulichen Nutzung die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 nicht überschreitet und teilweise (mit 0,8 – 1,1) auch unterschreitet.

Geländehöhen und Höhen baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Südhanglage, es hat im Nord - Westen am Zehntweg im Bereich der Übergänge an das vorhandene Erschließungsnetz mit ca. 260 m über NHN den höchsten Punkt. Im südöstlichen Bereich an der Ecke Beckerstraße / Vennbahnweg liegt der tiefste Punkt mit ca. 248 m über NHN. In Nord - Süd - Richtung fällt das Gelände durchschnittlich um ca. 9 m. Die schematischen Geländeverläufe sind der nachfolgenden Abbildung 6 zu entnehmen. Diese Abbildung 6 zeigt die Höhenverläufe im Plangebiet, welche durch die nordöstlichen Grundstücke bis zur Ecke Im Kollenbruch / Beckerstraße ergänzt wurden sowie die Höhenpunkte an den Randbereichen dieses Betrachtungsraumes.

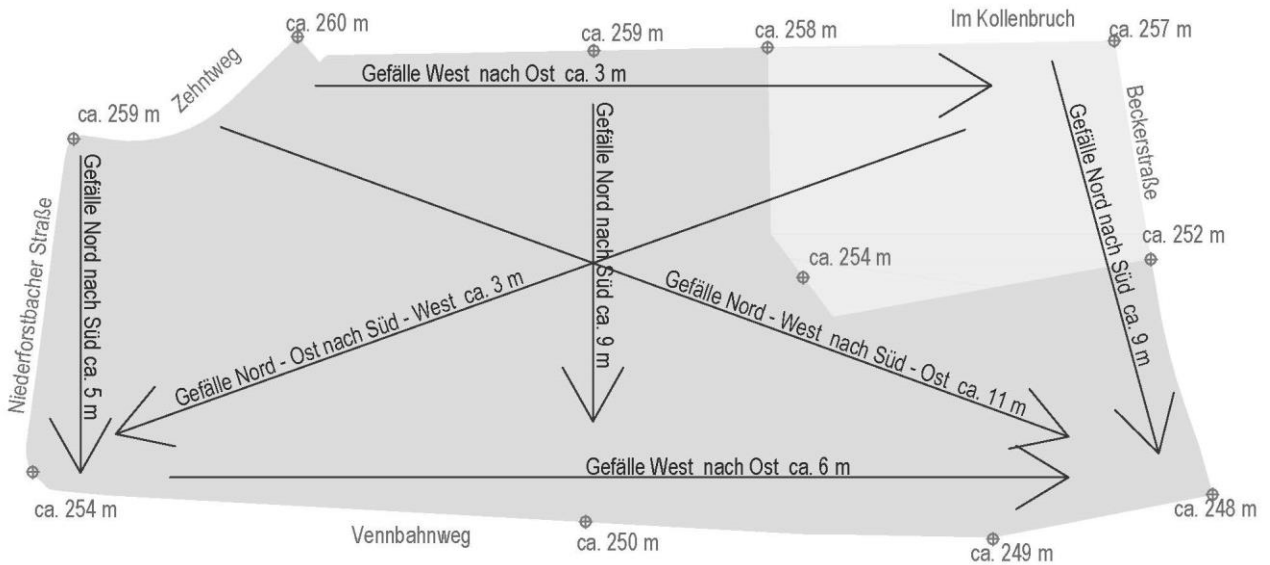


Abbildung 6: Systematische Darstellung der Höhenverläufe

Das Gelände im Plangebiet entspricht nicht mehr dem natürlichen Geländeverlauf, es ist hauptsächlich in zwei Ebenen aufgeteilt, die Produktionsebene, auf der sich das Fabrikgebäude befindet und die Erschließungsebene, die hauptsächlich durch die bestehende Stellplatzanlage bestimmt wird. Im Norden, zur bestehenden Wohnbebauung, befindet sich ein ca. 1,5 m hoher modulierter Erdwall, der im Rahmen der Realisierung der Stellplatzanlage aufgeschüttet und mit einer Bepflanzung versehen wurde. Dieser Wall diente sowohl der Lärminderung als auch zum Sichtschutz zur bestehenden Wohnbebauung im Norden der Stellplatzanlage bzw. der Fabrikanlage. Durch den Wegfall der Stellplatzanlage und der Fabrikanlage hat der Wall keine weitergehende Funktion mehr. Der Übergang dieser beiden Ebenen zueinander sowie der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgen zum einen über technische Bauwerke wie Mauern, Treppen und Rampen und zum anderen durch Geländemodulation.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird das Plangebiet zukünftig in drei Ebenen eingeteilt, wodurch die mit den Höhendifferenzen verbundenen Steigungen reduziert werden können. Diese Staffelung gilt sowohl für die Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 7), als auch für die Mehrfamilienhäuser (siehe Abbildung 8).

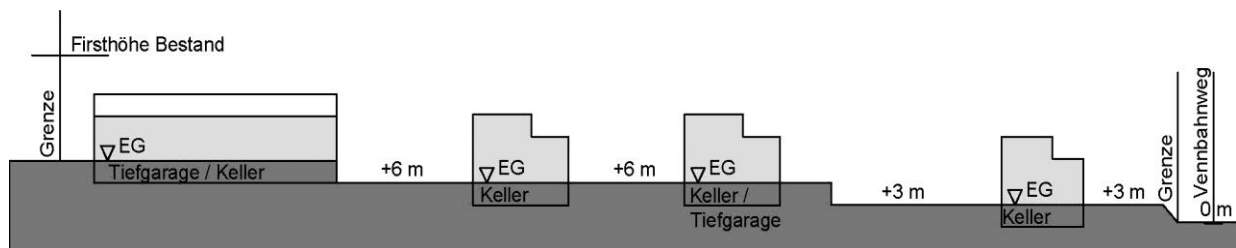


Abbildung 7: Systemschnitt (Nord - Süd) im Bereich der Einfamilienhäuser

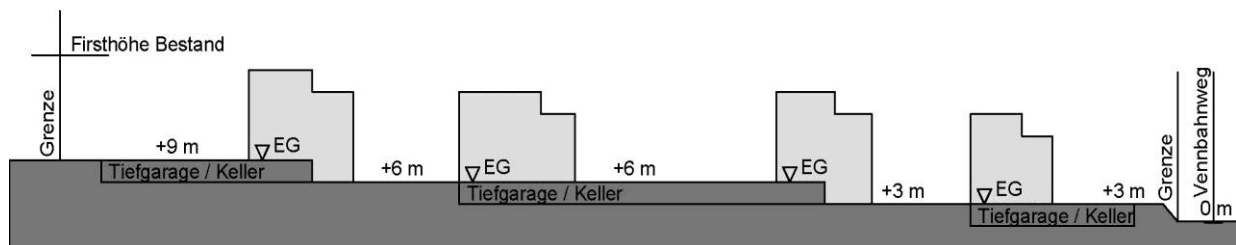


Abbildung 8: Systemschnitt (Nord - Süd) im Bereich der Mehrfamilienhäuser

Darüber hinaus wird mit dieser Anordnung eine optimale solare Ausrichtung der geplanten Gebäude erreicht. Somit kann eine optimale passive und aktive Solarnutzung erzielt werden.

Im Bebauungsplan sind die Höhe der baulichen Anlagen (GH), die Geländeoberkanten (GOK) und die Oberkante Fertigfußboden (OKFF_{EG}) als Höhen mit Bezug Normalhöhennull festgesetzt. Die GH - Höhen und die OKFF_{EG} - Höhen werden als Maximalhöhen festgesetzt, um in der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der geplanten Terrassierung und der inneren Quartiersbildung ein homogenes Gesamtbild des Plangebietes dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung der Geländeoberkante dient der Geländeanpassung entsprechend dem städtebaulichen Konzept (Terrassenbildung). Um die für die Anpassung an den Bestand und an die öffentlichen Straßen erforderlichen Geländemodellierungen zu ermöglichen, wird die GOK mit einer Toleranz von +/- 1 m festgesetzt.

Mit der GOK wird die Grundlage für die Berechnung der Abstandfläche festgesetzt. Dabei gilt der konkret festgesetzte Wert ohne die Toleranz von +/- 1m, so wird der Bezug eindeutig.

Die Gradienten der öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt, um zukünftig die Höhenlage der Straße zu sichern.

In den Übergangsbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, dem Vennbahnweg und den privaten Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes wurden keine verbindlichen Höhenfestsetzungen getroffen, um die zukünftige Geländegestaltung in den Übergängen zu den Bestandshöhen außerhalb des Plangebietes und den im Plangebiet festgesetzten Geländefestsetzungen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit von der Zahl der zukünftigen Vollgeschosse beziehungsweise zurückspringenden Abschlussgeschosse. Somit werden bei den Einfamilienhäusern Gebäudehöhen von ca. 9,7 m und bei den Mehrfamilienhäusern Gebäudehöhen von ca. 13,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss erreicht. Dadurch wird der Höhenentwicklung der Bebauung eine klare städtebauliche Begrenzung gegeben, damit die mit dem städtebaulichen Konzept begründete Homogenität gewahrt bleibt und keine für die Ortsrandlage unangemessene Höhenentwicklung entstehen kann.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen nutzungsbedingter Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie für Lüftungs- und Klimaanlage wird insbesondere den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprochen. Darüber hinaus wird die Überschreitung der maximalen Höhen für die solare Energiegewinnung ermöglicht, um die nachhaltige Nutzung der Dachflächen zu fördern. Um unter anderen die Errichtung von Dachterrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen o.ä.) von Dachterrassen überschritten werden dürfen.

Zur Wahrung der Siedlungssilhouette müssen die zuvor genannten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe, das die festgesetzte GH überschreitet, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Bei der Überschreitung für Aufzüge, die für eine barrierefreie Erschließung notwendig sind und für die Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche, negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

4.3 Bauweise

Für die Bauflächen im nordwestlichen Teilbereich am Zehntweg (WA 4 und WA 5) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, damit Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden können. Die Baufenster liegen an der Einmündung der inneren Erschließungsstraße an der Niederforstbacher Straße. Die Festsetzung wurde getroffen, da die vorgesehenen Gebäude im WA 4 und WA 5 in der Fassadenabwicklung die Länge von 50 m überschreiten, sie in der räumlichen Wahrnehmung der Fassadenlängen aber tatsächlich kürzer erscheinen, da die Fassaden im mittleren Bereich um ca. 130° abknicken. Beidseitig der Einfahrt in das Plangebiet entsteht so eine geschlossene Häuserfront, die städtebaulich den Quartierseingang betont.

Für die Baufelder WA 1 bis WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sich die Bebauung in die umgebende Bestandsbebauung einfügt. Das neue Quartier soll außerhalb des Einmündungsbereiches keine geschlossenen Fassaden / Häuserfronten von mehr als 50 m Länge erhalten.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes wird im WA 1 die Anzahl der möglichen Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit auf maximal zwei beschränkt. Mit dieser Beschränkung soll auch einer möglichen Überlastung des öffentlichen Verkehrsraums durch den fahrenden und ruhenden Verkehr vorgebeugt werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen lässt Baufenster entstehen, die neben den öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich die konzeptionellen Grundzüge des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes widerspiegeln. Die für das städtebauliche Konzept wichtige bauliche Fassung der Freiräume und Hofsituationen findet in der Positionierung der Baufenster ihren Ausdruck. Zugleich ermöglichen die festgesetzten Baufenster eine gewisse Variabilität in der exakten Ausrichtung und baulichen Ausgestaltung der Gebäude.

Zusätzlich wird ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Fläche um maximal 20,0 m² für Terrassen ohne Überdachung ermöglicht, um bei der Gestaltung des Gartens und des zukünftigen Außenaufenthaltsbereiches einen möglichst großen Freiraum zu ermöglichen. Wintergärten sind hiervon ausgenommen, da sie als geschlossener Baukörper wahrgenommen werden.

Balkone und Fenster werden gemäß Hochbauplanung so ausgerichtet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist. Mit der Festsetzung, dass Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, wenn sie die Baugrenze in einer Tiefe von maximal 1,60 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten, soll die Möglichkeit geschaffen werden, großzügige Balkone mit hoher Aufenthaltsqualität zu errichten. Mit der Festsetzung, dass diese Balkone außerhalb der überbaubaren Flächen maximal eine Größe von 10 m² haben dürfen, soll sichergestellt werden, dass sie sich der Gesamtfassade gestalterisch unterordnen. Mit der Festsetzung, dass die Baugrenzen mit Orientierung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschritten werden dürfen, sollen langfristig die Freiräume zu den Nachbargebäuden und zu den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept gesichert werden. Für WA 2.1 gibt es die Sonderregelung, dass Balkone auch zur öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn die Überschreitung eine Tiefe von 0,5 m nicht überschreitet. Damit wird sichergestellt, dass die zur Verkehrsfläche hin orientierten Wohnungen großzügige Balkone erhalten können und gleichzeitig an dieser gestalterisch wichtigen Lage die vordere Gebäudekante vor denen der benachbarten Reihenhäuser liegen wird.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

Durch die Festsetzung, dass vor den seitlichen Außenwänden von Wohngebäuden im gesamten Plangebiet als Tiefe der Abstandfläche 3,00 m genügen, werden die Vorgaben des noch gültigen § 6 Abs. 6 BauO NRW unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben (siehe Kapitel 1.2), des § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB, unterschritten. Durch diese Festsetzung von geringeren Abstandflächentiefen wird eine Mindesttiefe von 6,0 m zwischen den Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen erreicht. Die abweichende Bemessung der Tiefe der Abstandfläche der gültigen Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen entspricht der Definition der Musterbauordnung des Bundes in der Fassung vom November 2002, zuletzt geändert durch den Beschluss der Bauministerkonferenz vom 21.09.2012. Nach Verlautbarung der Landesregierung NRW ist beabsichtigt, die Abstandflächenregelung der Musterbauordnung in die Landesbauordnung NRW bis zum 01.01.2019 zu überführen. Die Festsetzung entspricht dem Referentenentwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21. Dezember 2017 und dient damit der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der urbanen Verdichtung.

Der Definition der Musterbauordnung zur Abstandflächenregelung sind gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu unterstellen, so dass bei der vorliegenden abweichenden Festsetzung der Abstandflächenregelung keine städtebaulichen Missstände zu befürchten sind. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die Definition der Musterbauordnung einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden impliziert und somit als zeitgemäß zu werten ist. Die Festsetzung der Abstandflächenregelung gemäß Musterbauordnung dient somit dem Ziel des Bebauungsplans, mit den zur Verfügung stehenden allgemeinen Siedlungsflächen sparsam umzugehen und ein adäquates Verdichtungsangebot sicherzustellen, ohne ungesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen entstehen zu lassen. Durch die Anwendung der Festsetzungsmöglichkeit der vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefe der Abstandflächen soll erreicht werden, dass im

Interimszeitraum bis zur Rechtswirksamkeit des Baurechtsmodernisierungsgesetzes Gebäude nach Maßgabe der beabsichtigten Abstandflächendefinition beantragt und genehmigt werden können.

4.5 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen wird zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung, insbesondere aber zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone in den Bereichen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Baugrenzen mit einigen Ausnahmen ausgeschlossen. Ausnahmen sind Stützmauern, Standorte für Abfallbehälter und Fahrradboxen. Stützmauern sind wegen der Geländemodellierung, die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist, unvermeidlich. Standorte für Abfallbehälter und Fahrradboxen sollten funktional der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt angeordnet werden können.

4.6 Stellplätze und Tiefgarage

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken und zur Freihaltung bzw. einheitlichen Gestaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Über diese privaten Stellplätze hinaus sind im öffentlichen Straßenraum Besucherparkplätze in einer Größenordnung von ca. 30 % der geplanten Hauseinheiten nachgewiesen. Der Nachweis und die Realisierbarkeit dieser Stellplätze sollen im Rahmen der Straßenplanung erfolgen, daher wird auf eine Festsetzung einer Mindestzahl von öffentlichen Stellplätzen verzichtet. Die Größenordnung der öffentlichen Parkplätze kann zum Beispiel zur Bereitstellung von mehr Spielflächen für Kinder im Straßenraum reduziert werden.

4.7 Lärmschutz

Zum Schutz der Anwohner und Nutzer werden Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt, die jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und Büroräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen definieren. Diese Festsetzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Schallemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zu diesem Bebauungsplan zeigen, dass für die geplante Bebauung entlang der Niederforstbacher Straße und des Zehntweges die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 / 55 dB(A) durchgängig überschritten werden. Die Gesamtbelastung ergibt sich im Wesentlichen aus der bestehenden Verkehrsbelastung. Vor diesem Hintergrund sollen durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz verträgliche Innenraumpegel gewährleistet werden.

Ein ausreichender Schutz der Gartenbereiche entlang der Niederforstbacher Straße und des Zehntweges soll vor diesem Hintergrund durch die Anordnung der Gebäudekörper sichergestellt werden. Die Anordnung der Gartenbereiche erfolgt überwiegend auf der schallabgewandten Gebäudeseite.

Bei geringen Schallüberschreitungen, wie im vorliegenden Fall, kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden von vorneherein nicht in Betracht, weil sie in der Örtlichkeit nicht ausführbar sind. Die Lärmschutzwand müsste ca. 5 bis 6 m hoch werden und an dem Gebäudeende ca. 3 bis 4 Meter länger sein als das eigentliche Gebäude, was in keinem Verhältnis (weder städtebaulich noch wirtschaftlich) zu dem erreichbaren Schallschutz stehen würde. Darüber hinaus müsste die Schallschutzwand in Höhe der Eingangsbereiche unterbrochen werden oder im Bereich der Lärmschutzwand müssten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungswege angelegt werden, die die Erreichbarkeit der zukünftigen Gebäude stark beeinträchtigen würden.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung einzelner Teilbereiche wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sichergestellt. Dadurch wird die Anbindung von Wohnhausparzellen an die öffentliche Verkehrsfläche (a, b), die fußläufige Anbindung an den Starenweg (c) und die Zugänglichkeit der privaten Grünfläche für die Allgemeinheit (c) sichergestellt.

4.9 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Spielplatz / Landschaftsbalkon‘ werden im zentralen Bereich des Plangebietes angeordnet. Damit sind die Flächen allseits gut angebunden und werden ihrer Rolle als Kommunikationsfläche und als sozialer Mittelpunkt innerhalb des Baugebietes besonders gerecht.

Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad soll als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Mit der Festsetzung der Rotbuche als erhaltenswerter Baum soll zum einem langfristig sichergestellt werden, dass der Baum als markanter Punkt im südwestlichen Teilbereich, im Bereich des Wegekreuzes, erhalten bleibt. Zum anderen wird damit sichergestellt, dass die Rotbuche nicht ausschließlich über die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geschützt ist. Hierbei ist anzumerken, dass der Bergahorn und die Silbertanne, links und rechts von der Rotbuche, ebenfalls unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Diese beiden Bäume werden aber nicht festgesetzt, da sie gegebenenfalls zur Förderung der Entwicklung der Rotbuche zu einem späteren Zeitpunkt gerodet werden sollen.

Die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt, um die vorhandene Buchenhecke dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Zusätzlich soll mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a eine Anpflanzung zur Ergänzung der vorhandenen Buchenhecke erreicht werden.

4.10 Gestalterische Maßnahmen

Dächer

Mit der Festsetzung zur Dachform wird das Ziel verfolgt, die gestalterischen Anforderungen gemäß dem städtebaulichen Konzept auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung (siehe Abbildung 5) umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig sind.

Stützmauern

Aufgrund der Terrassierung und der Höhenvorgaben durch die Verkehrsflächen sind Stützmauern erforderlich. Die im Plan angegebenen Straßenhöhen vor den jeweiligen Grundstücksflächen sind dabei zu berücksichtigen. Die Geländehöhen sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden, somit sind im gesamten Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Stützmauern ausnahmsweise zulässig.

Einfriedungen

Mit der Regelung zu Einfriedungen entlang des Vennbahnweges soll das heutige Erscheinungsbild (Hecke- Zaunkombination) dort dauerhaft gesichert werden.

Abstandflächen

Mit der verbindlichen Festsetzung der Geländeoberkanten soll die notwendige Bestimmtheit und Rechtssicherheit zur Berechnung der Abstandflächen gewährleistet werden. Dies ist erforderlich, weil das städtebauliche Konzept erhebliche Geländemodellierungen vorsieht und der Bezug zur gewachsenen Geländeoberkante für die Abstandflächenberechnung nicht mehr maßgebend sein kann.

