

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0389/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 12.04.2022 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/201									
<b>Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
<b>Ziele:</b>										
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1" data-bbox="181 958 1414 1037"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.05.2022</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>05.05.2022</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.05.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	05.05.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
04.05.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
05.05.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der (erneuten) öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

**Klimarelevanz**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage**

Am 06.02.2020 wurde für das Plangebiet - Roermonder Straße / Henricistraße - der Aufstellungsbeschluss A-297 gefasst (Vorlage: FB 61/1342/WP17). Dieser überlagert einen Aufstellungsbeschluss A-229 vom 14.01.2010 (Vorlage: FB 61/0079/WP16). Beide Aufstellungsbeschlüsse erfolgten mit dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss wurde 2020 erneuert, um die Ziele an die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet anzupassen. Anlass der Planung war die Absicht des im Plangebiet angesiedelten Lebensmitteldiscounters, die Verkaufsfläche von 783 m<sup>2</sup> auf 1.375 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Anlass war aber insbesondere die Umsetzung der Maßnahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bzw. zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Gegen die Ablehnung des Vorbescheides über die oben genannte Erweiterung des Marktes auf 1.375 m<sup>2</sup> wurde am 11.02.2020 Klage eingereicht. Das Verfahren beim Verwaltungsgericht Aachen ist auch weiterhin noch anhängig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bekräftigt die Stadt Aachen ihren Willen zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - wurde auf Grundlage des § 9 (2a) Baugesetzbuch (BauGB) als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Vom 17.01. bis einschließlich 18.02.2022 erfolgte die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße -. Im Rahmen der Offenlage wurde eine Eingabe des im Plangebiet ansässigen Discounters eingereicht. Diese fordert insbesondere die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens, alternativ die Festsetzung eines erhöhten Erweiterungsspielraumes. Statt der im Bebauungsplan festgelegten Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> sollen 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, mindestens aber 1.100 m<sup>2</sup>. In dem Abwägungsvorschlag wird ausgeführt, warum dieser Anregung nicht gefolgt wird.

Die Eingabe führte demnach nicht zu einer Änderung der Planung. Die Eingabe und die Stellungnahme der Verwaltung dazu sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, nur eine Behörde hat eine abwägungsrelevante Anregung zur Planung abgegeben. Von Seiten des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege - wurde auf die zahlreichen archäologischen Funde in der Umgebung hingewiesen. Auch wenn im Plangebiet selbst keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt sind, wird gefordert, dass bei Baumaßnahmen begleitende archäologische Untersuchungen stattfinden. Um die Bedenken auszuräumen, wird ein entsprechender Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus führte die Eingabe nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Eingabe der Behörden sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

#### **4. Klimanotstand**

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a 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.

Da es bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ausschließlich um die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche geht, sind klimatische Belange nicht direkt betroffen. Der Erhalt und Schutz zentraler Versorgungsbereiche trägt jedoch zum Klimaschutz bei, indem eine wohnortnahe Versorgung gesichert wird.

#### **5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, gemäß § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, bestimmte Nutzungsarten auszuschließen bzw. zuzulassen. Zum Schutz, zur Stärkung, zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten Versorgungszentren insbesondere des Nahversorgungszentrums „Laurensberg“ ist es erforderlich, eine weitere Entwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu vermeiden. Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Versorgung der umgebenden Wohngebiete ist durch den im Plangebiet vorhandenen Betrieb sowie durch die im Umfeld liegenden Lebensmittelmärkte gewährleistet.

Betriebe mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit der Nutzung verbundenen Emissionen in der Regel auf Gewerbeflächen angewiesen und sind deshalb weiterhin zulässig.

Um den vorhandenen, am Standort etablierten Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Betrieb unter Wahrung des derzeitigen bzw. bestehenden Sortimentsangebots und Verkaufsfläche weiterhin zulässig ist. Dabei wird bei dem Lebensmitteldiscounter Henricistraße 68 die genehmigte Verkaufsfläche von 783 m<sup>2</sup> bis zur Grenze der Großflächigkeit auf 799 m<sup>2</sup> aufgerundet. Zum Schutz des innerstädtischen Zentrums wird der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf 20 % der Verkaufsfläche beschränkt.

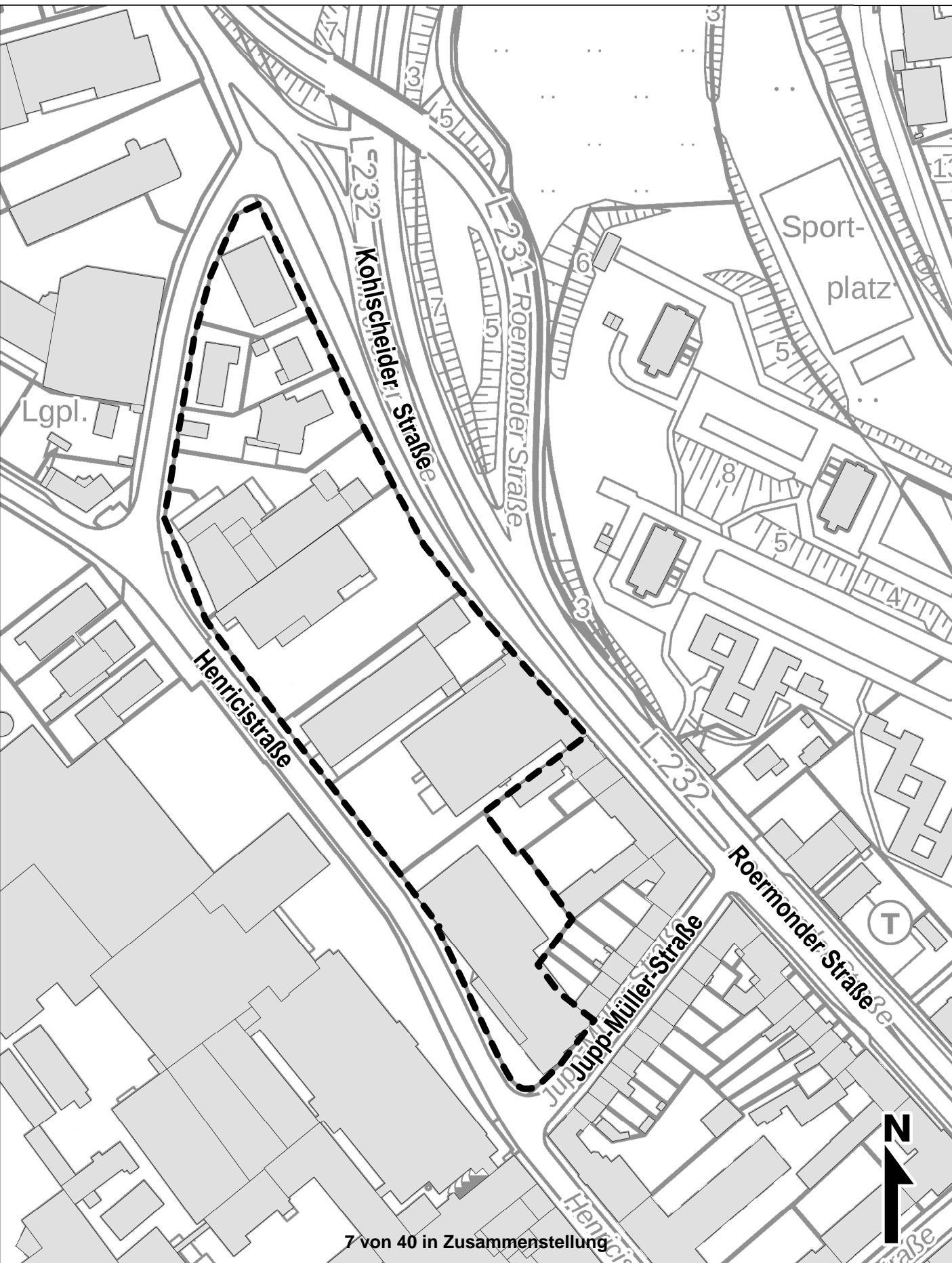
Im Bebauungsplan werden nur Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen, ansonsten erfolgt die weitere Beurteilung von Vorhaben wie bisher auf Grundlage des § 34 BauGB.  
Umweltbelange sind nicht betroffen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - den Satzungsbeschluss zu fassen.

**Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Rechtsplan
4.     Schriftliche Festsetzungen
5.     Begründung
6.     Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7.     Abwägungsvorschlag Behörden

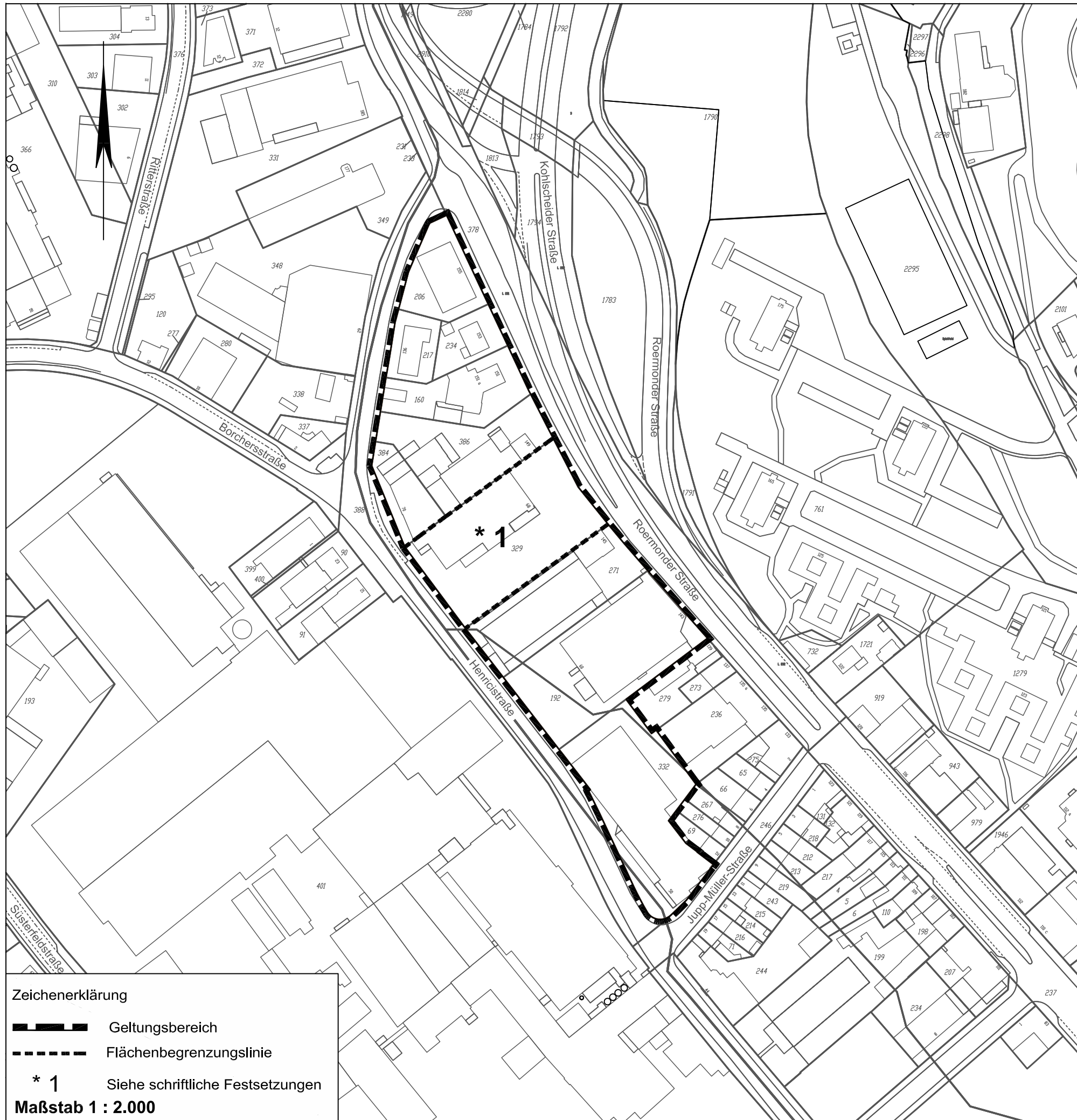
# Bebauungsplan - Roermonder Straße / Henricistraße



# Bebauungsplan - Roermonder Straße / Henricistraße







# Bebauungsplan Nr. 1007

## Roermonder Straße / Henricistraße

### (nur schriftliche Festsetzungen)

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung  
dieses Planes beschlossen.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit  
vom bis  
öffentlich ausgelegt.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-  
ändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.  
Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in  
Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit  
vom bis  
öffentlich ausgelegt.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat  
der Stadt Aachen am als Satzung  
beschlossen worden.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den  
Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften  
bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

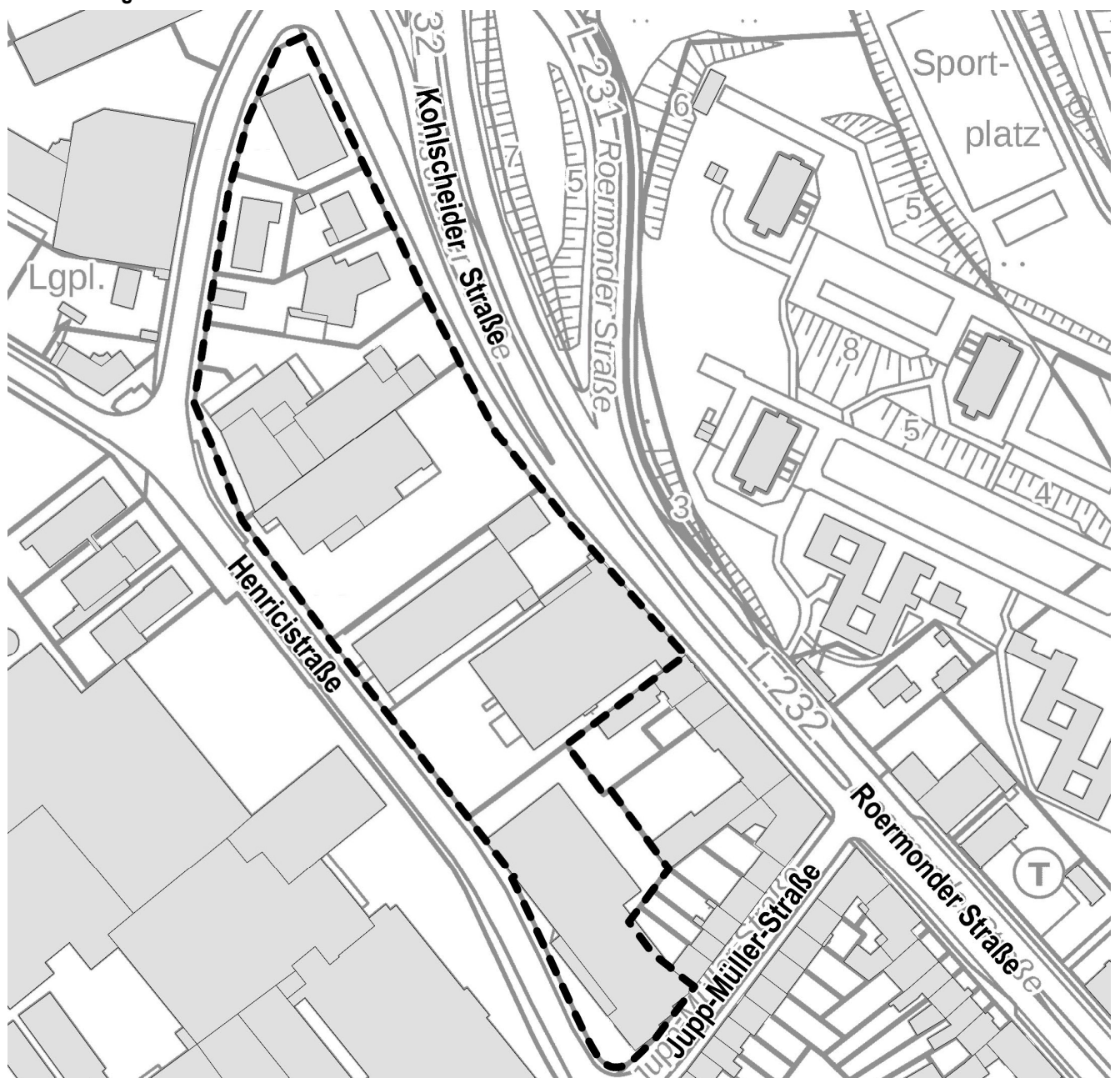
Aachen, den  
Oberbürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am  
erfolgten Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

## Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße -

für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

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

1. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der Aachener Sortimentsliste nicht zulässig.
2. Gemäß § 9 (2a) BauGB werden für die mit \*(Ziffer) markierten und durch Lagebezeichnung definierten Teile (Grundstücke) des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen getroffen. Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten und den jeweils zugeordneten maximalen Verkaufsflächen sind zulässig:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkaufsfläche (maximal)	zulässige Sortimente
*1	Aachen	1	329	799 m <sup>2</sup>	nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 20%

Die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Aachen (2020) und die Klassifikation der Wirtschaftszweige nach dem Statistischen Bundesamt (WZ 2008) sind als Anlage beigefügt.