Grün- und Gestaltungssatzung, Befreiung

Mit der Befreiung von § 7 (Gestaltungsvorgaben für Tiefgaragendächer) der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt soll der notwendige Gestaltungsspielraum zur Realisierung der Außenbereichsflächen des Kita - Geländes geschaffen werden.

Ansonsten ist die Grün- und Gestaltungssatzung im Plangebiet anzuwenden.

Gartenhäuser

Mit dem Ausschluss von Gartenhäusern im Bereich des Vennbahnweges soll das Landschaftsbild im Bereich des Übergangs von den Siedlungsflächen zur offenen Landschaft langfristig gesichert werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten- und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten einer ehemaligen Tuchfabrik mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zurückgebaut.

5.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche und architektonische Wohngebietsentwicklung zu schaffen. Zu diesem Zweck wird die als Zäsur wirkende Brachfläche der Wohnbebauung zugeführt. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet dienen. Es sollen gestalterisch ansprechende und nachhaltige Wohngebäude errichtet werden, mit einem Anteil von 30 % an öffentlich gefördertem Wohnraum. Neben der Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine 5 - gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Um diese städtebaulichen Ziele zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die nachfolgende Tabelle soll die Flächeninanspruchnahme durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen darstellen.

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

Wohnbauland (netto)	ca. 43.590 m ²
<i>davon voraussichtlich Garten- und Grünflächen</i>	ca. 20.130 m ²
<i>davon voraussichtlich Garten- und Grünflächen über Tiefgaragen</i>	ca. 6.620 m ²
Spiel-, Begegnungs- und Grünflächen	ca. 1.960 m ²
Straße öffentlich mit Straßenbegleitgrün	ca. 7.660 m ²
<i>davon verbreiterte Multifunktionsflächen</i>	ca. 3.600 m ²
Plangebietsgröße gesamt	ca. 53.950 m²

5.1.3 Rechtliche Einbindung und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die geplante Wohnnutzung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen, der seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig ist, stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie im südöstlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Aachen. Da sich der Flächennutzungsplan 2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und dieses Aufstellungsverfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 berücksichtigt. Deshalb ist für die Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung bereits abgeschlossen. Ab der Offenlage des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Der Landschaftsplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1988 enthält für eine Teilfläche zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße im südlichen Bereich des Plangebietes folgende Festsetzung:

- Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern

Die Festsetzung des Landschaftsplanes entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung.

In der Vorstudie zur aktuellen Neuaufstellung des Landschaftsplanes (2016) werden für das Plangebiet keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen. Der Vennbahnweg wird als Teil des Wanderwegenetzes und Wegeverbindung festgesetzt.

Hieraus ergeben sich für das Plangebiet und seine Umgebung keine Ziele für den Umweltschutz.

5.1.4 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in Ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Bei Veränderungen und Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter sind Eingriffsvermeidungsmaßnahmen und deren Minderung sowie mögliche Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen und aufzuzeigen. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Schutzgut Mensch

5.2.1.1 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.

Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro BSV aus Aachen und eine Schallimmissionsprognose „Verkehrslärm“ durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg erstellt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand ermittelt:

Verkehrsbelastung	Bestand (06:00 - 10:00 Uhr)	Bestand (15:00 - 19:00 Uhr)
KP 1 Niederforstbacher Straße / Münsterstraße	1.701	2.479
KP 2 Niederforstbacher Straße / Zehntweg	1.229	1.832
KP 3 Zehntweg / Im Kollenbruch	513	678
KP 4 Im Kollenbruch / Beckerstraße	209	270

Tabelle 1: Bestandsaufnahme Verkehrsbelastung
[Quelle: Verkehrsgutachten BSV]

Ergänzend zu den vier Knotenpunktzählungen sind im Rahmen der Bestandsaufnahme zusätzlich Langzeitmessungen an zwei Querschnitten im Bereich Niederforstbacher Straße und Beckerstraße durchgeführt worden. Im Ergebnis hält das Verkehrsgutachten fest, dass die Kfz-Belastungen von montags bis freitags auf dem Querschnitt der Niederforstbacher Straße zwischen 5.500 Kfz/Tag und 6.000 Kfz/Tag beträgt und der Anteil des Schwerverkehres zwischen 2,5 % und 3,0 % liegt. Im Bereich Beckerstraße liegen die Belastungszahlungen zwischen 350 Kfz/Tag bis 500 Kfz/Tag. Die Zahlen belegen, dass die Beckerstraße im Vergleich zur Niederforstbacher Straße ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung genutzt wird, während die Niederforstbacher Straße als örtliche Einfahrtsstraße eingestuft wird. Die Bestandsbewertung des Verkehrsgutachtens kommt zu dem Ergebnis, dass an allen angrenzenden Knotenpunkten des Plangebietes eine „sehr gute“ bis „gute“ Verkehrsqualität vorhanden ist und Verkehre verträglich abgewickelt werden können.

Zusätzlich wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens die Radverkehrsmengen im Bereich des Kreisverkehrs Niederforstbacher Straße / Münsterstraße und Vennbahnweg, der als Freizeitroute frequentiert wird, erfasst. Im Bereich der morgendlichen Spitzenstundengruppe (06:00 - 10:00 Uhr) betrug die Gesamtzahl der erfassten Radfahrer am Kreisverkehr 177, 73 % der Gesamtfahrten des Radverkehrs verteilen sich hier auf reine „Vennbahnfahrten“. Im Bereich der nachmittäglichen Spitzenstundengruppe (15:00 - 19:00 Uhr) betrug die Gesamtzahl der erfassten Radfahrer am Kreisverkehr 250. 70 % der Gesamtfahrten des Radverkehrs verteilen sich hier auf reine „Vennbahnfahrten“. Die Belastungen des Vennbahnweges zeigen die Bedeutung des Weges für den Radverkehr auf.

Verkehrslärm

Da sich das Plangebiet und seine Umgebung immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befinden, muss für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche berücksichtigt werden. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind i.S. der 16. BImSchV die folgenden Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	59 dB(A)
	nachts	49 dB(A)

Anlagenlärm

Im inneren und angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine anlagenbezogenen Lärmquellen, die berücksichtigt werden müssen.

Freizeitlärm

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft der Vennbahnweg. Hieraus potentiell entstehender Freizeitlärm ist untergeordnet und temporär (Sommermonate) wahrnehmbar. Durch die Terrassenlage der Planung und die damit einhergehende Höherstellung der Gärten und Häuser wird der wahrgenommene Lärm, welchem die Bewohner des neuen Quartiers ausgesetzt sein könnten, reduziert.

Erholung und Freizeit

Im Plangebiet selber befinden sich keine Flächen, die der lokalen Bevölkerung zur Naherholung dienen. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung keine öffentlichen Grünflächen, außer drei öffentliche Spielplätze (Spielplatz Gut Kalkofen, Spielplatz Beckerstraße, Spielplatz im Kollenbruch). Die umliegende, vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnbebauung ist im Bereich der Niederforstbacher Straße durch private Grünflächen gut durchgrünt. In ca. 700 m Entfernung befindet sich zudem der Sportplatz Brand. Südlich des Plangebietes befindet sich der Vennbahnweg, der zur Naherholung der Bevölkerung dient und gut frequentiert wird. In südliche Richtung besteht der Blick in die freie Landschaft.

5.2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrsbelastung

Das Verkehrsgutachten hat die verkehrlichen Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens für die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Dazu ist eine Bewertung erfolgt, die die zukünftig zu erwartende Verkehrssituation nach Realisierung der Wohnbebauung mit KITA (mit voraussichtlich fünf Gruppen) und einer Bäckerei in zwei Erschließungsvarianten darstellt. Die Erschließungsvariante A berücksichtigt eine Erschließung über den Westen und den Osten. Variante B berücksichtigt eine Erschließung nur aus dem Westen. Variante C untersucht die verkehrlichen Auswirkungen dahingehend, dass in dem Quartier keine Durchfahrtssperre vorhanden ist und somit jedes Ziel im Tuchmacherviertel von allen Erschließungspunkten aus erreicht werden kann.

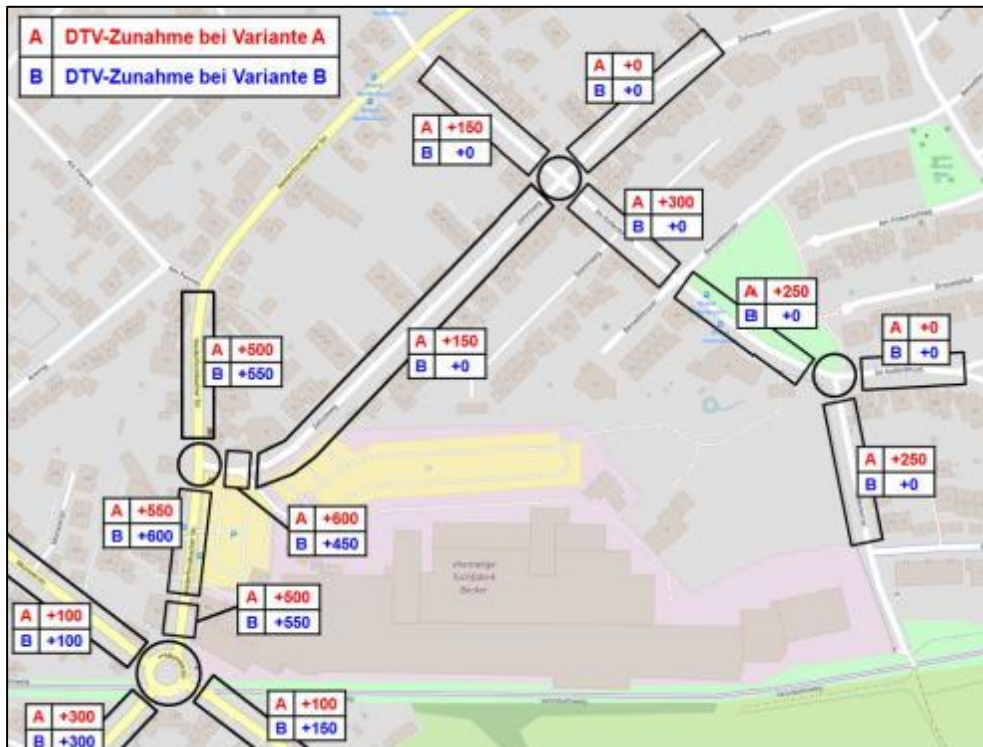


Abbildung 9: Prognostizierte Verkehrsbelastung der Erschließungsvarianten A und B
[Quelle: Verkehrsgutachten BSV, Kartengrundlage: OpenStreetMap]

Im Ergebnis hält das Verkehrsgutachten fest, dass die Niederforstbacher Straße durch die Entwicklung der Wohnbebauung stärker belastet wird. Hier wird durch die zusätzlichen Verkehrsmengen eine Zusatzbelastung von 500 - 600 Kfz/Tag erreicht. In der südlichen Ein- und Ausfahrt des Kreisverkehrs werden ca. 300 Kfz/Tag zusätzlich erreicht. Am Knoten Niederforstbacher Straße / Zehntweg werden zusätzlich 450 - 600 Kfz/Tag ausgelöst, was sich auf einen Abschnitt von maximal 30 m auf dem Zehntweg beschränkt. Bei der Erschließungsvariante A nehmen im Bereich der Straße Im Kolbenbruch die Verkehrsmengen um ca. 150 - 300 Kfz/Tag zu. Bei der Erschließungsvariante B entstehen hier keine zusätzlichen Verkehre. Die Betrachtung der Varianten A und B ist ausreichend, da diese aus verkehrlicher Sicht die schlechtesten Fälle mit den höchsten Kfz-Belastungen für die angrenzenden Straßen abbilden.

Mit dem Verkehrsgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die umliegenden Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung ausgelöst werden, verträglich abzuwickeln. Die Ergebnisse und Bewertung kommen zu dem Schluss, dass alle drei Erschließungsvarianten verkehrstechnisch möglich und leistungsfähig sind sowie eine sehr gute bis gute Verkehrsqualität aufweisen. Hierzu wurden verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsnachweise nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) durchgeführt. Bei der Umsetzung der aktuellen Planungen sind keine verkehrlichen Probleme zu erwarten.

Verkehrslärm

Die Schallimmissionsprognose „Verkehrslärm“ durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg kommt zu dem Ergebnis, dass für die Immissionswerte, die sich aus der prognostizierten Verkehrsbelastung ergeben, Lärmpegelbereiche festgesetzt werden müssen. Entlang der Niederforstbacher Straße werden entsprechend der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose folgende Lärmpegelbereiche entlang der Niederforstbacher Straße festgesetzt:

Lärmpegelbereich V - in einen Abstand von ca. 2 m von der Niederforstbacher Straße (in diesem Bereich sind keine Gebäude betroffen)

Lärmpegelbereich IV - in einen Abstand von ca. 2 m bis ca. 18 m von der Niederforstbacher Straße

Lärmpegelbereich III - in einen Abstand von ca. 18 m bis ca. 46 m von der Niederforstbacher Straße

Lärmpegelbereich II - ab einen Abstand von ca. 46 m von der Niederforstbacher Straße bis zur Beckerstraße

Der Lärmpegelbereich bezeichnet für zu bebauende Flächen bzw. Fassaden Bereiche, auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (z.B. Verkehrslärm) gerechnet werden muss. Gemäß DIN 4109 werden „für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenteilen gegenüber Außenlärm unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe DIN 4109-2 oder DIN 4109-4) zuzuordnen sind“. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen, was zum Beispiel die Schalldämmung (vor allem der Fenster), die Platzierung von Lüftungen oder die Ausrichtung von Schlafräumen betrifft. Ab Lärmpegelbereich III sind in allen zu schützenden Aufenthaltsräumen in Wohnungen zusätzlich schallgedämmte und mechanisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten und dem erforderlichen Schalldämmmaß entsprechen, um den zukünftigen Bewohnern ausreichend Schutz zu bieten. Innerhalb des Plangebietes wird die Belastung insofern berücksichtigt, als die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Anlagenlärm

Mögliche Auswirkungen durch den planungsbedingten Anlagenlärm auf das Plangebiet selbst und auf die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

Als potentielle Emissionsquellen werden die Tiefgaragenschließungen im Plangebiet (diese sind im Bebauungsplan nicht fest verortet) zu nennen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis aufgrund der konkreten Planung durchzuführen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet an sich hat bisher keine Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung. Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Erholungswert des Plangebietes verbessern und das Plangebiet insgesamt wird sich besser in die Umgebung einfügen. Dazu soll im westlichen Bereich des Plangebietes ein privater Spielplatz realisiert werden, der zur Naherholung der Anwohner dient. Zusätzlich wird in zentraler Lage, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz angelegt. Im südlichen Abschnitt dieser Grünfläche soll ein „Landschaftsbalkon“ angelegt werden, der das Plangebiet zur offenen Landschaft hin öffnet. Es ist zu erwarten, dass sich der Naherholungswert durch das Plangebiet verbessern wird.

5.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Verkehrsgutachten wurden sämtliche relevanten Straßen und Knoten auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft: der Knotenpunkt Münsterstraße / Niederforstbacher Straße, der Knotenpunkt Niederforstbacher Straße / Zehntweg, der Knotenpunkt Zehntweg / Im Kollenbruch, der Knotenpunkt Im Kollenbruch / Beckerstraße sowie die Niederforstbacher Straße und die Beckerstraße. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sämtliche Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um die durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehrsmengen verträglich abzuwickeln. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehrsimmissionen

Die Schallimmissionsprognose „Verkehrslärm“ durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg kommt zu dem Ergebnis, dass für die Immissionswerte, die sich aus der prognostizierten Verkehrsbelastung ergeben, Lärmpegelbereiche festgesetzt werden müssen. Innerhalb des Plangebietes werden die Lärmpegelbereiche IV und III nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt, da die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm den für die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse maßgeblichen Wert von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten.

Anlagenlärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der Nutzung der Tiefgarage und des daraus resultierenden Verkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.

5.2.1.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Zur Umsetzung eines möglichen Bauvorhabens entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes muss die heutige bestehende Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Nebengebäuden zurückgebaut werden.

2015 erstellte das Ingenieurbüro HYDR.O.-Geologen und Ingenieure eine quantitative Abschätzung zu den Gebäudeabbrüchen aufgrund von Planunterlagen und Begehungen. In diesem Zusammenhang erfolgten exemplarisch Materialuntersuchungen. Das Ingenieurbüro kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die abzurechenden Gebäude sind überwiegend als Stahlbetonskelettbauten ausgeführt. Das Garnlager Ost ist als Leichtbauhalle ausgeführt. Der älteste Gebäudebestand im Südwesten des Plangebietes ist als Ziegelbau ausgeführt.
- Außenwände sind aus Beton-Fertigteilen, teilweise auch aus Hohlziegeln und KS gefertigt. Innenwände sind überwiegend im KS-Mauerwerk errichtet. Die Büroräume der Verwaltungsgebäude sind durch Ständerwerke (Rigipsplatten mit KMF - Innendämmung) getrennt.
- Die Hallenböden sind standardmäßig in Stahlbeton mit Duralit-Estrich-Auflage ausgeführt. Während die jüngeren Hallenbereiche im Ostteil des Projektgeländes über fugenfreie Hallenböden verfügen, wurde im älteren östlichen Bereich eine PAK-haltige Fugenmasse identifiziert.
- Dächer sind aus Trapezblechen, seltener aus Leichtbetondielen angelegt. Bei den Materialuntersuchungen wurde festgestellt, dass die Dachpappen mit PAK - Anteil auf Styropordämmung bestehen, wobei in den Dachpappen Anteile aus Asbestfasern nachweisbar sind.
- Die standardmäßig an nahezu sämtlichen Gebäuden eingesetzten Vorhangfassaden aus Waschbetonplatten auf einer Styropordämmung sind mit PAK-freien und PCB-haltigen Dichtmassen verfugt.
- In den Hallen sind zahlreiche Luftkanäle installiert, die aus Asbestzementplatten gefertigt sind. Die Dächer der alten Webereihallen sind mit Asbestzement-Wellplatten eingedeckt.

Baulärm

Durch das Ingenieurbüro Altenbockum & Blomquist ist ein Anwohnerschutzkonzept erstellt worden (Stand 21.12.2017). Das Anwohnerschutzkonzept dient dazu, schädliche Umweltauswirkungen zu verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Zusätzlich sollen die unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt und die anfallenden Bauabläufe ordnungsgemäß entsorgt werden. Bei sämtlichen Rückbauarbeiten sind die Anforderungen an den Lärmschutz in einem allgemeinen Wohngebiet durch den Einsatz entsprechend schallgeschützter Baumaschinen und lärmindernder Rückbautechniken sicherzustellen. Die Einhaltung der Vorgaben der „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV“, der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ sowie der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ werden während des gesamten Betriebs kontrolliert. Die größten Lärmquellen stellen die Baumaschinen für den Rohbauabbruch und das Aufnehmen der Bodenplatten und Fundamente dar. Während des Rohbauabbruches besteht insbesondere für den/die Anwohner/-in der näheren Umgebung des Plangebietes das Risiko erhöhter Lärmbelastungen. Der Abbruch hat vor allem im Bereich des Vennbahnweges mit besonderer Vorsicht zu erfolgen, um Beeinträchtigungen oder Gefährdungen des Verkehrs zu vermeiden. Grundsätzlich sind alle öffentlichen und privaten Nachbarbereiche zu berücksichtigen. Durch den Rückbau der Tuchfabrik sind Lärmemissionen und Staubemissionen sowie Lichtemissionen durch die Baustelleneinrichtungen sowie Baustellenverkehre zu erwarten. Diese beschränken sich aber weitgehend auf die Tagesstunden und auf wenige Monate.

Derzeit ist geplant, einen überwiegenden Teil des beim Abbruch der vorhandenen Gebäude entstehenden RCL-Materials direkt vor Ort aufzubereiten und wieder als Baustoffsubstitut zum Aufbau von Tragschichten in Verkehrsflächen und Baufeldern einzubauen. Durch die direkte Aufbereitung des entstehenden RCL-Materials entsteht eine erhebliche Lärmbelastung für die umgrenzende Wohnbebauung. Diese ist jedoch temporär. Dem gegenüber steht eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens von Sattelschleppern. Durch die Aufbereitung der RCL-Materialien vor Ort werden die zum Abtransport erforderlichen Fahrten auf etwa die Hälfte reduziert. Diese Reduzierung des Baustellenverkehrs trägt zu einer Reduzierung des temporären Baulärms bei.

Nach derzeitigem Planungsstand wird ein Baubeginn der Rückbaumaßnahme für Mitte 2018 angestrebt. Die Maßnahme soll bis Winter 2018 abgeschlossen sein.

Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase

Hinsichtlich möglicher Erschütterungen stellt der Rückbau des Rohbaus und der Fundamente die kritischste Bauphase dar. Hier ist durch eine geeignete Abbruchtechnik ein Abstürzen von Bauteilen zu unterbinden.

Mögliche Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung

Während des Rohbauabbruchs kann die Bausubstanz durch aufgestellte Sprühanlagen und Sprühlanzen am Abbruchgreifer durchgehend befeuchtet werden. Der Ausbreitung von Staubpartikeln wird damit entgegengewirkt. Da keinerlei radioaktive oder wärmeerzeugende Stoffe im Bestandsgebäude bzw. im Boden bekannt sind, ist nicht von erheblichen Emissionen von Wärme und Strahlung auszugehen. Von den beim Abbruch eingesetzten Maschinenfahrzeugen können bei eintretender Dunkelheit Lichtemissionen ausgehen.

Durch die Einhaltung der Regelarbeitszeiten der „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV“ und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (Montag bis Samstag, jeweils 7:00 - 20:00 Uhr ohne Mittagspause) werden die Auswirkungen durch Lichtemissionen auf die benachbarte Umgebung auf die Herbst- und Winterzeiten bei Eintritt der Dunkelheit begrenzt. Ob überhaupt Arbeiten in der Dämmerung bzw. in der Dunkelheit erfolgen, kann derzeit nicht abgesehen werden.

Baustellenverkehr

Das Grundstück besitzt im Westen und im Norden Stellplatzanlagen, die während der Rückbau- und Abbruchmaßnahme als Stellfläche für Baumaschinen und Abfallcontainer sowie als Beladungsbereich für LKW genutzt werden können. Außerhalb des Baugebietes im öffentlichen Straßenraum sind keine Baustelleneinrichtungsflächen vorgesehen. Nach aktueller Planung ist die Erschließung des Baugebietes über die Niederforstbacher Straße, Hochstraße, Trierer Straße und die Anschlussstelle Aachen-Brand auf die A44 (Lüttich / Aachen – Mönchengladbach / Köln) geplant.

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) die Belange der Landespflege und des Naturschutzes im Hinblick auf das Bundesnaturschutzgesetz und die Landesgesetze zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 sowie auch das Landesnaturschutzgesetz NRW führen folgende Ziele 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.

Für das Plangebiet liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor. Negative Auswirkungen auf das mehr als 2 km Luftlinie entfernt gelegene FFH-Gebiet Brander Wald sind bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren zu beachten.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Oktober 2017) wurden für das Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten, die beobachtet wurden, handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel. Auf Grund der Vornutzung war nur ein eingeschränktes Vogelartenspektrum nachzuweisen. Im Verlauf der Kartierung konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hier

ist eine hohe Artenvielfalt dokumentiert, wenn auch über die Zwergfledermaus hinaus die Nachweise der Arten auf wenigen Kontakten basieren.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung der heute vorliegenden Biotoptypen / Nutzungstypen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Landschaft, Büro für Landschaftsplanung GmbH erstellt. Zu den Nutzungs- bzw. Biotoptypen zählen Gebäudeflächen, versiegelte Wegeflächen, teilversiegelte Wegeflächen, Stillgewässer naturfern und befestigt, Grünflächen und Tritt-, Scher- und Parkrasen. Ein Großteil der Flächen des Plangebietes ist durch die Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden, Nebengebäuden sowie Erschließungsflächen versiegelt (ca. 42.000 m²). An Freiflächen sind ca. 13.000 m² vorhanden. Das Ergebnis der Biotoptypenbilanzierung zeigt, dass in dem heute vor Ort anzutreffenden Bestand ein Flächenwert von 4.588 Biotoppunkten erreicht wird.

Zur Erfassung des Baumbestandes wurde ein Sachverständigengutachten durch das Sachverständigenbüro für Garten und Landschaftsbau Meyer-Ricks Wolf (Stand November 2017) erstellt. Demnach sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 98 Bäume im Plangebiet dokumentiert, die durch die Realisierung des Vorhabens betroffen sind. Diese befinden sich größtenteils im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes. Da die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen für diesen Bereich zur Anwendung.

Hinweis:

Bei den zuvor erwähnten Sachverständigengutachten wurden die drei Bäume, die am Wegekreuz im Südwesten des Plangebietes stehen und die 14 Bäume, die zu dicht an Gebäuden stehen, nicht berücksichtigt. Darüber hinaus wurde ein Baum durch ein Sturmtief entwurzelt. Im März 2018 wurde in der Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen die Baumbilanzierung überarbeitet mit dem Ergebnis, dass insgesamt 116 Bäume im Plangebiet betroffen sind, von denen drei erhalten bleiben können. 113 müssen im Rahmen der Umsetzung der Wohnbebauung ersetzt werden. Diese lösen einen Ausgleich von 187 Ersatzbäumen aus. Im weiteren Umweltbericht werden die Werte verwendet, die in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt ermittelt wurden.

5.2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Tiere

In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich vor Ort ein stetig wachsender Produktionsstandort für Textilien. Der aktuelle Gebäudebestand wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens zurückgebaut. Gleichzeitig werden durch die Neustrukturierung des Plangebietes neue Lebensräume für Tiere geschaffen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes entsteht eine Vielzahl von privaten Grünflächen. Zudem werden über den Bebauungsplan ein Spielplatz mit Grünbesatz und ein „Landschaftsbalkon“ entwickelt, die von Tieren potentiell als Quartiere und Jagdhabitate genutzt werden können.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt, die hier bis auf den südwestlichen Bereich der Rotbuche und der bestehenden ca. 300 m langen Buchenhecke entlang des Vennbahnweges komplett überplant werden.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden neue Grünstrukturen geschaffen. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einem Wert von 0,8 bzw. 0,9 im Bereich der Kindertagesstätte überschritten werden. Des Weiteren wird innerhalb des Plangebietes im westlichen Bereich ein privater Spielplatz realisiert, der über die Festsetzung als private Grünfläche entwickelt werden kann. Zusätzlich wird in zentraler Lage, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, eine öffentliche Grünfläche (1.960 m²) mit Spielplatz angelegt. Im südlichen Abschnitt dieser Grünfläche soll ein „Landschaftsbalkon“ angelegt werden, der das Plangebiet zur offenen Landschaft hin öffnet. Die Qualität der Begrünung nimmt durch die Neustrukturierung des Plangebietes zu. Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum derzeitigem Bestand um ca. 3 % reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt, nach dem derzeitigen Planungsstand sind nach der Umsetzung des Bebau-

ungsplanes ca. 74 % versiegelt. Die Dächer der Tiefgaragen werden mit mindestens einer 60 cm dicken Erdschicht bedeckt. Diese versiegelten Flächen können dadurch oberirdisch gärtnerisch genutzt werden.

Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Die bestehenden Baumstandorte werden für die Errichtung der Wohnbebauungsflächen und der Errichtung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Geländemodellierung in Anspruch genommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 978 wären nach derzeitigem Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.

Die geplante städtebauliche Neuordnung initiiert einen Eingriff in das Biotoptypenpotential. Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung einen Flächenwert von 4.637 Biotoppunkten aufweist. Aus der ökologischen Bilanz (Planung / Bestand) ergibt sich ein Überschuss von 49 Wert - Einheiten. Demnach ist der Eingriff in sich ausgeglichen.

5.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere

Für die nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ wird ein Freiraum zwischen Neubebauung und Vennbahnweg gesichert. Der Freiraum besteht aus privaten Gärten. Der Abstand zwischen Neubebauung variiert zwischen ca. 10 m und 25 m auf einer Länge von ca. 430 m. Um den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere der nachgewiesenen Zwergfledermaus, auszugleichen, sind insgesamt 20 Ersatz-Fledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgenommene Abrückung der Bebauung vom Vennbahnweg und dem Erhalt der Saumgehölze, der 300 m langen Buchenhecke und anderer Gehölzstrukturen entlang des Vennbahnweges, können Beeinträchtigungen der gegenwärtig dort lebenden Fledermauspopulationen im Nahrungshabitat weitgehend vermieden werden.

Konflikte in Folge der projektierten Bebauung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, die Verbotstatbestände auslösen, sind unter der Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen sicher auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Plangebiet wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 bzw. bei der Errichtung von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen ist bei Fällung und / oder Veränderungen (Stamm- und Kronenbereich) ein vorgegebener Ersatz als Ersatzpflanzung zu leisten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 978 wären nach derzeitigem Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.

Nach derzeitigem Stand der Planung sind 50 Ersatzbäume auf den öffentlichen bzw. mit Gehrecht belegten Flächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Weitere 64 Bäume sind auf privaten Flächen der zukünftigen Eigentümer neu zu pflanzen und schließlich sind 71 Bäume monetär auszugleichen.

5.2.2.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Vorrübergehend werden ein hoher Störungsgrad durch Lärmemissionen sowie eine Phase der völligen Vegetationsfreiheit herrschen. Der Bestand an Tierarten wird vorrübergehend in angrenzende Gärten und gehölzreichere Biotope ausweichen. Möglicherweise kann das Artenspektrum durch die Baumaßnahmen (Lichtemissionen, Staubemissionen, Lärmemissionen) temporär beeinträchtigt werden.

5.2.3 Schutzgut Boden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium

vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, 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, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen 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.

5.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Schutzwürdige Böden

In dem Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden; dies ist auf die derzeitige Bebauung und den damit verbundenen Bodenabtrag zurückzuführen. Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird im Wesentlichen im Bereich der bereits versiegelten Flächen realisiert. Unterhalb der versiegelten Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunderkundung (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, 2017) nur noch Decklehme und Verwitterungslehme und -tone angetroffen.

Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Altlastenverdachtsflächen

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

Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z.B. Grundstücke, auf denen Abfälle abgelagert wurden) und Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Dem Fachbereich Umwelt liegen Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen für das Grundstück vor:

- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalls auf der Baustelle der Firma Grünzig im Werksgelände der Tuchfabrik Becker (Dieler & Partner, 28.6.1991)
- Betriebsgelände der Tuchfabrik Becker GmbH & Co. KG Überfüllungsschaden an einem Heizöltank – Freimessung des Sanierungsschurfs (HYDR.O., 16.3.2004)

Die 1991 und 2004 verursachten Ölunfälle wurden ordnungsgemäß saniert.

Mit Verfügung vom 24.3.2014 wurde dem Fachbereich Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde, die ordnungsgemäße Stilllegung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Textilverbehandlung und zum Färben sowie der Anlage zur Textilveredelung der Becker Textil GmbH i.L. von der Bezirksregierung Köln angezeigt.

Das Grundstück Niederforstbacher Straße 80-84 wurde zunächst mit der Kennzeichnung AS 2989 ins Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen. Zudem lagen Einträge von zwei Altablagerungen AA 9065 und AA 9056 vor.

Im Rahmen der Stilllegung unterrichtete die Bezirksregierung Köln die Untere Bodenschutzbehörde mit Verfügung vom 30.04.2014 wie folgt:

„Im Rahmen der o.a. gemeinsamen Abschlussbegehung auf dem Betriebsgelände der Fa. Becker Textil i.L. habe ich festgestellt, dass die Produktionsanlagen ordnungsgemäß stillgelegt wurden. Von den stillgelegten Anlagen bzw. dem

Anlagengrundstück können keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgehen. Zudem wurde im Rahmen des gemeinsamen Ortstermins am 10.03.2014 von mir festgestellt, dass sich das Betriebsgelände nutzungsbedingt in einem ordnungsgemäßen Zustand befand. Anhaltspunkte einer Bodenverunreinigung wurden nicht festgestellt. Es ist somit von hier aus festzustellen, dass die Betreiberin ihrer Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Stilllegung ihrer gemäß der §§ 4 und 6 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des §15 Abs.1 BImSchG in Verbindung mit §5 Abs.3 BImSchG insoweit nachgekommen ist. Von hier aus betrachte ich den Vorgang „Anlagenstilllegung“ somit als erledigt an“.

Da aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte als Tuchfabrik mit Färberei und erfolgter Anschüttungen von Erdwällen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ein Altlastenverdacht bzw. Anhaltspunkte für eine Altlast vorlagen, wurden entsprechende Recherchen und Untersuchungen gefordert.

In diesem Zusammenhang liegen dem Fachbereich Umwelt zwei Berichte vor.

- Boden- und Materialuntersuchungen (AA 9065 und AA 9056) auf Anfrage des Umweltamtes der Stadt Aachen im Rahmen der Standortumnutzung der ehemaligen Tuchfabrik Becker an der Niederforstbacher Straße 80-84 (Büro Dr. Leichtle, 25.11.2014):

Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich die Eintragungen von zwei Altablagerungen. Dazu wurden vier Schürfe ausgeführt und Bodenproben entnommen. In allen Schürfen wurde nur umgelagerter Erdaushub (Verwitterungslehm, Steinanteile etc.) angetroffen, so dass sich die Vermutung, dass sich die Altablagerungen aus natürlichem umgelagertem Bodenmaterial zusammensetzen, bestätigte. Die Analysenergebnisse zeigen auf, dass keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete vorliegen, so dass der Altlastenverdacht für die Altablagerungen auf dem Betriebsgrundstück ausgeräumt werden konnte.

Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen –Niederforstbacher Straße 80-84) (Büro Dr. Leichtle, 11.12.2015), inkl. Kap. 3.2 Bodenaltlasten/Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 2015):

Im Rahmen der Stilllegung wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt und es erfolgten im Untergeschoss des Gebäudes und auf Freiflächen durch die Ing.-Büros Dr. Leichtle und HYDR.O 20 Bohrungen an kontaminationsverdächtigen Stellen (Kompressorraum, Nassappretur (mit PER-Anlage), Abwassersammelbecken, Klimakanal, Pumpenraum, Auffangwanne Chemikalienlager, Kesselhaus, Musterweberei, Stopferei, Färberei, Parkplatz). Nach Angaben von Herrn Dr. Leichtle wurde das Untergeschoss der Produktionshalle bereits nach modernen Regeln mit einer für möglicherweise anfallenden Leckageflüssigkeiten undurchlässigen Betonsohle ausgestattet.

Die Ergebnisse der Bohrungen ergaben an keiner Stelle organoleptische Hinweise auf relevante oder großflächige Schadstoffeinträge in den Untergrund. Stichprobenartig durchgeführte chemische Analysen an Bodenproben und eine Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen PER-Anlage bestätigen diese Befunde. Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße weist erhebliche Schwermetallgehalte auf.

Regelmäßige Untersuchungen des Grundwassers (während des Betriebszeitraumes der Tuchfabrik) aus den inzwischen zurückgebauten beiden Tiefbrunnen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge.

Zusammenfassung

Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAWS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.

Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Str. 80-84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Strasse ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung gefordert wird. Entsprechende Auflagen

wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

5.2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Der Versiegelungsgrad reduziert sich im Vergleich zum bisherigen Bestand. Aufgrund dessen sind keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

Schutzwürdige Böden

Innerhalb des Plangebietes liegen keine naturbelassenen schutzwürdigen Böden vor. Die aktuelle Situation ist geprägt durch eine nahezu vollständige Versiegelung. Die Ermittlung eines bodenbezogenen Ausgleichserfordernisses kann entfallen, bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad reduziert, wenngleich durch die Realisierung des Vorhabens Bodenmodulationen vorgenommen werden müssen.

Altlastenverdachtsflächen

Ein- und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Obwohl keine nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind, bedarf es aufgrund der geplanten Wohnnutzung unter Anlegung von Bereichen, die natürliche Bodenfunktionen wahrnehmen, folgender bodenschutzfachlicher Regelungen (s. Pkt. 9.2 in den Festsetzungen):

In dem gesamten Plangebiet ist derzeit kein kulturfähiger Oberboden mehr vorhanden. Auf offene Bodenflächen (gewachsener Boden, Decklehme bzw. Verwitterungslehme und -tone), die als Grünflächen, Gärten und Kinderspielplätze genutzt werden sollen, ist eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzusehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

Detaillierte Regelungen zur Berücksichtigung der Bodenbelange in der Bauphase werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

5.2.3.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Da keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet vorliegen und der Altlastenverdacht im Bereich des Altstandortes AS 2989 und den beiden Altablagerungen AA 9065 und AA 9056 ausgeräumt wurde, sind wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der Rückbau der Bestandsgebäude ist so durchzuführen, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird. Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führt.

Da kleinräumige Bodenbelastungen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, ist der Rückbau der Tuchfabrik gutachterlich durch einen Sachverständigen für Altlastenfragen zu begleiten. Die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entsprechende Auflagen wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

5.2.4 Schutzgut Fläche

5.2.4.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innentwicklung zu Nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.2.4.2 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes liegt eine 2012 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Erschließungsanlagen.

Im Plangebiet stellt sich die Flächennutzung wie folgt dar:

Versiegelte Flächen	ca. 41.320 m ²
<i>davon Gebäude</i>	ca. 23.890 m ²
Grünflächen	ca. 12.440 m ²
künstliche Gewässer	ca. 190 m ²

5.2.4.3 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Realisierung des Vorhabens erfährt das Plangebiet einen Wandel. Die geplante Bebauung wird auf dem Großteil bereits versiegelter Flächen realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 978 sieht für das Plangebiet die Entwicklung von Wohngebietsflächen vor. Für das WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einem Wert von 0,8 bzw. 0,9 im Bereich der Kindertagesstätte überschritten werden. Maßgebend für die Feststellung der GRZ ist die BauNVO 2017. Die Vegetationsflächen werden nach derzeitigem Planungsstand im Vergleich zum Bestand zunehmen. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan Spielplatzflächen und ein „Landschaftsbalkon“ realisiert, die die Entsiegelung des Plangebietes dokumentieren.

Die zukünftige Flächennutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Wohnbauflächen	ca. 43.590 m ²
- <i>bebaubare Grundstücksflächen (40 %)</i>	ca. 17.440 m ²
- <i>mögliche private Erschließung (60 %)</i>	ca. 26.150 m ²
- <i>mit Tiefgaragen (80 % bzw. 90 %)</i>	ca. 32.770 m ²
- <i>nicht unterbaute Grünflächen innerhalb der Wohnbaufläche</i>	ca. 10.820 m ²
- <i>Grünflächen über Tiefgaragen</i>	ca. 6.620 m ²
private Grünfläche (Spielplatz)	ca. 740 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 1.960 m ²
Verkehrsflächen	ca. 7.660 m ²
- <i>Verkehrsr Grün innerhalb der Verkehrsflächen</i>	ca. 310 m ²
 zukünftige Grünflächen im Plangebiet	 ca. 20.130 m ²

Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine brachliegende Fläche wieder nutzbar gemacht. Damit werden Flächenbeanspruchungen im Außenbereich vermieden. Durch das Vorhaben wird dem Ziel gemäß § 1 a (2) BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, entsprochen, in dem die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt und in dem eine Brachfläche mit einem leerstehenden Gebäudebestand einer neuen Nutzung zugeführt wird. Somit muss die Wohnnutzung, die mit diesem Bebauungsplan ermöglicht wird, keine Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet in Anspruch nehmen.

5.2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.5 Schutzgut Wasser

5.2.5.1 Bestandsbeschreibung

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 § 44 (1) Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe 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-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

Grundwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - wurde im Hinblick auf die zukünftige Realisierung der Wohnbebauungsflächen ein geotechnischer Bericht durch das Ing. Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt (Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Stand 02.05.2017). Innerhalb des Plangebietes existieren drei Grundwassermessstellen (Brunnen). Im Planungsgebiet liegt die Grundwassermessstelle Nr. 016001382 „Becker Brand Br. 01“, die Grundwassermessstelle Nr. 016001345 „Becker Brand Br. II“ und die Grundwassermessstelle Nr. 016001333 „Becker Brand Br. I“.