3. Ausnahmsweise zulässig sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn
  - die Art der Waren in einem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
  - der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
4. Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen sowie die Aufstellflächen für Einkaufswagen, sofern sie innerhalb des Gebäudes oder unmittelbar daran angrenzend untergebracht sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

## Hinweise

### 1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

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. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden.

(kampfmittel@mail.aachen.de)

## **2. Bodenbelastung**

In dem Plangebiet befinden sich im Bereich Roermonder Straße 143 und 155 sowie Henricistraße 68 und 70 vier Altlastenverdachtsflächen. Der Altlastenverdacht kann für die Wirkungspfade Boden-Mensch für die aktuelle Nutzung ausgeschlossen werden, da sich auf allen Grundstücken eine fast vollständige Versiegelung befindet. Eine abschließende Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Bei baulichen Veränderungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.

## **3. Kriminalprävention**

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

## **4. Bodendenkmalpflege**

In der Vergangenheit wurden in der Umgebung des Plangebietes zahlreiche archäologische Funde und Befunde dokumentiert. Etwa 30 m nördlich der Planfläche liegt das vermutete Bodendenkmal Aachen VBD 0020, römische Siedlung. Des Weiteren liegt in knapp 300 m Entfernung das eingetragene Bodendenkmal AA 004, neolithisches Feuersteinbergwerk Lousberg. Für das Plangebiet besteht somit eine Befunderwartung. Es ist damit zu rechnen, dass sich in ungestörten Bereichen Überreste der römischen Besiedlung erhalten haben, die bei Bodeneingriffe angetroffen werden. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass sich auch Überreste auch des steinzeitlichen Fundplatzes bis in die Planfläche erstrecken. Je nach Art der Planung werden bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Untersuchungs- und Dokumentationsmaßnahmen im Rahmen einer Verursachemaßnahme erforderlich sein, um Bodendenkmalsubstanz zu ermitteln und zu sichern. Dort, wo in den Boden eingegriffen wird und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW). Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie die Beantragung einer Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig.

Die Genehmigung ist der UDB der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen, sie ist ebenfalls mit der Baubeginnanzeige über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

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.

## Anlage/n zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1007

### 1. Sortimentsliste der Stadt Aachen

# Sortimentsliste Aachen

(Aktualisierung 2020)

## Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

Hinweis: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auch stets zentrenrelevant

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
  - Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11)
  - Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- Drogerie, Kosmetik
  - kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75) einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen, Papier, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62)

### Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher (WZ 47.61)
- Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)
- Schuhe, Lederwaren (WZ 47.72)
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (47.59.9)
- Haushaltsgegenstände
  - Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
  - Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
  - Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
  - Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
  - Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
- Foto, Optik
  - Augenoptiker (WZ 47.78.1)

- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunst, Antiquitäten
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen,
  - Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
  - Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
  - Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
  - Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- Spielwaren, Bastelartikel (WZ 47.65)
- Musikalienhandel
  - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck (WZ-Nr. 47.77)
- Sportartikel
  - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten) (WZ 47.64.2)

# Sortimentsliste Aachen

## Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Wohnmöbel aller Art, Badezimmereinrichtung, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
- Teppichherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Campingwagen/Campingartikel/Zelte u. Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und -zubehör, Fahrrad-/Motorradbedarf
- Farben/Tapeten/Bodenbeläge
- Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- Kamine
- Kraftfahrzeuge/Autozubehör- u. Reifenhandel
- Saunaaanlagen/Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, Kfz-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten
- Tiernahrung, Zooartikel

**2. Klassifikation der Wirtschaftszweige (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)**

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	
47.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)	
47.11	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	4711
47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	
47.19	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art	4719
47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel)	
47.19.2	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nicht-Nahrungsmittel	
47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	
47.21	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	4721*
47.21.0	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	
47.22	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	4721*
47.22.0	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	
47.23	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	4721*
47.23.0	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	
47.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	4721*
47.24.0	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	
47.25	Einzelhandel mit Getränken	4722
47.25.0	Einzelhandel mit Getränken	
47.26	Einzelhandel mit Tabakwaren	4723
47.26.0	Einzelhandel mit Tabakwaren	
47.29	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	4721*
47.29.0	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	



WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.3	Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen (Tankstellen)	
47.30	Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen (Tankstellen)	4730
47.30.1	Einzelhandel in fremdem Namen mit Motorenkraftstoffen (Agenturtankstellen)	
47.30.2	Einzelhandel in eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (Freie Tankstellen)	
47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik (in Verkaufsräumen)	
47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	4741*
47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	4741*
47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	4742
47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
47.5	Einzelhandel mit sonstigen Haushaltsgeräten, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf (in Verkaufsräumen)	
47.51	Einzelhandel mit Textilien	4751
47.51.0	Einzelhandel mit Textilien	
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	4752
47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g.	
47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	
47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	4753
47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	4759*
47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	
47.59	Einzelhandel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und sonstigem Hausrat	4759*
47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.	

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.6	Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren (in Verkaufsräumen)	
47.61	Einzelhandel mit Büchern	4761*
47.61.0	Einzelhandel mit Büchern	
47.62	Einzelhandel mit Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf	4761*
47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	
47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	4762
47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
47.64	Einzelhandel mit Fahrrädern, Sport- und Campingartikeln	4763
47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	4764
47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren	
47.7	Einzelhandel mit sonstigen Gütern (in Verkaufsräumen)	
47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	4771*
47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung	
47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	4771*
47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen	
47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	
47.73	Apotheken	4772*
47.73.0	Apotheken	
47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	4772*
47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	4772*
47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.76	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemitteln, zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	4773*
47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	
47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	
47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	4773*
47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
47.78	Sonstiger Einzelhandel in Verkaufsräumen (ohne Antiquitäten und Gebrauchtwaren)	4773*
47.78.1	Augenoptiker	
47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen)	
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	4774
47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	
47.79.2	Antiquariate	
47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	
47.8	Einzelhandel an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.81	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren an Verkaufsständen und auf Märkten	4781
47.81.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.82	Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen an Verkaufsständen und auf Märkten	4782
47.82.0	Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.89	Einzelhandel mit sonstigen Gütern an Verkaufsständen und auf Märkten	4789
47.89.0	Einzelhandel mit sonstigen Gütern an Verkaufsständen und auf Märkten	
WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.9	Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten	
47.91	Versand- und Internet-Einzelhandel	4791
47.91.1	Versand- und Internet-Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren	
47.91.9	Sonstiger Versand- und Internet-Einzelhandel	
47.99	Sonstiger Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten	4799
47.99.1	Einzelhandel vom Lager mit Brennstoffen	
47.99.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (nicht in Verkaufsräumen)	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.1007 - Roermonder Straße / Henricistraße -

für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Regionalplan .....	3
1.2	Flächennutzungsplan AACHEN*2030.....	3
1.3	Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen und Neuaufstellung des Landschaftsplans.....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Einzelhandelskonzepte</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>8</b>

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Osten durch die Kohlscheider Straße und Roermonder Straße, im Süden durch die Jupp-Müller-Straße und im Westen durch die Henricistraße. Das Plangebiet ist geprägt durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur. Es überwiegt die gewerbliche Nutzung. Im Einzelnen befinden sich im Gebiet ein Fitnesscenter mit Parkgarage, ein Boxclub, Büro- und Lagerflächen, ein Möbelgeschäft, ein Lebensmitteldiscounter, vereinzelte Wohnnutzung sowie Gebäude, die derzeit leer stehen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, eine Beurteilung erfolgt derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB. Am 06.02.2020 wurde für das Plangebiet - Roermonder Straße / Henricistraße - der Aufstellungsbeschluss A-297 gefasst. Dieser überlagert einen Aufstellungsbeschluss A-229 vom 14.01.2010. Beide Aufstellungsbeschlüsse erfolgten mit dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. Bei Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden die Grundstücke einbezogen, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Struktur für die Entwicklung von Einzelhandel in Frage kommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 2020 erneuert, um die Ziele an die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet anzupassen. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - wird auf Grundlage des § 9(2a) BauGB als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### 1.1 Regionalplan



Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als ASB - Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Eine bauliche Entwicklung wäre hier konform mit den Zielsetzungen des Regionalplans.

### 1.2 Flächennutzungsplan AACHEN\*2030

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf.