Aus den Brunnen wurden von der Tuchfabrik Becker für Betriebszwecke in Höchstzeiten erhebliche Mengen (bis zu rd. 6.000 m³) Grundwasser gefördert. Die Grundwasserentnahmen waren zum Betriebsende der Tuchfabrik allerdings stark reduziert. Im Oktober 2012 wurde die Grundwasserförderung komplett eingestellt, so dass nur die zuletzt in den Brunnen gemessenen Grundwasserstände (Winter 2013) den natürlichen Grundwasserstand widerspiegeln:

Messstelle 016001382: Grundwasserstand +237,08 m

Messstelle 016001345: Grundwasserstand +227,45 m

Messstelle 016001333: Grundwasserstand +237,09 m

Mit Geländehöhen des Gesamtgrundstückes zwischen rund. +259 im Nordwesten und rund +248 im Südosten bedeuten die o.a. Grundwasserflurabstände von minimal 11 m und 22 m.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Der „Entwurf“ der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht vor, die Wasserschutzzone III bis an den Westrand des Plangebietes zu erweitern.

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine natürlichen oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 m südlich passiert, und damit auch der Inde. Die Inde ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen eingetragen.

Entwässerung

Das Plangelände ist bebaut und liegt direkt an den abwassertechnisch erschlossenen Straßen Niederforstbacher Straße, Beckerstraße sowie Vennbahnweg, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen-Brand (Süd) entwässern. Damit ist das Plangelände grundsätzlich erschließbar.

5.2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz

Da der Grundwasserspiegel einen Flurabstand von mindestens 11 m aufweist, sind diesbezüglich grundsätzlich keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine natürlichen oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens. Durch das Vorhaben sind Auswirkungen zu erwarten.

Hochwasser

Da die entwässerungstechnische Anforderung sich im B-Plangebiet ändern wird, ist der notwendige Hochwasserschutz für die Inde gemäß dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG sicherzustellen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis. Nach Rücksprache mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) ist ein Hochwasserschutznachweis nicht notwendig. Die Hochwasserwelle aus dem natürlichen Einzugsgebiet der Inde ist maßgebend. Wenn die maßgebende Hochwasserwelle an der Inde auftritt, ist die Entlastung am Regenüberlaufbecken (RÜB) Brand bereits abgelaufen (vgl. Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel Erläuterungsbericht, Stand Dezember 2017).

Entwässerung

In Zusammenarbeit mit der STAWAG AG hat das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept (Stand Dezember 2017) erarbeitet. Eine Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort wird aufgrund der ungünstigen nicht ausreichend durchlässigen Bodenschichten nicht in Betracht gezogen und wäre nur mit Überlauf in ein Gewässer zu empfehlen. Eine Ableitung in den Holzbach - Rollefbach / Oberforstbacher Bach ist wegen fehlender Leistungsfähigkeit nicht zielführend. Das Entwässerungskonzept empfiehlt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem. Nach Berechnung der STAWAG AG ist eine Rückhaltung erforderlich.

5.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundwasserschutz

Sollte wider Erwarten Grundwasser beim Herstellen von Baugruben freigelegt werden, wird dies gemäß § 49 WHG unverzüglich der Unteren Wasserbehörde angezeigt, um erforderliche Maßnahmen abstimmen zu können. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutz der Oberflächengewässer

Bei der Durchführung einer ordnungsgemäßen Entwässerung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Hochwasser

Keine Maßnahmen erforderlich.

Entwässerung

Mittels zwei Kanalbaumaßnahmen außerhalb der Erschließung ist die Entwässerung gewährleistet:

- Reaktivierung von 60 m³ Rückhalteraum östlich Wendehammer Beckerstraße durch Einbau einer Drosseleinrichtung mit Qdr = 500 l/s
- Kanalsteuerung DN 600 (Beckerstraße) und DN 800 (Vennbahnweg)

Als zusätzliche Maßnahme werden zwei Haltungen des vorhandenen Kanals im Vennbahnweg verlegt. Im weiteren Verfahren wird die Ausführung und Lage der Verlegung der beiden Haltungen inkl. Schachtbauwerk mit der STAWAG AG abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept ist mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierung Abwasser, der STAWAG und dem Wasserverband Eifel Rur (WVER) abgestimmt. Die Erschließung ist aus entwässerungstechnischer Sicht als gesichert anzusehen.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, einschließlich der Reaktivierung eines vorhandenen Rückhalte-raumes sowie der Kanalerneuerungen in der Beckerstraße und dem Vennbahnweg, wird in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierung Abwasser (FB 61/702), sowie der STAWAG AG durchgeführt. (Eine Sicherstellung der geordneten Entwässerung erfolgt vertraglich mit der Eigentümerin.)

5.2.5.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Während des Rohbauabbruchs kann die Bausubstanz durch aufgestellte Sprühanlagen und Sprühanzen am Abbruchgreifer durchgehend befeuchtet werden. Das verwendete Wasser soll durch den Bauschutt aufgesogen werden, so dass das versickernde Wasser von eher untergeordneter Bedeutung ist. Ein Schadstoffeintrag in den Boden und damit in das Grundwasser ist nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Luft und Klima

5.2.6.1 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 sowie die Zielwerte der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) liegt der Stadtteil Brand / Niederforstbach außerhalb des klimatische-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Der Stadtteil Brand ist überwiegend durch das Klimatop Siedlungsklima geprägt, was bedeutet, dass sich durch die überwiegend lockere Bebauungsstruktur mit deutlicher Durchgrünung zeitweise nur schwache Wärmeinseln bei noch ausreichendem Luftaustausch und somit guten Bioklimaten bilden.

Im östlichen Plangebiet, entlang der Beckerstraße mit Ausrichtung zum Ortskern Brand, verläuft eine Schneise, der eine lokalklimatische Wirkung zugesprochen wird.

5.2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit einer Kurzstellungnahme hat die Peutz Consult GmbH, Stand Juni 2017, mögliche Auswirkungen der Planung auf die Frischluftzufuhr der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete untersucht.

Im Ergebnis hält die Kurzstellungnahme fest, dass es sich bei der Grünschneise im östlichen Plangebiet entlang der Beckerstraße um keine Frischluftschneise mit relevanter Bedeutung für die Belüftung der südlichen Teile des Stadtteils Brand handelt. Dies ist vor allem mit dem bestehenden Gelände und der hieraus zu erwartenden Abflussrichtung der Kaltluft zu erklären.

Das Plangebiet liegt mittig in einem nach Süden, in Richtung Rollefachtal abfallenden Hangs. Die Höhendifferenz dieses Hanges beträgt etwa 30-40 m. Aufgrund des Reliefs und des Abflussverhaltens von Kaltluft wäre zu erwarten, dass sich im Laufe einer Strahlungsnacht an diesem Hang ein ins Rollefachtal ausgerichteter schwacher Kaltluftstrom ausprägt. Eine nach Norden in Richtung Wohnbebauung von Aachen-Brand ausgeprägte Kaltluftströmung ist aufgrund der vorliegenden Reliefs nicht plausibel. In einer Modellrechnung wurde zusätzlich die Strömungsgeschwindigkeit untersucht. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Strömungsgeschwindigkeit auf.

Im Bestand ist auch zu beachten, dass die Grünschneise durch das ca. 10 m hohe Lagergebäude der Tuchfabrik nicht mehr frei durchströmbar ist. Im Vergleich zum Bestand wird durch die etwas aufgelockerte Bebauung die Überströmbarkeit des östlichen Teilgebietes eher verbessert.

Durch die Planung werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen (Bestand und Prognose) ist die Überschreitung der EU-Grenzwerte für Luftschadstoffe auszuschließen.

5.2.6.3 Auswirkungen auf den Klimawandel / Anfälligkeiten des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Vergleich zum Bestand wird durch die etwas aufgelockerte Bebauung die Überströmbarkeit des östlichen Teilgebietes eher verbessert. Die Durchlüftung des Plangebietes wird mit der Realisierung der Planung insgesamt verbessert (siehe Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017).

Innerhalb des Plangebietes wird der Anteil der Grünflächen von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht. Der innerhalb des Plangebietes zentral gelegene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen mit abschließendem „Landschaftsbalkon“ öffnet das Plangebiet zur offenen Landschaft hin.

Durch die nachhaltige Wiedernutzung einer Brachfläche mit Leerstand und dem Bestandsgebäuden, mit ihrer kompakten flächengreifenden blockierender Bauweise, wirkt die aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise der zukünftigen Wohnbebauung sich insgesamt betrachtet positiv auf den Klimawandel aus. Darüber hinaus wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet gemindert.

5.2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung von Luftschadstoffen sind nicht erforderlich. Zur Reduzierung der Emissionen wird ein Nahwärmenetz empfohlen.

5.2.6.5 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Da keinerlei radioaktive oder wärmeerzeugende Stoffe im Bestandsgebäude bzw. im Boden bekannt sind, sind klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

5.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist geprägt durch die 2014 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden. Im Plangebiet befinden sich zudem Flächen zur internen Erschließung. Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen und nördlichen Teil des Plangebietes. Die nördliche, westliche, östliche und südwestliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung mit Freiflächen- und Durchgrünungsanteil geprägt. Ein im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandener Wall mit Baumbewuchs trennt die Wohnbebauung von der Gewerbebebauung.

Die Tuchfabrik erzeugt mit ihren Produktionshallen, Verwaltungs-, und Nebengebäuden eine solitäre Wirkung auf das Umfeld und wird als Fremdkörper wahrgenommen. Das Plangebiet öffnet sich südlich in Richtung des Rollefachtals in

die offene Landschaft. Entlang des Vennbahnweges erstreckt sich hier auf der Grenze des Firmengeländes eine durchgängige, einreihige dichte ca. 2 - 3 m hohe vitale Buchenhecke, die lediglich im mittleren Grundstücksbereich durch einen Gebäudekörper unterbrochen wird. Diese Buchenhecke bildet eine prägnante natürliche Abgrenzung des Gewerbebereiches gegenüber den sich nach Süden anschließenden Flächen der "Freien Landschaft". Insbesondere die Naherholungssuchenden auf dem stark frequentierten Vennbahnweg profitieren hier im Nahumfeld der Gebäudekörper der ehemaligen Tuchfabrik von der abschirmenden Wirkung dieser Hecke.

5.2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Tuchfabrik zurückgebaut und durch Wohnbauflächen ersetzt. Dazu sollen nach derzeitigem Planungsstand im Plangebiet nach Abzug der Flächen für Läden und KITA (voraussichtlich fünf Gruppen) ca. 98 Stadthäuser und ca. 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die aktuelle Planung sieht zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einem darüber liegenden zurückversetzten Obergeschoss vor. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind 116 Bäume dokumentiert. Die wegfallenden Bäume sind durch Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung zu kompensieren oder monetär auszugleichen, wenn diese unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Drei satzungsgeschützte Bäume können erhalten bleiben. Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb der Erschließungsflächen die Anlage von Baumscheiben vor. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt, die hier bis auf den südwestlichen Bereich der Rotbuche und der bestehenden ca. 300 m langen Buchenhecke entlang des Vennbahnweges komplett überplant werden.

Der Erhalt der entlang des Vennbahnweges gelegenen Buchenhecke bewirkt einerseits eine Abschirmung der Gebäudekörper der neuen Wohnbebauung zur freien Landschaft und zum Vennbahnweg hin, andererseits wird die Privatsphäre der entlang des Vennbahnweges gelegenen Wohngebäude und Gartengrundstücke gewährleistet.

Die Topographie des Plangebietes mit einer Höhendifferenz von ca. 9 m in Nord - Süd- Richtung wird durch das städtebauliche Konzept so aufgenommen, dass drei Terrassenebenen mit jeweils ca. 3 m Höhenunterschied gebildet werden. Die obere Terrassenebene schließt höhengleich an die bestehenden nördlich gelegenen Grundstücke an. Die mittlere Ebene liegt ca. 3 m unterhalb davon zwischen der nördlichen und südlichen Haupteinschließung. Die unterste Ebene liegt wiederum ca. 3 m tiefer und grenzt an den Vennbahnweg an, der wiederum ca. 3 m tiefer liegt. Die geplante Böschung wird einen Übergang zum Vennbahnweg gewährleisten.

In zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ mit Blick in die freie Natur abgeschlossen werden.

Das bisherige wahrnehmbare Stadtbild wird sich durch die Planung komplett wandeln. Im Vergleich von Bestand und Planung ist festzuhalten, dass durch die Planung das Plangebiet zum Teil insgesamt entsiegelt wird und der als Solitär wirkende Baukomplex der Tuchfabrik durch eine aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise ersetzt wird. Durch die kammartige Bebauung öffnet sich für die benachbarte Wohnbebauung der zuvor durch die Gewerbebebauung eingeschränkte Talblick.

Insgesamt sind positive Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet wahrnehmbarer in die Umgebung integriert, der Versiegelungsgrad reduziert und der Anteil der Grünflächen von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht wird. Von den 20.130 m² liegen ca. 6.620 m² auf Tiefgaragen.

5.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Festlegung der Baugrenzen entlang der umliegenden Straßen und der neu anzulegenden Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes wird die Möglichkeit einer aufgelockerten und in der Höhe kompakten und gegliederten Wohngebietsentwicklung innerhalb des Plangebietes geschaffen. Es erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, wobei die Baufenster auf die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes reagieren.

Die im südlichen Plangebiet bestehende ca. 300 m lange Buchenhecke entlang des Vennbahnweges bleibt erhalten. Die Buchenhecke dient auch als Übergang der Bebauung in die offene Landschaft. Die Wahrnehmung der neuen Wohnbebauung wird auf Grund der Buchenhecke und der Höhenunterschiede minimiert.

Die Buchenhecke entlang des Vennbahnweges ist in Gänze in der angetroffenen Höhe von ca. 2 - 3 m, mindestens in Höhe des vorhandenen Zaunes zu erhalten. Die durch den Abriss von Gebäudeteilen entstehenden Lücken sind in entsprechender Pflanzqualität zu ergänzen. Im Zuge der Baumaßnahmen entstehende Lücken und Ausfälle der Heckenpflanzen sind zu ergänzen. Die Hecke wird als 2,50 m breite Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, somit zum Erhalt festgesetzt. Die Pflege und Unterhaltung der Hecke wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.7.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Während der Bauphase wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Diese ist temporär. Nach erfolgter Neubebauung wird das Landschaftsbild durch die städtebauliche Situation der zukünftigen Bebauung geprägt.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung. Wer in oder auf einem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, hat dies der Stadt oder dem Landschaftsverband unverzüglich anzuzeigen.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich bis zum 16.09.2018 keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen. Am 17.09.2018 wurde nach der Offenlage, während des laufenden Bebauungsplanverfahrens, das Wegekreuz im Bereich des Kreisverkehrs Niederforstbacher Straße / Münsterstraße in die Denkmalliste der Stadt Aachen unter der laufenden Nummer 03621 aufgenommen. Darüber hinaus gibt es jedoch Hinweise auf eine historische Wegeführung im Bereich des Plangebietes und da Siedlungsbefunde aus dem Spätmittelalter und der frühen Neuzeit im näheren Umfeld freigelegt wurden, ordnete das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Prospektion an.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich einige Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Eine Hofanlage nordwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 2710 der Denkmalliste der Stadt Aachen, Zehntweg 78). Der Schutz des Baudenkmals Zehntweg 78 beschränkt sich auf „Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes, reduziert auf „Außenwände“ als Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes“. Zu den unter Schutz stehenden Fassadenbereichen bestehen trotz der unmittelbaren Nachbarschaft aus dem Plangebiet kaum direkte Sichtbeziehungen, da sie durch Anbauten (z.B. Wintergarten), Garagenanlagen und das benachbarte Gebäude Zehntweg 76 verdeckt werden (siehe Abbildung 2). Eine kurzfristige Freistellung dieser Fassadenbereiche, die gegebenenfalls einen Umgebungsschutz hervorrufen könnten, ist nicht zu erwarten. Ein Wohnhaus südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1162 der Denkmalliste der Stadt Aachen, Münsterstraße 223), ein Baudenkmal südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1789 der Denkmalliste der Stadt Aachen, Münsterstraße 221) und ein Baudenkmal südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1755 der Denkmalliste der Stadt Aachen Münsterstraße 222 und 224). Bei allen drei Baudenkmalern umfasst der Schutz die Außenwände und die Dachform, in dem Gebäudeensemble Münsterstraße 222 und 224 (Parzelle 3) ist auch das Treppenhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage geschützt.

5.2.8.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Stand Juni 2017 erstellt worden. Dazu wurde im Juni 2017 eine archäologische Untersuchung durchgeführt und ein 37 m langer und 8 m breiter Suchschnitt im Nordwesten des Plangebietes angelegt. Im Ergebnis hält die Untersuchung fest, dass die historische Wege-

führung der Niederforstbacher Straße und vermutete Siedlungsbefunde aus der frühen Neuzeit nicht aufgedeckt worden sind. Durch die Planung sind derzeit keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

Sollten bei den anstehenden Ausschachtungsarbeiten dennoch archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Die zukünftige Wohnbebauung rückt im Gegensatz zur heutigen Fabrikbebauung vom Vennbahnweg und damit von der offenen Landschaft beziehungsweise von der Bebauung an der Münsterstraße ab. Zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der offenen Landschaft werden überwiegend private Gärten entstehen. Darüber hinaus wird die geschlossene Fabrikbebauung durch eine gegliederte offene Wohnbebauung ersetzt. Das künftige Landschaftsbild mit der neuen Wohnbebauung wird den Baudenkmalern eher entsprechen als die heutige Bebauung.

5.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorsorglich wird in den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

5.2.9 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Da Kulturgüter und schützens- oder erhaltenswerte Sachgüter nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet nicht bekannt sind, sind Auswirkungen auf solche nicht zu erwarten.

5.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Für den ordnungsgemäßen Abbruch der Gebäude und die Entsorgung des Abbruchmaterials sind gemäß Landesabfallgesetz (LAbfG NRW) und Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) potentiell vorhandene Schadstoffanteile der Bausubstanz und ggf. nutzungsbedingte Kontaminationen der Gebäudesubstanz zu ermitteln.

Zu den im Vorfeld zu separierenden und gesondert zu entsorgenden Baustoffen zählen Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfasern, asbesthaltige Spachtelmassen an Leichtbauwänden, asbesthaltige Teppichkleber, asbesthaltige Fliesenkleber in bestimmten Sanitärbereichen, PCB-haltige Dichtmasse in Weichfugen zwischen Fassadenelementen aus Naturstein und teerstämmige Dachpappen sowie bituminöse Asphaltdecken in den Verkehrsflächen.

5.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit

Mit den Planungen im Bebauungsplan gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit einher.

Bei Rückbaumaßnahmen können wegen der auftretenden Gefahrstoffe wie Asbest, KMF alter Generation, PCB, PAK etc. besondere Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zur Sicherung der Nachbarschaft und der ausführenden Arbeitnehmer sind die besonderen Arbeitsschutzmaßnahmen beim Umgang mit krebserzeugenden Baustoffen zu beachten. Allgemein sind bei asbesthaltigen Baustoffen Schadstoffverfrachtungen durch emissionsarme Separations- und Ausbauverfahren auf das unumgängliche Mindestmaß zu reduzieren. Die konkreten Arbeitsschutzvorkehrungen wie z.B. die Unterbindung einer Staubeentwicklung durch Befeuchtung und ggf. Einhausen mit Planen, die Vorgaben zur kleinräumlichen Freilegung und Aufnahme schadstoffhaltiger Baustoffe wie PCB-Fugen, asbesthaltige Spachtelmassen und Bodenbelagskleber sowie die erforderliche persönliche Schutzausrüstung werden mit Verweis auf die entsprechenden Arbeitsschutzrichtlinien und Gesetze im Rahmen der Ausschreibung konkret vorgegeben. Weiterhin zählt der Rückbau von mehrgeschossigen Altgebäuden aufgrund der Gefahr des Absturzes und der Verschüttung zu den gefährlichen Arbeiten gemäß Anhang 2 der Baustellenverordnung, so dass der Bauherr in Abhängigkeit der anzusetzenden Manntage und der Anzahl der eingesetzten Unternehmer einen Sicherheitskoordinator einsetzt. Bei der anstehenden Rückbaumaßnahme ist die Einhaltung der statischen Vorgaben beim Rückbauablauf von besonderer Bedeutung. Bei Berücksichtigung der konkreten Abbruchvorgaben und der Anforderungen der Baustellenverordnung sind Gefährdungen der beim Rückbau eingesetzten Arbeitnehmer und der betroffenen Nachbarschaft ausgeschlossen.

5.2.11.1 Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen (Schutzgüter)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Aspekte wie Gesundheitsvorsorge; Wohnqualität, Grün- und Freiflächen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf das Schutzgut Mensch berücksichtigt und somit dem Erhalt der Gesundheit des Menschen Rechnung getragen. Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Neben den drei satzungsgeschützten Bäumen kann die ca. 300 m lange Buchenhecke entlang des Vennbahnweges erhalten bleiben. Nach derzeitigem Stand der Planung werden innerhalb des Plangebietes 114 Ersatzbäume gepflanzt. Wegfallender Baumbestand ist, sofern dieser unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fällt, durch Ersatzpflanzungen auf privaten Flächen oder Ersatzgeldzahlungen auszugleichen. Nachteilige Auswirkungen auf schützenswerte Tierarten wurden nicht festgestellt. Das Schutzgut Boden bzw. Schutzgut Fläche wurde wieder einer Bebauung zugeführt und steht damit einer zukünftig dauerhaften Nutzung als Siedlungsraum und untergeordnet als Freiraum (festgesetzte Grünflächen) zur Verfügung. Die anfallenden Wasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet und letztendlich gereinigt dem Wasserkreislauf erneut zur Verfügung gestellt. Durch die Realisierung des Vorhabens entsteht eine nachhaltige Veränderung des Stadtbildes. Eine zuvor als Solitärgebäude wirkende Fabrik wird durch eine aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise für eine zukünftige Wohnbebauung ersetzt. Die Nutzungen des Plangebietes fügen sich nachhaltig in die Umgebung ein. Eine nachhaltige Sicherung von Kultur und Sachgütern ist nicht erforderlich, da diese im Plangebiet nicht bekannt sind. Vorsorglich wurde in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei entsprechenden Bodenfunden die Arbeiten zunächst eingestellt werden müssen, um ein entsprechendes Kulturgut, falls erforderlich, zu sichern.

5.2.11.2 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit 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.

5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.3.1 Bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung werden die bisher brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäude einer ehemaligen Tuchfabrik auf dem Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort mit einer KITA (voraussichtlich fünf Gruppen) und einer Bäckerei geschaffen und Flächen entwickelt, auf denen das Angebot von innerstädtischem Wohnen im Stadtteil Aachen-Brand umgesetzt werden kann. Durch die angestrebte Bebauung wird eine städtebauliche Einbindung in den Bestand angestrebt. Im Plangebiet können Angebote des innerstädtischen Wohnens und teilweise des Arbeitens (Bäckerei, KITA) entstehen, nach dem Vorbild der „Stadt der kurzen Wege“. Innerhalb des Plangebietes hat hinsichtlich der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bewusst eine Entscheidung zu Gunsten des Wohnens stattgefunden: die Gebäudehöhen werden beschränkt und passen sich der Umgebung und der natürlichen Hanglage des Plangebietes an. Gegenüber dem heutigen Bestand wird die Solitärwirkung der Tuchfabrik aufgegeben und durch eine aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise für eine zukünftige Wohnbebauung ersetzt.

Das Plangebiet wird insgesamt entsiegelt und in zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ geringfügig abgeschlossen werden. Der Anteil der Grünflächen wird innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht. Von den 20.130 m² liegen ca. 6.620 m² auf Tiefgaragen.

Die Planung führt insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz. In der verkehrsplanerischen Untersuchung wurde jedoch der Nachweis geführt, dass sich dieses erhöhte Verkehrsaufkommen als verträglich

auf die nächstgelegenen Verkehrsknotenpunkte erweist. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte entlang der Niederforstbacher Straße, die sich aus der heutigen und der künftigen Verkehrsbelastung ergeben, Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV und III nach DIN 4109 erfordern. Im übrigen Plangebiet wird im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 festgesetzt.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden im Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel. Auf Grund der Überbauung und des hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen und der Vornutzung (Produktionsfläche), war nur ein eingeschränktes Vogelartenspektrum nachzuweisen. Im Verlauf der Kartierung konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hier ist eine hohe Artenvielfalt dokumentiert, wenn auch über die Zwergfledermaus hinaus die Nachweise der Arten auf wenigen Kontakten basieren. Um den nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ langfristig ein Überleben zu sichern, ist es erforderlich eine „Pufferzone“ zur Bebauung etwa in der Breite der vorhandenen Gebäudeumfahrung am Vennbahnweg zu sichern. Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere von Gebäudequartieren, die z.B. von der vielfach nachgewiesenen Zwergfledermaus genutzt werden, zu verhindern, wird empfohlen an geeigneter Stelle, im räumlich-funktionalen Zusammenhang Ersatzquartiere in Form einer Fledermauswand zu errichten. Ersatzweise sind Fledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgenommene Abrückung der Bebauung vom Vennbahnweg und den Erhalt der dort stockenden Saumgehölze, können Beeinträchtigungen der gegenwärtig dort lebenden Fledermauspopulationen im Nahrungshabitat weitgehend vermieden werden. Für die 15 Mauerseglerkästen, die eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 882 - Niederforstbacher Straße / An der Vennbahn – darstellen, allerdings bis heute nicht umgesetzt wurden, sind Ersatzstandorte zu suchen.

Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Die bestehenden Baumstandorte werden für die Errichtung der Wohnbauflächen und der Errichtung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Geländemodellierung in Anspruch genommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 978 wären nach derzeitigem Planungsstand 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen. Hierbei ist in Abstimmung mit der Stadt Aachen vorgesehen, dass die Ersatzbäume auf Basis einer Drittelösung kompensiert werden sollen. Ca. zwei Drittel der Ersatzbäume (114) sollen im Plangebiet realisiert werden. Ca. ein Drittel der Ersatzbäume (73) sollen monetär abgegolten werden. Darüber hinaus will die Eigentümerin prüfen, ob im Bereich des Vennbahnweges auf den städtischen Flächen Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden können. Die konkrete Umsetzung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.3.2 Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die leerstehende Tuchfabrik zunächst erhalten. Innerhalb des Plangebietes könnten sich beispielsweise neue Gewerbebetriebe ansiedeln. Die Nutzung als attraktiver und zukunftsorientierter Wohnstandort würde entfallen. Der Nachfrage nach Wohnraum würde nicht entsprochen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen bei Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts wäre nicht möglich, so dass hier keine städtebauliche Einbindung in den Bestand erfolgen würde. Durch die Beibehaltung des Gewerbebetriebes bzw. durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben werden die positiven Effekte der Planung (Reduzierung des Versiegelungsgrades im Bestand von derzeit ca. 77 % auf ca. 74 % nach dem derzeitigen Planungsstand, Erhöhung des Anteils der Grünflächen innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² (davon liegen ca. 6.620 m² auf Tiefgaragen), Öffnung des Plangebietes hin zur offenen Landschaft über einen „Landschaftsbalkon“) nicht erreicht. Darüber hinaus wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet für die Realisierung von Wohnbauflächen gemindert.

Die Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts birgt die Gefahr, dass durch eine zukünftig mögliche Nutzung zum Beispiel mit Gewerbebetrieben ein sehr hohes Verkehrsaufkommen in dem umliegenden Straßennetz mit den damit einhergehenden hohen Lärmauswirkungen erzeugt wird.

5.3.3 Alternativplanung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl

Eine Alternativplanung für das Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgt. Das Plangebiet entspricht mit den geplanten Nutzungen (WA) den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen 2030. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 berücksichtigt. Die Zielsetzung, diese Fläche weiterhin als Siedlungsraum zu nutzen, bleibt bestehen.

Auf Ebene der Bebauungsplanung können alternative Planungsmöglichkeiten beispielsweise eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) oder geringere oder größere Gebäudehöhen sein.

5.4 Grundlagen

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Der Umweltbericht ist damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten und das Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) mit herangezogen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten / Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit berücksichtigt wurden:

- Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 02.11.2018
- Schallimmissionsgutachten „Zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 in Aachen-Brand“, Dr. Szymanski & Partner, Stand 05.03.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Sachverständigengutachten zum Baumschutz, Dipl. Ing. Wolf D. Meyer-Ricks, Stand 06.12.2017
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 02.05.2017, mit Stellungnahme vom 17.05.2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherrichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 28.09.2015
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen-Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 978 „Tuchmacherviertel“ der Stadt Aachen, Landschaft Büro für Landschaftsplanung GmbH, Stand 20.12.2017
- Anwohnerschutzkonzept zum Rückbau der ehemaligen Fabrikgebäude, Flächenentwicklung Tuchmacherviertel Niederforstbacher Straße in 52078 Aachen, Ingenieurbüro Altenbockum & Partner. Geologen, Stand 08.01.2018
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004

- Bodensanierung im Bereich des Ölnfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991

5.5 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 Stadt gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aus der zum Planverfahren durchgeführten Umweltprüfung ergeben sich folgende umweltrelevante und in der Abwägung zu berücksichtigende Belange.

5.6.1 Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung

- Sämtliche durch den zusätzlichen Verkehr belasteten Querschnitte und Knoten sind leistungsfähig. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehrsemissionen

- Die Immissionswerte entlang der Niederforstbacher Straße, die sich aus der heutigen und der künftigen Verkehrsbelastung ergeben, erfordern Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Im übrigen Plangebiet wird im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt.

Anlagenlärm

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der Nutzung der Tiefgarage und des daraus resultierenden Verkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.

Auswirkungen in der Bauphase

- Während des Rückbaus kann es temporär zu Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase, Lichtemissionen auf die Bewohner in der Nachbarschaft und die am Abbruch beteiligten Personen kommen.

5.6.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Für das Plangebiet liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor.
- Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden für das Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel.
- Für die nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ wird ein Freiraum zwischen Neubebauung und Vennbahnweg gesichert. Der Freiraum besteht aus privaten Gärten. Der Abstand zwischen Neubebauung und

Vennbahnweg variiert zwischen ca. 10 m und 25 m auf einer Länge von ca. 430 m. Um den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere der vielfach nachgewiesenen Zwergfledermaus auszugleichen, sind 20 Ersatzfledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgenommene Abrückung der Bebauung vom Vennbahnweg und dem Erhalt der dort stockenden Saumgehölze, können Beeinträchtigungen der heute dort vorkommenden Fledermauspopulationen im Nahrungshabitat vermieden werden.

- Zur Erfassung der heute vorliegenden Biotoptypen / Nutzungstypen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Landschaft, Büro für Landschaftsplanung GmbH erstellt. Der Bestand weist einen Flächenwert von 4.588 Biotoppunkten auf. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird ein Flächenwert von 4.637 Biotoppunkten erreicht. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ergibt einen Überschuss von 49 Wert-Einheiten. Demnach ist der Eingriff in sich ausgeglichen.
- Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum derzeitigem Bestand um ca. 3 % reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt, nach dem derzeitigen Planungsstand sind nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ca. 74 % versiegelt. Der Anteil der Grünflächen wird innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht.
- Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Die bestehenden Baumstandorte werden für die Errichtung der Wohnbauungsflächen und der Errichtung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Geländemodellierung in Anspruch genommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 978 wären nachzeitigem Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen. Die bestehende ca. 300 m lange Buchenhecke entlang des Vennbahnweges bleibt erhalten. Im Plangebiet entfallen somit fast alle vorhandenen Grünstrukturen.

5.6.3 Schutzgut Boden

- Schutzwürdigen Böden liegen nicht vor.
- Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt.
- Bodenverbessernde Maßnahmen sind im Bereich der Verkehrsflächen erforderlich.
- Der Altstandort AS 2989 und die Altablagerungen AA 9065 und AA 0956 sind untersucht worden und eine Gefährdung für die Wohngebietsentwicklung ist auszuschließen.
- Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAWS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.
- Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Straße 80 - 84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.
- Beim Rückbau der Tuchfabrik und des zusätzlichen Gebäudebestandes sind die Anforderungen an die Separierung und ordnungsgemäßen Abfallbehandlung der einzelnen möglichen schadstoffhaltigen Baustoffe zu gewährleisten, so dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird.
- Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

5.6.4 Schutzgut Fläche

- Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum derzeitigem Bestand um ca. 3 % reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt, nach

dem derzeitigen Planungsstand sind nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ca. 74 % versiegelt. Der Anteil der Grünflächen wird innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht. Ca. 6.620 m² liegen davon auf Tiefgaragen.

- Das Plangebiet wird der Wohnnutzung zugeführt. Durch die Inanspruchnahme einer brachliegenden Fläche wird dem Ziel gemäß § 1 a (1) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen, in dem die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt und in dem eine Brachfläche mit leerstehenden Gebäuden (Verwaltungs- und Produktionsgebäude) einer neuen Nutzung zugeführt wird. Damit wird eine Umstrukturierung im innerstädtischen Bereich genutzt und Freiraum an anderer Stelle geschont.

5.6.5 Schutzgut Wasser

- Gemeinsam mit der STAWAG AG hat das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet. Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden.
- Mittels zwei Kanalbaumaßnahmen außerhalb der Erschließung ist die Entwässerung gewährleistet:
 - Reaktivierung von 60 m³ Rückhalteraum östlich Wendehammer Beckerstraße durch Einbau einer Drosseleinrichtung mit Qdr = 500 l/s
 - Kanalsteuerung DN 600 (Beckerstraße) und DN 800 (Vennbahnweg)
- Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich und die Erschließung ist entwässerungstechnisch gesichert.

5.6.6 Schutzgut Luft und Klima

- Das Plangebiet liegt gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Der Stadtteil Brand ist überwiegend durch das Klimatop Siedlungsklima geprägt, was bedeutet, dass sich durch die überwiegend lockere Bebauungsstruktur mit deutlicher Durchgrünung zeitweise nur schwache Wärmeinseln bei noch ausreichendem Luftaustausch und somit guten Bioklimaten bilden.
- Im Vergleich zum Bestand wird durch die etwas aufgelockerte Bebauung die Überströmbarkeit des östlichen Teilgebietes eher verbessert.
- Durch die Planung werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen (Bestand und Prognose) ist die Überschreitung der EU-Grenzwerte für Luftschadstoffe auszuschließen.

5.6.7 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

- Die bisherige Bebauung hatte als dominante gewerbliche Immobilie keinen Bezug auf die gegenüberliegende Wohnbebauung. Durch die Planung wird die Neuplanung in das bestehende Umfeld aus Wohngebietsbebauung integriert. Das Stadtbild wird sich dadurch maßgeblich verändern. Durch die kammartige Bebauung öffnet sich für die benachbarte Wohnbebauung der zuvor durch die Gewerbebebauung eingeschränkte Talblick.
- Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt, die hier bis auf den südwestlichen Bereich der Rotbuche und der bestehenden ca. 300 m langen Buchenhecke entlang des Vennbahnweges komplett überplant werden. Die Buchenhecke dient auch als Übergang der Bebauung in die offene Landschaft. Die Wahrnehmung der neuen Wohnbebauung wird auf Grund der Buchenhecke und der Höhenunterschiede minimiert.
- Das Plangebiet wird um ca. 3 % entsiegelt und in zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ mit Blick in die freie Natur abgeschlossen werden.
- Während der Bauphase wird es zu einer temporären Veränderung des Landschaftsbildes kommen und anschließend wird es durch die zukünftige Bebauung geprägt.

5.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eine archäologische Prospektion ist durchgeführt worden und ergab keine Befunde für Bodendenkmäler. Während des Bauleitplanverfahrens wurde ein Wegekreuz in die Denkmalliste der Stadt Aachen aufgenommen und unterliegt somit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.
- In den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die Verpflichtung zur Einhaltung der §§ 15 und 16 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) während der Baumaßnahmen hingewiesen.

5.6.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Für den ordnungsgemäßen Abbruch der Gebäude und die Entsorgung des Abbruchmaterials sind gemäß Landesabfallgesetz (LAbfG NRW) und Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) potentiell vorhandene Schadstoffanteile der Bausubstanz und ggf. nutzungsbedingte Kontaminationen der Gebäudesubstanz zu ermitteln.

5.6.10 Risiken für die menschliche Gesundheit

Von den Planungen im Bebauungsplan und von den Rückbauarbeiten gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit einher.

5.6.11 Fazit

Der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben steht aus Sicht des Fachbereichs Umwelt unter der Einhaltung der aufgeführten Vorgaben, Auflagen und Empfehlungen nach jetzigem Planstand nichts entgegen.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung der heute brachliegenden Gewerbeflächen wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch die Realisierung entsteht ein städtebaulich anspruchsvolles kompaktes Wohngebiet. Durch die Lage des Plangebietes zum Nahversorgungsbereich Aachen-Brand wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet, darüber hinaus werden Freiflächenressourcen geschont. Durch das geplante Vorhaben können 270 Wohnungen realisiert werden, von denen 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Verlust von Gewerbeflächen an einem relativ kleinflächigen solitären Gewerbestandort, der von Wohn- und Freiraum - Nutzungen umgeben ist und wie ein Fremdkörper in der vorhandenen Bebauung erscheint. Die zukünftige Wohnnutzung fügt sich hingegen in die vorhandene Wohn- und Freiraumnutzung ein.

7. Vertragliche Regelungen

Zwischen der Eigentümerin der Flächen und der Stadt wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Inhalt des Vertrages ist die Verpflichtung, 30% des Wohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Weiterhin ist vorgesehen, den Bau und den Betrieb der Kindertagesstätte vertraglich zu regeln. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist abzusehen, dass zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Städtebaulichen Vertrages noch kein belastbarer Hochbauentwurf der Kindertagesstätte zur Verfügung steht. Dieser Hochbauentwurf bildet jedoch die Grundlage für eine Kalkulation des Flächenangebotes und der Mietpreisfindung. Folglich kann und soll im städtebaulichen Vertrag ausschließlich eine grundsätzliche Pflicht der Vorhabenträgersgesellschaft zum Bau und Betrieb der Kindertagesstätte verankert werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Verpflichtung und möglicher Sanktionen bei einem Nichtzustandekommen sind Gegenstand der weiteren Vertragsverhandlungen und liegen zum Satzungsbeschluss der Bauleitplanung vor.

8. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von der Eigentümerin übernommen werden. Die Kosten für die Freilegung und die Parzellierung des Plangebietes werden wie die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und für private und öffentliche Erschließungsflächen von der Eigentümerin übernommen. Die Übernahme der für den Kanalbau in den neuen Erschließungsstraßen anfallenden Kosten wird über eine gesonderte Kostenregelung zwischen der STAWAG und der Stadt Aachen festgelegt. Es werden für die Stadt Aachen Folgekosten anfallen für den Unterhalt der öffentlichen Grün- und Spielflächen. (Abstimmung zwischen FB 36 und Eigentümerin bezüglich der Pflegekosten der Grünflächen notwendig)

9. Plandaten

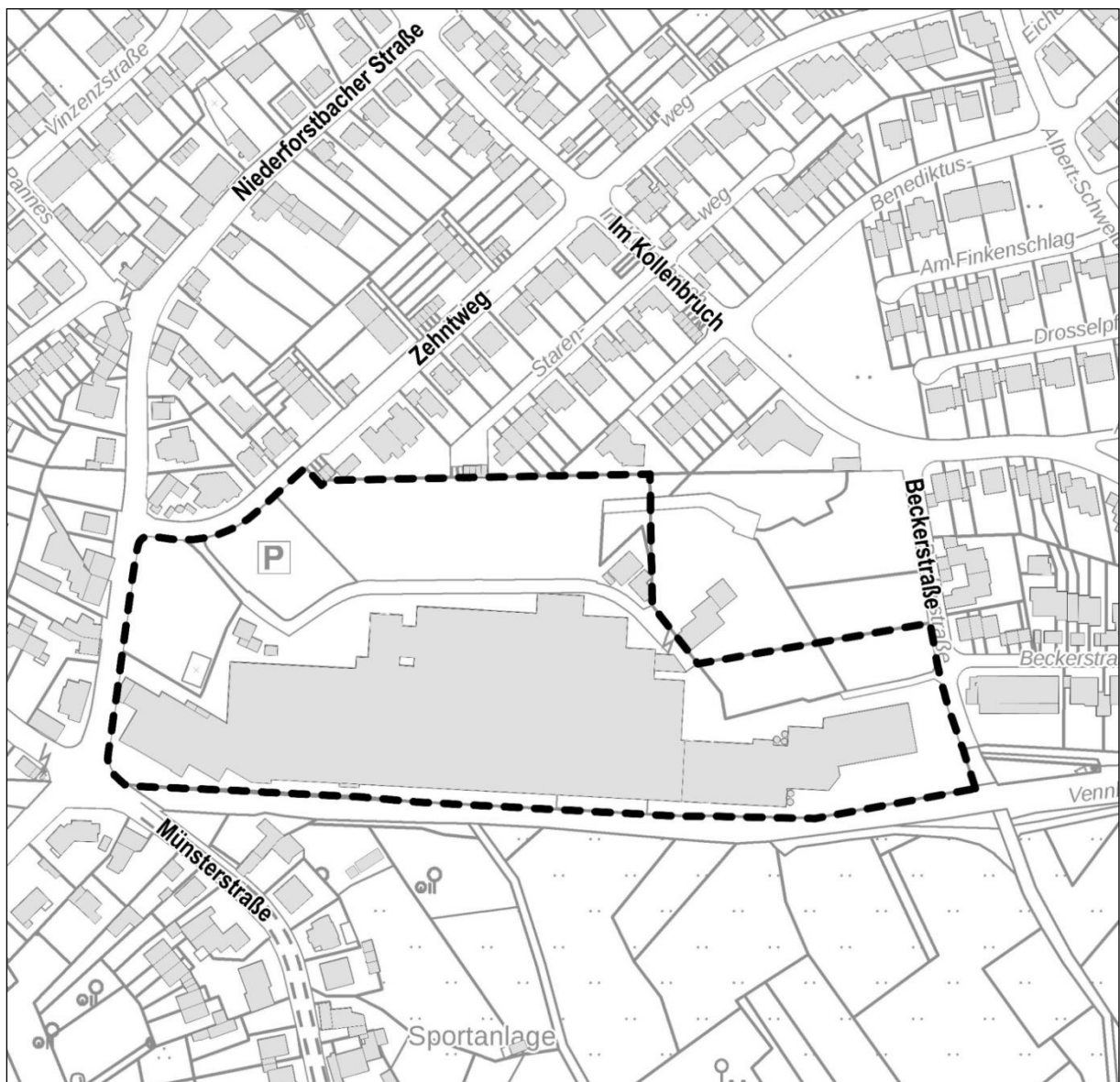
	Bestand	Planung
Gewerbeflächen / Gebäude	ca. 23.890 m ²	
Erschließung	ca. 17.430 m ²	
Grünflächen	ca. 12.440 m ²	
Künstliche Gewässer	ca. 190 m ²	
Wohnbauland (netto)		ca. 43.590 m ²
<i>davon voraussichtlich Garten- und Grünflächen</i>		<i>ca. 20.130 m²</i>
Öffentliche Spiel-, Begegnungs- und Grünflächen		ca. 1.960 m ²
Private Spiel-, Begegnungs- und Grünflächen		740 m ²
Straße öffentlich inkl. Straßenbegleitgrün		ca. 7.660 m ²
<i>davon verbreiterte Multifunktionsflächen</i>		<i>ca. 3.600 m²</i>
Plangebietsgröße gesamt	ca. 53.950 m²	ca. 53.950 m²

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 978 -Niederforstbacher Straße / Beckerstraße-

im Stadtbezirk Aachen - Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Starenweg, Beckerstraße und Vennbahnweg
zum Satzungsbeschluss

Stand 06.11.2018



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 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 5)

1.1.1 Im WA 1, WA 2, WA 2.1, WA 4 und WA 5 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Im WA 1 bis WA 5 sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

2.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Tiefgarage und für die Außenanlagen einer Kindertagesstätte bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.1.3 Im WA 1 bilden die Hausgruppen jeweils eine Einheit. Der Nachweis der GRZ von 0,4 erfolgt für diese Einheit. Einzelgebäude innerhalb dieser Hausgruppen, die beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, dürfen die GRZ ausnahmsweise bis zu 0,6 überschreiten.

2.1.4 In allen WA darf die festgesetzte GRZ durch Flächen für Terrassen um maximal 0,1 überschritten werden

2.2 Höhen baulicher Anlagen

2.2.1 Die Geländeoberkante GOK wird in m über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzten Werte dürfen durch Geländemodellierung um +/- 1,00 m unter- und überschritten werden.

2.2.2 Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF_{EG}) und die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Gebäudeabschluss. Bezugshöhe der Festsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

2.2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m

2. Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m
3. Aufzugsmaschinenhäuser, Treppenhäuser und Treppen (Brandschutz und Fluchtwege) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m

Die unter Nr. 1 und 3 genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Für Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandfläche 3,00 m.

Gebäudeklasse 1: ¹ freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,00 m und ² nicht mehr als zwei Wohneinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m².

Gebäudeklasse 2: ¹ Gebäude mit einer Höhe bis 7,00 m und ² nicht mehr als zwei Wohneinheiten von insgesamt 400 m².

Die Definition der Gebäudeklassen regelt die Höhe und Fläche des Gebäudes.

¹ Höhe im Sinne der Gebäudeklassendefinition 1 und 2 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

² Die Grundflächen der Wohneinheiten sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen bleiben die Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

- 3.2 Innerhalb vom WA 1 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte generell als ein Gebäude gilt.

4. Überschreitung der Baugrenzen

- 4.1 Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von maximal 20 m² je Grundstück zulässig
- 4.2 Für alle WA außer WA 2.1 gilt: Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone überschritten werden, die Überschreitung ist beschränkt auf die halbe Gebäudebreite und maximal 1,60 m Tiefe. Die Überschreitung je Balkon darf außerhalb der Baugrenzen maximal eine Größe von 10 m² haben. Baugrenzen mit Orientierung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht überschritten werden.
- 4.3 Für WA 2.1 gilt: Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone überschritten werden, die Überschreitung ist beschränkt auf die halbe Gebäudebreite und maximal 1,60 m Tiefe. Die Überschreitung je Balkon darf außerhalb der Baugrenzen maximal eine Größe von 10 m² haben. Baugrenzen mit Orientierung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht überschritten werden. Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind zu öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Baugrenzen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Stützmauern, Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradboxen. Im WA 3 sind außerhalb der Baugrenzen Versorgungsanlagen wie z. B. Pack- / Velostationen oder Bushaltehäuschen zulässig.

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sind ausnahmsweise Keller- und Abstellräume zulässig.
- 6.4 Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in Flächen von Tiefgaragen zulässig, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen oder an eine Fläche mit einem entsprechenden Fahrrecht grenzen.

7. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

- 7.1 Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen

Die Bauausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftüberdachführungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

- 7.2 Schallschutz

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ab Lärmpegelbereich III sind in allen zu schützenden Aufenthaltsräumen in Wohnungen zusätzlich schallgedämmte und mechanisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten und dem erforderlichen Schalldämmmaß entsprechen. Es ist für alle Fassaden das entsprechende erforderliche Schalldämmmaß (erf. R'_{w,res} in dB nach DIN 4109*) für Außenbauteile einzuhalten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind.

* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1 Die Grünflächen der nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 60 cm Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwegungen und Terrassen zu begrünen.
- 8.2 Innerhalb des Pflanzgebotes PG ist die vorhandene Buchenhecke dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 8.3 Innerhalb des Pflanzgebotes PG ist in einem mindestens 2,50 m breiten Gehölzstreifen eine Buchenhecke (*Fagus sylvatica*, 3 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: 3 x v. Sträucher, Höhe 2,0 - 2,25 m anzulegen. Diese Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 8.4 In dem gesamten Plangebiet ist derzeit kein kulturfähiger Oberboden mehr vorhanden. Auf offene Bodenflächen (gewachsener Boden, Decklehme bzw. Verwitterungslehme und -tone), die als Grünflächen, Gärten und Kinderspielplätze genutzt werden sollen, ist eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzusehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

9. Gestalterische Festsetzungen

- 9.1 Dächer
Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig.
- 9.2 Stützmauern
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stützmauern zum Ausgleich des Höhenunterschiedes auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.3 Einfriedungen
Entlang des Vennbahnweges dürfen auf den privaten Grundstücken Maschendraht- und Stabgitterzäune bis zu 2,0 m Höhe errichtet werden. Zaunarten aus Holz, Beton oder Kunststoffen sind nicht zulässig.
- 9.4 Abstandflächen
Soweit festgesetzt gilt für die Berechnung der Abstandflächen der in der Planzeichnung festgesetzte Wert der Geländeoberkannte ohne Berücksichtigung der für die Geländemodellierung zulässigen Schwankungen um +/- 1 m.
- 9.5 Grün- und Gestaltungssatzung
Im Bereich der Freiflächen für Kindertagesstätten findet der § 7 (Gestaltungsvorgaben für Tiefgaragendächer) der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen keine Anwendung.

- 9.6 Gartenhäuser
In den privaten Gärten, die zum Vennbahnweg ausgerichtet sind, sind Gartenhäuser grundsätzlich nicht zugelassen.

Hinweise

1. Hinweise

- 1.1 Kampfmittel
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Insofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Mit dem Bauantrag ist ein „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zwecks Weiterleitung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD); Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu berücksichtigen.
- 1.2 Bodendenkmäler
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Verbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in der originalen Lage zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.
- 1.3 Baudenkmal
Nach der Offenlage, während des laufenden Bebauungsplanverfahrens, wurde das Wegekreuz im Bereich des Kreisverkehrs Niederforstbacher Straße / Münsterstraße am 17.09.2018 in die Denkmalliste der Stadt Aachen unter der laufenden Nummer 03621 aufgenommen.

1.4 Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

1.5 Gutachterliche Begleitung während des Rückbaus

Da durch die ehemals gewerbliche Nutzung verursachte kleinräumige Bodenbelastungen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, ist der Rückbau der Tuchfabrik gutachterlich durch einen Sachverständigen für Altlastenfragen zu begleiten. Die schwermetallbelastete Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Rückbau der Bestandsgebäude ist so durchzuführen, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird.

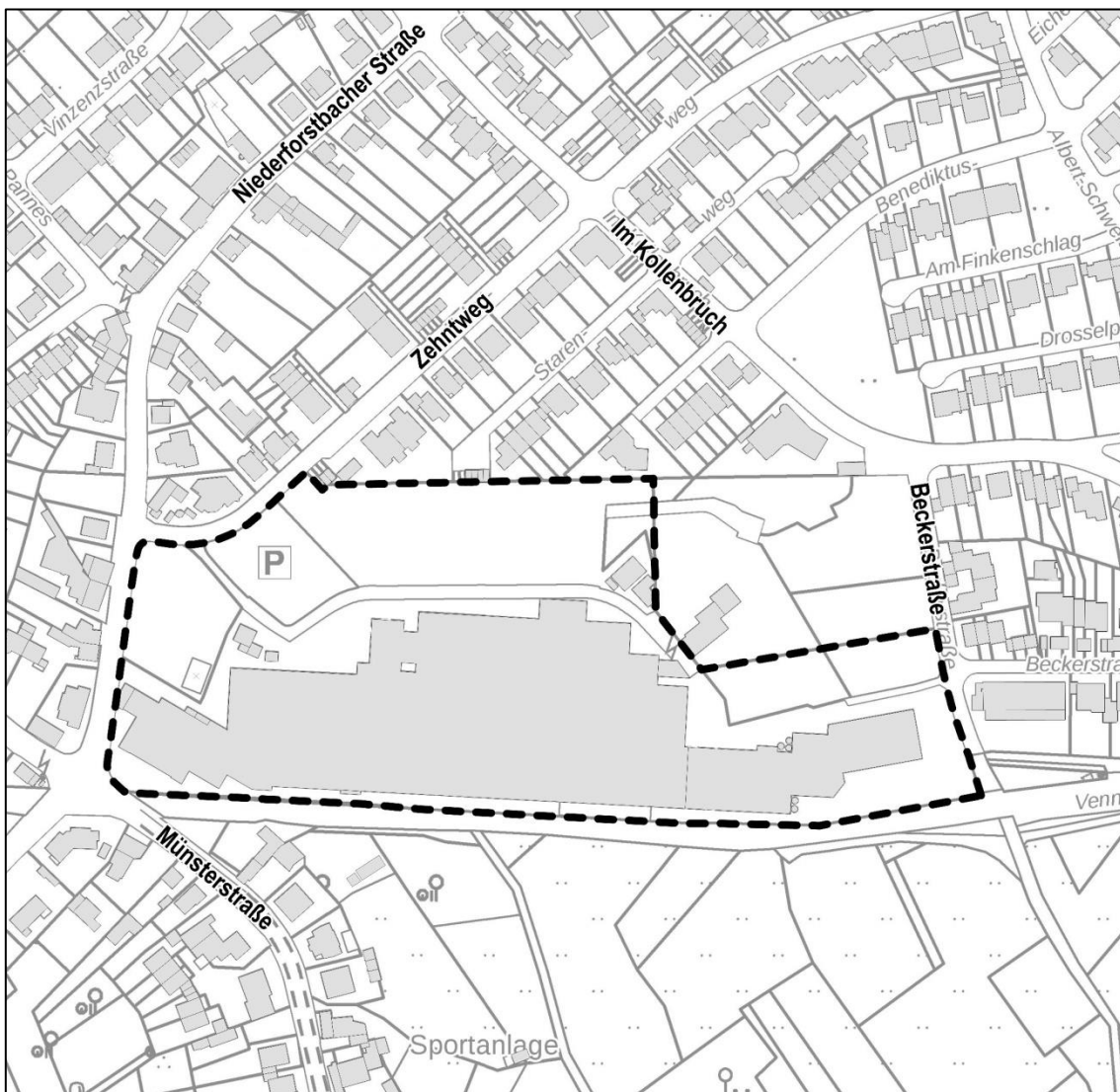
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnstraße

(zum Satzungsbeschluss)

Stand, 06.11.2018



Lage des Plangebietes

1. **Verfahrensablauf**

09.03.2017	Beauftragung der Verwaltung der Stadt Aachen durch den Planungsausschuss, zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Städtebaulichem Vertrag durchzuführen
12.06.17 - 23.06.17	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung der Planunterlagen und einer öffentlichen Anhörung am 14.06.2017 in der Bezirksverwaltung Aachen Brand
12.06.17 - 17.07.17	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)
09.07.18 - 10.08.18	Offenlage des Bebauungsplans
12.12.18	Satzungsbeschluss

2. **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung eines Wohngebietes auf den brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik und die Steuerung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und architektonischen Wohnentwicklung im Stadtteil Aachen-Brand zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch, Beckerstraße und Vennbahnweg. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet dienen. Es sollen gestalterisch ansprechende und nachhaltige Wohngebäude errichtet werden, mit einem Anteil von 30 % an öffentlich gefördertem Wohnraum. Neben der Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine mindestens fünf - gruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Darüber hinaus werden in dem an der Niederforstbacher Straße angrenzenden Teilbereich des Plangebietes kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, somit ist unter anderem ein Bäcker im Bereich des Vennbahnweges zulässig.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes getroffen. Hierbei werden insbesondere,

- überbaubaren Grundstücksflächen,
- Kubatur der Gebäude,
- Höhenabwicklung,
- Erschließung,

betrachtet.

Das Plangebiet wird durch die Eigentümer als „Tuchmacherviertel“ entwickelt, dadurch soll der Bezug zu der ehemaligen und prägenden Nutzung durch die Tuchfabrik betont werden und erhalten bleiben.

3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 02.11.2018
- Schallimmissionsgutachten „Zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 in Aachen-Brand“, Dr. Szymanski & Partner, Stand 05.03.2018

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Sachverständigengutachten zum Baumschutz, Dipl. Ing. Wolf D. Meyer-Ricks, Stand 06.12.2017
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 02.05.2017, mit Stellungnahme vom 17.05.2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherrichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 28.09.2015
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen-Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 978 „Tuchmacherviertel“ der Stadt Aachen, Landschaft Büro für Landschaftsplanung GmbH, Stand 20.12.2017
- Anwohnerschutzkonzept zum Rückbau der ehemaligen Fabrikgebäude, Flächenentwicklung Tuchmacherviertel Niederforstbacher Straße in 52078 Aachen, Ingenieurbüro Altenbockum & Partner. Geologen, Stand 08.01.2018
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004
- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen. Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zurückgebaut. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst das Flurstück 3990 (ehemals Flurstücke 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985). Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Der Versiegelungsgrad reduziert sich im Vergleich zum bisherigen Bestand.

An Umweltbelangen waren insbesondere die Belange des Schallschutzes, des Artenschutzes, des Baumschutzes und mit Blick auf die vergangene Nutzung der Bodenschutz zu beachten.

Da die Niederforstbacher Straße im Bereich des Plangebietes die Funktion einer Erschließungsstraße hat, waren für das Plangebiet Lärmpegelbereiche so festzusetzen, dass an den betroffenen Fassaden eine ausreichende Schalldämmung durch die Gebäudeteile sichergestellt wird. Die Schallimmissionsprognose „Verkehrslärm“ durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg kommt zu dem Ergebnis, dass für die Immissionswerte, die sich aus der prognostizierten Verkehrsbelastung ergeben, Lärmpegel-

bereiche festgesetzt werden müssen. Innerhalb des Plangebietes werden die Lärmpegelbereiche IV und III nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt, da die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm den für die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse maßgeblichen Wert von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der tatsächliche Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und Tiefgaragenschließung und des daraus resultierenden Straßenverkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Schallimmissionen zu treffen. Für den Rückbau des bestehenden Gebäudes werden Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Abrissgenehmigung festgelegt.

Planungsrelevante Arten sind nicht betroffen, daher sind artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht erforderlich. Für die nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ wird ein Freiraum zwischen Neubebauung und Vennbahnweg gesichert. Der Freiraum besteht aus privaten Gärten. Um den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere der nachgewiesenen Zwergfledermaus, auszugleichen, sind insgesamt 20 Ersatz-Fledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgenommene Abrückung der Bebauung vom Vennbahnweg und dem Erhalt der Saumgehölze, der 300 m langen Buchenhecke und anderer Gehölzstrukturen entlang des Vennbahnweges, können Beeinträchtigungen der gegenwärtig dort lebenden Fledermauspopulationen im Nahrungshabitat weitgehend vermieden werden.

Konflikte in Folge der projektierten Bebauung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, die Verbotstatbestände auslösen, sind unter der Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen sicher auszuschließen.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt, die hier bis auf den südwestlichen Bereich der Rotbuche und der bestehenden ca. 300 m langen Buchenhecke entlang des Vennbahnweges komplett überplant werden.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden neue Grünstrukturen geschaffen. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einem Wert von 0,8 bzw. 0,9 im Bereich der Kindertagesstätte überschritten werden. Des Weiteren wird innerhalb des Plangebietes im westlichen Bereich ein privater Spielplatz realisiert, der über die Festsetzung als private Grünfläche entwickelt werden kann. Zusätzlich wird in zentraler Lage, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, eine öffentliche Grünfläche (1.960 m²) mit Spielplatz angelegt. Im südlichen Abschnitt dieser Grünfläche soll ein „Landschaftsbalkon“ angelegt werden, der das Plangebiet zur offenen Landschaft hin öffnet. Die Qualität der Begrünung nimmt durch die Neustrukturierung des Plangebietes zu. Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum derzeitigem Bestand um ca. 3 % reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt, nach dem derzeitigen Planungsstand sind nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ca. 74 % versiegelt. Die Dächer der Tiefgaragen werden mit mindestens einer 60 cm dicken Erdschicht bedeckt. Diese versiegelten Flächen können dadurch oberirdisch gärtnerisch genutzt werden.

Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Die bestehenden Baumstandorte werden für die Errichtung der Wohnbebauungsflächen und der Errichtung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Geländemodellierung in Anspruch genommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 978 wären nach derzeitigem Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Offenlage des Bebauungsplanes eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

- Wegenetz / öffentlicher Personennahverkehr
- Ruhender Verkehr
- Umwelt und Landschaft
- Artenschutz
- Bauhöhen
- Formales

Von der Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 18 Personen fristwährend Gebrauch gemacht. Eine anonyme Stellungnahme wurde nach Fristende eingereicht. Auch diese Stellungnahme wurde einer Prüfung und Abwägung zuteil, da der geschilderte Sachverhalt einer näheren Prüfung bedurfte.