Der genehmigte Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 stellt den angefragten Bereich weitestgehend als **Gewerbliche Baufläche** dar. Ein kleiner Teilbereich im Süden wird als **Gemischte Baufläche** dargestellt. Zudem wird der angefragte Bereich z.T. von der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima überlagert. Hier gilt es gemäß der Anlage zum Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 entsprechende Maßnahmen bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss den **Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung** gemäß des **Entwicklungsgebotes** nach §8 Abs. 2 BauGB entsprechen. Gemäß §1a Abs. 5 BauGB ist dem Erfordernis des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der

Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Eine Steuerung des Einzelhandels zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche für den Bereich Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße kann aus den oben genannten Darstellungen und der Begründung des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 als entwickelt betrachtet werden. „Großflächiger Einzelhandel“ (> 800qm Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur innerhalb des Hauptzentrums oder der Stadtteilzentren angesiedelt werden. Kleinere

Betriebe können im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, [...]“ Nach der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 ist keine Darstellung als Sondergebiet EH für eine Verkaufsfläche unter 800qm notwendig. Die Planung gilt somit als aus diesen Zieldarstellungen entwickelt.

### 1.3 Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen und Neuaufstellung des Landschaftsplans

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.

Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans 1988 als auch außerhalb des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans (Vorentwurf 2018).

Hieraus gehen keine Anforderungen an zukünftige Planungen hervor.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht des im Plangebiet angesiedelten Lebensmitteldiscounters, die Verkaufsfläche von ca. 783 m<sup>2</sup> auf 1.375 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Anlass ist aber insbesondere die Umsetzung der Maßnahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bzw. zur Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung.

Dementsprechend ist das Ziel der Planung die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen. Der im Plangebiet vorhandene Markt ist derzeit noch nicht als großflächig einzustufen. Eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein würde in einem nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilendem Bereich eine Vorbildfunktion darstellen für weitere großflächige Einzelhandelsvorhaben. Es ist aber gesamtstädtisches Ziel, Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in integrierten Bereichen bzw. in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Der Bebauungsplan verfolgt allein das Ziel, Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu treffen, ansonsten erfolgt die weitere Beurteilung von Vorhaben wie bisher auf Grundlage des § 34 BauGB.

Nach Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der Gebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die angrenzende Roermonder Straße ist als Hauptausfallstraße von sehr hohem Verkehrsaufkommen geprägt. Während stadteinwärts ab der Jupp-Müller-Straße noch verdichtete innerstädtische Bereiche mit einem hohen Wohnanteil vorherrschen, lösen sich stadtauswärts, auf Höhe des Plangebietes, diese geschlossenen, homogenen Strukturen zunehmend auf und gehen in offene gewerbliche Strukturen über. Westlich des Plangebietes schließt das Firmengelände des Schokoladenherstellers Lindt & Sprüngli an. Nördlich befinden sich weitere Gewerbeflächen. Der hier bereits vorhandene Einzelhandel (Baumarkt, Autohandel, Möbelgeschäft, Motorradhändler) ist mit seinen Sortimenten als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen anzutreffen:

Straße	Hausnr.	Flurstk.Nr.	Nutzung
Roermonder Straße	143	192	Fitnesscenter
Roermonder Straße	145	271	Parkgarage, Boxclub
Roermonder Straße	149	386	Büro- und Lagerflächen
Roermonder Straße	151, 151a	160	Gewerbe (Büro, Lager) Wohnen im OG
Roermonder Straße	153	234	Leerstand

Roermonder Straße	155	206	Leerstand (ehem. KFZ-Handel)
Henricistraße	50	332	Bürogebäude und Halle (Leerstand)
Henricistraße	60	192	Möbelhandel
Henricistraße	62	271	Parkgarage
Henricistraße	68	329	Lebensmittel - Discounter
Henricistraße	70	384	Wohnen
Henricistraße	136	217	Fahrzeugausstattung (Werkstatt / Verkauf), Wohnen im OG

Betriebe mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit der Nutzung verbundenen Emissionen in der Regel auf Gewerbeflächen angewiesen. Da diese Sortimente zudem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben, ist Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch künftig zulässig.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wurde 2001 mit einer Verkaufsfläche von 783 m<sup>2</sup> genehmigt. Obwohl sich der Standort in einer nicht-integrierten, autoorientierten Lage befindet, soll der Markt, der seit 20 Jahren an der Henricistraße etabliert ist, in seinem Bestand gesichert werden. Der nahe gelegene, ebenfalls nicht-integrierte Standort des Discounters an der Süsterfeldstraße wurde bereits planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus West - in seinem Bestand gesichert. Beide Standorte tragen zwar zur Versorgung benachbarter Wohngebiete, insbesondere in Laurensberg sowie in der Innenstadt bei, sollen aber die hier festgelegten zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden. Innerhalb des ca. 1.200 m entfernten Nahversorgungszentrum „Laurensberg“ befindet sich ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Die nächstgelegenen, ca. 900 bis 1.200 m entfernten Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum „City Aachen“ befinden sich an der Lousbergstraße (Lebensmittelgeschäft, ca. 90 m<sup>2</sup>), am Marienbongard (Discounter, ca. 650 m<sup>2</sup>) und am Pontdriesch (Vollsortimenter, ca. 650 m<sup>2</sup>). Aufgrund des derzeit beschränkten Angebotes in den benachbarten Zentren ist festzustellen, dass die beiden bestehenden Discounter an der Süsterfeldstraße und an der Henricistraße zur Versorgung beitragen. Deshalb ist es Ziel des Bebauungsplanes, auch künftig den Discounter an der Henricistraße in seinem Bestand zu sichern.

Es ist nicht beabsichtigt, die in der Umgebung vorhandenen Märkte vor Konkurrenz zu schützen. Es entspricht aber der gesamtstädtischen Zielsetzung, einer Verfestigung von Einzelhandelsstrukturen an nicht integrierten Standorten entgegenzuwirken und insbesondere in Gewerbegebieten Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend auszuschließen.

### 3. Klimaschutz und Klimaanpassung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a 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.



Da es bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ausschließlich um die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche geht, sind klimatische Belange nicht direkt betroffen. Der Erhalt und Schutz zentraler Versorgungsbereiche trägt jedoch zum Klimaschutz bei, indem eine wohnortnahe Versorgung gesichert wird.

#### **4. Einzelhandelskonzepte**

Als übergeordnetes Konzept empfiehlt das städteregionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT, Stadt und Handel 12/2019, Link: <https://www.staedteregion-aachen.de/de/navigation/aemter/umweltamt-a-70/regionalentwicklung-2/staedteregionales-einzelhandelskonzept>), großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch in den Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren anzusiedeln, alternativ auch in großen Wohngebieten. Dies entspricht auch den landesplanerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW.

Entsprechend dieser Vorgaben wurde für die Stadt Aachen ein Zentren- und Nahversorgungskonzept erstellt; der aktuelle Stand (2015, Link: [https://aachen.de/DE/stadt\\_buerger/planen\\_bauen/stadtentwicklung/stadt/einzelhandelskonzept/index.html](https://aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/stadt/einzelhandelskonzept/index.html)) wurde vom Rat der Stadt Aachen am 29.06.2016 beschlossen. Im Anschluss wurde nochmals die Aachener Sortimentsliste aktualisiert, die vom Rat am 22.04.2020 beschlossen wurde.

Ziel des Konzeptes ist, zur generellen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Aachen und zur Sicherung der gewachsenen Nahversorgungsstandorte der Stadtteile, Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu ergreifen. Eine dieser Maßnahmen stellt dieses Bauleitplanverfahren dar.

Nach diesem Konzept ist der Ansiedlungsraum für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten das Hauptzentrum Aachens (Innenstadt) sowie die Stadtteilzentren Burtscheid, Elsassstraße und Brand.

Ansiedlungsort für (großflächige) Lebensmittelmärkte sind neben dem Haupt- und den Stadtteilzentren die Nahversorgungszentren. Darüber hinaus können großflächige Nahversorgungsbetriebe außerhalb von Zentren auch in Wohngebieten angesiedelt werden, die über ein entsprechendes Kaufkraftpotential verfügen. Dies ist durch eine Tragfähigkeitsberechnung nachzuweisen.

In Bezug auf das Plangebiet sind die nächstgelegenen Zentren das Nahversorgungszentrum „Laurensberg“ und das Hauptzentrum „City Aachen“.

Ziel des Konzeptes ist weiterhin, dass Gewerbeflächen vor dem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben geschützt werden. Diese Bereiche sind in der Regel nicht integriert und autoorientiert, da sie außerhalb der Wohnbereiche liegen. Im Konzept sind anhand einer Karte die Flächen gekennzeichnet, in denen Einzelhandelsbetriebe vor allem mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden sollen. Auch der Bereich zwischen Roermonder Straße und Süsterfeldstraße, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist als Ausschlussfläche gekennzeichnet.

Bestandteil des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist außerdem eine Sortimentsliste für die Stadt Aachen. Diese dient als Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente.

#### **5. Begründung der Festsetzungen**

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, gemäß § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, bestimmte Nutzungsarten auszuschließen bzw. zuzulassen. Zum Schutz, zur Stärkung, zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten Versorgungszentren insbesondere des Nahversorgungszentrums „Laurensberg“ ist es erforderlich, eine weitere Entwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu vermeiden.

Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Versorgung der umgebenden Wohngebiete ist durch den im Plangebiet vorhandenen Betrieb sowie durch die im Umfeld liegenden Lebensmittelmärkte gewährleistet.

Betriebe mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit der Nutzung verbundenen Emissionen in der Regel auf Gewerbeflächen angewiesen und sind deshalb weiterhin zulässig. Um den vorhandenen, am Standort etablierten Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Betrieb unter Wahrung des derzeit genehmigten bzw. bestehenden Sortimentsangebots und Verkaufsfläche weiterhin zulässig ist. Dabei wird bei dem Lebensmitteldiscounter Henricistraße 68 die genehmigte Verkaufsfläche von 783 m<sup>2</sup> bis zur Grenze der Großflächigkeit auf 799 m<sup>2</sup> aufgerundet. Zum Schutz des innerstädtischen Zentrums soll der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf 20 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.

Ausnahmen vom Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können zugelassen werden bei Verkaufsflächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die nur in Gewerbegebieten zulässig sind und einen Verkauf von Produkten, die im Zusammenhang mit ihrer gewerblichen Tätigkeit stehen, auf einer untergeordneten Betriebsfläche anstreben. Eine Unterordnung kann als gegeben angesehen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche des Betriebsgeländes ist und eine maximale Größe von 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Die Festsetzung zur Definition der Verkaufsfläche dient der Klarstellung, welche Grundrissflächen bei der Berechnung der Verkaufsfläche heranzuziehen sind.

Durch diese Festsetzungen wird die Einzelhandelsentwicklung derart gesteuert, dass für die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche ausreichende Potentiale zur Ansiedlung tragfähiger Nahversorgungsbetriebe verbleiben und insbesondere älteren, nicht motorisierten Einwohner\*innen und Familien die Nahversorgung zentral sichert. Somit dient der Bebauungsplan der Erhaltung bzw. Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde.

Die Erweiterungsabsicht des im Plangebiet vorhandenen Discounters, die vorhandene Verkaufsfläche auf 1.375 m<sup>2</sup> zu erhöhen, würde zu einer voraussichtlichen Umsatzerwartung von ca. 12,5 Mio €/Jahr führen. Hierdurch würde nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Umfang von ca. 4.400 Einwohnern gebunden werden. Bei der Berechnung der Umsatz-/Kaufkraftrelation können entsprechend des Aachener Konzeptes nur 35 % der Kaufkraft in einem Radius von 700 m in Anspruch genommen werden. Auch wenn in der weiteren Umgebung zum geplanten Vorhaben derzeit neue Wohnbebauung entsteht, kann trotz alledem nicht davon ausgegangen werden, dass hier eine ausreichende Kaufkraft nachgewiesen werden könnte. Insofern ist zu erwarten, dass bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche zumindest das benachbarte Nahversorgungszentrum „Laurensberg“ geschädigt würde. Ziel der kommunalen Einzelhandelssteuerung ist eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung. Deshalb sind der Erhalt und Schutz des Lebensmittelmarktes im Zentrum von Laurensberg von großer Bedeutung. Dieser Markt ist bereits heute aufgrund seiner Verkaufsflächenausstattung in seiner Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt und somit gefährdet.

## **6. Umweltbelange**

Da das Verfahren nach § 9 (2a) BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird ist eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet im Bereich Roermonder Straße 143 und 155 sowie Henricistraße 68 und 70 vier Altlastenverdachtsflächen befinden. Der Altlastenverdacht kann für die Wirkungspfade Boden-Mensch für die aktuelle Nutzung ausgeschlossen werden, da sich auf allen Grundstücken eine fast vollständige Versiegelung befindet.

Weiterhin wird ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen. Im Umfeld des Plangebietes wurden zahlreiche archäologische Funde dokumentiert. Auch wenn im Plangebiet noch keine Untersuchungen durchgeführt wurden, ist dennoch mit Bodendenkmälern zu rechnen. Insofern wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird allein die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB gesteuert. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wird in seiner Verkaufsfläche begrenzt, eine Erweiterung ist nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trägt hierdurch zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche bei.

Die Beurteilung aller Vorhaben im Plangebiet erfolgt ansonsten wie bisher über den § 34 BauGB.

Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen.

## **8. Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

## **9. Plandaten**

Plangebiet: 2,4 ha

## Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 (Abs. 2) BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1007

#### - Roermonder Straße / Henricistraße -

für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## 1. Eingabe vom 15.02.2022



Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG - Fraunhoferstraße 5 - D-50169 Kerpen

**Vorab per E-Mail:** [derzernat3@mail.aachen.de](mailto:derzernat3@mail.aachen.de); [bauleitplanung@mail.aachen.de](mailto:bauleitplanung@mail.aachen.de)  
[gabi.hergarten@mail.aachen.de](mailto:gabi.hergarten@mail.aachen.de)

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
**Frau Burgdorff**  
**Frau Strehle**  
**Frau Hergarten**  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

<i>Ihr Zeichen</i>	<i>Ihre Nachricht vom</i>	<i>Unser Zeichen</i>	<i>Durchwahl</i>	<i>Datum</i>
		DB	-280	15.02.2022

### **Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 1007 – Roermonder Straße /Henricistraße – hier: Stellungnahme zum Planentwurf**

Sehr geehrte Frau Burgdorff,  
sehr geehrte Frau Strehle,  
sehr geehrte Frau Hergarten,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die **Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**, Fraunhofer Straße 5, 50169 Kerpen, sind Betreiberin des auf dem Grundstück Henricistraße 68 (Gemarkung Aachen, Flur 1, Flurstück 329) errichteten Lebensmitteldiscounters. Der Lebensmitteldiscounter verfügt nach der zuletzt von der Stadt Aachen erteilten Baugenehmigung vom 11.05.2012 (Az. FB 63/312-01628-2012) über eine Verkaufsfläche von 798 m<sup>2</sup>. Das vorbezeichnete Grundstück steht im Eigentum der mit uns verbundenen

Bekanntlich haben wir für die ebenfalls mit uns verbundene **Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG** mit Sitz in Bad Wimpfen unter dem 16.07.2019 bei der Stadt Aachen die Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> beantragt. Gegen den negativen Vorbescheid vom 16.01.2020 ist seit dem 11.02.2020 ein Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Aachen anhängig; das Verfahren wird dort unter dem Aktenzeichen 5 K 362/20 geführt.

Vor diesem Hintergrund möchten wir – auch für die vorbenannten mit uns verbundenen Gesellschaften – wie folgt zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1007 Stellung nehmen:

---

#### **Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Fraunhoferstraße 5 - D-50169 Kerpen - Telefon: +49 (0) 2237/6593-0 - Telefax: +49 (0) 2237/6593-180  
Bankverbindung: Commerzbank AG - SWIFT: DRES DE 33 00 - IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00  
Sitz: Kerpen - Registergericht Köln - HRA 30692 - USt.-IdNr.: DE834429035

---





1. Der auf die Rechtsetzungsgrundlage des § 9 Abs. 2a Satz 1 Hs. 1 BauGB gestützte Bebauungsplan soll in seinem räumlichen Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für unzulässig erklären. Für das Grundstück unseres Lidl-Lebensmitteldiscounters soll eine abweichende Regelung nach § 9 Abs. 2a Satz 1 Hs. 2 BauGB (aktiver Bestandsschutz) getroffen werden, wonach Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zulässig sind bzw. bleiben.

In der Begründung des Planentwurfs wird mitgeteilt, Anlass der Planung sei im Wesentlichen der Wunsch, unseren Lidl-Markt auf eine Verkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> zu erweitern; zudem solle das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen umgesetzt werden. Da unserem Lidl-Markt eine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werde – nicht zuletzt angesichts eines derzeit beschränkten Angebots in den benachbarten Zentren –, solle der Markt in seinem Bestand gesichert werden.

2. **Wir regen an, dass die Stadt Aachen von der weiteren Aufstellung und Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 1007 absieht.**

Hilfsweise sollte die Stadt Aachen in der textlichen Festsetzung Nr. 2 für den Lidl-Markt die Möglichkeit zur Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, mindestens aber analog zum Aldi-Standort an der Süsterfeldstraße auf eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zugestehen.

Im Einzelnen:

- 2.1 Der Umstand, dass die Stadt Aachen es für erforderlich erachtet, nach nun mehr als zwei Jahren seit Beginn des Klageverfahrens vor dem Verwaltungsgericht den Bebauungsplan Nr. 1007 aufzustellen, zeigt, dass die Stadt Aachen mittlerweile selber erkannt hat, dass sie den beantragten Vorbescheid für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.375 m<sup>2</sup> erteilen müsste. Mit anderen Worten: Würde das Verwaltungsgericht sein Urteil vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1007 sprechen, so würde es die Stadt Aachen voraussichtlich zur Erteilung des Vorbescheids verpflichten. Eine Klageabweisung würde nur nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1007 erfolgen, sofern der Bebauungsplan einer Wirksamkeitskontrolle des Verwaltungsgerichts standhielte.

2.1.1 Für den Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 1007 wird die klagende Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG allerdings einen sog. Fortsetzungsfeststellungsantrag stellen lassen, mit dem das Gericht aussprechen wird, dass die Stadt Aachen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1007 zur Erteilung des Vorbescheids verpflichtet war. Dieser gerichtliche Feststellungsausspruch wird dann die Grundlage eines Amtshaftungsbegehrens gegen die Stadt Aachen sein. Insoweit wird der Schaden geltend gemacht werden, der dadurch entstanden ist und entstehen wird, dass die Stadt Aachen den Vorbescheid nicht rechtzeitig erteilt und so eine danach sichere Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Markts vereitelt hat. Ein dann zu betrachtender Schadensersatzanspruch wird sich ausgehend von einer gut 20-jährigen Nutzungsdauer des erweiterten Lidl-Markts sicherlich in einem hohen siebenstelligen Bereich bewegen.





2.1.2 Unabhängig davon wird es der Stadt Aachen nicht möglich sein, den Bauungsplan Nr. 1007 in der vorliegenden Fassung wirksam als Satzung zu beschließen. Denn die Stadt Aachen betrachtet in ihrer Abwägungsentscheidung bzw. in der Begründung des Bauungsplanentwurfs mit keinem Wort, dass sie mit dem Bauungsplan einen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids für eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> vereitelt, dem Grundstückseigentümer also eine rechtlich erstarkte Rechtsposition entzieht.

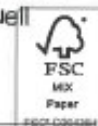
Bei Bauungsplänen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB handelt es sich zwar im Ausgangspunkt um eine ausnahmsweise zulässige Form einer „Verhinderungsplanung“. Allerdings ist die Stadt Aachen hier nicht innerhalb der ihr von der Rechtsprechung (vgl. BGH, Urteil vom 12.07.2001 – III ZR 282/00 –, juris Rn. 9 f.) und § 71 Abs. 6 Satz 1 BauO NRW 2018 zugestandenen Bearbeitungs- und damit bauleitplanerischen Reaktionsfrist von drei Monaten bzw. sechs Wochen tätig geworden, sondern – wie bereits betont – erst nach mehr als zwei Jahren. Damit unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt auch erheblich vom Vorgehen der Stadt Aachen zum Bauungsplan Nr. 957 – Peliserkerstraße / Gneisenaustraße –, den das Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 15.11.2017 – 7 A 2048/15 – für wirksam befunden hat.

Der Anspruch auf Erteilung des bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.375 m<sup>2</sup> hat sich damit bereits seit langem derart rechtlich verdichtet, dass er nicht mehr „einfach so“ vereitelt oder entzogen werden kann und darf (vgl. zu den gesteigerten Abwägungsanforderungen etwa OVG NRW, Urteil von 14.10.2013 – 2 A 204/12 –, juris Rn. 118 f. m. w. N.). Der Bauungsplan Nr. 1007 würde daher einer gerichtlichen Überprüfung (entweder im Rahmen des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht Aachen oder im Rahmen einer Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht) nicht standhalten.

2.1.3 Nur der Vollständigkeit halber wollen wir an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass die in der Begründung des Planentwurfs mitgeteilten „voraussichtlichen Umsatzerwartungen“ von 12,6 Mio. EUR für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> völlig unrealistisch sind und auch erheblich von den Annahmen abweichen, die die Stadt Aachen in ihrem negativen Vorbescheid vom 16.01.2020 zugrunde gelegt hat.

- 2.2 Gerne würden wir der Stadt Aachen und uns eine finanzielle Ressourcen und personelle Kapazitäten bindende streitige Auseinandersetzung über die Wirksamkeit des Bauungsplans Nr. 1007 und eine aus ihm erwachsende Schadensersatzpflicht ersparen. Eine Möglichkeit dazu sehen wir darin, dass die Stadt Aachen in der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bauungsplans Nr. 1007 für das Grundstück Henricistraße 68 eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, jedenfalls aber von 1.100 m<sup>2</sup> vorsieht.

2.2.1 Dass eine Festsetzung des aktiven Bestandsschutzes auf Grundlage von § 9 Abs. 2a Satz 1 Hs. 2 BauGB auch über den aktuell genehmigten Bestand hinausgehen kann, hat das Oberverwaltungsgericht in dem oben zitierten Urteil zum Bauungsplan Nr. 957 (implizit) anerkannt. Dabei darf im vorliegenden Fall mit der Festsetzung auch eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein ermöglicht werden, ohne dass einer solchen Erweiterung die Vorgaben des LEP NRW entgegenstehen. Denn mit einer entsprechenden Festsetzung würde lediglich das nachgezeichnet und einer (Einzelhandels-)Steuerung unterworfen werden, was ohnehin aktuell





bereits auf Grundlage von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt. Die angepasste Festsetzung würde damit mit anderen Worten kein Baurecht schaffen, sondern vorhandenes – aktuell nach oben hin gleichsam unlimitiertes – Baurecht lediglich einhegen.

2.2.2 In der Begründung zum Planentwurf hat die Stadt Aachen richtigerweise anerkannt, dass unserem Lidl-Lebensmitteldiscounter – ebenso wie dem Aldi-Markt an der Süsterfeldstraße – eine wichtige Bedeutung bei der Nahversorgung der benachbarten Wohngebiete zukommt; dabei wird die Bedeutung sogar noch steigen, wenn das neue benachbarte Wohngebiet realisiert worden ist.

Wenn die Stadt Aachen angesichts dessen den Bestand des Lidl-Markts sichern möchte, dann bewerten wir dies natürlich als sehr positiv. Wir müssen in diesem Zusammenhang aber auch darauf hinweisen, dass mit dem „Einfrieren“ eines Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit eine Bestandssicherung nicht mehr gewährleistet werden kann. Der Stadt Aachen ist sicherlich bewusst, dass ein Lebensmittelmarkt heutzutage ganz anderen Markt- und Kundenanforderungen entsprechen muss, um dauerhaft attraktiv und damit wirtschaftlich überlebensfähig zu sein, als noch vor gut 15 bis 20 Jahren. Sicherlich auch und gerade in diesem Wissen hat die Stadt Aachen dem Aldi-Markt jüngst das Baurecht für eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.100 m<sup>2</sup> zugestanden.

2.2.3 Mit der Zulassung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> könnten wir auf dem Grundstück einen hochmodernen, zukunftsfähigen Lebensmitteldiscounter realisieren. Jedenfalls besteht aber in Anbetracht der von der Stadt Aachen richtigerweise gesehenen gleichen Ausgangslage sowie der gleichen Bedeutung für die Nahversorgung kein städtebaulicher Grund, den Aldi-Standort an der Süsterfeldstraße und den Lidl-Standort an der Henricistraße unterschiedlich zu behandeln.

Die so beschriebene Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 1.100 m<sup>2</sup> würde sich in ihrer Dimension auch wertungsmäßig an der Größe orientieren, für die der neue Einzelhandelserlass NRW 2021 eine flexiblere Anwendung der Zulässigkeitsanforderungen sowie der Aussagen in einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt. Den einzelhandelsgutachterlichen Nachweis der Zentrenverträglichkeit werden wir gerne – erforderlichenfalls auf Grundlage eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags – beibringen.

Wir bedanken uns nach alledem sehr für eine Prüfung und idealerweise Berücksichtigung unserer Anregungen. Auch für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:**

In der Eingabe wird angeregt, auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verzichten oder als Alternative eine Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup>, mindestens aber 1.100 m<sup>2</sup> festzusetzen.

Die einzelnen Argumente hierfür werden in der Eingabe aufgeführt, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird.

- **Zeitpunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

In der Eingabe wird unterstellt, dass die Stadt Aachen das Bebauungsplanverfahren zum jetzigen Zeitpunkt durchführt, da sie mittlerweile zu der Erkenntnis gelangt ist, dass ohne den Bebauungsplan eine Genehmigung für die Erweiterung zu erteilen wäre.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2020 gefasst mit dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. Die Bauvoranfrage für die Erweiterung des Discounters wurde bereits am 16.01.2020 negativ beschieden, sodass eine zeitliche Bindung des Bebauungsplanverfahrens an den Antrag auf Vorbescheid zum Beispiel durch Genehmigungs- oder Zurückstellungsfristen nicht gegeben war. Dennoch dokumentiert die Durchführung des Verfahrens den planerischen Willen der Stadt Aachen, dass die Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche, dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen entsprechend, gesteuert werden soll. Der Bebauungsplan schafft somit Klarheit in Bezug auf künftige Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet.

Die Stadt Aachen sieht keine neuen Erkenntnisse, die für die Genehmigung der Verkaufsflächenerweiterung sprechen. Ob die Voraussetzungen für einen Fortsetzungsfeststellungsantrag vorliegen und welche Konsequenzen sich daraus ergeben (Amtshaftungsbegehren, Schadensersatz), ist in diesem Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Stadt Aachen nicht abwägungsrelevant. Ob und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird, unterliegt der Planungshoheit der Kommune. Relevant in Bezug auf Anlass, Ziel und auch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind allein städtebauliche Gründe.

- **Fehlende Betrachtung der beantragten Verkaufsflächenerweiterung**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausreichend dargestellt, welche Auswirkungen durch die Erweiterung des Discounters von heute 783 m<sup>2</sup> auf 1.375 m<sup>2</sup> entstehen würden, insbesondere die voraussichtliche Beeinträchtigung des benachbarten Versorgungszentrums Laurensberg. Die Stadt Aachen hat in ihrem Zentren- und Nahversorgungskonzept die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt und die Regel aufgestellt, dass großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur integrierten Lagen bzw. in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden kann. Dies entspricht sowohl den Zielen der Landesplanung, als auch den Vorgaben des neuen Einzelhandelserlasses. Der § 9 (2a) BauGB bietet genau hierfür die rechtliche Grundlage, nämlich Einzelhandel zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu steuern. Die Interessen des Eigentümers werden insofern berücksichtigt, dass der vorhandene Markt in seinem Bestand gesichert wird.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens war der Vorbescheid auf Erweiterung bereits auf Grundlage des § 34 BauGB abgelehnt. Der Bebauungsplan war somit nicht Basis für die Ablehnung des Antrags. Aus Sicht der Stadt Aachen besteht - wie bereits dargestellt - keine zeitliche Abhängigkeit in Bezug auf die Beurteilung der Verkaufsflächenerweiterung. Der Hinweis, dass die voraussichtliche Umsatzerwartung unrealistisch ist, kann nicht nachvollzogen werden. Für das Vorhaben liegt kein Gutachten vor, das die konkrete Umsatzerwartung am Standort ermittelt hat. Insofern wurden auf allgemein verfügbare Daten zurückgegriffen, die für den Discounter Lidl 2020 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 9.570 €/m<sup>2</sup> (Daten: Statista 2022, Hahn Retail Report 2021) angeben.

- **Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> (mindestens 1.100 m<sup>2</sup>)**

In der Eingabe wird vorgeschlagen, den Erweiterungsspielraum von 799 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> zu erhöhen, mindestens aber auf 1.100 m<sup>2</sup>, analog zu der Verkaufsfläche des Discounters Aldi an der Süsterfeldstraße.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da für eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein kein Spielraum gesehen wird. Die Zulässigkeit unterliegt den Einschränkungen des § 11 (3) BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind. Die in der Begründung aufgeführten vorhandenen Nutzungen belegen, dass hier eine Gemengelage vorliegt. Die vorhandenen Handelsbetriebe (Möbel, Fahrzeugausstattung) und auch der angrenzende Baumarkt sind aufgrund ihres speziellen Sortiments als atypisch anzusehen. Der Nachweis, dass der vorhandene Discounter ebenfalls als atypisch einzustufen wäre, kann - zumal nach einer Erweiterung - nicht erbracht werden. Für diese Einschätzung spricht, dass es sich um einen gewerblich geprägten, autoorientierten, nicht-integrierter Standort handelt. Gemäß den Vorgaben des Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sollen sich (großflächige) Lebensmittelmärkte nur in zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Nahversorgungszentren) sowie in größeren Wohngebieten ansiedeln. Bestehende nicht integrierte Standorte können zwar in ihrem Bestand gesichert werden - auch unter Berücksichtigung eines geringfügigen Erweiterungsspielraumes -, die vorgeschlagene Erweiterung übersteigt die genehmigte Verkaufsfläche jedoch deutlich. Bebauungsplanverfahren nach § 9 (2a) BauGB dienen der Erhaltung und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Insofern sind schädliche Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu vermeiden. Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche geht die Stadt davon aus, dass eben diese schädlichen Auswirkungen entstehen werden. Die in der Begründung aufgeführte Berechnung zur Prüfung, ob ein Markt der Nahversorgung dient, entspricht der im Aachener Zentrenkonzept aufgeführten Vorgehensweise. Danach sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens einen gewissen Anteil der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht überschreiten. Sollte dieser 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird (siehe auch Einzelhandelserlass NRW, 2021, Seite 35).

Zudem ist die Überplanung eines Standortes zum Zwecke der Verkaufsflächenerweiterung nicht mit den Zielen der Landesplanung (Ziel 6.5-7 – Überplanung von vorhandenen Standorten) zu vereinbaren. Bei der Beurteilung des Erweiterungsspielraums ist der jeweilige Einzelfall zu betrachten. Auch wenn der Wunsch nach einer Erweiterung nachvollziehbar ist, da eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht mehr den aktuellen Marktgrößen entspricht, wird in der Abwägung die voraussichtlich schädlichen Auswirkungen auf das benachbarte Zentrum Laurensberg höher gewichtet.

Der in ca. 330 m (Luftlinie) entfernte Discounter kann nicht als Vergleich herangezogen. Für diesen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus West - ein Sondergebiet festgesetzt, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> (Bestand 1.000 m<sup>2</sup> + 100 m<sup>2</sup> Erweiterungsmöglichkeit). Der Standort befindet sich zwar ebenfalls außerhalb eines Nahversorgungszentrums, aber in einem Bereich, in dem sich zunehmend auch Wohngebiete entwickeln. Er dient der verbraucher-nahen Versorgung vor allem mit Lebensmitteln. Die Kundschaft generiert sich aktuell aus den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete sowie den Beschäftigten der angrenzenden Gewerbegebiete sowie in Zukunft auch durch auf dem Campus Beschäftigte. Insofern besteht eine ausreichende Kaufkraft in fußläufiger Umgebung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1007

#### - Roermonder Straße / Henricistraße –

für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## 1. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 17.02.2022

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland



LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Aachen  
- Die Oberbürgermeisterin -  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Mobilitätsinfrastruktur  
Frau Hergarten  
52058 Aachen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

17.02.2022  
333.45 - 1.1/22-001

Herr Becker  
Tel 0228 9834-187  
Fax 0221 8284-0778  
oliver.becker@lvr.de

### **Bebauungsplan Nr. 1007, Roermonder Straße / Henricistraße hier: Prüfung der Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut / Be- lange der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Frau Hergarten,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen zu den o.g. Planungen.

Wie Sie der beigefügten archäologischen Bewertung entnehmen können, wurden in der Vergangenheit in der Umgebung der Planfläche zahlreiche archäologische Funde und Befunde dokumentiert.

Es ist daher innerhalb des Plangebietes in den noch ungestörten Flächen von einer guten Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz auszugehen, die erhaltenswert ist und bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht deshalb zunächst Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) voraus. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungs-

#### **Ihre Meinung ist uns wichtig!**

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:  
E-Mail: [anregungen@lvr.de](mailto:anregungen@lvr.de) oder [beschwerden@lvr.de](mailto:beschwerden@lvr.de), Telefon: 0221 809-2255

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133  
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845  
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung  
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba  
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX  
Postbank  
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

leitsatz des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Bebauung am Bestand ermöglicht werden. Wie erwähnt, ist nicht auszuschließen, dass dadurch archäologische Relikte angeschnitten und beeinträchtigt werden. Die damit grundsätzlich bestehenden Bedenken gegen die Planung können – bei Inkaufnahme der Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit – nur dadurch ausgeräumt werden, dass die Erdarbeiten nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durch eine archäologische Fachfirma begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW hat derjenige, der ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren kann nur durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (aufschiebende Bedingung) dergestalt erreicht werden, dass die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass der entsprechende Bauantrag der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdingriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen sind und mit den Erdingriffen erst begonnen werden darf, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Es muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

B e c k e r

16.02.2022

## Archäologische Bewertung

Aachen

Bebauungsplan Nr. 1007 – Roermonder Straße/Henricistraße  
LVR-ABR-Az: 1.1/22-001

In Aachen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1007 – Roermonder Straße/Henricistraße vorgesehen. Darin soll die maximale Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmitteldiscounters festgesetzt werden, um den Einzelhandel zu steuern. Durch diese Festsetzung sind Belange der Bodendenkmalpflege zunächst nicht berührt.

Aus der Planfläche selbst sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt, systematische archäologische Untersuchungen haben jedoch bislang nicht stattgefunden. In der Umgebung der Planfläche wurden zahlreiche Funde und Befunde dokumentiert, die eine intensive Besiedlung von der Steinzeit bis in die Neuzeit belegen.

Etwa 30 m nördlich der Planfläche liegt das vermutete Bodendenkmal Aachen VBD 0020, römische Siedlung. Hier konnte eine Ziegelkonzentration beobachtet werden, die auf das Vorhandensein einer römischen Trümmerstelle im Untergrund hinweist.

Römische Landgüter (*villae rusticae*) bestanden aus einer Reihe von Gebäuden. Neben festen Wohngebäuden wiesen Landgüter Stall- und Vorratsgebäude, Brunnen, Zisternen, Werkstätten, Begräbnisplätze, Teiche und Gärten sowie ausgedehnte umliegende Landwirtschaftsflächen auf; bei größeren bzw. bedeutenderen Anlagen finden sich häufig auch tempelähnliche Anlagen. Die Landgüter sind durch ca. 2 m tiefe Umfassungsgräben oder Hecken und Erdwälle begrenzt, die zum Schutz gegen das Eindringen von Tier und Mensch dienten. Häufig finden sich auch gewerbliche Anlagen außerhalb dieser umwehrten Anlagen. Die römischen Gebäude bestanden entweder aus Stein oder aus auf Steinfundamenten ruhendem Fachwerk oder sind in Pfostenbauweise errichtet. Holzkonstruktionen, aus denen bspw. Viehställe oder Speicherbauten bestanden, können an der Oberfläche weder in Form noch im Bestand belegt werden. Sie sind jedoch durch die im Boden erhaltenen Pfostengruben, Fundamentgräbchen u.a. nachzuweisen und zu rekonstruieren. Starke Konzentrationen von Ziegeln, Bausteinen und Keramik finden sich in der Regel im Bereich des Haupt-, Wohn- und Badegebäudes, da dieses Gebäude eine Bedachung mit Ziegeln aufweisen. Zudem sind – je nach statischer Belastung – Dächer aus Holzschindeln oder Stroh anzunehmen. Landwirtschaftliche Gutsbetriebe verteilen sich vor allem in den fruchtbaren Lössgebieten in einem regelmäßigen Raster. Der Abstand zwischen den Landgütern schwankt – nach den Untersuchungen im rheinischen Tagebaugebieten zu urteilen – zwischen 350 und 800 m. Diese Zwischenflächen wurden durch Ackerland und Weideland bewirtschaftet. Ergrabene Villenareale im rheinischen Tagebaugebiet hatten eine Größe von 1 bis 4 ha, wobei die Größe dieser Fläche nicht ausschlaggebend für die Anzahl und Funktion der Gebäude innerhalb des Landgutes zu werten ist. Gräber bzw. Gräberfelder finden sich sowohl innerhalb der Hofareale als auch außerhalb. Sie lassen Rückschlüsse über die Anzahl der Bewohner der Villa und ihren sozialen Status zu.

Des Weiteren liegt in knapp 300 m Entfernung das eingetragene Bodendenkmal AA 004, neolithisches Feuersteinbergwerk Lousberg.

Dabei handelt es sich um das bisher einzige bekannte rheinische Feuersteinbergwerk der Jungsteinzeit. Neben dem intensiven, großflächigen Abbau des hier anstehenden, qualitativ hochwertigen Plattenfeuersteins wurde dieser z.T. vor Ort zu Beilklingen verarbeitet und bis in Entfernungen von 200 km nach Südbelgien und die Niederlande verbreitet. Zeugen der

steinzeitlichen Rohmaterialgewinnung sind Abraumphalden, die sich heute als zahlreiche kleine, unterschiedlich hohe Hügel im Bereich des zentralen Plateaus zeigen. In diesen Halden finden sich neben kleinstückigen Brocken feuersteinfreien Kreidekalkes auch verworfene Feuersteinplatten und Halbfabrikate von Beilklingen sowie Abfallstücke von deren Herstellung. Besondere Funde konnte bei Ausgrabungen dokumentiert werden: Fragmente schwerer Steinhämmer aus hartem Felsgestein und hackenähnlicher Geräte aus Hirschgeweih, die als Abbaugeräte dienten, sowie hammerähnliche Schlaggeräte aus Hirschgeweih, die zur Beilklingenherstellung genutzt wurden.

Für die Planungsfläche besteht somit eine Befunderwartung. Es ist damit zu rechnen, dass sich in ungestörten Bereichen Überreste der römischen Besiedlung erhalten haben, die bei Bodeneingriffe angetroffen werden. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass sich auch Überreste auch des steinzeitlichen Fundplatzes bis in die Planfläche erstrecken.

Im Bebauungsplan sind keine konkreten Bodeneingriffe vorgesehen. Sollte zukünftig eine Überplanung der Fläche vorgesehen sein, bspw. durch die Erweiterung des Discounters auf seine maximal zulässige Größe, ist aufgrund der Befunderwartung eine Beteiligung des ABR erforderlich. Je nach Art der Planung werden bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Untersuchungs- und Dokumentationsmaßnahmen im Rahmen einer Verursachermaßnahme erforderlich sein, um Bodendenkmalsubstanz zu ermitteln und zu sichern.

Elisabeth Freund M.A.

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**  
Abt. Denkmalschutz/Denkmalrecht

Elisabeth Freund M.A.  
0228-9834-102  
elisabeth.freund@lvr.de

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:**

In der Eingabe wird auf archäologische Funde in der Umgebung hingewiesen. Auch im Plangebiet selbst sei im Bereich ungestörten Flächen mit Bodendenkmälern zu rechnen. Dadurch ist es erforderlich, dass Erdarbeiten nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durch eine archäologische Fachfirma begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Das LVR schlägt deshalb vor, im Bebauungsplan eine aufschiebende Bedingung gemäß § 9 (2) BauGB festzusetzen, sodass eine bauliche Nutzung eines Grundstückes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt ist.

Aus Sicht der Stadt Aachen ist die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung in diesem Fall nicht geeignet. Zum einen wird durch den Bebauungsplan kein neues Baurecht geschaffen. Alleinigtes Ziel ist die Steuerung des Einzelhandels und nur Festsetzungen, die dieses Ziel verfolgen, sind in einem Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB möglich. Zum anderen sind alle Grundstücke im Plangebiet bebaut, die Flächen fast vollständig versiegelt. Es ist somit davon auszugehen, dass ungestörte Bereiche kaum vorhanden sind. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor.

Um die Anregung des LVR dennoch aufzunehmen soll folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

In der Vergangenheit wurden in der Umgebung des Plangebietes zahlreiche archäologische Funde und Befunde dokumentiert. Etwa 30 m nördlich der Planfläche liegt das vermutete Bodendenkmal Aachen VBD 0020, römische Siedlung. Des Weiteren liegt in knapp 300 m Entfernung das eingetragene Bodendenkmal AA 004, neolithisches Feuersteinbergwerk Lousberg. Für das Plangebiet besteht somit eine Befunderwartung. Es ist damit zu rechnen, dass sich in ungestörten Bereichen Überreste der römischen Besiedlung erhalten haben, die bei Bodeneingriffe angetroffen werden. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass sich auch Überreste auch des steinzeitlichen Fundplatzes bis in die Planfläche erstrecken. Je nach Art der Planung werden bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Untersuchungs- und Dokumentationsmaßnahmen im Rahmen einer Verursachemaßnahme erforderlich sein, um Bodendenkmalsubstanz zu ermitteln und zu sichern.

Dort, wo in den Boden eingegriffen wird und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW). Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie die Beantragung einer Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig.

Die Genehmigung ist der UDB der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen, sie ist ebenfalls mit der Baubeginnanzeige über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

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.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.