Im Rahmen der Offenlage wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, von denen fünf Stellungnahmen identisch waren und daher als eine Stellungnahme behandelt wurden. Eine Stellungnahme wurde nach Fristende ergänzend nachgereicht. Auch diese Stellungnahme wurde einer Prüfung und Abwägung zuteil.

Der Überwiegende Teil dieser Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Folgende Anregungen konnte nicht gefolgt werden:

- Veränderung der Verkehrsanbindung / Erschließung,
- Verringerung der Gebäudehöhen,
- Erstellung eines weiteren Verkehrsgutachtens / zusätzliche Verkehrszählung,
- Vergrößerung des Plangebietes,
- Erhalt Wallbepflanzung (auch teilweise als Biotop).

Die Gründe, der Ablehnung dieser Anregungen sind den Abwägungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 zu entnehmen.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Drei hiervon haben drei eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Aseag hat darauf hingewiesen, dass eine Fußwegeverbindung zum Starenweg sinnvoll zur Erreichung der Bushaltestellen erscheint. Die IHK erhebt grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, weist aber in diesem Zusammenhang auf den Verlust gewerblicher Bauflächen hin und bittet darum, im weiteren Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans (2030) ausreichend gewerbliche Bauflächen für eine nachhaltige Entwicklung vorzusehen. Aufgrund verliehener Bergrechte an die EBV GmbH rät die Bezirksregierung eine Beteiligung der Berechtigten an.

Auf die Anregung der ASEAG und der Bezirksregierung wurde eingegangen. Der Stellungname der IHK wurde nicht gefolgt da die Umwandlung der Gewerbefläche der ehemaligen Tuchfabrik Becker in Brand entspricht den Zielsetzungen der Neuaufstellung des FNP für die Stadt Aachen.

Im Rahmen der Offenlage wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren erneut beteiligt.

Hierbei wurde vonseiten des LVR Bodendenkmalpflege eine Konkretisierung der Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen gewünscht, diese wurde durchgeführt.

Vonseiten des LVR Baudenkmäler wurde die Beachtung eines Denkmalschutzbereiches sowie redaktionelle Ergänzungen in der Begründung gebeten. Der Beachtung des Denkmalschutzbereiches wurde nicht nachgekommen da keiner vorhanden ist.

Vom Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen wurde eine Stellungnahme abgegeben die den Erhalt des Fahrgastunterstandes, der Herstellung von Mindestgehwegbreiten und der Beachtung der Sicherheit des Vennbahnweges gilt. Der Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde hat eine Stellungnahme zur Entwässerung abgegeben. Der Fachbereich Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde hat eine Stellungnahme zur Bodenschutz abgegeben. Die Belange der zuvor genannten Fachbereiche hatten keinen Einfluss auf die Planung, daher werden diese Belange im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

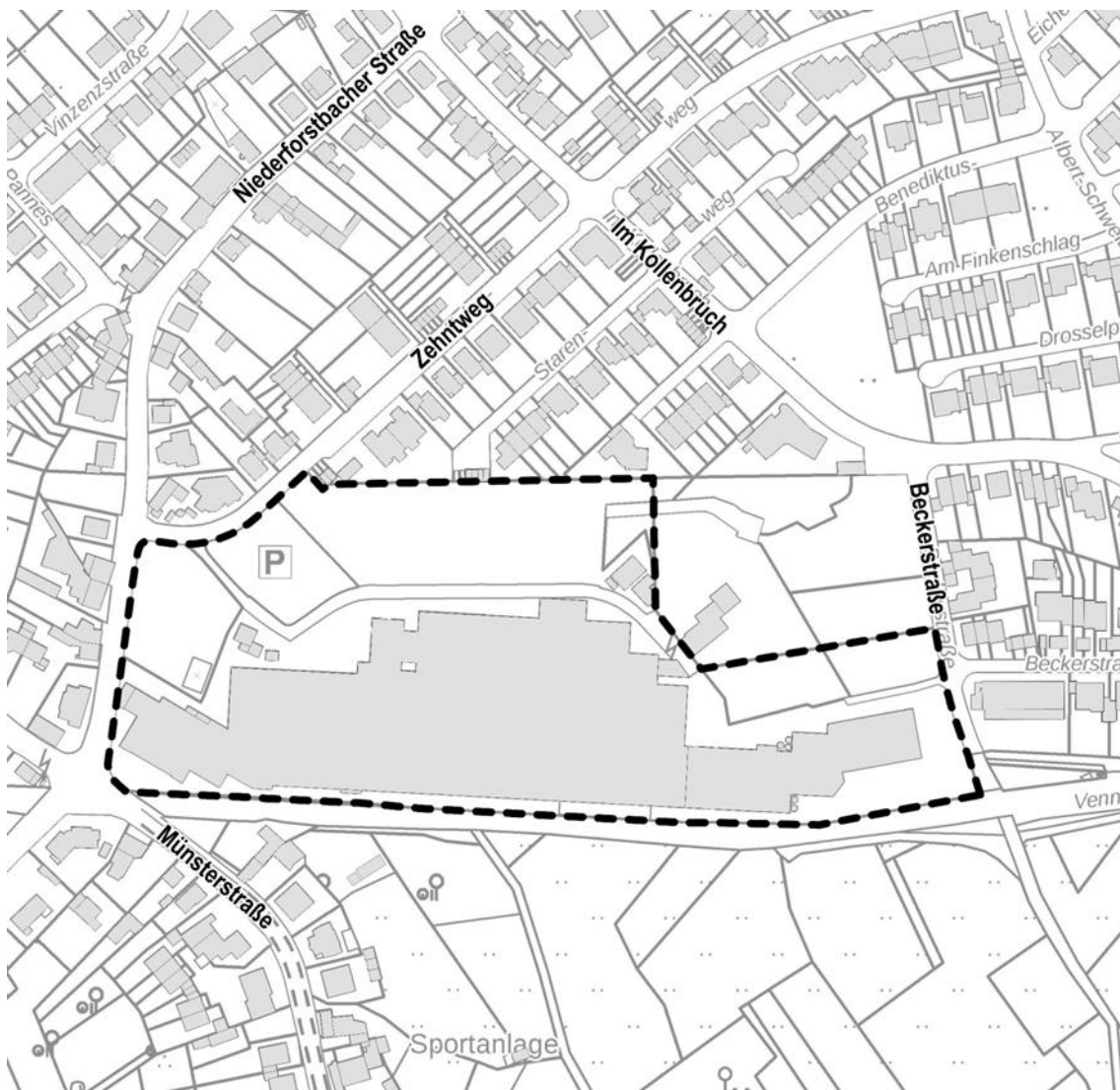
Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am 12.12.18 den der Bebauungsplans Nr.978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - als Satzung beschlossen hat.

Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

- Niederforstbacher Straße / Beckerstraße –

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnstraße



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis**Teil A Flächennutzungsplanbegründung**

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. § 2a Nr. 1 BauGB)

1. Planung	4
2. Derzeitige Situation	4
3. Darstellungen des Regionalplanes	5
4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030	5
5. Flächennutzungsplan 1980 (FNP)	5
5.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen*2030	5
5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
6. Landschaftsplan 1988	6
6.1. Änderungen des Landschaftsplanes	6
7. Bestehendes Planungsrecht	6
8. Sanierungssatzung Aachen - Brand	6
9. Zentren- und Nahversorgungskonzept	6
10. Auswirkungen der Planung	7
11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	8
12. Beteiligung der Bezirksregierung Köln	8

Teil B Umweltbericht

1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung	10
2. Planungsrechtliche Einbindung	10
2.1. Regionalplan	10
2.2. Flächennutzungsplan 1980	10
2.3. Landschaftsplan 1988	11
2.4. Bestehendes Planungsrecht.....	11
2.5. Sanierungssatzung Aachen-Brand	11
2.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept	11
2.7. Masterplan Aachen* 2030	11
3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung	12
3.1. Schutzgut Mensch	12
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	12
3.3. Schutzgut Boden	13
3.4. Schutzgut Fläche.....	14
3.5. Schutzgut Wasser	15
3.6. Schutzgut Luft und Klima.....	16
3.7. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	16
3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
3.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.....	16

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	17
4.1. Bei Durchführung der Planung	17
4.2. Nullvariante	17
4.3. Alternativplanung.....	17
5. Grundlagen	17
6. Monitoring	18
7. Zusammenfassung	18
8. Verfahrensvermerk und Unterschrift	18

Teil A Flächennutzungsplanbegründung

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. § 2a Nr. 1 BauGB)

1. Planung

Die Tuchfabrik Becker in Aachen-Brand wurde 1950 errichtet und in den nachfolgenden Jahrzehnten durch Erweiterungsbauten vergrößert. Abschließend verfügte der Gebäudekomplex über eine Nutzfläche von ca. 5,4 ha auf einer ca. 2,3 ha großen, bebauten Fläche. Die Tuchfabrik war ein bedeutender Arbeitgeber der Region und für die Stadt Aachen von zentraler Bedeutung. Im Jahr 2012 wurde die Produktion im Rahmen des Liquiditätsverfahrens der Becker Textil GmbH eingestellt. Mit Schreiben vom 24.03.2014 wurde dem Fachbereich Umwelt die ordnungsgemäße Stilllegung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Textilveredelung und zum Färben sowie die Anlage zur Textilveredelung der Becker Textil GmbH von der Bezirksregierung Köln angezeigt.

Die Tuchfabrik Becker soll zurückgebaut werden und im Zuge des Vorhabens die Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen genutzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche und architektonische Wohngebietsentwicklung zu schaffen unter Inanspruchnahme brachliegender Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik im Aachener Stadtteil Brand. Zu diesem Zweck wird die als Zäsur wirkende Brachfläche einer Wohnbebauung zugeführt und in das Plangebietsumfeld, bestehend aus Wohnbebauung, eingefügt. Mit der Realisierung eines Bebauungsplanes soll der Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet Rechnung getragen werden. Zur Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Ziele und zur Neuplanung von Wohngebietsflächen an diesem Standort, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen.

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich als **gewerbliche Baufläche** und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin als **landwirtschaftliche Fläche** dar. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß §8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bebauungsplan setzt für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche fest und steht somit im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, müssen die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 in die Darstellungen als **Wohnbaufläche** geändert werden.

2. Derzeitige Situation

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

3. Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die beabsichtigte Planung einer Wohnbaufläche entspricht der Darstellung, den Zielsetzungen des Regionalplanes.

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 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.

Maßgebliche Handlungsfelder sind u.a. das Handlungsfeld **Wohnen** welches im Hinblick auf die **Wohnungsmarktoffensive** die Notwendigkeit einer Überprüfung einer möglichen Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan- Bauflächenreserven sieht. Als **Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand** ist aus Sicht des Masterplanes der Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen. Im Hinblick auf das Handlungsfeld **Lebensumfeld** - Lebensvielfalt ist unter Betrachtung der näheren Umgebung für den Bereich die Grundschulversorgung zu sichern.

Der Aspekt **Freiraum** - grüne Finger- grüne Inseln betrachtet u.a. den Bereich des Vennbahnweges, den es gilt als **grüne Vernetzung**, als überregionalen Freizeitweg auszubauen und auch eventuell im Hinblick auf die Planung eine Zugänglichkeit aus dem geplanten Gebiet zu ermöglichen.

5. Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

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

Der gültige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet **gewerbliche Bauflächen** sowie im südöstlichen Bereich **landwirtschaftliche Flächen** dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

5.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen*2030

Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan Aachen*2030 in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat bereits im Mai 2014 stattgefunden. Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 wird das Plangebiet als **Wohnbaufläche** bereits dargestellt. Das Vorhaben wäre somit konform mit der voraussichtlichen Zielsetzung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030, den Bereich für Wohnbebauung zu entwickeln.

5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Dies folgt aus dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 der Entwicklung von Wohnbaufläche im umschriebenen Planbereich widerspricht, soll die geltende Darstellung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.

Hinsichtlich des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 kann die Planung als konform mit den voraussichtlichen Zielsetzungen gelten. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit bereits durchgeführt. Auf eine erneute Beteiligung hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich wurde verzichtet. Nach derzeitigem Zeitplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 ist mit einer Genehmigung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 nicht vor 2021 auszugehen. Da das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 978 vor diesem Zeitpunkt Rechtskraft erlangen wird, und die Planung nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan 1980 entwickelt ist, ist auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1980 die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen im Parallelverfahren erforderlich.

6. Landschaftsplan 1988

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Ein kleiner Teilbereich im Südosten des Plangebietes, zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1- „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Die Festsetzungskarte weist diesen Teilbereich als geschützten Landschaftsbestandteil mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus.

6.1. Änderungen des Landschaftsplanes

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

7. Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960 (siehe Abbildung 4). Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt das Planungsrecht nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entscheidungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

8. Sanierungssatzung Aachen - Brand

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der Sanierungsgebietes Aachen - Brand. Bei dieser Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen, somit kommt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht zur Anwendung.

9. Zentren- und Nahversorgungskonzept

Gemäß aktuellem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Aachen liegt das Änderungsgebiet nicht innerhalb eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums. In ca. 1.000 m Entfernung liegt das Stadtteilzentrum Brand, welches über die Niederforstbacher Straße beziehungsweise im weiteren Verlauf über die nordwestliche Ringstraße gut zu erreichen ist. Das Stadtteilzentrum Brand zeichnet sich durch seine gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mit-

telfristigen Bedarf aus. Darüber hinaus ist das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Rombachstraße / Vennbahnweg über den Vennbahnweg per Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Niederforstbacher Straße / Beckerstraße gesichert und die Realisierung von Wohnbauflächen ermöglicht werden. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die ehemalige Tuchfabrik Becker und ihre Nebenanlagen zurückgebaut und die brachliegende Fläche wird der Nutzung von Wohnbauflächen zugeführt. Die städtebauliche Zielsetzung des Vorhabens entspricht den landesplanerischen Vorgaben, den Innenbereich vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu entwickeln. Mit der Arrondierung von bestehenden Wohnbauflächen wird eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erreicht. Auch zielt das Vorhaben auf eine Wiedernutzung von Brachflächen.

Durch die Realisierung des Vorhabens entsteht ein städtebaulich anspruchsvolles kompaktes Wohngebiet. Durch die Lage des Plangebietes zum Nahversorgungsbereich Aachen Brand wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet, darüber hinaus werden Freiflächenressourcen geschont. Durch das geplante Vorhaben können ca. 270 Wohnungen realisiert werden, von denen ca. 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Aufgrund der Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Verlust von Gewerbeflächen an einen relativ kleinflächigen solitären Gewerbestandort, der von Wohn- und Freiraum - Nutzungen umgeben ist. Die zukünftige Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene Wohn- und Freiraumnutzung ein.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden zusätzliche Verkehre ausgelöst.

Hinweis Bodendenkmal

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist auch mit deren Erhaltung und damit einhergehenden Umplanungen zu rechnen.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432 6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Als Instrument der vorbereitenden Steuerung der Bodennutzung soll der Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 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.

Aussage trifft hierzu der Masterplan Aachen*2030 u.a. in den Handlungsfeldern „Klimaschutz, Klimaanpassung“. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen werden Strategien und Maßnahmen erforderlich sein, die negative Auswirkungen des Klimawandels dämpfen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels Aachen, für den ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet wurde. Östlich des Plangebietes verläuft eine Grünschneise. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde mittels einer Kurzstellungnahme die Bedeutung der Grünschneise für das Plangebiet und die umliegende Wohnbebauung untersucht. Im Ergebnis hält die Kurzstellungnahme fest, dass es sich bei der Grünschneise im östlichen Plangebiet entlang der Beckerstraße um keine Frischluftschneise mit relevanter Bedeutung für die Belüftung der südlichen Teile des Stadtteils Brand handelt. Dies ist vor allem mit dem bestehenden Gelände und der hieraus zu erwartenden Abflussrichtung der Kaltluft zu erklären.

Das Plangebiet liegt mittig in einem nach Süden, in Richtung Rolfebachtals abfallenden Hangs. Die Höhendifferenz dieses Hanges beträgt etwa 30-40 m. Aufgrund des Reliefs und des Abflussverhaltens von Kaltluft wäre zu erwarten, dass sich im Laufe einer Strahlungsnacht an diesem Hang ein ins Rolfebachtal ausgerichteter schwacher Kaltluftstrom ausprägt. Eine nach Norden in Richtung Wohnbebauung von Aachen-Brand ausgeprägte Kaltluftströmung ist aufgrund der vorliegenden Reliefs nicht plausibel. In einer Modellrechnung wurde zusätzlich die Strömungsgeschwindigkeit untersucht. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Strömungsgeschwindigkeit auf.

In Bezug auf das globale Klima formuliert §1a Abs. 5 BauGB, das „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.

12. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist, erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2018. Mit Schreiben vom 20.02.2018 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

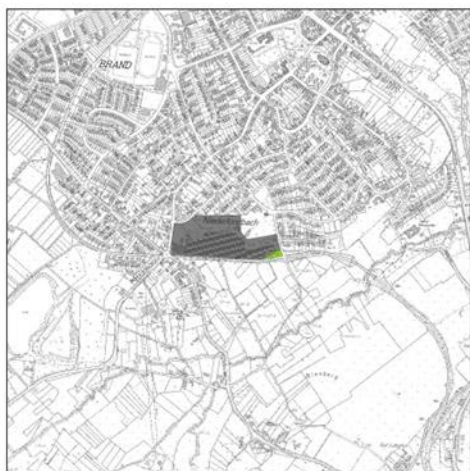
Teil B

Umweltbericht zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

- Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

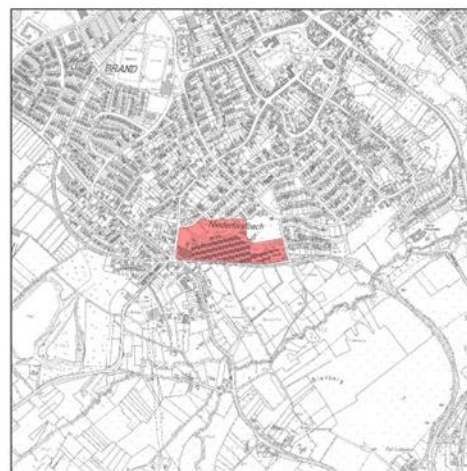
für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnstraße



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich



M 1 : 15.000



Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - sowie parallel dazu durch die vorliegende 144. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ und „landwirtschaftliche Flächen“ sollen in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

2. Planungsrechtliche Einbindung

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Änderungsgebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die geplante Wohnnutzung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.

2.2. Flächennutzungsplan 1980

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

Der gültige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet **gewerbliche Bauflächen** sowie im südöstlichen Bereich **landwirtschaftliche Flächen** dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

Ein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist erforderlich, um die derzeitigen Darstellungen, die im Widerspruch zur Planung stehen und eine Entwicklung eines Wohngebietes nicht ermöglichen würden, in die Darstellung als **Wohnbaufläche** zu ändern.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Aachen. Da sich der Flächennutzungsplan 2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und dieses Aufstellungsverfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen

2030 berücksichtigt. Deshalb ist für die Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung bereits abgeschlossen. Ab der Offenlage des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

2.3. Landschaftsplan 1988

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Ein kleiner Teilbereich im Südosten des Plangebietes, zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1- „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Die Festsetzungskarte weist diesen Teilbereich als geschützten Landschaftsbestandteil mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus.

2.4. Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960 (siehe Abbildung 4). Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt das Planungsrecht nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entscheidungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

2.5. Sanierungssatzung Aachen-Brand

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der Sanierungsgebietes Aachen - Brand. Bei dieser Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen, somit kommt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht zur Anwendung.

2.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept

Gemäß aktuellem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Aachen liegt das Änderungsgebiet nicht innerhalb eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums. In ca. 1.000 m Entfernung liegt das Stadtteilzentrum Brand, welches über die Niederforstbacher Straße beziehungsweise im weiteren Verlauf über die nordwestliche Ringstraße gut zu erreichen ist. Das Stadtteilzentrum Brand zeichnet sich durch seine gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf aus. Darüber hinaus ist das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Rombachstraße / Vennbahnweg über den Vennbahnweg per Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen.

2.7. 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.

Maßgebliche Handlungsfelder sind u.a. das Handlungsfeld Wohnen welches im Hinblick auf die Wohnungsmarktoffensive die Notwendigkeit einer Überprüfung einer möglichen Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan- Bauflächenreserven sieht. Als Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand ist aus Sicht des Masterplanes der Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen. Im Hinblick auf das Handlungsfeld Lebensumfeld - Lebensvielfalt ist unter Betrachtung der näheren Umgebung für den Bereich die Grundschulversorgung zu sichern.

Der Aspekt Freiraum - grüne Finger- grüne Inseln betrachtet u.a. den Bereich des Vennbahnweges, den es gilt als grüne Vernetzung, als überregionalen Freizeitweg auszubauen und auch eventuell im Hinblick auf die Planung eine Zugänglichkeit aus dem geplanten Gebiet zu ermöglichen.

3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

3.1. Schutzgut Mensch

Auf das Änderungsgebiet wirkt der Verkehr der angrenzenden Straßen ein, so dass das Gebiet mit Lärm und Luftschadstoffen vorbelastet ist. Durch die Ansiedlung neuer Wohngebietsflächen ist mit einer minimalen Verschlechterung der Belastungssituation zu rechnen. Da sich das Änderungsgebiet und seine Umgebung immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befinden, muss für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgerausche berücksichtigt werden. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche sind i.S. der 16. BImSchV die folgenden Immissionsgrenzwerte zu unterschreiten:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planungen (zusätzliche Verkehre, Lärmimmissionen) in Gutachten zu bewerten.

3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Für das Änderungsgebiet liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor. Auf das südlich des Änderungsgebietes gelegene Biotop BK-5202-052 Rollefachtal werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 2,5 km Luftlinie vom Änderungsgebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der Entfernung nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Fachbüro Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen wurden für das Untersuchungsgebiet auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten, die beobachtet wurden, handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel. Auf Grund der Vermutung, war nur ein eingeschränktes Vogelartenspektrum nachzuweisen. Im Verlauf der Kartierung konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hier ist eine hohe Artenvielfalt dokumentiert, wenn auch über die Zwergfledermaus hinaus die Nachweise der Arten auf wenige Kontakte basieren.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt ggf. erforderlichen Maßnahmen zu sichern. Die durch die Planung in Anspruch genommenen Bäume sind, sofern sie unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren oder monetär auszugleichen.

3.3. Schutzgut Boden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, 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, der Boden und 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.

Schutzwürdige Böden

In dem Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden; dies ist auf die derzeitige Bebauung und den damit verbundenen Bodenabtrag zurückzuführen. Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird im Wesentlichen im Bereich der bereits versiegelten Flächen realisiert. Unterhalb der versiegelten Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunderkundung (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, 2017) nur noch Decklehme und Verwitterungslehme und -tone angetroffen. Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Altlastenverdachtsflächen

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

Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz Altablagerungen (z.B. Grundstücke, auf denen Abfälle abgelagert wurden) und Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

In diesem Zusammenhang liegen dem Fachbereich Umwelt zwei Berichte vor.

- Boden- und Materialuntersuchungen (AA 9065 und AA 9056) auf Anfrage des Umweltamtes der Stadt Aachen im Rahmen der Standortumnutzung der ehemaligen Tuchfabrik Becker an der Niederforstbacher Straße 80-84 - (Büro Dr. Leichtle, 25.11.2014):

Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich die Eintragungen von zwei Altablagerungen. Dazu wurden vier Schürfe ausgeführt und Bodenproben entnommen. In allen Schürfen wurde nur umgelagerter Erdaushub (Verwitterungslehm, Steinanteile etc.) angetroffen, so dass sich die Vermutung, dass sich die Altablagerungen aus natürlichem umgelagertem Bodenmaterial zusammensetzen, bestätigte. Die Analysenergebnisse zeigen auf, dass keine Prüfwertüberschreitungen für

Wohngebiete vorliegen, so dass der Altlastenverdacht für die Altablagerungen auf dem Betriebsgrundstück ausgeräumt werden konnte.

- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen –Niederforstbacher Straße 80-84) (Büro Dr. Leichtle, 11.12.2015), inkl. Kap. 3.2 Bodenaltlasten/Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 2015):

Im Rahmen der Stilllegung wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt und es erfolgten im Untergeschoss des Gebäudes und auf Freiflächen durch die Ing.-Büros Dr. Leichtle und HYDR.O 20 Bohrungen an kontaminationsverdächtigen Stellen (Kompressorraum, Nassappretur (mit PER-Anlage), Abwassersammelbecken, Klimakanal, Pumpenraum, Auffangwanne Chemikalienlager, Kesselhaus, Musterweberei, Stopferei, Färberei, Parkplatz). Nach Angaben von Herrn Dr. Leichtle wurde das Untergeschoss der Produktionshalle bereits nach modernen Regeln mit einer für möglicherweise anfallenden Leckageflüssigkeiten undurchlässigen Betonsohle ausgestattet.

Die Ergebnisse der Bohrungen ergaben an keiner Stelle organoleptische Hinweise auf relevante oder großflächige Schadstoffeinträge in den Untergrund. Stichprobenartig durchgeführte chemische Analysen an Bodenproben und eine Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen PER-Anlage bestätigen diese Befunde. Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße weist erhebliche Schwermetallgehalte auf.

Regelmäßige Untersuchungen des Grundwassers (während des Betriebszeitraumes der Tuchfabrik) aus den inzwischen zurückgebauten beiden Tiefbrunnen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge.

Zusammenfassung

Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAwS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.

Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Str. 80-84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Strasse ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung gefordert wird. Entsprechende Auflagen wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

3.4. Schutzgut Fläche

Innerhalb des Änderungsgebietes liegt eine 2012 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Erschließungsanlagen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden ehemalige Gewerbeflächen im Innenbereich in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Ziele der Bauleitplanung entsprechen damit den landesplanerischen Vorgaben, den Außenbereich zu schonen und den Innenbereich zu beanspruchen.

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Nutzung (WA, Grünflächen) und zum Versiegelungsgrad (Festsetzung einer GRZ) zu treffen. Dies ermöglicht einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

3.5. Schutzgut Wasser

Grundwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - wurde im Hinblick auf die zukünftige Realisierung der Wohnbebauungsflächen ein geotechnischer Bericht durch das Ing. Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt (Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Stand 02.05.2017). Innerhalb des Änderungsgebietes existieren drei Grundwassermessstellen (Brunnen). Im Planungsgebiet liegt die Grundwassermessstelle Nr. 016001382 „Becker Brand Br. 01“, die Grundwassermessstelle Nr. 016001345 „Becker Brand Br. II“ und die Grundwassermessstelle Nr. 016001333 „Becker Brand Br. I“.

Aus den Brunnen wurden von der Tuchfabrik Becker für Betriebszwecke in Höchstzeiten erhebliche Mengen (bis zu rd. 6.000 m³) Grundwasser gefördert. Die Grundwasserentnahmen waren zum Betriebsende der Tuchfabrik allerdings stark reduziert. Im Oktober 2012 wurde die Grundwasserförderung komplett eingestellt, so dass nur die zuletzt in den Brunnen gemessenen Grundwasserstände (Winter 2013) den natürlichen Grundwasserstand widerspiegeln:

Messstelle 016001382: Grundwasserstand +237,08 m

Messstelle 016001345: Grundwasserstand +227,45 m

Messstelle 016001333: Grundwasserstand +237,09 m

Mit Geländehöhen des Gesamtgrundstückes zwischen rund. +259 im Nordwesten und rund +248 im Südosten bedeuten die o.a. Grundwasserflurabstände von minimal 11 m und 22 m.

Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Der „Entwurf“ der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht vor, die Wasserschutzzone III bis an den Westrand des Plangebietes zu erweitern.

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine natürlichen oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Das Plangeland liegt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens.

Hochwasser

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeland vorhanden. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 m südlich passiert, und damit auch der Inde. Die Inde ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen eingetragen.

Entwässerung

Das Änderungsgebiet ist bebaut und liegt direkt an den abwassertechnisch erschlossenen Straßen Niederforstbacher Straße, Beckerstraße sowie Vennbahnweg, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Brand (Süd) entwässern. Damit ist das Plangeland grundsätzlich erschließbar.

Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

3.6. Schutzgut Luft und Klima

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Der Stadtteil Brand ist überwiegend durch das Klimatop Siedlungsklima geprägt, was bedeutet, dass sich durch die überwiegend lockere Bebauungsstruktur mit deutlicher Durchgrünung zeitweise nur schwache Wärmeinseln bei noch ausreichendem Luftaustausch und somit guten Bioklimaten bilden.

3.7. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die 2014 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden. Im Änderungsgebiet befinden sich zudem Flächen zur internen Erschließung. Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen und nördlichen Teil des Änderungsgebietes. Die nördliche, westliche, östliche und südwestliche Umgebung des Änderungsgebietes ist durch Wohnbebauung mit Freiflächen- und Durchgrünungsanteil geprägt. Ein im nördlichen Teil des Änderungsbereiches vorhandener Wall mit Baumbewuchs trennt die Wohnbebauung von der Gewerbebebauung. Das Änderungsgebiet öffnet sich südlich in Richtung des Rollefbahtales in die offene Landschaft. Die Tuchfabrik erzeugt mit ihren Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden eine solitäre Wirkung auf das Umfeld und wird als Fremdkörper wahrgenommen.

3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befanden sich bisher keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen.

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes wurde für das Änderungsgebiet eine archäologische Prospektion durchgeführt, diese ergab keine Befunde für Bodendenkmäler. Während des Bauleitplanverfahrens wurde ein Wegekreuz in die Denkmalliste der Stadt Aachen aufgenommen und unterliegt somit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.

In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes befinden sich einige Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Eine Hofanlage nordwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 2710 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Wohnhaus südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1162 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Baudenkmal südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1789 der Denkmalliste der Stadt Aachen) und ein Baudenkmal südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1755 der Denkmalliste der Stadt Aachen).

Vorsorglich wird in den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Verpflichtung zur Einhaltung der §§ 15 und 16 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) während der Baumaßnahmen hingewiesen.

3.9. 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.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1. Bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Nr. 144 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen entfällt für das Plangebiet die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen, die im Bestand durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 144 wird die bestehende Darstellung in „Wohnbaufläche“ geändert.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 wird das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Zielsetzung des Bebauungsplanes konform mit den voraussichtlichen Zielen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes Aachen*2030. Da sich der Flächennutzungsplan Aachen*2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und das Verfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren erforderlich.

4.2. Nullvariante

Im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen bleibt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen bestehen. Die Zielsetzung der Bauleitplanung hier einen Standort für innerstädtisches, zukunftsorientiertes Wohnen zu erreichen, würde nicht erreicht werden.

4.3. Alternativplanung

Eine Alternativplanung für den Änderungsbereich ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt worden, da im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 der vorgestellte Änderungsbereich bereits als Ziel die Darstellung als Wohnbaufläche darlegt. Die Planung wäre konform mit der vorvoraussichtlichen Zielsetzung Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Mai 2014 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Grundsätzlich kann die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen erhalten bleiben. Es könnten sich an dieser Stelle zukünftig Gewerbebetriebe ansiedeln.

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:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015

- Kap. 3.2 Bodenaltlasten / Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 28.09.2015)
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017

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

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan 1980 als „gewerbliche Baufläche“ und als „landwirtschaftliche Flächen“ sollen mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 144 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Angesichts der umgebenden, vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung grundsätzlich vertretbar.

8. Verfahrensvermerk und Unterschrift

Diese Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am __. __2018 die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister

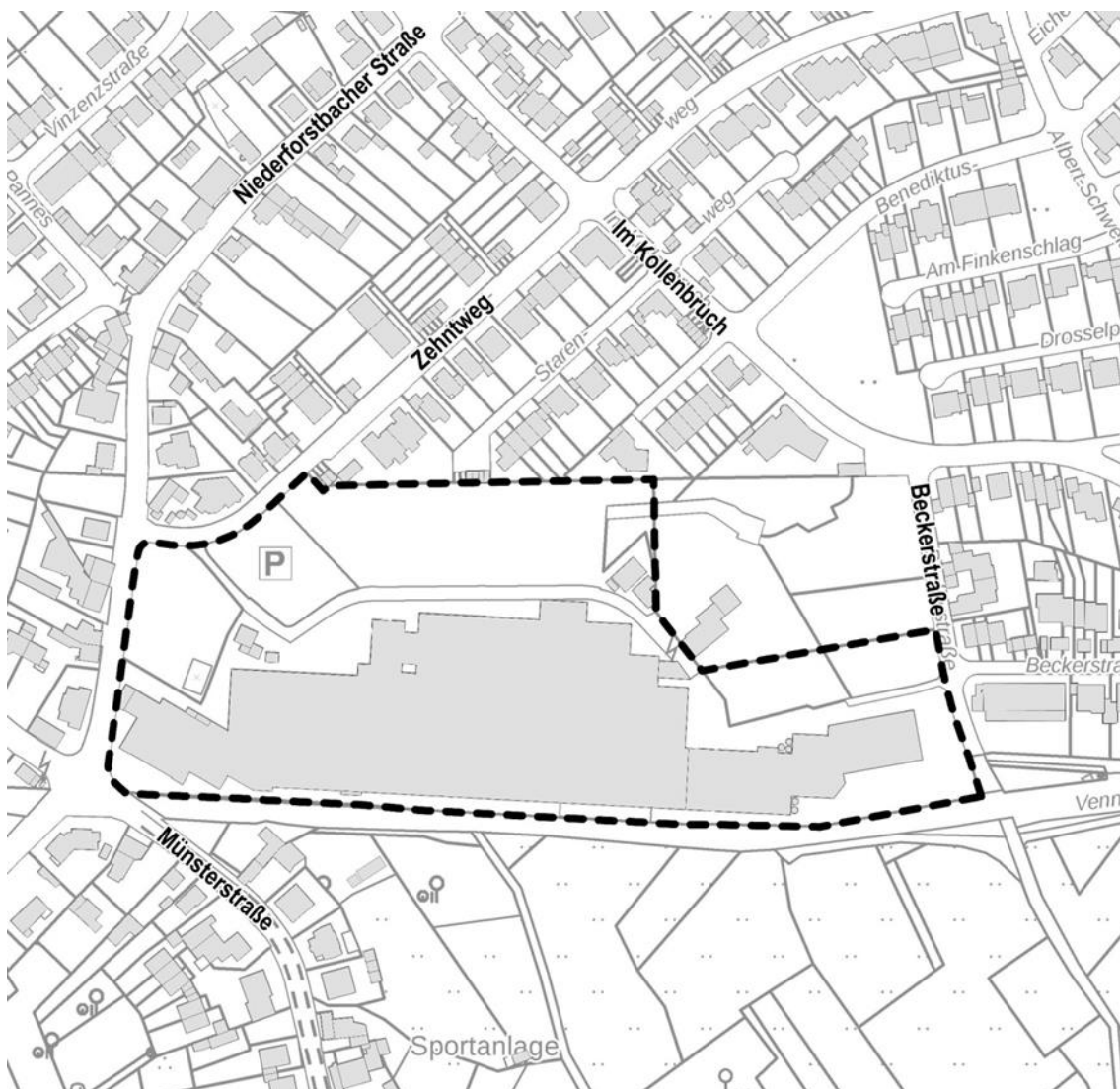
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnweg



Lage des Plangebietes der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort zu schaffen. Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin, als landwirtschaftliche Fläche dar. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der parallel zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bebauungsplan Nr. 978 setzt für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche fest und steht somit im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, müssen die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 in die Darstellungen als Wohnbaufläche geändert werden.

2. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss	06.04.2017
Programmberatung Bezirksvertretung Aachen Mitte	10.05.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 23.06.2014 - 01.08.2014
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 23.06.2014 - 01.08.2014

Anmerkung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, mit Bürgeranhörung am 23.06.2014 sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) fand statt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auch der Planbereich der 144. Flächennutzungsplanänderung betrachtet und diskutiert.

Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 34 Landesplanungsgesetz	20.02.2018
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	02.05.2018
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	17.05.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 09.07.2018 – 10.08.2018
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 09.07.2018 – 10.08.2018
Bezirksvertretung Aachen Mitte	05.12.2018
Planungsausschuss	06.12.2018
Änderungsbeschluss Rat	12.12.2018
Genehmigung der Bezirksregierung (Termin wird nachgetragen)	_____.2019
Bekanntmachung (Termin wird nachgetragen)	_____.2019

3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst das Flurstück 3990 (ehemals Flurstücke 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985). Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und

Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Planung von Wohnbebauung wird die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als „**gewerbliche Baufläche**“ und „**landwirtschaftlich**“ in „**Wohnbaufläche**“ geändert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfungen 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
- Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft- und Stadtbild
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen herangezogen die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße erarbeitet wurden:

- Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 02.11.2018
- Schallimmissionsgutachten „Zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 in Aachen-Brand“, Dr. Szymanski & Partner, Stand 05.03.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Sachverständigengutachten zum Baumschutz, Dipl. Ing. Wolf D. Meyer-Ricks, Stand 06.12.2017
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 02.05.2017, mit Stellungnahme vom 17.05.2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 28.09.2015
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017

- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen-Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 978 „Tuchmacherviertel“ der Stadt Aachen, Landschaft Büro für Landschaftsplanung GmbH, Stand 20.12.2017
- Anwohnerschutzkonzept zum Rückbau der ehemaligen Fabrikgebäude, Flächenentwicklung Tuchmacherviertel Niederforstbacher Straße in 52078 Aachen, Ingenieurbüro Altenbockum & Partner. Geologen, Stand 08.01.2018
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004
- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind wie folgt zusammenzufassen:

Angesichts der umgebenden vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung grundsätzlich vertretbar. Im Ergebnis werden Auswirkungen erwartet, die im Rahmen einer nachhaltigen Planung vermieden oder ausgeglichen werden können.

5. Berücksichtigung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 im Rahmen der Neuaufstellung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 stattgefunden. Vom 09.07.2018 – 10.08.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacherstraße / Beckersstraße - zusammen mit dem gleichnamigen Bebauungsplan.

Für das Änderungsverfahren zur Änderung Nr. 144 wurden die Eingaben der Öffentlichkeit aus dem Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 herausgenommen und im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur 144. Änderung vorgezogen abgewogen. Hierbei handelte es sich um folgende Themen:

- Erhalt Wegkreuz und Baumgruppen
- Berücksichtigung des Vennbahnweges
- Zu- und Abfahrten des zukünftigen Wohngebietes
- Parkplatzangebot
- Gemischte Nutzungen

Von der Möglichkeit eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben – bezogen auf das Plangebiet – vier Personen, u.a. der BUND Gebrauch gemacht. Der BUND wurde damals im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt, wird nunmehr aber der Öffentlichkeit zugeordnet und im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt.

Anregungen und Eingaben führen nicht zur Änderung der Darstellung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 gegenüber der Fläche die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 dargestellt wurde.

6. Berücksichtigung aus der Behördenbeteiligung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Sachverhalte zur Planung vorgetragen, die im Wesentlichen die Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung und konkreten Bebauung betreffen, jedoch keinen Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes nahmen.

7. Berücksichtigung aus der öffentlichen Auslegung

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage abgegeben wurden, bezogen sich auf die Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan, auf Grund dessen waren Stellungnahmen vonseiten der Verwaltung und daraus resultierende Änderungen im Rahmen der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Folgende umweltrelevanten Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

Geplante Wohnbaufläche / Gemischte Nutzung

Die Änderungsfläche wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Erhalt des Wegekreuzes und Baumgruppen

Das Wegekreuz wurde zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt und ist daher gesichert. Der Erhalt beziehungsweise Ersatz von Bäumen wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geregelt.

Zu- und Abfahrten aus dem neuen Wohngebiet

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes findet zu den Zu- und Abfahrten sowie zu einem Parkplatzangebot im Siedlungsbereich keine Regelung statt. Der Bebauungsplan sieht jeweils eine Zu- und Abfahrt an der Niederforstbacher Straße, dem Zehntweg und der Beckerstraße sowie die Möglichkeit von öffentlichen Stellplätzen in den Straßenverkehrsflächen vor.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Die Darstellung einer Wohnbaufläche unterstützt eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung an diesem Standort.

9. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt Aachen ist in der Sitzung am __.__.2018 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Änderungsbeschlusses, mit dem der Rat am __.__.2018 die 144. Änderung Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - beschlossen hat.

Aachen, den __.__.2018

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister