

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0233/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
Bebauungsplan Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 -Rombachstraße/Vennbahnweg- hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.09.2015</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand 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.

Sie 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.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 -Rombachstraße/Vennbahnweg - aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

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 § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 943 – Rombachstraße /Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 - Rombachstraße/Vennbahnweg - aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	80.000	80.000	307.200	387.200	387.200	387.200
Ergebnis	-80.000	-80.000	-307.200	-387.200	-387.200	-387.200
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	12.800	12.800	0	0
Abschreibungen	0	0	16.000	16.000	0	0
Ergebnis	0	0	-28.800	-28.800	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg-

Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 - Rombachstraße/Vennbahnweg - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf der Planverfahren / Beschlusslagen

- Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 zum Bebauungsplan
- Programmberatung PLA: 14.06.2012 zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB incl. Berichtigung FNP
- Programmberatung Bezirk: 04.07.2012 zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB incl. Berichtigung FNP

Für den o.g. Bebauungsplan sowie der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.08. bis zum 31.08.2012, Anhörungstermin 28.08.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 20.08. bis zum 24.09.2012

Hinweis:

Im Verlauf wurde die Verfahrensart von § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auf vier eigenständige Bauleitverfahren aufgeteilt; VEP 953 und B-Plan 943 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 129 und Nr.136.

Der Geltungsbereich der Änderungen wurde aufgrund der Bearbeitung angepasst und entsprechend der

Inhalte und Planungsschwerpunkte aufgeteilt:

- Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung FNP Nr. 129 – Zielsetzung Sondergebiet Nr. 30
- Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung FNP Nr. 136 – Zielsetzung Wohnen

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 20.08.2012 bis 31.08.2012 stattgefunden.

Es waren ca. 70 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen. Hauptthema für die Anwesenden waren Fragen zu den Auswirkungen des Einzelhandels und dessen verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld. Ebenso wurden Fragen zu der städtebaulichen und architektonischen Qualität und zu den Auswirkungen auf die Umwelt diskutiert.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Verkehr
- Einzelhandel
- Wohnbestandsüberplanung
- Umwelt
- Qualität

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planbereich in zwei eigenständige Bauleitplanverfahren, VEP 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg mit Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 129 - und B-Plan 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 136 geteilt. Die Aufteilung spiegelt die unterschiedlichen Zuständigkeiten (Vorhabenträger – VEP 953 / Stadt Aachen - Angebotsbebauungsplan 943) wider und ermöglicht eine individuelle vorhabenbezogene Planung und Sicherung des Einkaufszentrums sowie die parallel stattfindende Vorbereitung der Wohnbaufläche im Bereich Rombachstraße/Vennbahnweg. Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für **alle vier** Planverfahren erstellt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Rechtsbeistand des Grundstückseigentümers des Futtermittel- und Gartenhandels mitgeteilt, dass eine Überplanung des Grundstückes nicht gewünscht und eine Umsetzung der Planung auf absehbare Zeit nicht möglich ist. Der Betrieb floriert und die Nachfolge des privaten Einzelhandels ist gesichert. Da eine Gesamtentwicklung des Bereiches zwar städtebaulich wünschenswert ist, aber eine Realisierung gegen den erklärten Willen des Grundstückseigentümers nicht möglich bzw. sinnvoll erscheint, wurde der zweite Bauabschnitt aus dem Verfahrensbereich herausgelöst. Durch den Aufstellungsbeschluss und das besondere Vorkaufsrecht hat die Stadt Aachen einen ausreichenden Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung für die Grundstücke an der Trierer Straße. (Einzelhandel B-Plan 953)

Die Stadt Aachen und die Vorhabenträgerin des Einkaufszentrums haben erhebliche Anstrengungen unternommen, das Einzelhandelsgrundstück zu arrondieren und die vorhandenen Wohngebäude zu erwerben. Die Grundstücke Ringstraße 13, 15 und 17 konnten erworben werden. Der Eigentümer des Grundstücks Ringstraße 15a hat Kaufverhandlungen abgelehnt, so dass das Wohngebäude bestehen bleibt und in die Planung eingegliedert werden soll. Da die Gemeinde langfristig an einer Integration des Wohngrundstückes in den Einzelhandelsbereich interessiert ist, soll das Grundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Sondergebiet Einzelhandels-zentrum festgesetzt werden. Um die Einschränkungen für den Eigentümer und die Bewohner möglichst verträglich zu gestalten, soll der Bestandsschutz auf Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausgedehnt werden. Die bestehende Zufahrt zu dem Grundstück soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der

Anlieger sowie einer Ver- und Entsorgung belastet werden. Durch dieses Maßnahmenpaket sollen die eigentumsrechtlichen Belange des Eigentümers ausreichend gewürdigt werden.

Die Bedenken der Öffentlichkeit bezüglich der Verkehrsbelastung durch den Einzelhandel wurden aufgenommen und bei der Planung berücksichtigt. Für beide Bauleitplanverfahren wurden Verkehrsgutachten erstellt und Empfehlungen zur Umsetzung gegeben. Die Ein- und Ausfahrt des Einzelhandels zur Trierer Straße wird neu geregelt. Zukünftig soll der Knotenpunkt durch eine Lichtzeichenanlage (Ampel) geregelt werden. Dieser Knotenpunkt ermöglicht es in Zukunft, dass in beide Richtungen sowohl rechts als auch links abgebogen werden kann. Der querende Radverkehr (Vennbahntrasse) wird in den signalisierten Knotenpunkt eingebunden und sicher geleitet. Um die Wohngebiete auf der westlichen Seite von Brand auf direktem Wege anzubinden, soll eine Anbindung des Einzelhandels über die Planstraße 1 des Wohngebietes erfolgen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Anlieferung des Einzelhandels ausschließlich über die Trierer Straße erfolgen darf.

Zur Schließung der Baulücke an der Platzaufweitung der Heussstraße soll ein zweigeschossiger Baukörper mit zurückversetztem Obergeschoss entstehen. Das Gebäude wird an das vorhandene grenzständige Gebäude Nr. 41 anschließen und die vorhandene Gebäudekubatur übernehmen. Somit werden die Bedenken der Anwohner und des Architektenbeirates aufgenommen und umgesetzt. Im Erdgeschoss soll eine Einzelhandelsnutzung und im Obergeschoss Praxis- oder Büroräume vorgesehen werden.

Die Planung wurde im Laufe der Zeit angepasst und konkretisiert. Im Zuge dessen wurden die Mitarbeiterstellplätze des Einzelhandels in den Bereich des Wohngebietes verschoben. Durch diese Verschiebung wurde das Wohngebiet um Bauflächen für eine Hausgruppe verringert und der konzipierte Spielplatz musste gedreht werden. Der Spielplatz und der begleitende Weg für Fußgänger und Radfahrer werden so zum verbindenden Element zwischen dem Wohngebiet und dem Vennbahnweg. Die Größe der öffentlichen Grünfläche im Wohngebiet ermöglicht die Planung eines Spielplatzes und einer sogen. Fahrradstation, eines Treffpunktes, der zur Rast bei einer Fahrradtour einlädt und den Kindern eine Spielmöglichkeit bietet. Dem Wunsch, dem Wohngebiet einen zentralen Platz zuzuordnen, konnte aus städtebaulichen Gründen nicht nachgekommen werden. Das Wohngebiet ist hierfür zu klein, die Rahmenbedingungen durch den benachbarten Einzelhandel und die sonstigen Belange z.B. nach gesunden Wohnbedingungen (Schallschutz, Ausrichtung zur Sonne, etc.) nicht umsetzbar, um einen entsprechenden und schlüssigen städtebaulichen Entwurf erstellen zu können. Aus diesem Grund wurde die bisherige Wohngebietsplanung beibehalten und lediglich konkretisiert.

Aus topographischen Gründen kann der Mischwasserkanal nicht im Straßenraum der Planstraße 1 geführt werden sondern muss über die Planstraße 2 und den Stichweg 3 über zwei Privatgrundstücke zur Rombachstraße geleitet werden. Zur Sicherung dieser Maßnahme soll ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Die in diesem Bereich greifende Darstellung des Flächennutzungsplans stellt den Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr .136 - Rombachstraße/Vennbahnweg- ist die Ausweisung einer weiteren „Wohnbaufläche“ zur Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbebauung.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan unterlag in den letzten dreißig Jahren zahlreichen einzelnen Änderungen. Basisdaten und Prognosen sowie die Ziele der Stadtentwicklung stammen aus den 70er Jahren und sind inzwischen veraltet. Nach der Periode des Stadtwachstums und der kommunalen Neugliederung steht die Aachener Stadtentwicklung heute vor den Aufgaben der qualitativen Fortentwicklung und Modernisierung der Stadt. Zudem ist eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und neue gesetzliche Grundlagen erforderlich. Insbesondere sind umweltbezogene Zielvorstellungen, wie bspw. der Freiraum-, Klima- und Bodenschutz und die Anforderungen an den demografischen Wandel zu beachten.

Daher wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des zuvor erarbeiteten Masterplanes Aachen*2030 beschlossen.

Neuaufstellung FNP Aachen*2030

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

Die Arrondierung entspricht dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 3 ist die erforderliche Anpassung von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ parallel zum Bebauungsplan Nr. 943 fortzuführen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 136 bezieht sich nur auf die Planung der Wohnbebauung parallel zum Bebauungsplan 943 und bezieht die Wohnbebauung an der Heussstraße sowie das Heinrich-Sommer-Haus, ein karitatives Wohnheim an der Rombachstraße, Ecke Vennbahntrasse mit ein. Dieser Geltungsbereich ist losgelöst von der Änderung Nr. 129 des FNPs parallel zum Bebauungsplan Nr. 953.

4. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Davon haben drei eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

Die Städteregion Aachen erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, verweist jedoch auf eine Beteiligung der Konsensfähigkeit zum Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) aus dem Jahre 2011. Bei dieser Prüfung der Konsensfähigkeit wurde von den damals aktuellen maximalen Verkaufsflächen von 4.550 m² ausgegangen. Im Jahre 2013 wurde eine erneute Anfrage mit den seinerzeit aktuellen Verkaufsflächen gestellt und ein Konsens erzielt. Durch den Wechsel in der Vorhabenträgerschaft und eine finalen Konkretisierung der Planung hat sich die Verkaufsfläche abermals erhöht. Aufgrund der besonderen Privilegierung der Fläche im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen als Statteilzentrum, der vorhandenen Einwohnerdicht und resultierenden Kaufkraft, ist die abermalige Erhöhung der Verkaufsflächen absolut unproblematisch und ein erneute Konsens-entscheidung nicht notwendig.

In ihrer Stellungnahme hat die Bezirksregierung Arnsberg auf ein verliehenes Bergwerksfeld (Minerva) zugunsten der EBV GmbH hingewiesen und empfohlen die Bergwerkseigentümerin am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Die EBV GmbH wurde beteiligt und hat bezüglich der Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.

5. Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- soll für ein Wohngebiet Planungsrecht geschaffen werden. Die Planungen des Angebotsbaugebietes (B-Plan 943) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP 953) wurden eng aufeinander abgestimmt. Die Bauleitplanverfahren sollen parallel geführt werden, um die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses nach einer Verbesserung und Neuordnung der Einzelhandelssituation im Statteilzentrum und die Schaffung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau planungsrechtlich abzusichern. Die Bauleitplanungen nehmen die Vorgaben des Rahmenplans Brand auf und konkretisieren dessen Inhalte. Die Grundstücke im Wohngebiet sind Eigentum der Stadt Aachen. Durch die Grundstückskaufverträge kann die Stadt Aachen Einfluss auf den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus nehmen und den aktuellen Quotenbeschluss umsetzen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll zudem der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Darstellung "Gemischte Baufläche" soll in die Darstellung "Wohnbaufläche" geändert werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 136 umfasst einen Bereich von ca. 2,0 ha; neben den Flächen des Bebauungsplanes sind die Bereiche der Wohnbebauung an der Heussstraße sowie das Heinrich-Sommer-Haus, ein karitatives Wohnheim an der Rombachstraße, Ecke Vennbahntrasse mit eingebunden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Kosten, die sich durch die Umsetzung der Verkehrserschließung des Bebauungsplans Rombachstraße / Vennbahnweg für die Stadt Aachen ergeben, belaufen sich im investiven Bereich auf 387.200,- € und im konsumtiven Bereich auf 28.800,- €. Diese Kosten sind im Haushaltsplan 2015 im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung unter dem PSP-Element 5-120102-100-00900-300-1 und PSP-Element 4-120102-105-5 eingeplant. Entgegen der ursprünglichen Zeitplanung soll mit der Erschließungsmaßnahme bereits 2016 begonnen werden. Da die Mitteleinplanung im rechtskräftigen Haushaltsplan 2015 noch von einem Baubeginn in 2017 ausgeht, sollen die notwendigen Ansätze im Zuge der Aufstellung des Haushaltsplanes 2016 haushaltsneutral um ein Jahr vorgezogen werden.

Öffentliche Grünflächen

Für den Spielplatz und die Grünfläche belaufen sich die Kosten nach erster grober Kostenschätzung im investiven Bereich auf 163.000 insgesamt (für einen Spielplatz: 110.000 € im PSP 5-060201-100-00200-900-1 und für Grün: 53.000 € im PSP 5-130101-900-01400-300-

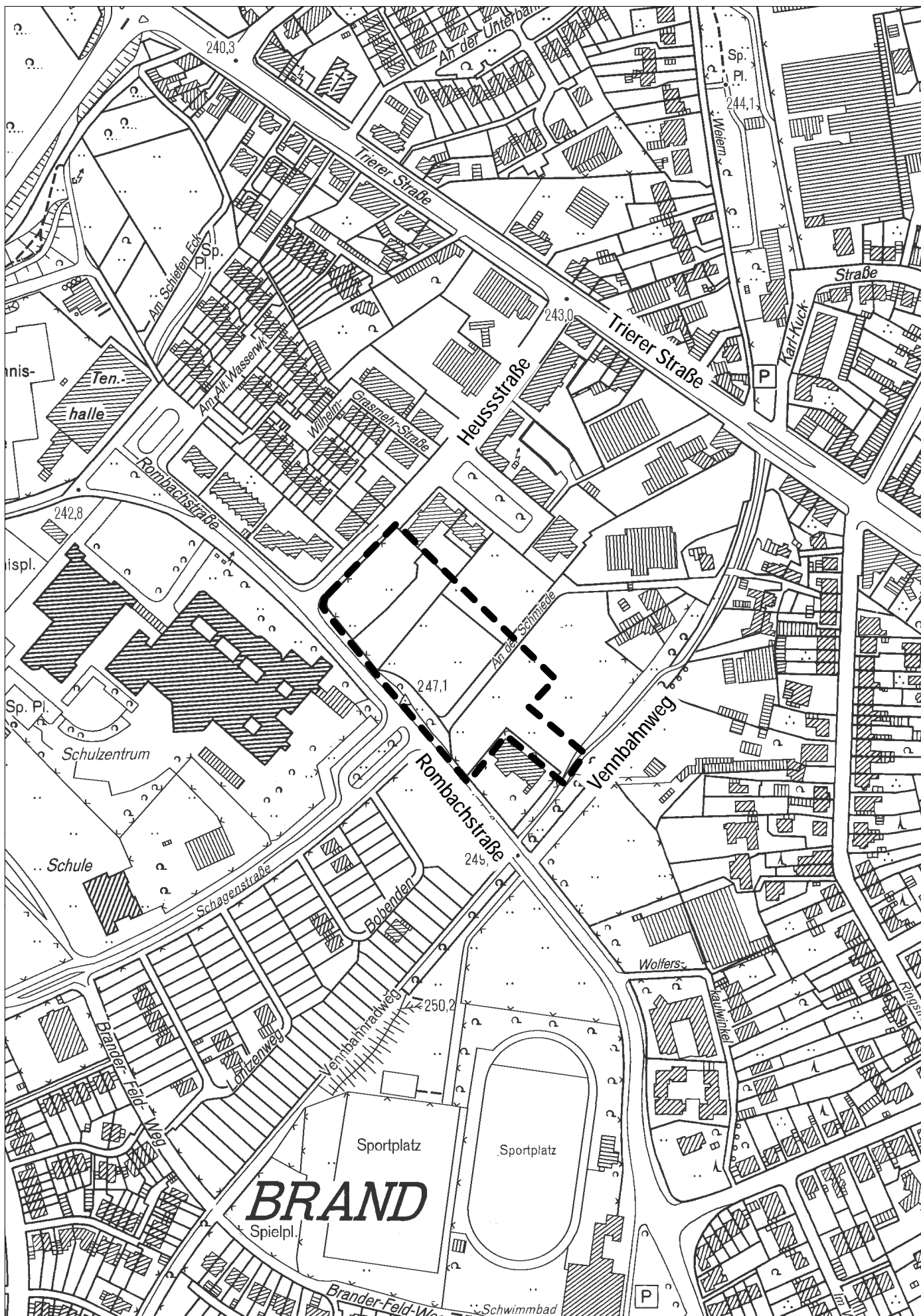
1).

Die Kosten wurden gemäß dem aktuellen Planungsstand in 2016 ff angepasst. Eine genauere Kostendifferenzierung zwischen Spiel und Grün kann es erst nach einer Entwurfsplanung geben, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erstellt ist und muss dann ggf. angepasst werden. Die Maßnahme unter dem Titel „Pocket Park Rombachstraße / Vennbahnweg“ soll für die 4. Förderstufe Rahmenplan Brand vorgesehen werden, wobei dann mit einer Zuwendung von 80 % zu rechnen ist. Eine entsprechende Beantragung muss noch erfolgen. Voraussichtliche Umsetzung ist für 2017/2018 vorgesehen. Die Folgekosten für Pflege und Unterhaltung (konsumtive Unterhaltung) sind einzuplanen, die einzelnen Zuständigkeiten werden im Rahmen des Projektes Freiflächenmanagement geregelt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Stellungnahmen der Behörden
9. Abwägungsvorschlag Behörden
10. Städtebauliches Konzept
11. FNP- Begründung mit Umweltbericht
12. FNP-Verfahrensplan
13. Baumbilanzplan
14. Grünmaßnahmenplan

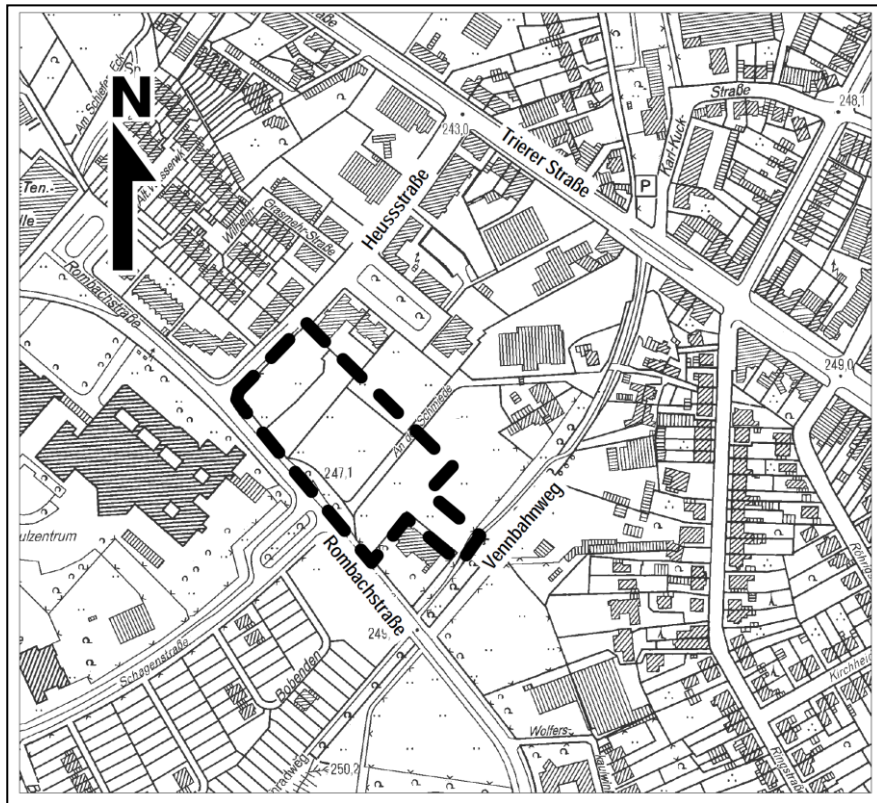
Bebauungsplan Nr. 943 Rombachstraße, Vennbahnweg



Bebauungsplan Nr. 943 Rombachstraße, Vennbahnweg



Schriftliche Festsetzungen
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 943
-Rombachstraße/Vennbahnweg-
im Stadtbezirk Aachen-Brand
für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heusstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg
zur Offenlage



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 Allgemeine Wohngebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr.4 u. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ ist eine Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen Grundflächenzahl auf GRZ 0,45 allgemein zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche - § 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ ist eine Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl auf eine GFZ 1,25 allgemein zulässig.

2.3 Höhen baulicher Anlagen

2.3.1 Unter Sohlenhöhe (SH) ist die Höhenlage der Unterkante der Bodenplatte Kellergeschoss oder Fundamente zu verstehen. Die SH darf die festgesetzte Höhenkote NHN nicht unterschreiten.

2.3.2 Unter der Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes zu verstehen.

2.3.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (für Lüftungs- und Klimaanlage gilt diese Ausnahmeregelung nicht),
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m und
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m .

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überbaubare Flächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ u. ₃ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig.

4. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Flächen für den ruhenden Verkehr

5.1 Stellplätze und Garagen, Ausschluss und Begrenzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ u. ₃ sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen (GSt/GGa) zulässig.

5.2 Regelung von Stellplatzzufahrten/Tiefgaragenzufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ u. ₃ ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3.00 m zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₂ ist pro Gemeinschaftsanlage (GSt/GGa) nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3.00 m zulässig. Sonstige Zufahrten zu Baugrundstücken sind unzulässig.

6. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

6.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Anrechnung von Flächenanteilen an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen auf die für die Berechnung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO. Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

7. Öffentliche u. private Grünflächen / Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

7.1 Regelungen zu Einzelpflanzen, Bindung und Erhaltung

Im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume ist eine Versiegelung des Bodens unzulässig. Bei Ausfall der Pflanze ist ein entsprechender bodenständiger Ersatz zu pflanzen.

8. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

8.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

**Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.*

Örtliche Bauvorschriften

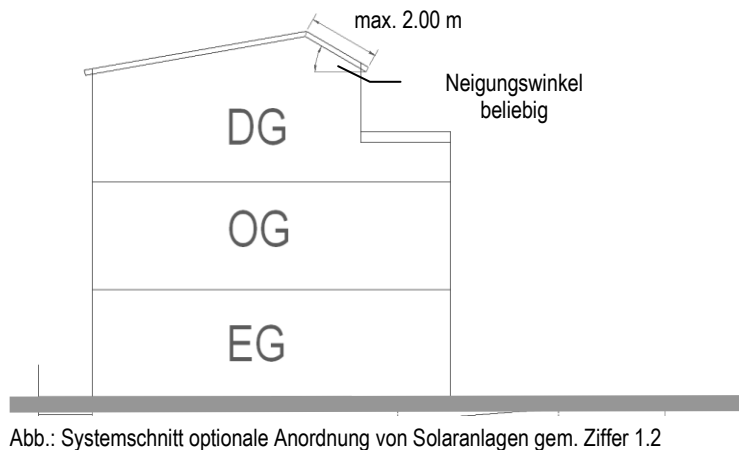
1. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauNVO

1.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁, WA₂ u. WA₃) sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 – 25° in Form eines Flach- oder Pultdaches zulässig,

- für Wohngebäude
- für Garagen und Carports

1.2 Ausnahmsweise ist zur Installation von Solaranlagen (Fotovoltaik oder Solarkollektoren) ein Satteldach zulässig. Hierbei darf die Länge des Ortgangs 2.00 m nicht überschreiten. Der Dachneigungswinkel für den kurzen Dachschenkel ist frei wählbar.



Nachrichtliche Übernahmen

1. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

1.1 Selbstständig festgesetzte örtliche Bauvorschriften/Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung – Rombacher Straße/Vennbahnweg vom, festgesetzt durch Beschluss vom

Hinweise

1. Hinweise und sachdienliche Informationen für Architekten und Bauherren

1.1 Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Text von Stellungnahme

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 zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

1.2 Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

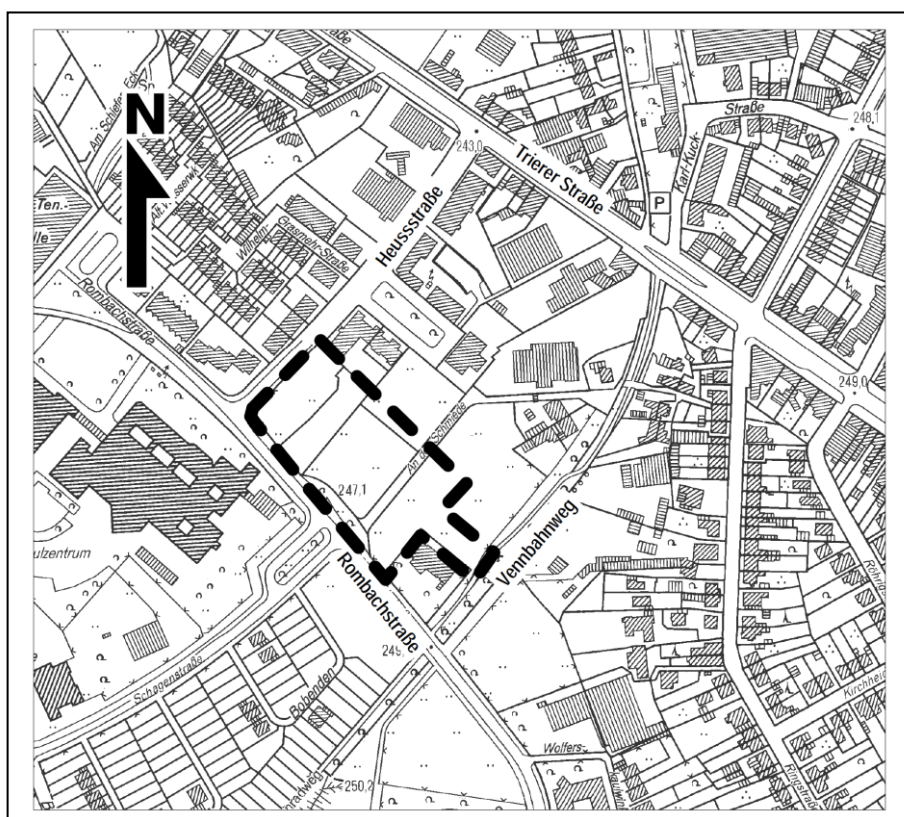
1.3 Kriminalprävention

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.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 943
- Rombachstraße/Vennbahnweg -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahntrasse
zur Offenlage



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
 - 1.1 Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2 Regionalplan
 - 1.3 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 1.4 Bestehendes Planungsrecht
 - 1.5 Rahmenplanung Brand

- 2. Anlass der Planung**

- 3. Ziel und Zweck der Planung**
 - 3.1 Ziel der Planung
 - 3.2 Erschließung / Verkehr
 - 3.3 Erschließung / Kanal
 - 3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien
 - 3.5 Freiraumkonzept
 - 3.6 Soziale Infrastruktur
 - 3.7 Jugend- und Familienfreundlichkeit
 - 3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben
 - 3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet
 - 3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen
 - 3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen
 - 3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen
 - 3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3.8.1 Standortwahl
 - 3.8.2 Städtebaulicher Entwurf
 - 3.8.3 Kubatur der Gebäude
 - 3.8.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung
 - 3.8.5 Umgang mit Freiflächen

- 4. Begründung der Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.5 Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen
 - 4.6 Stellplätze und Tiefgarage
 - 4.7 Lärmschutz
 - 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.9 Erhaltung von Bäumen
 - 4.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - 4.11 Gestalterische Maßnahmen

5. Umweltbericht

- 5.1 Einleitung
- 5.1.2 Lage des Plangebietes
- 5.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- 5.1.4 Planungsrechtliche Einbindung
- 5.1.5 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen (Tabellenform)
- 5.1.6 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

- 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.1.1 Bestandsbeschreibung
 - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.2.2 Grün- und Freiflächen
 - 5.2.2.1 Bestandsbeschreibung
 - 5.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt
 - 5.2.3.1 Bestandsbeschreibung
 - 5.2.3.2 Artenschutz
 - 5.2.4 Schutzgut Boden
 - 5.2.4.1 Bestandsbeschreibung
 - Schutzwürdige Böden
 - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.2.5 Schutzgut Wasser
 - 5.2.5.1 Bestandsbeschreibung
 - Grundwasserschutz
 - Wasserschutzgebiet
 - Oberirdische Gewässer 7 Hochwasserschutz
 - Entwässerung
 - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.2.6 Schutzgüter Luft und Klima/Energie
 - 5.2.6.1 Bestandsbeschreibung
 - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.2.7 Schutzgut Landschaft
 - 5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 5.3 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter
- 5.4 Entwicklung des Umweltzustandes
 - a) bei Durchführung
 - b) Nullvariante
- 5.5 Grundlagen
- 5.6 Monitoring
- 5.8 Zusammenfassung

6. **Auswirkungen der Planung**
7. **Kenndaten der Planung**
8. **Finanzielle Auswirkungen**

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1,3 ha große Fläche, die im Nordosten begrenzt wird durch den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 953, im Südosten durch die öffentliche Grünfläche am Vennbahnweg, im Südwesten durch die Rombachstraße und im Nordwesten durch die Heussstraße.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eigentümerin der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Stadt Aachen. Während des Bauleitplanverfahrens wurde an der Heussstraße eine Parzelle abgetrennt und für den Wohnungsbau ausgeschrieben. Auf dieser Parzelle wurde ein Mehrfamilienhaus in Geschosbauweise mit z.T. öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage errichtet. Das Gebäude wurde gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 678 II planungsrechtlich genehmigt. Der Bauungsplan Nr. 678 II setzt für das Grundstück Ecke Rombachstraße/Heussstraße eine geschlossene Bauweise und drei Vollgeschosse fest. Entsprechend dieser Festsetzung schließt das Gebäude unmittelbar an das vorhandene Gebäude Heussstraße 43 an verläuft baulich geschlossen und leicht abgewinkelt bis zur Rombachstraße. An der Rombachstraße, Ecke Vennbahntrasse liegt das Heinrich-Sommer-Haus, ein karitatives Wohnheim für körperbehinderte Menschen. Dieses Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 943 und ist im Bauungsplan 678 II als Mischgebiet festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches prägt die für die Trierer Straße typische gemischte, heterogene Bebauung das Umfeld. Östlich des Plangebietes, jenseits der Vennbahntrasse, schließt sich der Rückbereich der Bebauung der Ringstraße an. Dieser Rückbereich ist durch eine Gemengelage aus Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohnbebauung in zweiter und zum Teil dritter Lage geprägt. Die große Anzahl von Baudenkmalen zeugt von einer frühen Entwicklung in diesem Bereich. Westlich und südlich schließt die Wohnbebauung des Brander Feldes an, sowie das Gesamtschulzentrum Brand an der Rombachstraße.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: April 2008), ist die Fläche als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist in dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP 1980) als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Die Trasse der ehemaligen Vennbahn ist als "Grünfläche" in einer Breite von 20 m dargestellt. Auch der Beiplan Nr. 3 "Grün- und Forstflächen / Spiel- und Sportanlagen- Bestand und Planung –" stellt den Abschnitt der Vennbahntrasse als "Grünflächen dar. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2030 übernimmt diese Darstellung. Durch ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren sollen die Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen geändert werden.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das gesamte Planungsgebiet ist von dem Bauungsplan II. Änderung Nr. 678 –Branderfeld- überdeckt. Dieser Bauungsplan ist seit dem 10.04.1990 rechtskräftig und setzt Mischgebiete und ein gegliedertes Gewebgebiet fest. Diese Festsetzungen lassen die aktuellen Planungsziele der Stadt Aachen nicht zu. Insofern besteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines neuen Bauungsplans. Am 06.09.2007 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen einen Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplans –Rombachstraße/Vennbahnweg- (A 216)

gefasst. Außerdem wurde für einen Teilbereich (Bestandsbebauung an der Trierer Straße und Ringstraße) eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Der Bebauungsplan II. Änderung Nr. 678 – Branderfeld- sollte ursprünglich in den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses A 216 durch einen Bebauungsplan (gem. § 30 BauGB) überplant werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der aktuellen Ziele der Stadt Aachen zu schaffen. Aus unterschiedlichen Gründen wird diese Gesamtplanung nicht fortgesetzt. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Grundlagen soll nun der Bereich des Versorgungszentrums gem. dem Zentren- und Nahversorgungskonzept (2011) der Stadt Aachen als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- geführt werden. Diese Option wurde gewählt, um dem geplanten Einzelhandelsstandort eine möglichst hohe, aber auch individuelle Regelungsdichte aufzugeben, die es ermöglicht, schon während der Bauleitplanung einen großen Einfluss auf die Gebäudekörper und die Freiflächengestaltung auszuüben, um andererseits den Vorhabenträger frühestmöglich mit der nötigen Planungssicherheit für sein Bauvorhaben auszustatten. Die Kriterien eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, nach einem Vorhabenträger, einem konkreten Vorhaben und einem definierten Fertigstellungsdatum sind gegeben. Durch einen zweiten unabhängigen Angebotsbebauungsplan Nr. 943 – Rombachstraße/Vennbahnweg- sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohngebiet geschaffen werden. Da ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang besteht sollen beide Verfahren parallel geführt werden und Synergien im formalen Bauleitplanverfahren genutzt werden.

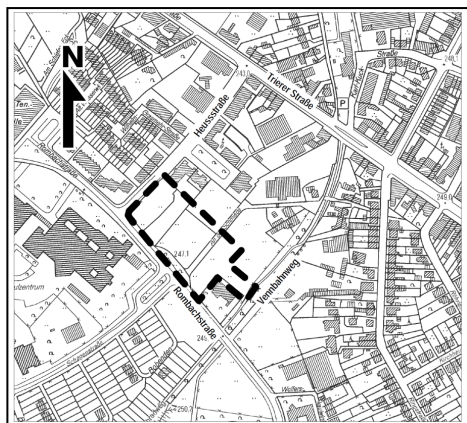
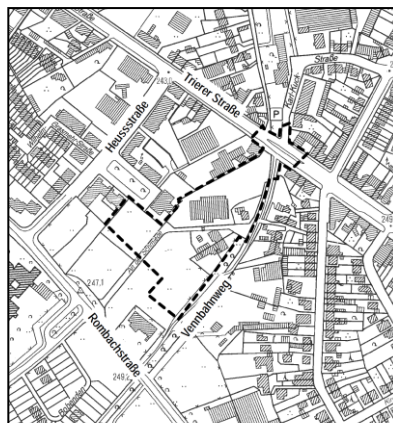


Abb. 1 Geltungsbereichsdarstellung
B-Plan 943 – Rombachstraße/Vennbahnweg -



VEP 953 - Trierer Straße/Vennbahnweg -

Entgegen dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren soll im Bauleitplanverfahren nunmehr auf den II. Bauabschnitt (Trierer Straße) verzichtet werden. Die Eigentümer der Grundstücke hatten sich in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausdrücklich gegen eine Überplanung der Grundstücke gewandt. Der Eigentümer des Futtermittelhandels hat auf die familiäre Nachfolge und auf einen Bestandsschutz des Familienunternehmens hingewiesen. Eine Umsetzung der Planungsziele der Stadt Aachen gemäß dem Gesamtkonzept ist auf absehbare Zeit durch den Bestandsschutz des Unternehmens nicht möglich. Ziel der Stadt Aachen ist es, im Stadtteilzentrum Brand die Einzelhandelssituation zu verbessern. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Discounters und eines Drogeriefachmarktes verbessert der Stadtteil sein Einzelhandelsangebot erheblich und rückt diesem Planungsziel nahe. Eine Verunsicherung der alteingesessenen Einzelhandelsbetriebe ist nicht die Intention der Stadt Aachen, so dass eine Überplanung der Grundstücke nicht fortgesetzt werden soll und dort der rechtsverbindliche Bebauungsplan 678 II. – Brander Feld - weiterhin seine Gültigkeit hat. Durch das beschlossene Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Aachen und den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans obliegen der Stadt Aachen für die Zukunft alle Optionen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den II. Bauabschnitt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 wurde für den Gesamtbereich durchgeführt und erst

nach diesem Schritt wurde das Gebiet in zwei formal unabhängige Einzelverfahren getrennt. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt diesbezüglich für den Gesamtbereich und wird gleichlautend und komplett für beide Planverfahren durchgeführt. Erst in dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung stellen sich die Planungen als Individuelle verfahren dar.

1.5 Rahmenplanung Brand

Unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger von Brand in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Aachen wurde unter der Federführung des Büros *scheuvens + wachten*, Dortmund eine Rahmenplanung für Aachen-Brand erarbeitet, die im Januar 2009 veröffentlicht wurde. Diese Rahmenplanung erkennt den Bereich zwischen Trierer Straße und Rombachstraße als einen wesentlichen Entwicklungspunkt für zentrales Wohnen, Einzelhandel und Nahversorgung. Als Rahmenbedingungen werden an die einzelnen Nutzungen die folgenden Anforderungen gestellt, um eine städtebauliche und architektonische Qualität zu schaffen:

- Stärkung der Trierer Straße als Zentrumsfunktion und Einzelhandelsstandort
- Kombination von Einzelhandel und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft
- Realisierung einer flexiblen, in Stufen umsetzbaren Gesamtkonzeption
- Quartiersplatz als Scharnier ausbilden
- Sicherung eines verträglichen Einzelhandelsassortimentes
- Bündelung der Stellplätze auf gemeinsamer Fläche
- Verschiedene verdichtete Wohnformen entwickeln
- Einrichtung eines Kinderspielplatzes
- Ausbildung eines Entrees zur Trierer Straße
- Konfliktfreie Erschließung Einzelhandel, Vermeidung von Schleichverkehr
- Vermeidung unansehnlicher Rückfronten.

Die Ziele der informellen Rahmenplanung werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

2. Anlass der Planung

Anlass der Gesamtplanung ist die Ausgestaltung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen. Entsprechend der Darstellung des Einzelhandelskonzeptes soll das ausgewiesene Stadtteilzentrum durch zusätzliche Verkaufsflächen und einer zeitgemäßen Gestaltung gestärkt werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 678 II. lässt die Einzelhandelsnutzung nicht zu, so dass von einem Planerfordernis auszugehen ist. Im Zuge der Umsetzung der Einzelhandelsplanung soll entsprechend den Zielen des Rahmenplans Brand in unmittelbarer Nachbarschaft ein Wohngebiet entstehen. Für den Standort sollen unterschiedliche verdichtete Wohnformen realisiert werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 678 II sieht für den Planbereich ein Mischgebiet vor, aus dem das Planungsziel zur Sicherung eines Wohngebietes nicht abzuleiten ist. Außerdem ist die Verknüpfung von Wohnen zum Versorgungszentrum nicht vorgesehen, so dass insgesamt von einem Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auszugehen ist.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Entsprechend der Rahmenkriterien ist eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Die angestrebte Verdichtung ermöglicht eine klima- und raumschonende kompakte Bauweise und nimmt die vorhandene

Gebäudedichte im Bereich der nördlichen Rombachstraße, Heussstraße und Wilhelm-Grasmehr-Straße auf. Der Rahmenplan Brand sieht für die Wohnnutzung eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen und die Realisierung eines innovativen Wohnprojektes vor. Im städtebaulichen Entwurf wird diese Vorgabe aufgenommen und straßenbegleitend an der Heussstraße und Rombachstraße Geschosswohnungsbau in zwei- und dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss vorgesehen. Der Straßenraum an der Heussstraße soll geschlossen werden, um an die Dichte der vorhandenen Struktur anzuschließen. Entlang der Rombachstraße soll diese Dichte allmählich in Richtung Einfamilienhausgebiet Brander Feld verringert werden. Im Innenbereich des Wohngebietes sollen Einfamilienhäuser in Hausgruppen entstehen. Als weitere Zielsetzung sollen Teilbereiche nach der Maßgabe von öffentlich gefördertem Wohnwohnungsbau vermarktet werden. Die öffentliche Förderung kann sich auf alle geplanten Wohnungsformen beziehen, unabhängig ob als Einfamilienhausbebauung oder als Geschosswohnungsbau. Dabei ist denkbar, das gesamte Bauvorhaben oder nur einzelne Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Stadt Aachen ist Eigentümerin der Grundstücke und wird durch die Kaufverträge einen Mindestanteil öffentlich geförderten Wohnungsbau fordern. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll zwischen 20 und 40 % am geplanten Vorhaben betragen. In der Regel wird ein Anteil von 30 % angestrebt.

Geschosswohnungsbau

Als Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs wurde an der Heussstraße ein Baugrundgrundstück durch die Stadt Aachen veräußert. Entsprechend der Vorgabe des städtebaulichen Konzeptes wird ein geschlossener Baukörper mit drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage errichtet. Für 20 % der Nutzflächen ist öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Der Baukörper schließt unmittelbar an die Brandwand des Gebäudes Heussstraße 43 an und sieht eine öffentlich nutzbare Unterführung für Fußgänger und Radfahrer vor, um kurze Wege zu ermöglichen. Weitere Geschosswohnungsbauten schließen sich an der Rombachstraße an, die mit zwei Geschossen und einem zurückversetztem Dachgeschoss niedriger ausfallen sollen als die beschriebene Gebäudeausbildung an der Heussstraße. Zur Schonung der Freiflächen und der rückwärtigen Ruhebereiche sollen die notwendigen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden. Dies dient auch dem Ruhebedürfnis der zukünftigen Bewohner der Einfamilienhäuser im inneren Plangebiet. Der Baumbestand entlang der Rombachstraße wird als wertvoll eingestuft und soll weitgehend erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der Freihaltung des Kronentraufbereiches sollen die Gebäude dadurch deutlich von der Rombachstraße abrücken. Dies ermöglicht einen Aufenthaltsbereich vor den Gebäuden mit einer optimalen Ausrichtung zur Sonne. Durch den Abstand verringern sich zudem die Verkehrslärmimmissionen der Rombachstraße auf die Wohnnutzungen.

Einfamilienhausbebauung

Im inneren Plangebiet sind Einfamilienhäuser in Form von Hausgruppen vorgesehen. Durch die Wahl von Nordost-Südwest Erschließungen mit einseitiger Bebauung wird eine günstige Ausrichtung der Gärten und Gartenfassaden zur Sonne erreicht. Die konzipierten Stichwege sollen dabei hauptsächlich als Fußweg und Aufenthaltsfläche dienen. Die notwendigen Stellplätze sind jeweils zur Haupteinschließung (Planstraße 2) ausgerichtet und sollen den motorisierten Verkehr von den Wohnflächen, den Außenwohnbereichen und den Stichwegen möglichst fern halten. Das städtebauliche Konzept sieht für den ruhenden Verkehr Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten der jeweiligen Anlieger) vor. Bei dem Vermarktungskonzept sollte ein besonderes Augenmerk auch auf die Gestaltung der Garagen/Carports gelegt werden. Die Nebengebäude sollen sich in Material und Gestaltung den Hauptgebäuden anpassen. Die Gruppierung von Fertiggaragen soll vermieden werden. Die Anordnung der Sammelstellplätze zwischen der Planstraße und den Wohngebäuden folgt dem Gedanken eine möglichst große Distanz zwischen dem

Einzelhandel und der Wohnnutzung zu schaffen. Durch den Abstand und die Möglichkeit zwischen den Garagengebäuden eine Schutzwand vorzusehen, werden zudem die Belastungen (Lärm/Licht) durch die Einzelhandelsnutzung reduziert. Die Ausführung der Einzelgebäude innerhalb einer Hausgruppe soll einer einheitlichen Gestaltung (Materialität, Kubatur) unterliegen. Durch eine Gestaltungssatzung werden die Hauptkriterien definiert und einheitlich geregelt.

3.2 Erschließung / Verkehr

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes soll von der Rombachstraße ausgehen und in einer Sackgasse mit Wendeanlage enden. Das Einzelhandelszentrum wird einen Anschluss an die Verkehrserschließung des Wohngebietes erhalten, um den Brander Bürgern die südwestlich der Rombachstraße wohnen ein direkte Zufahrtmöglichkeit zum Nahversorgungszentrum zu ermöglichen. Der Straßenanschluss des Wohngebietes an das Grundstück des Einzelhandelszentrums gestattet jedoch zusätzlich eine Weiterfahrt zur Trierer Straße und ermöglicht Schleichverkehre zur Umgehung der Heusstraße. Bei der Planungskonzeption wurde darauf geachtet, diese Schleichverkehre möglichst zu verhindern und durch die Wegführung insgesamt unattraktiv zu gestalten. So wurde eine versetzte Kreuzung Schagenstraße, Rombachstraße, Planstraße 1 sowie zwischen Planstraße 1 und Einzelhandelsanschluss eingeplant. Die Ausfahrt des Einzelhandelszentrums zur Trierer Straße soll durch eine Lichtzeichenanlage geregelt werden, von der -gemäß den Untersuchungen des Verkehrsgutachtens- die gleichen Wartezeiten wie an der parallelgeführten Heussstr. ausgehen, so dass ein zeitlicher Vorteil während der Geschäftszeiten nicht entstehen kann. Da es sich bei den Erschließungsanlagen des Einzelhandels um private Verkehrsflächen handelt, ist davon auszugehen, dass das Grundstück nach den Geschäftszeiten geschlossen wird und somit in den Nachtstunden nicht benutzt werden kann. Die Mitarbeiterstellplätze des Einzelhandels sind neben dem Kinderspielplatz konzipiert. Die geringe Frequenz bzw. der seltene Wechsel erlaubt ein konfliktfreies Nebeneinander beider Nutzungen. Als Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der Vennbahntrasse ist ein Fuß- / Radweg vorgesehen, der vom Spielplatzgelände durch einen Zaun oder eine Hecke abgetrennt werden soll. Im Bebauungsplan wird ausschließlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Ein Fuß- und Radweg kann an beliebiger Stelle innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt werden. Eine separate Festsetzung ist nicht notwendig.

Der Anlieferverkehr des Einzelhandels wird ausschließlich über die Trierer Straße abgewickelt. Nur so wird gewährleistet, dass die Wohngebiete nicht durch den Anlieferverkehr zusätzlich belastet werden. Diese Bedingung wird als Bindung im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger geregelt. Zur Unterbindung möglichen Fehlverhaltens, soll im Vertrag eine Lkw-Sperre (z.B. Stahlrahmen als Durchfahrtshöhenbegrenzung) vorgesehen werden. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Lieferverkehre ausschließlich die Trierer Straße und das überregionale Straßennetz (BAB Anschlussstelle Brand) benutzen. Durch diese Maßnahme werden die Wohngebiete vor Belastungen durch den Schwerlastverkehr wirksam geschützt.

Die Planstraße 1 übernimmt –als Anbindung des Einzelhandels- hauptsächlich Verbindungsfunktionen und wird infolge dessen einen Regelquerschnitt von 11,00 m aufweisen. Die Fahrbahn hat eine Breite von 5,50 m und erlaubt einen Begegnungsfall Lkw/Lkw (ausschließlich für Anliegerverkehr des Wohngebietes) bei verminderter Geschwindigkeit. Zusätzlich werden auf der nördlichen Straßenseite ein Längsparkstreifen mit einer Breite von 2,00 m und ein Gehweg mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen, um den Fußgängern eine bequeme und sichere Erschließung des Wohn- und Einzelhandelsgebietes zu ermöglichen. Auf der südlichen Seite der Planstraße wird zusätzlich ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 angeboten. Die Planstraße 2 und die Stichwege dienen ausschließlich Anliegerfunktionen und vornehmlich dem Aufenthalt bzw. dem Kinderspiel und sollen

daher als Spielstraßen ausgewiesen werden. Aufgrund der reduzierten Funktion sollen die Regelquerschnitte gegenüber der Planstraße 1 verringert werden. Die Planstraße 2 erhält einen Querschnitt von 6,50 m (Fahrbahn 3,50 m, öffentl. Parkplätze/Bäume 2,00 m, Türfreiheit 1,00 m). Am Ende der Planstraße ist eine Wendeanlage des Typs 3 vorgesehen, der ein Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs erlaubt.

Für die Stichwege 1 u. 2 ist ein Querschnitt von 4,50 m und für den Stichweg 3 eine Breite von 5,00 m geplant. Die Breite von 5,00 m folgt der Notwendigkeit des Trassenverlaufes des Abwasserkanals. Um Wartungs- und Erneuerungsarbeiten durchführen zu können, wird ein Mindestmaß von 5,00 m benötigt.



Abb. 2 Aufteilung der Verkehrsflächen

3.3 Erschließung/Kanal

Das Plangebiet soll an den bestehenden Mischwasserkanal in der Rombachstraße angeschlossen werden. Die Kanalbestandsituation liefert die Vorgaben für das Entwässerungssystem des Neubaugebietes. Demzufolge sieht die Kanalplanung ein Mischsystem (Schmutzwasser + Regenwasser) und eine Führung des Kanals über die Planstraße 2 und 3 und in der Verlängerung über ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger über private Grundstücke vor. Eine Führung des Kanals über die Planstraße 1 ist aus den Höhenverhältnissen des Bestandskanals nicht möglich. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte öffentlich-rechtliche Absicherung der Kanaltrasse auf privatem Grund und Boden ist eine Verlegung und dauerhafte Wartung des Kanals ohne Probleme möglich. Die Stichwege 1 u. 2 erhalten eigene öffentliche Mischwasserkanäle, die in den Sammler in der Planstraße 2 münden. Die durch das Baugebiet verursachten zusätzlichen Versiegelungen und die dadurch verursachten Niederschlagswassermengen wurden hinsichtlich des Hochwasserschutzes geprüft und durch den zuständigen Wasserverband als unproblematisch eingestuft. Entgegen dem VEP 953 ist im Bebauungsplan 943 –aufgrund der geringen Versiegelung – keine Rückhaltung

vorzusehen.

3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien

Einfamilienhausbebauung

Die Dichte des umgebenden Wohnungsbestandes steigt von Südost nach Nordwest allmählich an. Sind im Bereich der Ringstraße vornehmlich Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise, steigt die Dichte allmählich zur drei – und viergeschossigen Bauweise von Mehrfamilienhäusern an der Heussstraße. Entsprechend dieser Bestandsvorgaben soll das Baugebiet gestaffelt werden. Richtung Vennbahntrasse wird eine zweigeschossige Bauweise mit zurückversetztem Obergeschoss als Einfamilienhäuser in Form von Hausgruppen vorgesehen. Die Flächen für die Stellplätze/Garagen sind bewusst großzügig geschnitten und als Gemeinschaftsanlagen konzipiert. Die Festsetzung von Hausgruppen sichert das Planungsziel zur Umsetzung des Einfamilienhausbaues in Zeilenbauweise und die Bildung von Einzelgrundstücken.

Geschosswohnungsbau /Gemeinschaftsprojekte

Entlang der Heussstraße soll eine Bebauung in Geschossbauweise mit drei Vollgeschossen und einem Staffageschoss –wie bauordnungsrechtlich genehmigt- festgesetzt werden. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der geschlossene Gebäuderiegel an der Heussstraße mehrfach kritisiert. Hierzu ist auszuführen, dass die geschlossene Bauweise zwar in der Umgebung nicht unmittelbar vorkommt, jedoch der baulichen Dichte der gegenüberliegenden Bestandsbebauung ähnlich ist. Außerdem folgt die geschlossene Bebauung aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 678 II. Diese Festsetzung wurde übernommen, um den städtebaulichen Anschluss an das Bestandsgebäude, Heussstraße 43, einer grenzständigen Bebauung und dem Ziel der Planung einer möglichst hohen Verdichtung zur Heussstraße gerecht zu werden. Zur Sicherung kurzer Wege wurde in der Verlängerung der Planstraße 2 ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Durch diese Festsetzung und eine vertragliche Bindung im Grundstückskaufvertrag wurde eine dauerhafte öffentliche Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt und ein Durchgang im Gebäudekomplex freigehalten. Die notwendigen Stellplätze der Nutzer müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Entlang der Rombachstraße sollen vier Mehrfamilienhäuser als Zweispänner entstehen. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit eines zurückversetzten Obergeschosses (auch als Vollgeschoss) vor. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße, der Rombachstraße, ist die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne nicht vorteilhaft. Die Erschließungsseite weist nach Südwesten und die Gartenseite nach Nordosten. Dieser Umstand sollte bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt werden. Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Grundsätzlich sind die Geschosswohnungsbauten auch für Gemeinschaftswohnprojekte geeignet.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die städtebauliche Konzeption bietet gute Möglichkeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll der Anteil zwischen 20 – 40% am geplanten Vorhaben betragen. In der Regel wird ein Anteil von 30 % angestrebt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Aachen und sollen gemäß dem Quotenbeschluss vermarktet werden. Durch den Grundstückskaufvertrag ist eine verbindliche Regelung möglich.

3.5 Freiraumkonzept

Entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung Brand soll eine verdichtete Bebauung entstehen. Infolge

dessen wird auf größere Freiräume verzichtet. Die Freiräume im Geschosswohnungsbau sollen in Form von Gemeinschaftsgärten den Mietern oder Eigentümern zur Verfügung stehen. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind private Hausgärten vorgesehen. Die ehemalige Vennbahntrasse wird aktuell als Spazier- und Radweg genutzt und stark frequentiert. Die eigentliche Wegefläche beansprucht jedoch nur einen geringen Grundstücksanteil. Der restliche Trassenbereich ist als Rasenfläche, teilweise mit Baumbestand angelegt. Dieser linienhafte Grünzug soll im Bereich des fußläufigen Anschlusses des Wohngebietes als öffentliche Parkfläche aufgeweitet werden. Diese Fläche soll als Spielfläche für Kinder und als Aufenthaltsfläche für alle Altersgruppen (Minipark) und als Fahrradstation (Rastplatz) an der Vennbahntrasse genutzt werden.

3.6 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind – außer der Anlage eines Kinderspielplatzes / Treffpunktes - nicht vorgesehen. Im unmittelbaren Umfeld an der Schagenstraße liegen ein Kindergarten, die Gemeinschaftsgrundschule an der Schagenstraße und die Gesamtschule Brand.

3.7 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Die Stadt Aachen fühlt sich bezüglich der Jugend- und Familienfreundlichkeit besonders verpflichtet und hat ein Programm zur Einhaltung der Ziele und Sicherung der Qualität eingerichtet.

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

Gemäß den Zielen der Planung wird ein Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung entstehen. Insbesondere für die unmittelbare Wohnnutzung und auch für die weiteren Wohngebiete im Brander Feld erhöht sich die Qualität einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erheblich. Dieser integrierte Einzelhandelsstandort garantiert kurze Wege, die vor allem für junge Familien, als auch Senioren einen Standortvorteil bieten.

3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Für Kinder ist eine Spielplatzfläche im Plangebiet vorgesehen. Die privaten Freiflächen des Wohngebietes bieten zudem weitere private Aufenthalts- und Spielqualitäten. Über die Vennbahntrasse ist ebenfalls das großzügige Spielgelände zwischen Vennbahntrasse und Schagenstraße fußläufig gut erreichbar. Die Grünflächen und Asphaltflächen der ehemaligen Vennbahn bieten darüber hinaus gute Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Brand. Die Ausstattung mit kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen ist gut. Unmittelbar in der Nachbarschaft zum Plangebiet liegen die Einrichtungen, Kindertagesstätte Schagenstraße und Wilhelm-Ziemons-Straße, die Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße und die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße. Eine große Spielfläche liegt in fußläufiger Entfernung am Vennbahnweg. In unmittelbarer Nähe an der Rombachstraße befindet sich die Schwimmhalle Brand sowie der weitläufige Sportplatz.

3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Der Kinderspielplatz und der Vennbahnweg liegen jenseits der Planstraße 1, so dass die relativ stark befahrene Straße überquert werden muss. Bei der Planung der Straße ist auf eine möglichst sichere Querungshilfe zu achten.

3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen
Die öffentliche Grünfläche soll zum einen als Kinderspielfeld und zum anderen als Fahrradstation und Treffpunkt genutzt werden. Ein Weg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird beiden Nutzungen mit der Vennbahntrasse verbinden.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 Standortwahl

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen weitgehend unbebauten Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 678 II als Misch- und Gewerbegebiet vorgesehen. Der Erhalt der Freifläche ist dem Umstand des langwierigen Umlegungsverfahrens Brander Feld und geänderter Planungsziele geschuldet. Grundsätzlich ist die Erschließung und Verdichtung dieses Innenbereiches hinsichtlich des Klimaschutzes sinnvoll. Der Planbereich ist weitgehend erschlossen und die soziale und technische Infrastruktur vorhanden. Durch die Entwicklung der innerörtlichen Flächen wird der Außenbereich vor weiterer Besiedlung geschützt. Kleinklimatisch wird die Bebauung und Versiegelung jedoch negative Auswirkungen auf das Umfeld erzeugen.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr unmittelbar an der Trierer Straße und der Rombachstraße. Das geplante Nahversorgungszentrum sichert auf kurzen Wegen die Deckung der Nachfrage mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dadurch werden weite Wege mit einem hohen CO₂-Ausstoß vermieden.

3.8.2 Städtebaulicher Entwurf

Die Grundzüge eines klimafreundlichen Städtebaus werden frühzeitig in der Entwurfsphase festgelegt. Im konkreten Fall sind jedoch die Einflussmöglichkeiten zur Steuerung einer klimagerechten Entwicklung gering. Im Verlauf der Rombachstraße und der Heussstraße sind bei der Wohnbebauung räumlich städtebauliche Aspekte vorrangig zu betrachten, da die Umgebung eine Randbebauung fordert und auf die Lärmimmissionen der vorhandenen Verkehrswege reagiert werden muss. Im zentralen Wohnbereich wurden die planerischen Möglichkeiten genutzt und eine optimierte Ausrichtung der Gebäude zur Sonne gewählt.

3.8.3 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten mit III bzw. II Geschossen plus zurückversetztem Obergeschoss an der Heussstraße und der Rombachstraße erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen (A/V). Die Einfamilienhäuser schneiden hinsichtlich dieses Verhältnisses naturgemäß schlechter ab. Durch den geplanten Zusammenschluss zu Hausgruppen und Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise mit zurückversetztem Obergeschoss fällt die Bilanz jedoch weitgehend positiv aus.

3.8.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung der Hausgärten der Einfamilienhäuser liegt Richtung Südost. Damit sind ausreichende Energiegewinne und auch ausreichende solare Wärme- und Energiegewinne möglich. Sollte über eine effiziente Sonnenenergienutzung durch Kollektoren und Fotovoltaik-Anlagen auf dem Pultdach nachgedacht werden, ist die Richtung des Dachgefälles maßgeblich. Aufgrund der städtebaulichen Anordnung der überbaubaren

Grundstücksflächen ist von einer Ausrichtung der Pultdächer in Richtung Nordwest auszugehen, um die Fläche des zurückspringenden Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) für einen optimal zur Sonne ausgerichteten Balkon nutzen zu können. Die Aufstellung von Kollektoren oder Fotovoltaik-Anlagen gegen die Dachneigung ist aufwendig und stört das architektonische Bild. Um diesem Mangel zu begegnen sollte die Nutzung der Sonnenenergie bereits beim Gebäudeentwurf berücksichtigt werden. Denkbar ist hier die Planung einer Dachschräge Richtung Südost.

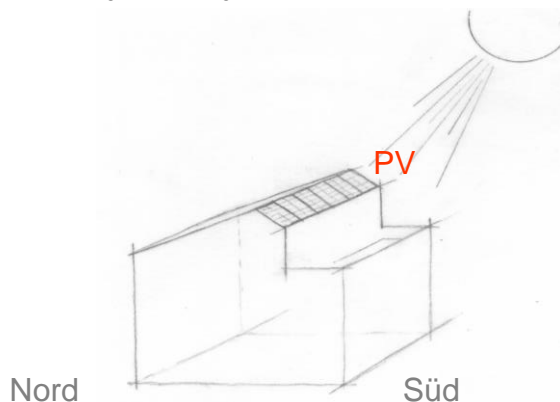


Abb. 3 Beispielhafte Anordnung von Solarmodulen bei Pultdächern

Aufgrund der vorhandenen Erschließung an der Rombachstraße und der Schallimmissionen durch den Verkehr sind die Erschließungsseiten des Geschosswohnungsbaues nach Südwesten ausgerichtet. Bei der Grundrissgestaltung soll auf eine Anordnung der Aufenthaltsräume zu dieser besonnten Seite geachtet werden. Die Schlafräume sollten nach Möglichkeit auf die Nordost-Seite gelegt werden, da diese Räume keinen direkten Sonnenbedarf haben und im Schallschatten des Verkehrslärmes der Rombachstraße liegen. Zur Anordnung von Fotovoltaik Anlagen und Sonnenkollektoren gelten die oben genannten Ausnahmebedingungen.

3.8.5 Umgang mit den Freiflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 13.350 m². Abzüglich der Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen und den versiegelten Flächen für Gebäude, Garagen und Nebenanlagen, verbleiben Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 5.195 m², was einem Anteil von ca. 39 % des Geltungsbereiches entspricht. Bei der Berechnung wurde die Überschreitungsregel der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) $GRZ\ 0,4 + 50\% = GRZ\ 0,6$ bereits berücksichtigt. Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen zentrumsnahen Bereich handelt und eine relativ hohe Verdichtung angestrebt wird, ist das Verhältnis zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen akzeptabel.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Wohngebietes soll als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sprengen den Rahmen der eher kleinteiligen räumlichen Struktur und würden ungewollte Spannungen auslösen. Die Wahl eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung und den Vorgaben der Rahmenplanung Brand. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Bestandsnutzung ein und führt zu keinen erheblichen Problemen im Umfeld.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll an den Obergrenzen gem. §17 BauNVO orientiert werden, um der Verdichtungsvorgabe der Rahmenplanung gerecht zu werden und um den Wohnraumbedarf im Stadtteil Brand zu decken.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA₁ ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ 0,45 und Geschossflächenzahl von GFZ 1,25 allgemein zulässig. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung dient der städtebaulich beabsichtigten Verdichtung der Bebauung an dieser Stelle. Die Überschreitung der GRZ ist auf die Tiefgarage zurückzuführen und fällt unter die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung.

Vollgeschosse

Aus städtebaulichen Gründen soll der Bebauungsplan eine Bebauung mit zwei Geschossen und einem zurückversetzten Obergeschoss ermöglichen. Hier kann wahlweise ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) oder ein einseitig zurückgesetztes Obergeschoss (Vollgeschoss) entstehen. Durch die Festsetzung einer gestaffelten Baugrenze in Abhängigkeit zu der Anzahl der Vollgeschosse, wird das städtebauliche Ziel erreicht und eine Bebauung mit drei Vollgeschossen in den Abmessungen des Erdgeschosses vermieden.

Höhen baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind sowohl die Höhe der baulichen Anlagen (GH) über Normalhöhennull (NHN) als auch die Eindringtiefe baulicher Anlagen (SH) unter NHN geregelt. Für beide Höhen sind Bezugshöhen und Höhenkoten festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudeoberkante dient als Einfügungskriterium in den Gebäudebestand und als Orientierung für Grundstücksnachbarn. Die Festsetzung der Gebäudeunterkante dient einer Tiefenbegrenzung hinsichtlich einer potentiellen Wasserschutzgebietsausweisung in den Teilbereichen WA₁₋₂. Diese Baugebiete liegen innerhalb eines Randbereiches, der durch die Bezirksregierung Köln seit einigen Jahren als potentielle Wasserschutzzone konzipiert wurde. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen ist es möglich, bauliche Anlagen innerhalb des Randbereiches bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m in das Erdreich einzubinden. Größere Tiefen sollen aus hydrogeologischen Gründen zum Schutze des Grundwassers ausgeschlossen werden.

4.3 Bauweise

Die Wohnbebauung entlang der Heussstraße soll in geschlossener Bauweise erfolgen, um die Dichte der gegenüberliegenden Straßenseite aufzunehmen. Die restlichen Grundstücke – vor allem im Innenbereich - sollen in offener Bauweise erstellt werden. Dies fördert den Übergang zur aufgelockerten Bestandsbebauung im Bereich der Ringstraße.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch parallel zu den Straßenbegrenzungslinien geführte Baugrenzen festgesetzt. Die Art der Festsetzung von lang gezogenen Baugrenzen mit einer ausreichenden Tiefe und den Festlegungen aus der Gestaltungssatzung sichert eine städtebaulich gewollte weitgehend einheitliche Straßenflucht und bietet dennoch Spielraum für individuelle Bedürfnisse des Einzelnen.

Als Ausnahme werden in den Baugebieten WA₂ und WA₃ Überschreitungen der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zugelassen. Terrassenüberdachungen und

Wintergärten gelten, wenn sie konstruktiv mit dem Wohngebäude verbunden sind, als Teil der Hauptnutzung und dürfen die Baugrenze nicht bzw. nur in geringfügigem Ausmaß überschreiten. Eine Errichtung derartiger Anlagen in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Baugrenzen ist städtebaulich unproblematisch und soll das Nutzungsspektrum der Bewohner erweitern.

Je Baugrundstück darf die Grundfläche des Anbaus 25 m² nicht überschreiten. Damit wird eine maximale Ausnutzung vorgegeben, die sich auf die Grundfläche des Gesamtanbaues bezieht.

4.5 Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Rückbereich der Wohngebäude, die unmittelbar mit dem Wohngebäude verbunden sind, werden auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als allgemein zulässig festgesetzt, um den Außenbereich auch in den jahreszeitlichen Übergangszeiten sinnvoll nutzen zu können. Die Flächen der Nebenanlagen sind bei der Berechnung der GRZ und der Überschreitungsregel (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mit zu berechnen.

Im Bebauungsplan sind den Hausgruppen jeweils Gemeinschaftsstellplätze bzw. –garagen zugeordnet. Diese großzügig bemessenen Flächen dienen u.a. dazu die Stichstraßen von Fahrzeugen möglichst freizuhalten und zum anderen zur Bereitstellung der notwendigen Abstandsflächen aus Schallschutzgründen. Diese Anlagen sind als Gemeinschaftsflächen mit Sondernutzungsrechten zugunsten der Anlieger konzipiert. Da eine eindeutige Zuordnung je Gebäudezeile erfolgt, ist es sinnvoll, diese Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl der Einzelgebäude mit einzubeziehen.

4.6 Stellplätze und Tiefgarage

Die Verdichtung der Bebauung ist nur durch Anordnung von Tiefgaragen unterhalb der Gebäude möglich. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau entlang der Heussstraße und folgt dem Beispiel der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im inneren Wohngebiet sollen die notwendigen Stellplätze unmittelbar zur Planstraße 2 orientiert werden, um das Wohnumfeld möglichst von Verkehrsbewegungen frei zuhalten. Die Bündelung der Flächen für den ruhenden Verkehr soll in Form eines Garagen-/Carporthofes als Gemeinschaftsfläche definiert werden. Die Flächen der für die Stellplätze und die Tiefgarage sind bei der Berechnung der GRZ und der Überschreitungsregel (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mit zu berechnen.

4.7 Lärmschutz

Der Bebauungsplan Nr. 943 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Freifläche innerhalb eines Umfeldes aus unterschiedlichen Bestandsnutzungen. Zur Prüfung der Vorbelastungen und Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet wurde ein Schallgutachten (AC/02/14/BP/061) erstellt, das die folgenden Schallimmissionsarten prüft und Handlungsmaßnahmen zum Umgang definiert.

Gewerbelärm

Sämtliche relevante Gewerbenutzungen im Umfeld der Planung, Netto-Markt, Gartencenter Fam. Packbier, Schreinerei Holzcoop, Schreinerei Korr, wurden geprüft und bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass keine Überschreitungen nach TA-Lärm zu erwarten sind. Parallel zum Angebotsbebauungsplan 943 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP – 953 aufgestellt. Der VEP 953 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet –Einkaufszentrum -. Diese Nutzung ist ebenfalls als gewerbliche Nutzung einzustufen und entsprechend nach TA –Lärm zu bewerten. Die Auswirkungen dieser Planung auf die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung wurde in dem Lärmgutachten XTK/03/14/GE/046 geprüft und bewertet.

Der Gutachter empfiehlt Schallschutzeinrichtungen auf dem Grundstück des Einkaufszentrums. Nach der Umsetzung der Schallschutzeinrichtungen sind keine Einschränkungen der Wohnnutzung zu befürchten. Lediglich die Außenwohnbereiche der Wohngebäude am Stichweg 3 sind mit Lärmpegeln zwischen 50 – 60 db(A) belastet. Unmittelbar an den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Pegel ≤ 55 dB(A) und erfüllt die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Belastung der Außenwohnbereiche kann wirksam durch eine Schallschutzwand unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche reduziert werden. Dies kann in Selbsthilfe z.B. durch eine Gabionenwand erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Wand bis zu einer Höhe von 2.00 m über Straßenniveau nicht entgegen.

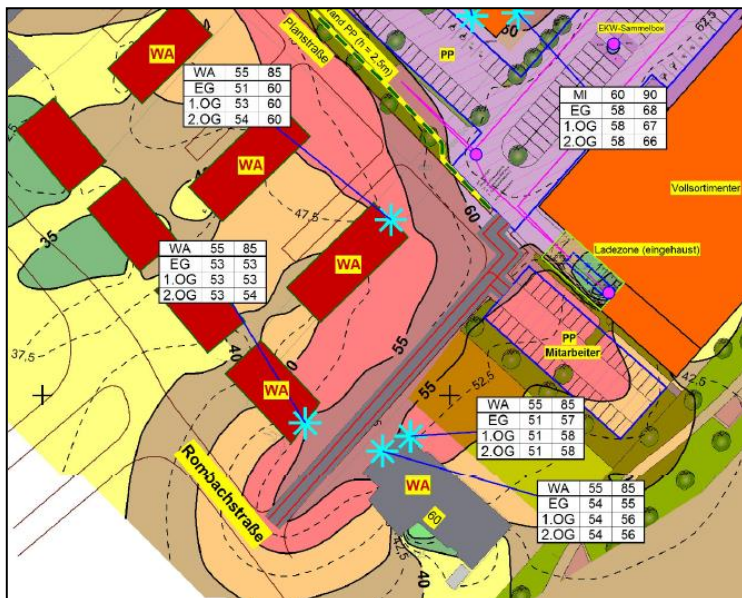


Abb. 4 Ermittlung u. Beurteilung der Geräuschimmissionen aus dem Einkaufszentrum VEP 953 gem. DIN 18005
Quelle: IBK, Alsdorf (XTK/03/14/GE/046)

Zur Minimierung der Schallpegel auf den Außenwohnbereich wurde die Variante geprüft, den Wohnblock an der Stichstraße 3 zur Planstraße 1 zu verschieben, um mit dem Baukörper für den Schallschutz des Gartens zu sorgen. Gemäß dem Schallgutachten hätte diese Drehung und Verschiebung des Gebäudes aber zu neuen unüberwindlichen Schallüberschreitungen in der Gebäudefassade geführt, so dass von dieser Variante Abstand genommen wurde.

Sportlärm

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 943 liegen die Sportanlagen "Wolferskaul". Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass negative Auswirkungen auf das schutzwürdige allgemeine Wohngebiet nicht bestehen.

Verkehrslärm

Gemäß der Umgebungslärmrichtlinie und den Lärmkartierungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die umgebenden Verkehrsstraßen (Schagenstraße, Rombachstraße und Heussstraße) und die weiter entfernt liegenden Hauptverkehrsstraßen (Trierer Straße und Autobahn A 44) beeinträchtigt. Gemäß dem Gutachten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der städtebaulichen Situation und der weit entfernt liegenden A 44 nicht möglich. Der Gutachter empfiehlt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Verpflichtung zur Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße bei der Herstellung der Gebäudehülle. Demnach liegen die straßenbegleitenden Geschosswohnungsbauten an der

Heussstraße und der Rombachstraße im Lärmpegelbereich IV und die Einfamilienhäuser im Innenbereich im Lärmpegelbereich III. Durch die Festsetzung dieser passiven Lärmschutzmaßnahmen ist eine Wohnnutzung in den besonders betroffenen Bereichen entlang der Verkehrswege möglich. Die Wirkung der geschützten Außenfassade wird durch das Öffnen von Fenstern und Türen unterbunden. Infolge dessen ist es sinnvoll schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zumindest in den Geschosswohnungsbauten an der Rombach- und Heussstraße vorzusehen.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht **(a)** zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Belastung des privaten Grundstücks dient als Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer von und zur Heussstraße. Die erstmalige Erstellung der Gebäudedurchfahrt und die Gestaltung der Oberfläche ist zulasten des Grundstückseigentümers herzustellen. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung ist Aufgabe der Stadt Aachen.

In der Verlängerung der Stichstraße 1 ist ein Leitungsrecht **(b)** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Belastung des privaten Grundstückes dient insbesondere der Verlegung des Mischwasserkanals zur Beseitigung der Abwässer und ggf. für Versorgungsleitungen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der vorhandenen Höhenlage des Abwasserkanals in der Rombachstraße ist dies die einzige mögliche Trasse zur Führung der Gebietsentwässerung. Ggf. bietet sich die Trasse für die Verlegung weiterer Leitungen an. Um die Beeinträchtigungen für den Grundstückseigentümer überschaubar zu halten gilt diese Belastung jedoch nur für Leitungen, die bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages bekannt sind und konkret benannt werden können.

4.9 Erhaltung von Bäumen

Die Bäume entlang der Rombachstraße wurden durch den Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen als erhaltenswert eingestuft. Bei den Festsetzungen wurden zwei erhaltenswerte Bäume von der Erhaltungsfestsetzung ausgenommen, da diese möglichen Grundstückerschließungen widersprechen. Die übrigen Bäume sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden. Zusätzlich soll festgesetzt werden, dass der Kronentraufbereich nicht versiegelt werden darf. Da es sich um eine alte linienhafte Baumreihe handelt und sich diese bis auf das benachbarte Flurstück 1125 fortsetzt, muss bei einem Ausfall von Einzelpflanzen eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle erfolgen.

4.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption bestimmten Erschließungsstraßen zugeordnet. Die Flächen für die notwendigen Stellplätze wurden ebenfalls gemäß der Konzeption festgesetzt. Zur Vermeidung von Zufahrten oder Stellplätze an der hinteren Grundstücksgrenze soll eine klare Festsetzung den Zustand nachhaltig regeln. Unproblematisch und daher ohne Einschränkung möglich, ist ein rückwärtiger Zugang zum Gartengrundstück, der die Beschickung des Gartens z.B. mit einer Schubkarre ermöglicht.

4.11 Gestalterische Maßnahmen

Die Stadt Aachen ist bemüht, für eine positive Gestaltung der Baugebiete zu sorgen. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Festlegung der Gebäudekubaturen, soll die Ausgestaltung der Fassaden, der Neben- und Außenanlagen in den Grundzügen durch eine Gestaltungssatzung geregelt werden. Durch die

Gestaltungssatzung werden grundsätzliche Standards, wie die Anpassungsverpflichtung der Einzelgebäude innerhalb einer Hausgruppe geregelt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen – Brand zwischen der rückwärtigen Bebauung der Trierer Straße im Norden (zukünftiges Einzelhandelszentrum), dem Vennbahnweg im Osten, der Rombachstraße im Süden und der Heussstraße im Westen. Es wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund des bereits heute bestehenden Baurechts wurde an der Heussstraße schon ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet.

5.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Südlich anschließend an das neu geplante Einzelhandelszentrum (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung eines Wohngebietes mit unterschiedlich verdichteten Wohnformen und einem öffentlichem Spielplatz geschaffen werden. Dabei sind entlang der Rombachstraße und der Heussstraße zwei- und dreigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgaragen zulässig, während im Innenblockbereich - erreichbar über Stichwege - zweigeschossige Einfamilienhäuser in Hausgruppen vorgesehen sind. Die Erschließung des Innenblockbereichs erfolgt über eine neu zu bauende Stichstraße von der Rombachstraße aus. Diese hat einen Anschluss an den Parkplatz von dem zukünftigen Einkaufszentrum. Der als wertvoll eingestufte Baumbestand entlang der Rombachstraße soll weitgehend erhalten bleiben.

5.1.4 Planungsrechtliche Einbindung Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: April 2008), ist die Fläche als "Allgemeine Siedlungsbereiche" dargestellt.

Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt für Geltungsbereich Gemischte Bauflächen dar.

Landschaftsplan (LP)

Die Fläche wird nicht vom Landschaftsplan erfasst.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird weitgehend von dem Bebauungsplan II. Änderung Nr. 678 –Branderfeld- überdeckt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 10.04.1990 rechtsverbindlich und setzt Mischgebiete und Verkehrsfläche fest. Darüber hinaus wurde noch ein kleiner Grundstücksstreifen entlang der Rombachstraße in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans aufgenommen, der im seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan 648 als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Rahmenplanung Brand

Unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger von Brand in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Aachen wurde unter der Federführung des Büros scheuven + wachten, Dortmund eine Rahmenplanung für Aachen-Brand erarbeitet, die im Januar 2009 veröffentlicht wurde. Diese Rahmenplanung identifiziert den Bereich zwischen Trierer Straße und Rombachstraße als einen wesentlichen Entwicklungspunkt für zentrales Wohnen und Einzelhandel und Nahversorgung.

5.1.5 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen (Tabellenform)

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen (in gerundeten circa - Angaben).

Nutzung	Flächengröße in qm			
	Bestand nach BP 678 bzw. BP 648		Geplant nach BP 943	
Art	Versiegelt/ teilversiegelt	unversiegelt	Versiegelt/ teilversiegelt	unversiegelt
Mischgebiet GRZ 0,4 (Ohne Überschreitung)	4.842	7.264	--	--
WA-Gebiet GRZ 0,4 Überschreitung bis zur Obergrenze 0,6 möglich	--	--	5.890	3.927
Öffentliche Verkehrsflächen	613		2.261	
Öffentliche Verkehrsfläche (Baumbeständenes Straßenbegleitgrün)		627		
Öffentliche Grünfläche (incl. Kinderspielplatz)	--	--		1.227
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün 41 qm	--	--	41	
Zwischensumme	5.455	7.891	8.192	5.154
Versiegelungsgrad	41%	59 %	61 %	39 %
Summe	13.346		13.346	

5.1.6 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses A 216 soll der Bereich zwischen Trierer Straße, Vennbahnweg, Rombachstraße und Heussstraße planungsrechtlich neu geordnet werden, damit – wie im Rahmenplan Brand niedergelegt - Zentrales Wohnen und Nahversorgung gestärkt werden. Im Laufe des Verfahrens wurde der gesamte Planbereich entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen verfahrenstechnisch in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren aufgeteilt:

- für die Nutzung Nahversorgungszentrum: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 – Trierer Straße/Vennbahnweg
- für die Wohnnutzung: Bebauungsplan Nr. 943 – Rombachstraße/Vennbahnweg

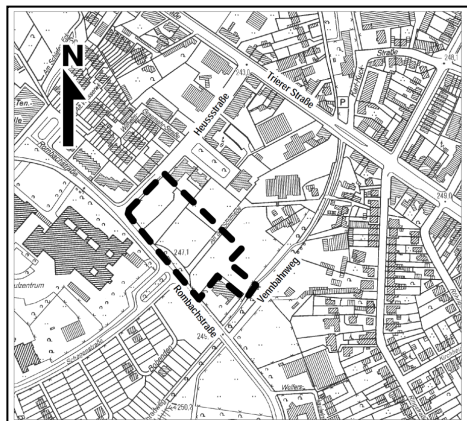
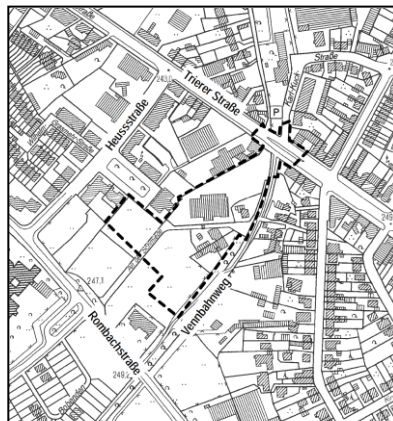


Abb. 1 Geltungsbereichsdarstellung
B-Plan 943 – Rombachstraße/Vennbahnweg -



VEP 953 - Trierer Straße/Vennbahnweg -

Zur sachgerechten Berücksichtigung der Umweltbelange insbesondere wegen der Wechselwirkungen ist der Gesamtbereich zu betrachten. Die Hauptthemen des Umweltschutzes bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Beachtung des Baumschutzes und das Treffen von Immissionsschutzvorkehrungen sowie die frühzeitige Berücksichtigung der zukünftigen Wasserschutzgebietsausweisung zur Sicherstellung einer geregelten Entwässerung sowie des Hochwasserschutzes. Auf Grund der Komplexität erfolgte die Betrachtung des Immissionsschutzes durch einen Fachgutachter, der auch die Lärmschutztechnische Untersuchung für das „Vennbahncenter“ (BP 953) vorgenommen hat.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) gesundes Wohnen zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass neben der Einhaltung der Immissionsschutzwerte auch ein möglichst durchgrüntes Wohngebiet mit Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen wird.

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), als Grundlagengesetz bezüglich Industrie, Gewerbe, Anlagen, Fahrzeugen, Straßen, Schienenwegen, Planung und Immissionswerten (u.a. §§ 1-3, 4, 22, 32, 38, 41-43, 47a-f, 48, 50) ist ein Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Zur Beurteilung einzelner Sachgebiete dienen die dazugehörigen Verordnungs- und Verwaltungsvorschriften des Bundes und der Länder.

Ob von einer Anlage erhebliche Belästigungen durch Geruchsmissionen im Sinn des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen, ist gem. den Regelungen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) zu prüfen. Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld sowie die

Holzverarbeitenden Betriebe wurde eine Ersteinschätzung vorgenommen. Der Landwirtschaftliche Betrieb ist zwischenzeitlich verlagert und für das Plangebiet nicht mehr relevant. Aufgrund der Auflagen bei der jeweiligen Betriebsgenehmigung der Holzverarbeitenden Betriebe, die im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung bestehen, sind schon aufgrund der größeren Entfernung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das neue Wohngebiet zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch mehrere Lärmquellen schalltechnisch vorbelastet:

- Verkehrslärm der umliegenden Hauptverkehrsachsen der Rombach- und Heussstraße sowie im weiteren Umfeld die Trierer Straße (B 258) und die Autobahn 44 (A 44), zu beurteilen nach DIN 18005/RLS90
- Sportplatzlärm des Sportkomplexes "Wolferskaul" südlich der Rombachstraße, bestehend aus zwei Fußballplätzen, Leichtathletikeinrichtungen sowie einem Sport- und Schwimmhallenkomplex, zu beurteilen nach DIN18005/18.BImSchV
- Gewerbelärm durch das nördlich entstehende Einzelhandelszentrums, den Lebensmitteldiscounter netto, den Tierfuttermarkt/Gartentreff Packbier sowie die Schreinerei/Tischlerei Holzcoop und die Tischlerei/Zimmerei Korr nach DIN 18005/ TA Lärm

Nach dem Immissionsschutzrecht gilt für die räumliche Planung der Trennungsgrundsatz. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Aufgrund der bereits bestehenden schalltechnischen Vorbelastung des Plangebietes wurde im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz eine schallimmissionstechnische Untersuchung (Bebauungsplan Nr. 943 „Rombachstraße/Vennbahnweg“, Stand 20.März 2015) erstellt.

Die Betrachtung der Gewerbeanlagen in der unmittelbaren Umgebung erfolgte gebietsumfassend und vorausschauend, so dass u.a. das derzeit geplante Fachmarktzentrum des nordöstlich gelegenen VEP, Bebauungsplans Nr. 953 bereits berücksichtigt wurde. Im Zuge der Planungen zum Gewerbekomplex zwischen der Trierer Straße und der Rombachstraße wurde das Büro IBK parallel seitens der Objektplanung beauftragt, so dass die Wechselwirkungen mit dem hier geplanten Bebauungsplan in der schalltechnischen Voreinschätzung Nr. XTK/03/14/GE/046 vom 03.03.2015 untersucht wurden. Im Untersuchungsbericht des geplanten Fachmarktzentums werden dementsprechend alle Maßnahmen aufgezeigt, um schädliche Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden sensibleren Nutzungen zu vermeiden.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen wird keine Überschreitung der Richtwert nach TA-Lärm erwartet.

In Bezug auf den Sportanlagenlärm wird deutlich, dass keine Lärmpegel oberhalb des Richtwertes für die Ruhezeit von 50 dB(A) (WA) im Plangebiet zu erwarten sind.

Der Verkehrslärm durch die unmittelbar tangierenden Verkehrswege bzw. Hauptverkehrsachsen, der Trierer Straße und der A44 verursacht sowohl tagsüber als auch nachts eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte (siehe untenstehende Kartenausschnitte), so dass hierfür Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die nachstehenden Kartenausschnitte zeigen die Immissionsverhältnisse aus den relevanten Hauptverkehrswegen nach den Lärmindizes LDEN als Maß für die allgemeine Belästigung und L_{night} als Maß für die Störungen des Schlafes in dB(A).



Verkehrsgerausimmissionen, LDEN



Verkehrsgerausimmissionen, L_{night}

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Als aktive Schallschutzmaßnahmen kommen Maßnahmen an der Schallquelle in Frage, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden. So soll die Wohnbebauung vom Einzelhandelszentrum durch eine 2,5 m hohe und ca. 70 m lange Abschirmeinrichtung an der Südseite des „Vennbahncenters“ geschützt werden. Darüber hinaus ist die Einhausung der Ladezonen vorgesehen. Als weitere Maßnahmen sollen betriebsorganisatorische

Regelungen verbindlich vorgeschrieben werden, wie z.B. die Anweisung, bei Ladebetrieb innerhalb der eingehausten südlichen Ladezone das Tor geschlossen zu halten. Die Schließung des Parkplatzes in der Zeit 22.00 Uhr und vor 06.00 Uhr sowohl für Anliefer- als auch für Besucherverkehr beispielsweise durch eine Schrankenanlage ist eine wichtige Maßnahme zur Sicherstellung der Nachtruhe. Mittels Schrankenanlage soll der Mitarbeiterparkplatz ausschließlich für die Beschäftigten des Einzelhandelszentrums zur Verfügung stehen. Die nichtstörende Verwendung von technischen Einrichtungen wie Klimaanlage, Lüftungen und Kühlungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sowie bei der Vertragsgestaltung des Durchführungsvertrages zu beachten. Eine zentrale Sammelstelle für die Einkaufswagen ist in der Mitte des Kundenparkplatzes auf dem Betriebsgelände vorzusehen. All diese Maßnahmen sind bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag zu sichern.

Da wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der umgebenden Straßen sowie der Autobahn (wie z.B. Lärmschutzwände) aus den unterschiedlichsten Gründen nicht ergriffen werden, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnruhe in den betroffenen Gebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) vorzusehen. Im Bebauungsplan sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen.

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung ergeben sich die in der nebenstehenden Grafik dargestellten Lärmpegelbereiche.



5.2.2 Grün- und Freiflächen

5.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Baugesetzbuch schreibt die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange von Sport, Freizeit und Erholung in der Planung vor. Grundsätzlich dienen Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum dem Aufenthalt im Freien, der Erholung, Spiel- und Sportzwecken, verbessern das Lokalklima und tragen so zur Gesunderhaltung der Wohnbevölkerung bei.

Die bestehenden Freiflächen dienen aufgrund der aktuellen Grünlandnutzung nicht als Erholungsflächen für die Wohnbevölkerung. Diesen Zweck erfüllt die an das Plangebiet angrenzende Grünfläche, über die der Vennbahnfuß- und -radweg führt.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Etablierung eines Wohngebietes wird der Freiraum neu gestaltet. Neben Gärten wird nach den Statuten der Stadt Aachen ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet und bauleitplanerisch gesichert. In die Straßenplanung werden Straßenbäume integriert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Erhalt der Straßenbäume an der Rombachstraße
- Einrichtung eines Kinderspielplatzes
- Fußweg zwischen Wohngebiet und Vennbahntrasse
- Berücksichtigung von Straßenbegleitgrün
- Dachbegrünung auf Garagendächern

Maßnahmen werden im Grün- und Freiraumplan dargestellt.

5.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft werden die Umweltschutzziele der Planungen in den anstehenden Bebauungsplanverfahren durch einen gesonderten Landschaftsplanerischen Fachbeitrag und daraus abgeleitete Festsetzungen im Bebauungsplan definiert. Grundlage hierfür ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB zusammen mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen ist maßgeblich für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

Die Fläche des Plangebietes wird nicht von der Biotop Kartierung des L.Ö.B.F. NRW für das Gebiet der Stadt Aachen erfasst.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Stadterweiterung wurde die natürliche Vegetation des Vennvorlandes (Hainsimsen - Buchwald mit Rasenschmiele) bereits vollständig verdrängt. Die heute anzutreffenden Vegetationsstrukturen sind anthropogenen Ursprungs. Da die Fläche größtenteils als Weidefläche genutzt wird, ist der vorherrschende Biotoptyp „artenarme Intensivweide“.

Die wenigen angetroffenen Baum- und Strauchstrukturen befinden sich auf einem schmalen Grünstreifen entlang der Rombachstraße. Der Baumbestand gliedert sich in 8 Platanen, 3 Feldahorne und eine Gruppe von 5 weiteren Laubbäumen, wobei 7 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Zwei dieser Bäume und die 5 stämmige Laubbaumgruppe sind aufgrund von massiven Stammschäden nicht zu erhalten, da sie zu einer Verkehrsgefährdung führen. Der verbleibende Baumbestand verfügt über eine hohe Lebenserwartung und ist als erhaltenswert einzustufen. Er trägt zur Gestaltung und Belebung des zukünftigen Wohnumfelds sowie zur

Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei und bietet darüber hinaus zahlreichen Tieren eine Lebensstätte.

5.2.3.2 Artenschutz

Im Rahmen eines Ortstermins wurde geprüft, ob im Plangebiet gefährdete und streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen. Aufgrund der angetroffenen Biotopstrukturen wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet keine Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien hat. Aufgrund der weitläufigen umliegenden Wiesen- und Weideflächen ist darüber hinaus eine essentielle Bedeutung der Fläche als Nahrungshabitat auszuschließen.

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungs- und Straßennähe und der angetroffenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. keine Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Betrachtungsraum vorkommen. Dies gilt auch für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tiere und Pflanzen.

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine ausgewiesenen FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union, keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409 EWG sowie keine Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile. Das am nächsten gelegene FFH-Gebiet Brander Wald (5203-310) ist ca. 2,5 km entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung und der vorgesehenen Nutzung werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwartet.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

- Bei der Planung wird der Erhalt von 9 Bäumen berücksichtigt.
- Im Zuge der Baumaßnahmen ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Erdbewegungen, Staubemissionen, Baufahrzeuge und durch vorübergehende Lärmbelastigungen, sowie die Erschütterungen und die Verdichtung des Bodens.
- Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Betrachtungsgebietes erfolgt durch die Neuversiegelung derzeit unversiegelter Flächen.
- Der Versiegelungsgrad des Untersuchungsgebietes wird sich durch die neuen Bau- und Verkehrsflächen im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich erhöhen.
- Von den vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen geht ein geringer Teil aufgrund der geplanten Überbauung verloren.
- Durch die Baumaßnahme, aber insbesondere auch durch die nachfolgende Wohnnutzung entstehen durch Emissionen wie Lärm und Lichteffekte u.U. tolerierbare Störungen der benachbarten Faunenbereiche.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt ist zu bewerten. Aufgrund des geltenden Planungsrechts (Bebauungspläne Nr. 648 und 678) ist der Eingriff in den Naturhaushalt bereits zulässig. Zu prüfen ist, ob durch das neue Baurecht der Eingriff größer wird als der bisher Zulässige und daher auszugleichen ist.
- Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz schließt aufgrund des höheren Versiegelungsgrades mit einem **Minus von - 883 Wertepunkten** ab, so dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Erhalt der Baumreihe an der Rombachstraße. Die zukünftig angrenzend geplante Bebauung inklusive Tiefgaragenzufahrt, Hauszuwegung sowie sämtliche Abwasser- und Versorgungsleitungen sind zum Schutz und Erhalt der v. g. Bäume außerhalb der Kronentraufbereiche plus 1,50 m vorzusehen.

Externer Ausgleich

Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Südraum der Stadt Aachen, soweit möglich im Stadtbezirk Brand, umgesetzt. Zurzeit prüft die Untere Landschaftsbehörde Flächen, auf denen durch geeignete Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen ein entsprechendes Aufwertungspotential geschaffen werden kann, um das Defizit dieses Bebauungsplanes auszugleichen, wobei der bodenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf mit berücksichtigt wird.

5.2.4 Schutzgut Boden

5.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen

Sowohl im Altlastenverdachtsflächenkataster als auch in der digitalen Bodenbelastungskarte liegen keine Einträge oder Hinweise auf geogene oder anthropogen belastete Bereiche vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Schutzwürdige Böden

In § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird der Schutz von Böden und Bodenfunktionen gesetzlich geregelt. Bewertet und als schutzwürdig eingestuft werden natürliche Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1) und die Funktion von Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2). Für das Plangebiet liegt keine Bodenfunktionskarte im Maßstab 1:5.000 vor, so dass auf die Karte der schutzwürdigen Böden 1:50.000 des GD NRW zurückgegriffen wird. Für das Plangebiet werden Pseudogleye ausgewiesen, denen keine hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet wird. Die Naturbelassenheit gibt Hinweise darauf, ob anthropogene stoffliche oder strukturelle Veränderungen vorliegen, die je nach Art und Ausmaß geeignet sind, Böden in ihren Funktionen erheblich oder nachteilig zu beeinträchtigen. Das Plangebiet wird geprägt durch eine Grünlandnutzung.

Fazit: Die Böden im Plangebiet weisen aus bodenschutzfachlicher Sicht zwar eine sehr hohe Naturbelassenheit auf, sind aber keiner hohen Schutzwürdigkeitsstufe zuzuordnen.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen auf und durch das Vorhaben

Die anstehenden Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in den Boden dar, der zu bewerten ist. Dabei ist auch hier zu berücksichtigen, dass aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne ein Eingriff bereits zulässig ist. Nach überschlägiger Rechnung ergibt sich eine Negativbilanz von - 0,69 WE ha (Werteinheit in Hektar) und damit ein bodenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde werden im weiteren Verfahren multifunktionale Maßnahmen festgelegt, die sowohl dem Bodenbelang als auch dem Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt dienen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist der Boden im Bauablauf vorsorgend zu schützen und vor physikalischen (u.a. Verdichtung, Verschlammung) und chemischen (u.a. Vermischung mit Fremdstoffen) Beeinträchtigungen zu bewahren

Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten.

Dies betrifft vor allem die Arbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau), zur Errichtung der Stellplätze und Spielfläche sowie in den Vorgärten.

Es wird dringend empfohlen, für die Erschließungsmaßnahmen eine **bodenkundliche Baubegleitung** (ein Sachverständigenbüro übernimmt die Planung, Kontrolle und Dokumentation von Maßnahmen zum Schutz des

Bodens auf den Baustellen) einzusetzen, da auf der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) keine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen u.a. durch eine Baustelleneinrichtung erfolgen darf.

Für die Erschließungsmaßnahmen ist vor dem Abtrag eine Massenbilanz zu erstellen. Nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte entsprechend dem Vermeidungsgebot gem. DIN 19731 im Plangebiet belassen oder sinnvoll verwertet werden.

Weiterhin sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Errichtung von Bauzäunen zur Abgrenzung der Grünfläche (Spielplatz), um die unversiegelten Böden während der gesamten Bauphase vor sämtlicher Beeinträchtigung zu schützen.
- Auswahl geeigneter temporärer Baustellenflächen (nicht im Bereich von Böden, die unversiegelt bleiben, sondern im Bereich zukünftiger Baufelder – gilt insbesondere für die Erschließungsmaßnahme) und Erstellung eines Baustelleneinrichtungsplanes
- Reduzierung der Baustellenflächen durch sofortigen Einbau von Baumaterialien
Verzicht auf unnötigen Ein- und Ausbau von Bodenmaterial

Vorgaben zur Zwischenlagerung von Böden (vgl. DIN 18915, DIN 19731)

- Ober- und Unterboden sind unterschiedlich aufgebaut und zusammengesetzt. Sie haben unterschiedliche Funktionen und müssen deshalb getrennt zwischengelagert werden.
- Oberboden sollte höchstens 2 m und Unterboden höchstens 4 m hoch locker geschüttet werden.
- Mulden und Senken sind wegen ungenügender Entwässerung für die Zwischenlagerung ungeeignet. Es ist ein gut zu entwässernder Standort auszuwählen.
- Der Untergrund sollte nach Möglichkeit leicht geneigt sein und die Depotoberfläche ein Gefälle von ca. 4 % haben, damit eingedrungenes Regenwasser abfließen kann und das Depot entwässert wird.
- Die Depots sollten sofort begrünt werden. Kurzfristige Depots (einige Monate) werden meist mit einer nicht winterharten Mischung aus Phacelia, Alexandriner- oder Perserklee und langfristige Depots (1 bis mehrere Jahre) mit einer Luzerne-/ Kleegrasmischung eingesät.

Vorgaben zur Wiederherstellung der Bodenschichten und Begrünung

Der Einbau von Boden hat schichtgerecht und sachgemäß zu erfolgen (DIN 18915, DIN 19731). Grundsätzlich sind bei allen Maßnahmen, die mit einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle verbunden sind, die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.

- Verwertung des Bodens nach Möglichkeit vor Ort zur Wiederherstellung des Ausgangszustands und der Umgebungsgestaltung
- Nach Bauende vor Auftrag des Oberbodens Beseitigung der Verdichtungen im Unterboden, Herstellung eines wasserdurchlässigen oder gut entwässernden Untergrundes
- Kein Einbau feuchter Böden, da sie hierdurch zur Verdichtung und Staunässe neigen
generell: Berücksichtigung der Witterung und Bodenfeuchte beim Befahren von Böden, Verzicht auf Befahren zu nasser Böden und Unterbrechung von Arbeiten bei feuchter Witterung
- Horizontweiser Aufbau des „neuen“ Bodens (zuerst Unterboden, dann Oberboden)
kein Befahren von Bodenaushub oder neu eingebautem Boden mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen
- frühzeitige Wiederbegrünung / Zwischenansaat offener Böden (DIN 18918).

5.2.5 Schutzgut Wasser

5.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Bezüglich des Schutzgutes Wasser stehen der Schutz der Gewässer und deren Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Abzuwägen sind die denkbar möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bebauung und Nutzung von Flächen und deren Entwässerung ergeben können. Die hierfür notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen liefert das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG-NRW).

Grundwasserschutz:

Das Bebauungsplangebiet ist bisher unbebaut und besteht aus Grünland. Der anstehende Boden wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes. Ab einer Tiefe von ca. fünf Metern stehen sie als schluffige Lockergesteine an, die eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit besitzen. Überlagert wird diese Schicht von den tonigen bis sandigen Schluffen der Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes, mit einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit. Die Deckschichten aus gering wasserdurchlässigem Lößlehm reichen fast im gesamten Plangebiet kaum bis in eine Tiefe von einem Meter. Lediglich in der äußersten südlichen Ecke können sie eine Tiefe von knapp zwei Metern erreichen. Resümierend kann festgehalten werden, dass der Boden überwiegend als gering bis sehr gering wasserdurchlässig zu charakterisieren ist. Dadurch bedingt ist verbreitet mit kapillar gebundener starker Staunässe und vereinzelt mit überwiegend unbeweglichem Schichtenwasser zu rechnen. Wegen der vorgenannten Eigenschaften trägt der Boden kaum zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Eine gezielte Versickerung ist damit kaum möglich und erst recht nicht wirtschaftlich.

Grundwasser ist bei Bohrungen bis in größere Tiefen nicht aufgefunden worden. Es werden im näheren Umfeld drei Grundwassermessstellen betrieben. Die nächstliegende befindet sich ca. 75 m südlich des Plangeländes. Sie liefert den Nachweis, dass gespanntes Grundwasser, woraus das Trinkwasser gewonnen wird, erst in einer Tiefe von ca. 18 Metern unter Flur liegt.

Berücksichtigt man die Nutzung und die anstehenden Bodeneigenschaften im Plangebiet, besteht momentan keine Belastung für das Grundwasser.

Wasserschutzgebiete (52 WHG i.V.m. Verordnung):

Das Plangebiet liegt zwar momentan nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes, der Entwurf der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht jedoch vor, die Wasserschutzzone II a bis auf das Plangebiet zu erweitern, so dass gut 40 % (Südostbereich) davon betroffen sind. Mit Einsetzen der Rechtskraft der neuen Wasserschutzgebietsverordnung (voraussichtlich am 01.01.2016) wird diese dann für den betroffenen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen sein.

Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

Auf dem Plangelände selbst sind keine Oberflächengewässer oder Quellgebiete vorhanden.

Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet des Brander Grabens, der in einer Entfernung von gut 400 m westlich des Plangebietes verläuft und damit auch des Haarbaches und der Wurm. Eine Einleitung von Niederschlagswasser direkt in ein Gewässer erfolgt momentan nicht und ist auch künftig nicht vorgesehen.

Die Hochwassersituation im Unterlauf der Wurm erfordert es, dass bei einer Einleitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation oder direkt ins Gewässer keine Überschreitung der zulässigen, im Generalentwässerungsplan (GEP) verankerten Einleitmengen erfolgt.

Entwässerung:

Das Plangelände ist unbebaut und liegt direkt an der abwassertechnisch erschlossenen Rombachstraße, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Eilendorf entwässert und ist damit grundsätzlich auch erschließbar. Das anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. verdunstet momentan auf dem Gelände je nach Aufnahmefähigkeit des Bodens. Schmutzwasser fällt auf dem unbebauten Gelände momentan nicht an.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz:

Kellergeschosse werden wegen der anstehenden Bodencharakteristik vor allem in der „nassen Jahreszeit“ aufstauendem Sickerwasser und damit von außen drückendem Wasser ausgesetzt sein. Deswegen ist eine druckwasserdichte Ausbildung von erdberührten Bauteilen Gemäß DIN 18195 Teil 6, wie es im geotechnischen Bericht des Ing.-Büros Herbst [1] gefordert wird, äußerst empfehlenswert. Ein Einbinden von Kellergeschossen ins Grundwasser wird aller Voraussicht nach jedoch nicht erfolgen.

Sollte dennoch beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt werden, sind ggf. Maßnahmen (z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum), zum Schutz des Grundwassers erforderlich. Durch einen Gutachter sind dann diese Maßnahmen zu benennen, Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Wasserschutzgebiete (52 WHG i.V.m. Verordnung):

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Bebauung entstehen wegen der vorliegenden Bodenbeschaffenheit und der Tiefenlage des Grundwasserleiters der Trinkwassergewinnung keine negativen Auswirkungen auf das Trinkwasser. Deshalb sind die Forderungen der Wasserschutzgebietsverordnung (Entwurfassung) erfüllbar bzw. erfüllt.

Oberirdische Gewässer:

Durch eine Verwirklichung der Baumaßnahme sind Gewässer nur durch eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers betroffen.

Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG):

Bei weiteren Versiegelungen in v.g. Einzugsgebiet wird der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche durch die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Die Umsetzung der Vielzahl an Maßnahmen wird nach derzeitigem Wissensstand noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

Bis zur Verwirklichung dieser Maßnahmen zur Abflachung der Hochwasserwelle müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden, um

die bestehende, bereits kritische Situation, nicht weiter zu verschärfen. (Verursacherprinzip). Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine Verschärfung der Hochwassergefahr durch den Bebauungsplan erfolgt. Zur Ermittlung der Auswirkung des Bebauungsplans auf die Hochwassergefahr in den betroffenen Gewässern wurde durch den Wasserverband Eifel Rur eine Berechnung [4] mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Bebauung wird die zulässige Einleitung von Niederschlagswasser in das betroffene Gewässer nicht unzulässig überschritten. Negative Auswirkungen auf das Gewässer sind damit nicht zu erwarten.

Entwässerung:

Derzeit wird ein Entwässerungskonzept abgestimmt, in dem auch der Hochwasserschutz zu berücksichtigen ist. Die zu berücksichtigenden Maßnahmen sind noch zu formulieren.

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

Bei einer konsequenten Anwendung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie aller anderen gesetzlichen wasserwirtschaftlichen Bestimmungen und Satzungen z.B. der Kanalanschlusssatzung der Stadt Aachen), werden bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft vermieden, bzw. ausgeglichen. Auf die entsprechenden Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

5.2.6. Schutzgüter Luft und Klima/Energie

Es geht um Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume.

5.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Die wesentlichen Klimafaktoren und Klimatope werden im Gesamtstädtischen Klimagutachten 2001 dargelegt sowie Handlungsanweisungen für die Planung formuliert. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet mit besonderer lokalklimatisch-lufthygienischer Funktion. Große Teile des Ortsteils Brand werden laut Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen dem Klimatop Siedlungsklima zugeordnet, was das Vorherrschen von überwiegend locker bebauten und durchgrünt Wohnsiedlungen bedeutet und während austauscharmer Wetterlagen nur schwache Wärmeinseln sowie einen ausreichenden Luftaustausch bewirkt. Außerdem ist eine Stellung der Gebäude gewählt, die eine günstige Ausrichtung der Gärten und Gartenfassaden zur Sonne ermöglicht.

Die lufthygienische Situation im Ortsteil Brand abseits der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. im Bereich der Rombachstraße, ist nach den vorliegenden aktuellen Untersuchungsergebnissen der Fa. PEUTZ (im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 953 erstellten Fachgutachten) ebenfalls zufriedenstellend.

5.2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit dem durch die neue Bebauung einhergehenden, erheblich zunehmenden Versiegelungsgrad (Verlust von Grünflächen, GRZ 0,4 oder 0,45 plus Verkehrsflächen) im Vergleich zur aktuellen Grünlandnutzung entsteht ein deutliches Defizit in der Grünausstattung, was sich negativ auf das Kleinklima auswirkt.

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

Unter Berücksichtigung der Klimafolgenbewältigung ist es zukünftig angezeigt im Zuge der Beurteilung der Lokalklimabelange nicht nur im Talkessel, sondern auch im Bereich von Aachen-Brand Grünverluste durch anderweitige Maßnahmen zu kompensieren. Als Kompensationsmaßnahme sollte eine Dachbegrünung extensiver Art für alle Flachdächer bzw. leicht geneigten Dächer incl. Garagendächer realisiert werden.

Zudem wird zur Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen hohen Niederschlagsabflüsse in die Kanalisation (lokal- und kleinklimatisch ohne Verdunstungswirkung) eine Oberflächenausstattung der Fahrwege und Stellplätze mit Rasengittersteinen oder kleinteiligem Fugenpflaster (kein Verbundpflaster) empfohlen. Ferner sollte die vorgesehene Grünplanung möglichst auch einige großkronige Laubbäume (Schattenspende, Staubfilterung) enthalten.

5.2.7 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)

Das Landschaftsbild ist geprägt von den noch existierenden Freiflächen einer offenen Kulturlandschaft und dem näher rückenden Siedlungsraum.

Nach Umsetzung der Planung ist von einer weiteren Verstädterung auszugehen. Zur Auflockerung des Ortsbildes sind prägende Baumreihen zu erhalten und eine Durchgrünung des Siedlungsbereichs vorzusehen.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei der Betrachtung des Plangebietes ist das Thema Kultur- und Sachgüter nicht betroffen.

5.2.8.1 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. An dieser Stelle wird nur auf die erheblichen widersprüchlichen Wechselwirkungen eingegangen. Aufgrund der Wechselwirkungen wird ein funktionaler Ausgleich gesucht, der sowohl den Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen abdeckt.

5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung

Es findet eine Verdichtung der Nutzung statt, die mit einer Verschärfung der Umweltauswirkungen einhergeht. Die Wohnnutzung kann nur im Rahmen des passiven Bautenschutzes im Innenraum ausreichend vor den Lärmauswirkungen geschützt werden. Die Freiflächen bleiben lärmbelastet, so dass die Erholungsfunktion deutlich eingeschränkt wird. Im Hinblick auf die aktuelle Nutzung als Grünland geht Freiraum verloren. Zukünftig wird der Raum mehr verdichtet als durch das aktuelle Planungsrecht zulässig, was zunehmend weg vom

ländlichen Charakter hin zu einer Verstädterung führt mit negativen Auswirkungen auf das Kleinklima aufgrund des verringerten Grünanteils.

b) Nullvariante

Die Nullvariante bedeutet nicht die Freihaltung der Fläche von Bebauung, da das bisherige Planungsrecht bereits ein Baurecht vorsieht. Die nach dem bestehenden Baurecht vorgesehene gemischte Nutzung ist als weniger sensibel gegen Umweltauswirkungen einzustufen. Mit ihr wäre ein Übergang von zur Trierer Straße hin orientiertes Gewerbe über eine Mischung von nicht störendem Gewerbe mit Wohnnutzung bis hin zur Wohnnutzung im südlichen Bereich einhergegangen. Darüber hinaus ist ein deutlich niedrigerer Versiegelungsgrad vorgesehen, der zur Verminderung von Umweltbelastungen beiträgt. Eine Alternativplanung wurde nicht vorgenommen.

5.5 Grundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

Dem Umweltbericht basiert auf den Fachstellungnahmen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen sowie der

- Schallimmissionstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 943 "Rombachstraße / Vennbahnweg" vom 20.03.2015 des Ingenieurbüros IBK Schallimmissionsschutz, Schillerstraße 29 in 52477 Alsdorf

Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.

Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)“, der eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Landschaftsgesetz NRW ist. Zur Beurteilung der Klimatischen Situation wird das „Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen“ herangezogen.

5.6 Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.7 Zusammenfassung (Allgemein verständliche Zusammenfassung)

Für das Plangebiet besteht bereits ein Baurecht aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 678 und des Bebauungsplanes Nr. 648, die „Gemischte Flächen“ sowie Verkehrsflächen vorsehen. Auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 943 ist das Hauptziel ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe von Gewerbenutzung zu etablieren.

Bisher wurde die Fläche weitgehend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie liegt derzeit in keinem umweltrelevanten besonders ausgewiesenen Schutzgebiet (wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete pp).

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

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird die Ausweisung einer Wasserschutzgebietszone nach der noch nicht rechtskräftigen jedoch schon im Entwurf vorliegenden Wasserschutzgebietsverordnung „Eicher Stollen“ erwartet. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass wegen der vorliegenden Bodenbeschaffenheit und der Tiefenlage des Grundwasserleiters der Trinkwassergewinnung keine negativen Auswirkungen auf das Trinkwasser zu erwarten sind, so dass die entsprechenden einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigungen in Aussicht gestellt werden können.

Neben dem Grundwasserschutz ist der Hochwasserschutz zu beachten, da sich durch die Bebauung der Bedarf erhöht, anfallendes Niederschlagswasser vom Plangebiet abzuleiten. Hierzu ist noch ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept zu erstellen, so dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht eintreten wird.

Sowohl im Altlastenverdachtsflächenkataster als auch in der digitalen Bodenbelastungskarte liegen keine Einträge oder Hinweise auf geogene oder anthropogen belastete Bereiche vor.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es kommt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnruhe müssen an den betroffenen Gebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Entsprechende Lärmpegelbereiche III und IV sind ausgewiesen, was zudem bedeutet, dass Fenster und Türen geschlossen bleiben und die Frischluftzufuhr durch geregelte Be- und Entlüftungsanlagen sichergestellt werden muss.

Das Landschaftsbild verändert sich durch die zunehmende dichte Bebauung vom ländlichen Ortsbild hin zu einem zunehmend Stadtähnlichen Siedlungsbereich. Der Artenschutz ist nicht betroffen.

Der an der Rombachstraße vorhandene Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aufgrund des nach dem neuen Recht ermöglichten höheren Versiegelungsgrades ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf, der sich sowohl auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ als auch auf das Schutzgut „Boden“ bezieht.

Im weiteren Verfahren werden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen konkretisiert und bis zum Satzungsbeschluss verbindlich festgelegt. Da es sich um durch die Stadt Aachen selber ausgeführte Maßnahmen handelt, kann der Ausgleich sichergestellt werden.

Mit der Verstädterung erhöhen sich die versiegelten Flächen und vergrößern die Aufheizflächen, was sich

nachteilig auf das Kleinklima etwa durch Hitzestau und damit auf die menschliche Gesundheit auswirken kann.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verbesserung des Kleinklimas sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen und in einem Grün- und Freiraumplan dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen vorgesehen:

Maßnahme	Regelung durch
Bauliche Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) an den Neubauten	Schriftliche Festsetzung
Erhalt der Straßenbäume an der Rombachstraße	Schriftliche Festsetzung Rechtsplan, Grünordnungsplan
Einrichtung eines Kinderspielplatzes	Schriftliche Festsetzung Rechtsplan, Grünordnungsplan
Fußweg zwischen Wohngebiet und Vennbahntrasse	Grünordnungsplan
Berücksichtigung von Straßenbegleitgrün (dient auch als Schattenspender bzw. der Staubfilterung)	Grünordnungsplan
Dachbegrünung auf Garagendächern	Grünordnungsplan, Kaufvertrag
Schutzmaßnahmen für den Boden in der Bauphase	Baugenehmigung, Kaufvertrag
Umsetzung des aufgestellten Entwässerungskonzeptes und Einholen der wasserrechtlichen Genehmigungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die zukünftige Wasserschutzgebietsverordnung	Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren
Externer Ausgleich aufgrund des höheren Versiegelungsgrades des Plangebietes	Maßnahme ist noch festzulegen

Zum Schutze des Wohngebietes sind darüber hinaus Schallschutzmaßnahmen in dem nördlich anschließenden Plangebiet „Vennbahncenter“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Trierer Straße/Vennbahnweg – umzusetzen:

Maßnahme	Regelung durch
Schallschutzwand auf dem Gelände des sich nördlich anschließenden Einzelhandelszentrums	Im BP 953 Schriftliche Festsetzung
Einhausung der Ladezonen	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
betriebsorganisatorischen Maßnahmen, wie z.B. die Anweisung, bei Ladebetrieb innerhalb der eingehausten südlichen Ladezone das Tor geschlossen zu halten.	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Die Schließung des Parkplatzes in der Zeit 22.00 Uhr und vor 06.00 Uhr sowohl für Anliefer- als auch für Besucherverkehr beispielsweise durch eine Schrankenanlage	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Mittels Schrankenanlage wird der Mitarbeiterparkplatz ausschließlich für die	Durchführungsvertrag

Beschäftigten des Einzelhandelszentrums zur Verfügung gestellt	Baugenehmigung
Die nichtstörende Verwendung von technischen Einrichtungen wie Klimaanlage, Lüftungen und Kühlungen	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Eine zentrale Sammelstelle für die Einkaufswagen ist in der Mitte des Kundenparkplatzes auf dem Betriebsgelände	Durchführungsvertrag Baugenehmigung

6. Auswirkungen der Planung

Die beiden Bauleitplanverfahren Angebotsbebauungsplan Nr. 943 und vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 953 wirken unmittelbar aufeinander. Aus diesem Grund werden beide Verfahren parallel geführt, um Synergien zu nutzen und um ggf. auf Anforderungen des einen Planes mit Anpassungen im anderen Planverfahren reagieren zu können. Durch die Umsetzung der Nutzungen beider Planverfahren wird der gegenwärtig weitgehend landwirtschaftlich genutzte Bereich baulich genutzt. Die Bebauung der Freifläche wird bei den umliegenden Nutzern als Verlust empfunden werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Bereich planungsrechtlich als Misch- und Gewerbegebiet gesichert war und jederzeit hätte bebaut werden können. Beide Nutzungen, Einzelhandel und Wohngebiet, werden zusätzlichen Verkehr erzeugen, der jedoch nach den Verkehrsgutachten ausreichend abfließen kann.

7. Kenndaten der Planung

Allgemeines Wohngebiet	9.818 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.261 m ²
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>1.268 m²</u>
Geltungsbereich	13.347 m ²

8. Finanzielle Auswirkungen

Verkehrerschließung

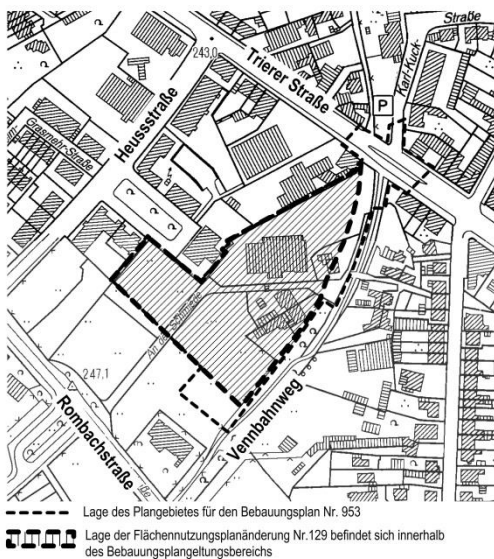
Die Kosten, die sich durch die Umsetzung der Verkehrerschließung des Bauungsplans Rombachstraße / Vennbahnweg für die Stadt Aachen ergeben, belaufen im investiven Bereich 387.200,- € und im konsumtiven Bereich auf 28.800,- €. Diese Kosten sind im Haushaltsplan 2015 im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung unter dem PSP-Element 5-120102-100-00900-300-1 und PSP-Element 4-120102-105-5 eingeplant. Entgegen der ursprünglichen Zeitplanung soll mit der Erschließungsmaßnahme bereits 2016 begonnen werden. Da die Mitteleinplanung im rechtskräftigen Haushaltsplan 2015 noch von einem Baubeginn in 2017 ausgeht, sollen die notwendigen Ansätze im Zuge der Aufstellung des Haushaltsplanes 2016 haushaltsneutral um ein Jahr vorgezogen werden.

Öffentliche Grünflächen

Für den Spielplatz und die Grünfläche belaufen sich die Kosten nach erster grober Kostenschätzung im investiven Bereich auf 163.000 insgesamt (für einen Spielplatz: 110.000 € im PSP 5-060201-100-00200-900-1 und für Grün: 53.000 € im PSP 5-130101-900-01400-300-1). Die Kosten wurden gemäß dem aktuellen Planungsstand in 2016 ff angepasst. Eine genauere Kostendifferenzierung zwischen Spiel und Grün kann es erst nach einer Entwurfsplanung geben, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erstellt ist und muss dann ggf.

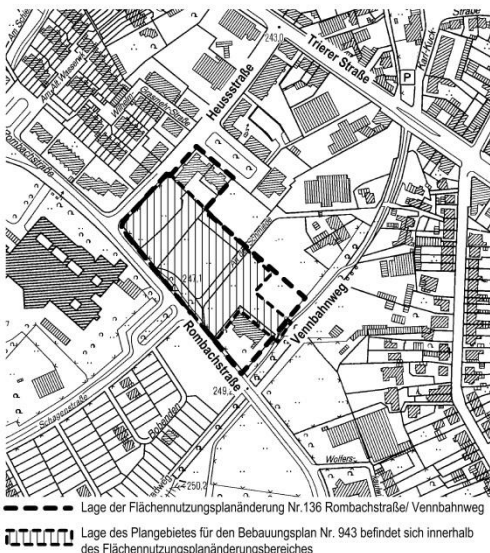
angepasst werden. Die Maßnahme unter dem Titel „Pocket Park Rombachstraße / Vennbahnweg“ soll für die 4. Förderstufe Rahmenplan Brand vorgesehen werden, wobei dann mit einer Zuwendung von 80 % zu rechnen ist. Eine entsprechende Beantragung muss noch erfolgen. Voraussichtliche Umsetzung ist für 2017/2018 vorgesehen. Die Folgekosten für Pflege und Unterhaltung (konsumtive Unterhaltung) sind einzuplanen, die einzelnen Zuständigkeiten werden im Rahmen des Projektes Freiflächenmanagement geregelt.

Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Verfahren: Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Trierer Straße/Vennbahnweg- für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heusssstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 129 befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietesbereichs Nr. 953

sowie Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung Nr. 136 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Rombachstraße / Vennbahnweg für den Bereich zwischen Rombachstraße, Heusssstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 943 befindet sich innerhalb des Flächennutzungsplanänderungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

Stellungnahmen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planbereich in viereigenständige Bauleitplanverfahren eingeteilt:

VEP 953 – und Änderung Nr. 129 des FNP -Trierer Straße/Vennbahnweg-
sowie B-Plan 943 – und Änderung Nr. 136 des FNP -Rombachstraße/ Vennbahnweg- geteilt.

Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für alle o.g. Planverfahren erstellt.

1. Niederschrift der Bürgeranhörung vom 28.08.2012
2. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln, bevollmächtigt durch vom 28.08.2012
3. , Heussstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012
4. , Zehntweg , 52058 Aachen, vom 31.08.2012
5. , 52078 Aachen, vom 22.08.2012
6. , 52078 Aachen, vom 28.08.2012
7. , Am Rollefer Berg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012
8. , Dr. B.-Klein-Straße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012
9. , Liefenweg , 52078 Aachen, vom 24.08.2012
10. , Heussstraße , 52078 Aachen, vom 30.08.2012
11. , Ringstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012
12. , Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 26.08.2012
13. , Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 30.08.2012
14. , Astenetweg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012
15. , Wilhelm-Grasmehr-Str. , 52078 Aachen
16. Heussstraße , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

1. Niederschrift der Bürgeranhörung vom 28.08.2012

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



NIEDERSCHRIFT

über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 943 und zur Änderung des Flächennutzungsplans
-Rombachstraße/Vennbahnweg-

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 20.08.2012 bis 31.08.2012 im Foyer des Bezirksamtes Brand mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 28.08.2012 wurde von 18.00 bis 20.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Luftbild
- Städtebauliches Konzept 1. und 2. Bauabschnitt (M 1 : 1.000)
- Erläuterungstext
- Flächennutzungsplanänderung

Ergänzt wurden die Unterlagen durch ein Ablaufschema zum Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren.

Von der Verwaltung waren anwesend:

Frau Angelika Hildersperger	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderatorin
Frau Silke Hermanns	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Frau Elfi Buchkremer	-	Fachbereich Umwelt
Herr Jan Willen	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung

Dazu geladen war

Herr Hans-Otto von der Heide	-	VDH (Projektentwickler Edeka)
------------------------------	---	-------------------------------

Neben Frau Bezirksvorsteherin Marianne Krott waren ca. 70 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Um 18.00 Uhr eröffnete Frau Hildersperger den Anhörungsstermin und informierte die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends. Die Bürger/innen wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Herr Willen erklärte den Anwesenden den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Im Anschluss daran stellte Herr Willen anhand einer Beamerpräsentation die Planung vor, einschließlich der verkehrlichen Auswirkungen. Daraufhin erläuterte Frau Hermanns die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hauptthema der Veranstaltung waren: Fragen zu den Auswirkungen des Einzelhandels und dessen verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld. Ebenso wurden Fragen zu der städtebaulichen und architektonischen Qualität und zu den Auswirkungen auf die Umwelt diskutiert.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen dazu gestellt:

Verkehr

- Durch die Gesamtschule und die Kindertagesstätte bestehen gegenwärtig erhebliche Fußgänger- verkehre in der Rombachstraße. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre werden chaotische Verhältnisse befürchtet.
- Die Einmündung der zentralen Stellplatzanlage an der Trierer Straße wird für sehr problematisch gehalten (Kreuzung Vennbahnweg / zukünftig Trasse der Champusbahn).
- In den Zeiten des Berufsverkehrs ist die Heussstraße so stark belastet, dass eine Querung kaum möglich ist. Durch die Bauleitplanung werden zusätzlich Verkehre vorbereitet, die eine zusätzliche Belastung der Heussstraße bedeuten (Wunsch nach Querungshilfen).
- Wie erfolgt die Anlieferung ausgehend von der A 44?
- Die Anzahl der Stellplätze wird als zu gering betrachtet.
- Es wird befürchtet, dass durch zusätzliche Verkehre chaotische Verhältnisse eintreten können.
- Es wird befürchtet, dass sich zu den Öffnungszeiten des Einzelhandelszentrums Schleichverkehre vom Brander Feld in Richtung Trierer Straße einstellen können.
- Durch die mangelhafte Anbindung der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte für den Anlieferverkehr kommt es gegenwärtig zu Schleichfahrten durch die Wohngebiete. Wie soll dies zukünftig ausgeschlossen werden?
- Es wird angeregt die Verkehrsanbindung und die Verkehrswegeföhrung für Radfahrer und Fußgänger attraktiv zu gestalten.

Einzelhandel

- Es wird gefordert, die Überplanung des Garten- und Futtermittelhandels an der Trierer Straße zurückzunehmen.
- Durch die Ausweitung der Einzelhandelsnutzung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Kaufkraftverluste an der Trierer Straße befürchtet. Welche Sortimente sollen zukünftig angeboten werden?
- Wer ist der Betreiber der Einzelhandelsentwicklung?
- Es wird angeregt, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausschließlich Wohnen zuzulassen und die Einzelhandelsnutzung auf das Gelände Camp Pirotte zu verlagern.
- Es wird angeregt, die Erreichbarkeit des Einzelhandels fußgängerfreundlicher zu gestalten.
- Es wird eine größere Belastung der Umgebung durch zusätzliche Käufer befürchtet.

Wohnbestandsüberplanung

- Wie lange kann der Mieter in dem städtischen Gebäude (Ringstraße 17) verbleiben?
- Wird es eine Zwangsenteignung für Grundstücke geben, wenn die Kaufverhandlungen zu keinem positiven Ergebnis für die Stadt Aachen föhren?
- Wie ist der weitere Zeitplan?
- Zwischen dem Grundstückseigentümer der Apotheke und dem Netto-Markt besteht ein Pachtverhältnis einer Stellplatzanlage. Wird die Pacht bei einer Überplanung durch die Stadt Aachen übernommen?

Bebauungsplan Nr. 943
-Rombachstraße/Vennbahnweg-

Niederschrift zur Anhörungsveranstaltung
Fassung vom 30.08.2012

Umwelt

- Es wird die gegenwärtige Lärmbelastung durch den Anlieferverkehr in der Heussstr. vor 6.00 Uhr beklagt und befürchtet, dass die Belastung durch die Einzelhandelserweiterung zunimmt.
- Es wird bemängelt, dass die Versiegelung im städtebaulichen Konzept zu groß ist.
- Durch die Planung wird ein Freiraum (Wiese/Weide) entfallen und durch eine verdichtete Bebauung ersetzt. Wie soll der Ausgleich erfolgen? Warum werden keine qualitativollen Grünanlagen geschaffen?

Qualität

- Die Randbebauung entlang der Heussstr. wird als städtebaulich nicht angepasst empfunden.
- Es wird angeregt den Übergang zwischen dem vorhandenen Wohngebäude an dem "Heussring" und dem Aldi-Markt qualitativoll auszuführen.
- Welche bauliche Höhe werden die Einzelhandelsgebäude haben?
- Es wird angeregt nicht nur die Eingangsfassade des Einzelhandels zu gestalten sondern auch die Rückfassaden zum Vennbahnweg

Soweit möglich wurden die Fragen von Frau Buchkremer, Herrn von der Heide und Herrn Willen ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürger noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bis zum 31.08.2012 zugeschickt werden können.
Gegen 19.30 Uhr beendete Frau Hildersperger den Anhörungstermin zur Bürgerbeteiligung.


Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Jan Willen)

2/10/12
SHC

**2. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln, bevollmächtigt durch
28.08.2012**

vom



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln
Oberbürgermeister der Stadt Aachen
- Stadtentwicklung, Stadtplanung -
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen

Vorab per Telefax: 0241/432-6899

Köln, den 28.08.2012 Sekretariat: Tel.: +49 221 97 30 02-55
Unser Zeichen: 01871/12 16/as Frau Fanselow m.johlen@lenz-johlen.de

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend Bebauungsplan
Nr. 943 „Rombachstraße/Vennbahnweg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, die Interessen von den
[redacted] als Eigentümer des Grund-
stücks Trierer Straße [redacted] in 52078 Aachen (Gemarkung Brandt, Flur [redacted],
Flurstück [redacted]) zu vertreten und überreichen hierzu anliegende uns legiti-
mierende Vollmacht. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteili-
gung dürfen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten folgende
Stellungnahme abgeben:

1.

Wie Sie wissen, betreibt die Firma [redacted] auf dem vorbezeichneten
Grundstück seit mehreren Jahrzehnten einen Tierfutter-, Tier- bzw. Garten-
markt. Das Grundstück sowie die Stellplätze sind unmittelbar von der Trie-

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Giso Hellhammer-Hawig^{VD}
Dr. Tanja Lehmann
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^E
Nick Kockler

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
D Magister der Verwaltungswissenschaften
(DHV Speyer)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen Kaygasse 5 D 50676 Köln	Tel. +49 221 973002-0 Fax +49 221 973002-22 www.lenz-johlen.de	Partnerschaftsgesellschaft Sitz Köln, AG Essen PR 1775 Ust.ID.-Nr. DE 122725191	Sparkasse KölnBonn Kto.-Nr. 14 002 018 BLZ 370 501 98	Commerzbank AG Kto.-Nr. 15 15 600 BLZ 370 400 44
---	--	---	---	--

- 2 -

rer Straße aus einsehbar bzw. anfahrbar. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt.

Nach dem derzeitigen Gesamtkonzept (Bauabschnitte I und II) ist angedacht, dass auf dem Grundstück unserer Mandanten bzw. dem angrenzenden Grundstück ein (einheitlicher) Gebäudekomplex entsteht, der parallel zur Trierer Straße errichtet wird und über die Stellplatzanlage des geplanten Einkaufszentrums, das sich südlich an das Baugrundstück anschließt, erschlossen wird. Die Stellplatzanlage dieses Discounters soll nicht mehr straßenseitig errichtet werden, sondern im rückwärtigen Grundstücksbereich.

2.

Wie Sie wissen, setzt die Realisierung des 2. Bauabschnittes voraus, dass die dort ausgeübten Nutzungen eingestellt, die Gebäude abgerissen werden, sowie dass es zu einer Einigung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern kommt. Ein hoheitlicher Zusammenschluss der Grundstücke dürfte vorliegend kaum zu rechtfertigen sein.

Da sich der Betrieb unserer Mandanten bereits in der 4. Generation in Familienbesitz befindet und auch die Kinder von [REDACTED] den Betrieb fortführen möchten, bestehen jedoch derzeit keinerlei Absichten den Betrieb einzustellen. Ebenso bestehen auf dem anderen Grundstück keinerlei Absichten, dieses zu veräußern oder den dort befindlichen Betrieb des Netto-Marktes einzustellen.

3.

Im Hinblick auf den vorgenannten Sachverhalt wäre ein Bebauungsplan, der baulichen Änderungen der Gebäude/Nutzungen auf dem Grundstück unserer Mandanten entgegensteht (z. B. Baugrenzen, festgesetzte Nutzungsart etc.) unwirksam, weil abwägungsfehlerhaft. Eine Rechtfertigung wäre hierfür nicht ersichtlich, insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass der städtebaulich gewünschte Nahversorgungsauftrag durch die übrigen geplanten Einzelhandelsbetriebe ausreichend gedeckt sein dürfte. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass das Plangebiet zahlreiche Freiflächen beinhaltet, somit eine (negative) Überplanung von Bestandsobjekten nicht zwingend erfolgen müsste.

- 3 -

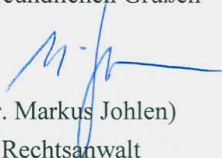
4.

Umgekehrt wollen sich unsere Mandanten nicht völlig einer anderweitigen Grundstücksnutzung verschließen bzw. dem angedachten Gesamtkonzept entgegenstellen. Im Hinblick auf diese Rechts- bzw. Interessenlage bietet sich unseres Erachtens Folgendes an:

Nach einer ersten Einschätzung ist für das Teilgebiet II die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, der einerseits den vorhandenen Bestand und etwaige Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück unserer Mandanten bzw. auf dem Grundstück des nördlich angrenzenden Eigentümers berücksichtigt, jedoch andererseits die Realisierung des vorgenannten Gesamtkonzeptes beinhaltet. So könnte ein Sondergebiet festgesetzt werden, das die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässt. Ebenso könnten in diesem Bereich die Errichtung von Wohngebäuden ausnahmsweise zulässig sein. Mit der Festsetzung von (ausschließlich) nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dürfte den Vorgaben des Zentrenkonzeptes ausreichend genüge getan sein. Das Erfordernis durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen zu definieren, besteht für diesen Bereich des Bebauungsplangebietes nicht. Eine übermäßige Bebauung könnte auch durch die Festsetzung einer GRZ bzw. die Festsetzung betreffend die zulässige Anzahl von Vollgeschossen verhindert werden. Ein durch Pkw-Stellplätze oder Anlieferverkehr potenziell entstehender Nutzungskonflikt müsste zudem im Bebauungsplanverfahren abschließend nicht gelöst werden. Insoweit könnte die Klarstellung erfolgen, dass dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Für die Beantwortung von Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Markus Johlen)
Rechtsanwalt

28/08/2012 08:36 0241563996
27/08/2012 18:12 +49-221-97300222

RA LENZ & JOHLEN

S. 01/03
S. 06/07

Geschäftszeichen: 01871/12 16//as

Außergerichtliche Vollmacht

Der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft, Kaygasse 5, 50676 Köln

wird hiermit Vollmacht zu meiner/unsere außergerichtlichen Vertretung

in der Angelegenheit

gegen
Stadt Aachen

und etwaige weitere Beteiligte

wegen: **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 943**
erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt insbesondere

1. zu außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, zum Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits;
2. in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer;
3. zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertpapieren und Urkunden;
4. zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;
5. zur Akteneinsicht;
6. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.
7. zur Abgabe jedweder Erklärung, zu Antragstellungen und Antragsrücknahmen in Verwaltungsverfahren.

Aachen, den 27.08.12

(Unterschrift)

3. , Heussstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 29. 8. 2012
Az. FB 61/620-35015-2010

Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes
- Rombachstraße/Vennbahnweg -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Vor allen Dingen werden wir Bürger der Heusser Heussstr.
durch die neue Trassenführung hoffentlich entlastet,
was den Autoverkehr betrifft.

Was mir nicht gefällt:

Hier muss auf jeden Fall der Verbindungsweg zum Netto-Markt
ab dem Grundstück des Supermarktes gesperrt werden! (POLLER)
Die Belästigung durch den Lärm der Autos u. der Gestank der
Abgase ist unerträglich! Dieser Weg wird überwiegend als Schleich-
weg zur Trierer Str. benutzt. Der Weg wird zudem von vielen Schul-
kindern und Müttern mit Kinderwagen benutzt und es kommt
täglich hier mehrfach zu brenzlischen Situationen aufgrund des
Autoverkehrs!

Meine Verbesserungsvorschläge:

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de
oder

Name: _____
Straße: Heussstr.
Wohnort: 52078 Aachen

Unterschrift:

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

4. , Zehntweg , 52058 Aachen, vom 31.08.2012

Zehntweg
52078 Aachen

Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Bezirksamt
Aachen-Brand

Aachen, den 31.08.2012

31. Aug. 2012



An die Stadt Aachen
-Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

Aufstellung BP 943 und Änderung FNP

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorliegenden Planungen möchte ich folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

Das Plangebiet liegt weitgehend im Geltungsbereich des BP 678.
Wegen der guten zentralen Lage sieht der BP 678 weitgehend Geschosswohnungsbau im Plangebiet vor. 1993 wurde sogar ein städtebaulicher Wettbewerb zum BP 678 durchgeführt, um mehr Geschosswohnungsbau schneller zu ermöglichen.
Auch ein Teil des Plangebietes (Fläche 3) war Teil des Wettbewerbs.

Das Einzelhandelskonzept für Brand ist fehlerhaft. Der REWE- Markt an der Freunder Landstraße ist nicht seiner Bedeutung angemessen berücksichtigt. In Brand ist sogar eine Überversorgung festzustellen. Es besteht keine Notwendigkeit im Plangebiet weiteren Einzelhandel anzusiedeln oder den BP 678 zur Ansiedlung von weiterem Einzelhandel neu zu fassen.

Gerade die im BP 678 vorgesehene Bebauung parallel zum Vennbahnweg ermöglicht hochwertigen Geschosswohnungsbau, der in der heutigen Zeit aufgrund des demografischen Wandels in Brand dringend benötigt wird.

Die vorgesehene Halle entlang des Vennbahnweges mindert dagegen die Wohnqualität erheblich, mindert den wirtschaftlichen Wert der umliegenden Grundstücke erheblich und bedeutet eine städtebauliche Fehlentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

Ich erbitte eine umgehende Bestätigung zum fristgerechten Eingang des Schreibens durch das Fachamt

Heusstraße in 52078 Aachen



- Heusstr. - 52078 Aachen

An den
Oberbürgermeister der Stadt Aachen
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 22.08.2012
Az. FB 61/620-35015-2010

Bebauungsplan Nr: 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes - - Rombachstraße/Vennbahnweg - - Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der des Hauses Heusstraße, unmittelbar an das erweitere Sondergebiet Nr. 30 angrenzendes Bestandsgebäude, möchte ich folgende Anmerkungen zum Planentwurf machen und zu Bedenken geben:

1. Straßenbegleitender Wohnungsbau

Der Rahmenplan Brand sieht im Bereich des Bebauungsplans Nr. 943 die Realisierung eines „innovativen Wohnprojektes“ vor. Unter dieser Direktive ist unser Gebäude geplant und erstellt worden. Die Architektur unseres Hauses sollte nach dem Willen der Stadt prototypisch sein für den weiteren straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau Heusstraße/Rombachstraße.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans greift die erweiterte Gewerbefläche in dieses Konzept der Wohnraumplanung ein. Auch für die Gewerbebauten, hier insbesondere für das Gebäude ALDI, ist sicherzustellen, dass sich die Architektur und Fassadengestaltung in das Ensemble der Wohnhäuser um die Parkfläche Heusstraße () einfügt.

2. Wohnbebauung Innenbereich

Der innovative Anspruch ist auch in der Wohnbebauung im Innenbereich zu verwirklichen. Eine moderne Architektur sollte einen Akzent auf die soziale Organisation des Wohnumfeldes richten. Die skizzierte Anordnung der Einfamilienhäuser in Form von „Legebatterien“ entspricht nicht dem angestrebten Niveau.

Vorzuschlagen wäre eine Anordnung der Einfamilienhäuser um einen zentralen Innenhof. Dadurch wird eine größere zusammenhängende Freifläche gewonnen, einer Abgrenzung der Parzellen durch Zäune und Hecken vorgebeugt. Die Anordnung der Parkflächen sollte rand-

ständig sein, der Innenbereich autofrei gehalten werden. Die ohnehin geringe Freifläche könnte durch begrünte Dachflächen ausgeglichen werden.

Eine homogene Entwicklung dieses Bereichs ist nur durch eine **Gesamtplanung des Innenbereichs** sicherzustellen. (Hier wäre ggf. auch der Fachbereich „Wohnen“ der Stadt Aachen hinzuzuziehen, der sich über die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ eine Verbesserung der Rahmenbedingungen zum Ziel gesetzt hat.)

3. Verkaufsflächen/ ALDI mitten im Wohnbereich

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans liegt das Einzelhandelsunternehmen ALDI mitten im Wohnbereich. Die Begrünung um den Gewerbebau in Richtung Wohnbereich ist entsprechend deutlich auszuprägen.

Das architektonische Gesamtbild der benachbarten Parkplatzfläche Heussstraße (Parzelle) wird durch den Gewerbebau der Fa. ALDI erheblich beeinflusst. Auf eine angemessene Gestaltung der Fassade ist in der Baugenehmigung besonderer Wert zu legen.

Unser Wohngebäude Heussstraße ist grenzständig zu dieser Fläche. Die Art und Weise des Anbaus ist abstimmsbedürftig.

Eine Zuwegung zum Einzelhandelsbereich darf von der Heussstraße her nur über die Durchwegung der Blockrandbebauung ermöglicht werden. Eine Öffnung des ALDI-Gebäudes direkt zur Heussstraße hebt die Trennung von Wohngebiet und Gewerbefläche auf und führt zum Missbrauch des öffentlichen Parkraumes für Zwecke des Einzelhandels.

4. Verkehr

Die Verkehrserschließung der Einzelhandelsbetriebe sollte - soweit es den Anlieferverkehr betrifft – ausschließlich von der Triererstraße her erfolgen. Dies ist u.a. aus Schallschutzgründen zu fordern.

Die untergeordnete Erschließung aus Richtung Brander Feld (Planstraße 1) ist so anzulegen, dass hier ausschließlich Kundenverkehr stattfinden kann. Zur Verkehrsberuhigung wären im Kreuzungsbereich der Planstraße 1 und Planstraße 2 Hindernisse möglich.

Es besteht die Gefahr, dass die bescheidenen Grünstreifen zwischen Wohnbaufläche (Planstraße 2) und Sondergebiet Nr.30 ignoriert werden, um dem Anlieferverkehr größeren Rangierraum zu eröffnen. Dies ist durch massive berankte Trennzäune zu verhindern.

Alle Verkehrswege sind so auszulegen, dass auch Fußgänger sowohl von der Trierer Straße als auch vom Brander Feld her gefahrlos den Gewerbebereich begehen können.

Mit freundlichen Grüßen

6.

Heussstraße , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

Heussstraße in 52078 Aachen

- Heussstr. - 52078 Aachen

Oberbürgermeister der Stadt Aachen
- FB 61 - Abt. 20 -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 28.08.2012

**Bebauungsplan Nr: 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes
- - Rombachstraße/Vennbahnweg - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung**

Sehr geehrter Herr Willen,

seitens der des Hauses Heussstraße , habe ich an der gestrigen öffentlichen Anhörung der Bürger teilgenommen. Ich bedanke mich für Ihre Ausführungen zum Planentwurf und für die kurze persönliche Rücksprache im Anschluss an die Sitzung.

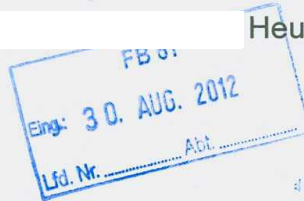
Mit Schreiben vom 22.08.2012 habe ich Ihnen unsere Anliegen verdeutlicht.

- ❖ Unsere Kritik bzgl. „Wohnbebauung Innenbereich“ habe ich in einem Schreiben an den FB Umwelt begründet und unsere Verbesserungsvorschläge präzisiert (Kopie in der Anlage).
- ❖ Bezüglich der Anschlussbebauung durch die Fa. ALDI haben Sie - im Einvernehmen mit dem Planer, Herrn von der Heide - zugesagt, dass Sie unter Vorlage von Planentwürfen zu gegebener Zeit zu einer Abstimmrunde einladen werden.

Dafür bedanke ich mich und verbleibe
mit freundlichen Grüßen

Anlage w.e.

Heussstraße in 52078 Aachen



- Heussstr. - 52078 Aachen

Oberbürgermeister der Stadt Aachen
- FB Umwelt - Abt. Umweltvorsorgeplanung -
Postfach
52058 Aachen

Kopie FB 61/20

Aachen, den 28.08.2012

**Bebauungsplan Nr: 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes
- - Rombachstraße/Vennbahnweg - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung**

Sehr geehrte Frau Buchkremer,

seitens der des Hauses Heussstraße, habe ich an der gestrigen öffentlichen Anhörung der Bürger teilgenommen. Ich bedanke mich für Ihre Ausführungen zum Aufgabengebiet Ihrer Abteilung und unterstütze Ihre Ziele.

Unser Gebäude Heussstraße liegt im Bebauungsplan und wurde erstellt als innovatives Wohnprojekt, so wie es der Rahmenplan Brand im Bereich des 943 vorsieht.

Durch den geplanten weiteren straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau Heussstraße/Rombachstraße entsteht im Innenraum der Wohnbebauung eine für Luft und Lärm kritische Situation - abhängig von der Art der inneren Wohnbebauung - zumal der Raum entlang der Heussstraße viergeschossig geschlossen und damit die Frischluftzufuhr aus westlicher Richtung vollends behindert wird.

In dieser Hinsicht kritisieren wir die vorliegende Planung. Durch übermäßigen Verbrauch von Verkehrsflächen im Innenbereich der Bebauung werden die Anwohner durch den Anliegerverkehr unnötig belastet.

Zum Minderung der Emissionen schlagen wir vor, die Einfamilienhäuser hufeisenförmig um einen nach Süden geöffneten zentralen Innenbereich (z.B. mit Kinderspielplatz) anzuordnen und die zugehörigen Parkflächen zu kumulieren.

Auf diese Weise könnte der Flächenverbrauch verringert und der Anliegerverkehr beruhigt werden mit der Folge besserer Luftqualität und geringerer Lärmemission.

Gerne würde ich Ihnen diese Vorschläge persönlich vorstellen und konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen

7. , Am Rollefer Berg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

(28.08.2012) Bebauungsplan Bebauungsplan - Feedback Planverfahren

Seite 1

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Dienstag, 28. August 2012 09:27
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Vennbahnweg / heussstr.

Kritik: Es gibt kaum noch freie Grünflächen in dem Gebiet. die handtuchgrossen Gärten den Neubauten fangen den Verlust von Baumbestand und frischer Luft nicht auf. Es gibt genügend Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld, ein neues Einkaufszentrum macht keinen Sinn. wo bleibt der Erholungswert der Brand bisher ausmachte?

Zustimmung: ...

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

Am Rollefer Berg
52078 Aachen

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

Datum des Mailversand: 28.08.2012 - 09:22:03

8. , Dr. B.-Klein-Straße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012

(29.08.2012) Bebauungsplan Bebauungsplan - Feedback Planverfahren

Seite 1

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Mittwoch, 29. August 2012 08:33
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Rombachstraße/Vennbahnweg (943)

Kritik: Für mich ist die Erschließung von der Trierer Str. nicht ganz klar! Es ist erforderlich, dass man zukünftig aus beiden Fahrtrichtungen der Trierer Straße auf das geplante Gelände kommen kann und auch in beide Richtungen (stadtein- und stadtauswärts) das Gelände verlassen kann (entgegen der heutigen Verkehrsanbindung, die nur eine Verlassen stadtauswärt in Richtung Walheim erlaubt und das Zufahren nur aus Aachen Zentrum ermöglicht).

Im Bereich Schagenstraße/Rombachstraße wäre aus meiner Sicht ein Kreisverkehr optimal. Das neue Einkaufsgelände sollte von der Rombachstraße erreichbar sein, Durchgangsverkehr (Schleichverkehr) sollte jedoch möglichst unterbunden werden.

Zustimmung: Die Zentralisierung der Einkaufsmärkte.

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

Dr.-B.-Klein-Straße
52078 Aachen

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

Datum des Mailversand: 29.08.2012 - 08:27:56

9. **Liefenweg , 52078 Aachen, vom 24.08.2012**

(27.08.2012) Bebauungsplan Bebauungsplan - Feedback Planverfahren

Seite 1

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Freitag, 24. August 2012 22:12
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: 943 Rombachstr. / Vennbahnweg

Kritik: Die Ausfahrt vom geplanten Parkplatz zur Triererstraße liegt, wie bereits heute direkt neben der Ampel Vennbahnweg.

Heute kommt es an dieser Stelle öfter zu gefährlichen Verkehrssituationen, wenn die Autofahrer vom Parkplatz rechts abbiegen. Sie können oft die aktuelle Ampelschaltung nicht oder nur schlecht einsehen. So kommt es vor, dass die Autos zügig auf die Fahrbahn fahren, obwohl die Fußgänger gerade grün haben.

Hier möchten wir darum bitten, für die Planung eine sichere Lösung zu finden, dass auch Kinder sicher die Ampel nutzen können.

Zustimmung: die Einzelhandelsgeschäfte von Süden/Vennbahnweg auch direkt zu Fuß/mit dem Rad zu erreichen sind. Dies verbessert erheblich die Erreichbarkeit für die Anwohner des Brander Felds. Wir möchten noch anregen, dass die Parkflächen so geplant werden, dass die einzelnen Geschäfte sicher zu Fuß zu erreichen sind. Nicht gut wäre, wenn Kinder beim Wesel der Geschäfte über die Parkflächen laufen müssen. Das ist aufgrund der hohen Wechselfrequenz der Autos immer eine kritische Situation. Es würde das Einkaufserlebnis deutlich erhöhen, wenn es hier einen vorgegebenen Laufweg geben würde. Den könnten Kinder dann auch verstehen und nutzen.
Herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Liefenweg
52078 Aachen

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

Datum des Mailversand: 24.08.2012 - 22:06:13

10. , Heussstraße 52078 Aachen, vom 30.08.2012

(31.08.2012) Bebauungsplan Bebauungsplan - Feedback Planverfahren

Seite 1

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Donnerstag, 30. August 2012 13:08
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Rombachstraße/Vennbahnweg Nr. 943

Kritik: Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sollte die schmale private Durchgangsstraße von der Heussstraße zur Trierer Straße ab Grundstück Netto für PKW und LKW gesperrt werden, lediglich Fahrradfahrer und Fußgänger sollten diese noch nutzen können.

Zustimmung:

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Heussstraße
52078 Aachen

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

Datum des Mailversand: 30.08.2012 - 13:02:24

11. , Ringstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012

Bebauungsplan Bebauungsplan - Bebauungsplan Rombachstr./Vennbahnweg

Von: [redacted]
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Mittwoch, 29. August 2012 17:32
Betreff: Bebauungsplan Rombachstr./Vennbahnweg
CC: [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bei der Bürgerbeteiligung gestern (28.8.12) fiel mir folgendes auf:

- 1) die Frage, wieso ein über 3.200 qm-VK-Fläche umfassendes Bauwerk im Ort gebaut wird, wurde nicht beantwortet.
- 2) die Frage nach ökolog. Ausgleichflächen wurde ebenfalls nicht beantwortet.
- 3) das Gesamtprojekt wurde als gegeben dargestellt. Dabei stellt sich heraus, dass der 2. BA Utopie ist, weil Herr [redacted] unmissverständlich klar machte, dass er gar nicht daran denkt in Ihre Planung einzuwilligen und seinen neuen Betrieb abzureissen.
- 4) Im Script wird mehrmals die Vermeidung von Verkehr über den Schleichweg "an der Schmiede" aufgezeigt. Gestern Abend stellte sich dies so dar, dass dieser Verkehr sich nicht vermeiden lässt. Das wird dann eine unzumutbare Belastung für die neue Wohnbebauung und das Behindertenwohnheim.

Mein Vorschlag: Wenn Ihre Planungen weiter verfeinert sind >>> bitte nochmals eine Bürgerbeteiligung durchführen. An der grossen Teilnehmerzahl gestern sehen Sie das Interesse.
Für Ihre weiteren Bearbeitungen wünsche ich Ihnen viel Erfolg und verbleibe

Mit besten Grüßen aus Aachen-Brand

[redacted]
Ringstrasse
52078 Aachen
Germany / Allemagne

12. Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 26.08.2012

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 26.08.12
Az. FB 61/620-35015-2010

Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes
- **-Rombachstraße/Vennbahnweg-** -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

--- dass die umliegenden Geschäfte „neu sortiert“ werden
und wohl auch neue Geschäfte hinzukommen.

Was mir nicht gefällt: Die vorgesehene geschlossene Bauweise in der Heussstraße ^{siehe Ziffer 4.3}

- Wenn in der Heussstraße das geplante, neue Wohngebäude unmittelbar an das vorhandene Gebäude (Salzgrotte) angebaut wird, entsteht ein überaus langes Wohngebäude, was in der Heussstraße und auch in der Rombachstraße seines gleichen sucht. Dieses geplante lange Bauwerk wird den Verkehrslärm der A 44 auf die gegenüber stehenden Wohngebäude der Heussstraße reflektieren. Auf dieser Seite der Heussstraße gibt es in der vorhandenen Bebauung kein Gebäude dieser Länge.
- Um Lärmbelastigungen von der BAB und, wie sie selbst vermuten, durch den zunehmenden Autoverkehr in der Heussstraße zu reduzieren, halte ich es für zwingend erforderlich, diese Planung zu überdenken und die vorgesehene Bebauung in der Heussstraße unbedingt durch 3 Lärmschneisen aufzulockern. Oder soll die vorgesehene geschlossene Bebauung „als Lärmschutz“ für die dahinter geplanten Einfamilienhäuser dienen ??? Das wäre für die jetzigen und zukünftigen Bewohner der Heussstraße sehr belastend und nicht hinnehmbar. Darüber hinaus scheint mir die geschlossene Bauweise hier optisch nicht besonders ansprechend. So lange Gebäude stehen in der Nähe nur im Driescherhof, selbst dort wirken sie zu groß.

Meine Verbesserungsvorschläge: In der Heussstraße nicht ein durchgehendes Wohnhaus aufbauen, sondern 3 getrennt stehende Wohnhäuser, wie in der Rombachstr., errichten. Dadurch entstehen Lärmschneisen, die den von den Hauswänden reflektierenden Verkehrslärm erheblich vermindern. Auch würde die Aussicht optisch deutlich schöner werden.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de
oder

Name: _____
Straße: Erberichshofstr.
Wohnort: 52078 Aachen

Unterschrift: _____

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

13. , Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 30.08.2012

(31.08.2012) Bauungsplan Bauungsplan - Feedback Planverfahren

Seite 1

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Donnerstag, 30. August 2012 21:57
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bauungsplan

Planverfahren: Rombachstraße/Vennbahnweg (Bebauungsplan Nr. 943)

Kritik: die besonders lange, geschlossene Bauweise in der Heussstraße; ich nehme Bezug auf meine schriftliche Eingabe 26.08.12, abgegeben im Bezirksamt.

Ich melde mich noch einmal zu diesem "Anbau", weil ihr Mitarbeiter in der öffentlichen Anhörung am 28.08.12 im Bezirksamt Brand auf einen entsprechenden Einwand eines Zuhörers zu diesem Gebäude sagte, die geschlossene Bauweise erfolge hier, weil auf der anderen Straßenseite auch schon große Gebäude ständen und man so die Gebäudedichte der gegenüberliegenden Seite aufnehmen könne. Dem widerspreche ich entschieden, weil auf der gegenüberliegenden Seite keine so langen Gebäude stehen. Die Front des geplanten Gebäudes reicht vom "Heuss-Platz" durchgehend bis zur Rombachstraße und da noch um die Ecke; das sind bestimmt mehr als 150 m!! Diese lange, durchgehende Stein-Wand wird den Verkehrslärm besonders stark auf die gegenüberliegenden Wohnungen reflektieren. Durch sogenannte Lärmschneisen würde natürlich in der Heussstraße Wohnraum verloren gehen. Wenn man aus kommerziellen Gründen auf diesen nicht verzichten will, könnte er in der Rombachstraße aufgefangen werden, indem hier z.B. aus 5 Gebäuden durch Zusammenbau 3 entstehen.
Ansonsten teile ich die in der Anhörung vorgetragene Bedenken zum LKW-Verkehr (Anlieferung und Fahrt zurück auf die Autobahn) auf dem Planungsgrundstück.
Ich bitte, meine beiden Eingaben in die noch durchzuführende Umweltprüfung einzubeziehen.

Zustimmung: ...habe ich bereits in meiner Eingabe vom 26.08.12 mitgeteilt.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Erberichshofstraße
52078 Aachen-Brand

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

Datum des Mailversand: 30.08.2012 - 21:51:13

14.

Astenetweg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

(28.08.2012) Bebauungsplan Bebauungsplan - Feedback Planverfahren

Seite 1

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Dienstag, 28. August 2012 11:51
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Rombachstraße/Vennbahnweg (943)

Kritik: Ich sehe den weiteres Ausbau dieses Bereiches sehr kritisch. Vorallem deshalb, weil ein Einkaufszentrum entstehen soll.

Vorallem vor dem Hintergrund, dass in diesem Bereich z. Zt. ein weiters Wohngebiet (Lontzenweg/Bobenden)entsteht sehe ich die Verkehrssituation sehr kritisch.

M.E. kolabiert der Verkehr teilweise jetzt schon. Es sollte bedacht werden, dass sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Sportplatz und eine Gesamtschule befinden und ein weiterer Kindergartn (Franz-Wallraff-Straße) vorübergehend Quartier beziehen wird.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Astenetweg
52078 Aachen

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

Datum des Mailversand: 28.08.2012 - 11:45:51

15. , Wilhelm-Grasmehr-Str. , 52078 Aachen

**Bebauungsplan Bauungsplan - Rückmeldung Bauungsplan Nr. 943
Rombachstraße/Vennbahnweg**

Von: [redacted]
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Montag, 27. August 2012 13:54
Betreff: Rückmeldung Bauungsplan Nr. 943 Rombachstraße/Vennbahnweg
Anlagen: Rückmeldung Bauungsplan 643_Luckert.pdf

Sehr geehrter Herr Willen,

anbei die Rückmeldung meiner Frau und mir zum Bauungsplan Nr. 943 Rombachstraße/Vennbahnweg.

Insgesamt stehen wir dem Vorhaben positiv gegenüber, sehen aber im Detail noch etwas
Verbesserungsbedarf – Details siehe angehängtes PDF-Dokument.

Mit freundlichen Grüßen



SAP Deutschland AG & Co. KG
Homburger Straße 25
40882 Ratingen, Germany

E-Mail
www.sap.com

Please consider the impact on the environment before printing this e-mail.
Pflichtangaben/Mandatory Disclosure Statements:
http://www.sap.com/germany/about/company/legal/impressum_DE.epx

Diese E-Mail kann Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse oder sonstige vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie diese E-Mail
irrtümlich erhalten haben, ist Ihnen eine Kenntnisnahme des Inhalts, eine Vervielfältigung oder Weitergabe der E-Mail ausdrücklich
untersagt. Bitte benachrichtigen Sie uns und vernichten Sie die empfangene E-Mail. Vielen Dank.

This e-mail may contain trade secrets or privileged, undisclosed, or otherwise confidential information. If you have received this e-mail in
error, you are hereby notified that any review, copying, or distribution of it is strictly prohibited. Please inform us immediately and destroy
the original transmittal. Thank you for your cooperation.

Rückmeldung zum Bauungsplan Nr. 943 – Rombachstraße/Vennbahnweg

Wilhelm-Grasmehr-Str. , 52078 Aachen.
- Aachen, den 27. August 2012.

Was gefällt:

- Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Brand, die für viele Bewohner zu Fuß oder per Rad erreichbar sind.
- Erschließung des Gewerbes von der Trierer Straße aus, um die ohnehin bereits zu stark frequentierte Rombach- und Heussstraße nicht noch mehr zu belasten.
- Integration des Einzelhandels in die bestehende Infrastruktur, statt Gewerbe „auf der grünen Wiese“.
- Wegfall des Schandflecks „Netto-Markt“

Was nicht gefällt / Verbesserungsvorschläge:

- Die vorgesehene Wohnbebauung ist zu dicht. Nach dem derzeitigen Plan entstünde eine geschlossene Front zur Heussstraße hin, die sich bis in die Rombachstraße fortsetzt. Auch sind die Einfamilienhäuser dahinter sehr gedrängt angelegt. Stattdessen sollte die Bebauung insgesamt etwas aufgelockerter erfolgen, um die Attraktivität zu erhöhen.
- In die Planung sollte eine Begrünung (Allee) der Heussstraße mit einbezogen werden. Daher sollte die Bebauung ein paar Meter nach hinten versetzt erfolgen, so wie auf der gegenüberliegenden Seite. Das bestehende Mehrgenerationenhaus ist hier leider kein gutes Beispiel.
- Die Verkehrsdichte und Geschwindigkeit auf Heussstraße müssen durch verkehrsberuhigende Baumaßnahmen dringend reduziert werden, um die Verkehrssicherheit sowie die Lebensqualität der derzeitigen und künftigen Anwohner zu erhöhen.
- Die Planung sieht den Ausbau in zwei Stufen vor. Die derzeitige Aufteilung birgt die große Gefahr, dass über einen längeren Zeitraum ein wenig attraktives Provisorium entsteht. Daher sollte man entweder die Inhalte der Bauphasen anders aufteilen, oder -besser - erst die Voraussetzungen für die Gesamtdurchführung schaffen.
- Der Baumbestand, vor allem in der Umgebung des Aldi-Marktes sollte weitestgehend erhalten bleiben.
- Das Gebiet sollte möglichst attraktiv für Fußgänger und Radfahrer sein, um lokalen Autoverkehr zu reduzieren. Hierzu sollten folgende, für Autofahrer nicht zu passierende, Zugänge möglich sein, die im derzeitigen Plan nicht klar zu erkennen sind:
 - Von der Heussstraße zwischen dem bestehenden Mehrgenerationenhaus und des entstehenden Gebäudes (hier ist auch auf dem Plan eine Art „Tunnel“ erkennbar)
 - Aldi von der Rückseite her, also ungefähr zwischen dem bestehenden Mehrgenerationenhaus und dem neuen Aldi.
 - Durchgang zur Trierer Straße vom Mehrgenerationenhaus (derzeit rückwärtige Zufahrt zum Netto-Markt - dies ist auch ein stark frequentierter Schulweg).

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung (Kontakt Daten siehe oben).

, 52078 Aachen, vom 28.08.2012

· Heussstraße · · 52078 Aachen

Oberbürgermeister der Stadt Aachen
Herr Jan Willen
- FB 61 / 20 -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 28.08.2012

**Bebauungsplan Nr: 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes
- - Rombachstraße/Vennbahnweg - -
Stadtteilkonferenz Brander Feld**

Sehr geehrter Herr Willen,

die Stadtteilkonferenz Brander Feld hat auf Ihrer TO am 19.02.2013 den Punkt
„Bebauungsplan Rombachstraße/ Vennbahnweg“, zu dem Sie freundlicherweise der
Konferenz berichten.

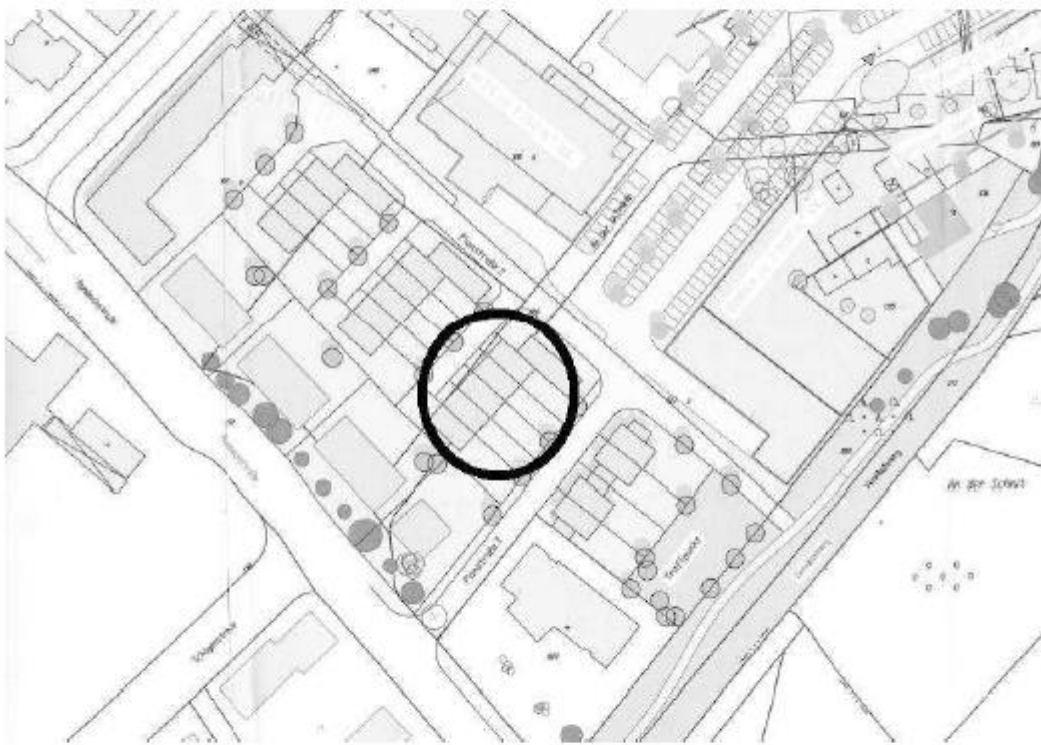
Das Interesse der Stadtteilkonferenz in dieser Thematik richtet sich auf die im „Rahmenplan
Brand“ 2009 vorgesehenen „Maßnahmen zur Entwicklung attraktiver Wohnangebote für
(junge) Familien“. Wörtlich heißt es: „Wichtiges Element der Entwicklung in diesem Bereich
ist ein zentraler Quartiersplatz. Er soll als Scharnier zwischen den Wohnbereichen und dem
Einzelhandel dienen und von beiden Nutzungen belebt werden. Ein solcher Platz fehlt im
weiteren Umfeld und kann eine wichtige Rolle im Raumgefüge spielen.“ (Rahmenplan Brand
2009, S.52 und Planskizzen S. 53)

Der im Planentwurf vorgesehene randständige „Treffpunkt“ am Vennbahnweg erfüllt diese
Forderung nicht.

Ich beantrage, dass die Stadtteilkonferenz die Verwaltung um eine diesbezügliche
Überarbeitung der Planung bittet (beigefügte Skizze als Vorschlag).

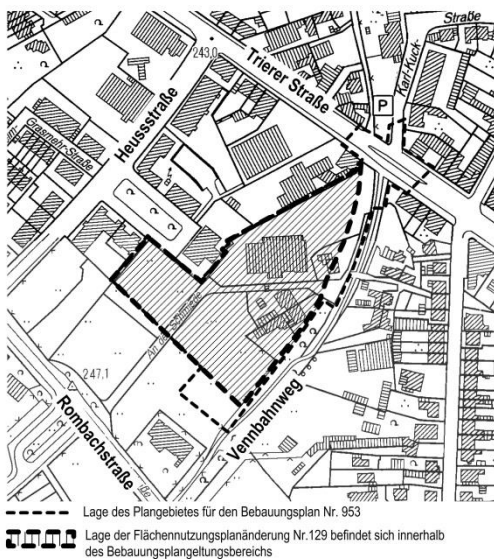
Mit freundlichen Grüßen

Kopie z.K.: Frau Lissy Welter, Sprecherin der Stadtteilkonferenz
Frau Marianne Krott, Bezirksamtsleiterin
Bezirksvertretung



Vorschlag für die Position des zentralen Quartiersplatz im Rahmen der aktuellen Flächennutzung.

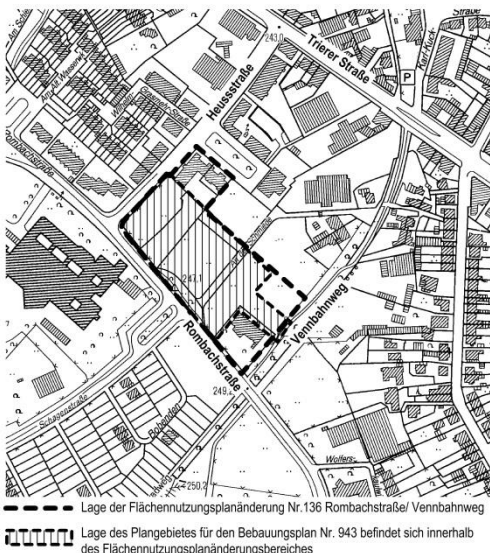
**Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
zu den Verfahren:
Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungs-
planes 1980 Stadt Aachen Trierer Straße/Vennbahnweg-
für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heusstraße und Vennbahnweg
im Stadtbezirk Aachen-Brand**



Lage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 129 befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 953

sowie

**Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung Nr. 136 des Flächennutzungs-
planes 1980 Stadt Aachen Rombachstraße / Vennbahnweg
für den Bereich zwischen Rombachstraße, Heusstraße und Vennbahnweg
im Stadtbezirk Aachen-Brand**



Lage des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 943 befindet sich innerhalb des Flächennutzungsplanänderungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

Abwägungsvorschläge zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planbereich in viereigenständige Bauleitplanverfahren eingeteilt:

VEP 953 – und Änderung Nr. 129 des FNP -Trierer Straße/Vennbahnweg-
sowie B-Plan 943 – und Änderung Nr. 136 des FNP -Rombachstraße/ Vennbahnweg- geteilt.

Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für alle o.g. Planverfahren erstellt.

1. Niederschrift der Bürgeranhörung vom 28.08.2012
2. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln, bevollmächtigt durch vom 28.08.2012
3. , Heussstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012
4. , Zehntweg , 52058 Aachen, vom 31.08.2012
5. Heussstraße , 52078 Aachen, vom 22.08.2012
6. Heussstraße , 52078 Aachen, vom 28.08.2012
7. , Am Rollefer Berg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012
8. , Dr. B.-Klein-Straße 52078 Aachen, vom 29.08.2012
9. , Liefenweg , 52078 Aachen, vom 24.08.2012
10. , Heussstraße , 52078 Aachen, vom 30.08.2012
11. , Ringstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012
12. ,, Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 26.08.2012
13. , Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 30.08.2012
14. , Stockem, Astenetweg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012
15. Wilhelm-Grasmehr-Str. , 52078 Aachen
16. Heussstraße 52078 Aachen, vom 28.08.2012

1. Niederschrift der Bürgeranhörung vom 28.08.2012 Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Verkehr

- Durch die beiden Vorhaben, Einzelhandelszentrum und Wohngebiet wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, der die vorhandenen Verkehrswege zusätzlich belasten wird. Zur Prüfung und Beurteilung der Situation wurden für beide Bauleitplanverfahren Verkehrsuntersuchungen erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Schluss, dass die zusätzlichen Verkehre insgesamt abgewickelt werden können und untragbare Verhältnisse nicht zu befürchten sind. Die Situation der Fußgänger in der Rombachstraße ist bekannt und wurde jüngst durch die Straßenverkehrsbehörde und Polizei begutachtet. Zur Verbesserung der Situation am bestehenden Fußgängerüberweg vor der Gesamtschule an der Rombachstraße werden Korrekturen der Verkehrssicherheit erwogen. Die konkrete Verkehrsregelung und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und kann daher nicht durch den Bebauungsplan festgelegt werden.

Es wird an der Einfahrt Trierer Straße eine vollständig neue Kreuzungssituation geplant. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass die Haltelinien der Fahrstreifen Richtung Kornelimünster zurückversetzt werden. Zudem erhält die Ausfahrt zwei differenziert signalisierte Fahrstreifen. Somit ist eine gute Erschließung des Einkaufszentrums gewährleistet. Der bestehende Knotenpunkt erlaubt Kunden-Pkw und anliefernden Lkw ein abbiegen von und auf die Liegenschaft nur nach rechts. Eine neue Signalisierung soll dem Kunden-Pkw und den anliefernden Lkw ein abbiegen links und rechts von und auf die Liegenschaft ermöglichen. Es werden zusätzliche zwei Fußgänger-/Radfahrerfurten geplant. Es erfolgt ebenso eine Integration des Vennbahnweges, sodass eine Überquerung der Trierer Straße für Fußgänger und Radfahrer zukünftig unproblematisch ist.

- Das Verkehrsgutachten weist die Verkehrsqualitätsstufen der einzelnen Verkehrsströme aus. Im signalisierten Kreuzungspunkt Heussstraße/Trierer Straße wird für die Querung der Fußgänger sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die beste Qualitätsstufe (A) erreicht. In einer Entfernung von ca. 80 m vom Knotenpunkt Heussstraße/Rombachstraße liegt der Fußgängerüberweg an der Rombachstraße. Somit bestehen zwei Querungshilfen im Umfeld der Heussstraße, die eine sichere Querung in einem Abstand von max. 180 m garantieren. Durch das Wohngebiet und das Einzelhandelszentrum werden neue Verkehre erzeugt, die im Vorfeld zwar prognostiziert, jedoch nicht abschließend bestimmt werden können. Ebenfalls ist die konkrete Verkehrsregelung und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und kann daher nicht durch den Bebauungsplan festgelegt werden. Sollten sich die Querungen von Fußgängern auf der Heussstraße durch die geplanten Nutzungen häufen und Konflikte entstehen, die aktuell nicht oder nur unzureichend eingeschätzt werden können, sollen nachträgliche Maßnahmen zur Querungshilfe vorgesehen werden.
- Die Anlieferung wird, wie im heutigen Zustand, u.a. über die A 44 und dann weiter über die Trierer Straße erfolgen. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass der Lieferverkehr auf der Trierer Straße sowie auf dem Plangebiet problemlos abgewickelt werden kann. Die Erschließung von der Trierer Straße soll zukünftig von Kunden, Beschäftigten und Liefer- und Ladeverkehren genutzt werden. Das Verkehrsgutachten setzt sich mit der Erschließung von und in der Trierer Straße aus westlicher und östlicher Richtung auseinander. Die Ausfahrt in die westliche wie auch die östliche Richtung ist für einen Sattelzug möglich. Bei der Ausfahrt in östliche Richtung benötigt ein Lieferfahrzeug beide Fahrstreifen der Trierer Straße in östliche Fahrtrichtung. Die Anfahrbarkeit der Liefer- und Ladebereiche für den Drogisten, Discounter sowie Vollsortimenter sind möglich. Bei der Einfahrt des Sattelzuges in die Liefer- und Ladebereiche des Drogisten wie auch des Discounters muss der Sattelzug während des Rangiermanövers einmal über die östliche Fußgänger- und Radfahrer Anbindung von der Trierer Straße in das Vennbahncenter fahren. Der

Liefer- und Ladebereich des Vollsortimenters ist an der südlichen Gebäudekante des Vennbahncenters angeordnet, daher müssen Liefer- und Ladeverkehre den Parkplatz überfahren. Als zweite Erschließung wird die Anbindung an die Rombachstraße über die Planstraße 1 des projektierten Wohngebietes geplant. Die hierdurch entstehende „Durchfahrtsmöglichkeit“ wird baulich für Lkw gesperrt. Es bleibt bei der ausschließlichen Anfahrt für den Lieferverkehr über die Trierer Straße.

- Die Flächenfestsetzung des Wohngebietes ermöglicht es, eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen und den vorgesehenen Flächen für die Tiefgaragen unterzubringen. Von einem Mangel an Stellplätzen im Angebotsbebauungsplan kann folglich nicht ausgegangen werden. Die Festsetzung konkreter Stellplatzzahlen in einem Angebotsbebauungsplan ist jedoch nicht möglich und ist dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
- Die Verkehrsgutachten weisen nach, dass keine untragbaren Verkehrsverhältnisse zu befürchten sind. Das vorhandene Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre aus dem Wohn- und Einzelhandelsgebiet aufnehmen und abführen. Bei der Einstufung der Verkehrsqualität erreicht der abfließende Kfz-Verkehr am nächstliegenden Knoten Trierer Straße/Heussstraße im Prognosefall in den vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden die Qualitätsstufe C. Gemäß der zugrundeliegenden Qualitätsdefinition ist mit einer Wartezeit von ≤ 50 s zu rechnen. Hierzu wird ausgeführt, dass nahezu alle während der Sperrzeit (Rotphase) ankommenden Verkehrsteilnehmer in der nachfolgenden Freigabezeit (Grünphase) weiterfahren können. Beim Kraftfahrzeug tritt im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf. Die Verkehrsqualitäten sind von der besten Stufe A bis zur schlechtesten Stufe F eingeordnet. Mit der Stufe C erfüllt der Verkehrsfluss im Knotenpunkt einen durchschnittlichen Wert, so dass von einem Handlungsbedarf nicht auszugehen ist. Eine zusätzliche Videoüberwachung ergab eine Rückstauung in der in der Heussstraße in dem Zeitraum von 7.40 bis 8.00 Uhr. Diese Rückstau resultiert –nach dem Gutachten– aus dem zur gleichen Zeit stattfindenden Rückstau auf der Trierer Straße von der Autobahnanschlussstelle bis in den Knotenpunkt hinein, dementsprechend konnte der Verkehr aus der Heussstraße – trotz theoretisch ausreichender Grünzeit – nicht abfließen. Auch aus dem begrenzten Zeitraum der Verkehrsbehinderung von rund 30 min. in den frühen Morgenstunden lassen sich keine untragbaren Verhältnisse ableiten, die eine planungsrechtliche Festsetzung des Wohngebietes infrage stellen würde. Es ist nicht möglich und auch nicht sinnvoll sämtliche Verkehrsanlagen auf kurzfristige Behinderungen des ansonsten funktionierenden Verkehrsflusses abzustellen.
- Durch die versetzte Wegeführung der Planstraße 1 zur Schagenstraße wurde bewusst die Möglichkeit einer direkten Verbindung zur Trierer Straße unterbunden. Gänzlich lässt sich die Nutzung für Schleichfahrten jedoch nicht vermeiden. Aufgrund der signalisierten Einmündung zur Trierer Straße und einer unterstellten Kundenfrequenz ist jedoch mit vergleichbaren Wartezeiten zu rechnen wie bei einer regulären Fahrtstrecke über die Heussstraße. Das Verkehrsgutachten stellt dar, dass die Verkehrsqualitätsstufen in den Spitzenstunden sowohl für den Knoten Trierer Straße/Heussstraße als auch Trierer Straße/Einfahrt Einkaufszentrum eine identische Bewertung C aufweisen. Unter diesen Bedingungen ist zweifelhaft, ob die Verbindung über den Stellplatz des Einkaufszentrums einen zeitlichen Vorteil bildet und als Schleichweg überhaupt in Betracht käme.

Die Zufahrt des Einkaufszentrums aus Richtung Rombachstraße wird baulich für den Lkw-Anlieferverkehr gesperrt. Als Zuwegung für die Ver- und Entsorgung des Einkaufszentrums bleibt ausschließlich der Anschluss Trierer Straße. Durch die geplante Neugestaltung des Knotenpunktes an der Trierer Straße, die Schaffung eines konfliktarmen Kreuzungsbereiches mit einer Lichtzeichenanlage (Ampel) und die Möglichkeit sowohl von der Trierer Straße als auch aus dem Einkaufszentrum rechts und links abbiegen zu können ist mit Lkw-Schleichverkehr aus dem Wohngebiet Brander Feld nicht zu rechnen.

- Die Anbindung des Wohngebietes für den Fuß- und Radverkehr wurde berücksichtigt. Die Planstraße 1 erhält einen Fuß- und Radweganschluss an den Vennbahnweg durch die öffentliche Grünfläche. Die Planstraße 2 erhält eine fuß- und radläufige Verbindung zur Heussstraße. Zusätzlich berücksichtigt die Flächenfestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche einen beidseitigen Fußweg in der Planstraße 1. Unter Benutzung des Vennbahnweges besteht eine gute Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd wie auch Ost-Westrichtung.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) haben die Anregungen keine Relevanz.
Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

Einzelhandel

- Im Vorentwurfsstadium wurde davon ausgegangen, den betroffenen Grundstückseigentümer des Garten- und Futtermittelhandels von den Vorzügen der Gesamtplanung zu überzeugen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Neugestaltung des Gesamtbereiches einschließlich der Grundstücke an der Trierer Straße wurde ein Konsens zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Aachen vorausgesetzt. Die deutliche Ablehnung des Grundstückseigentümers und die gesicherte Darstellung der Übernahme des Einzelhandels durch die Kinder des jetzigen Eigentümers haben dazu geführt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung auf den ersten Bauabschnitt zu beschränken. Durch die Reduzierung der Geltungsbereiche entstehen dem Grundstückseigentümer keine Nachteile.
- Die Einzelhändler des geplanten Nahversorgungszentrums werden ein Drogist, ein Lebensmittel-Discounter und ein Vollsortimenter sein. Der Discounter wird ebenso wie der Vollsortimenter ersetzt. Die ALDI Filiale wird abgebrochen und neu gebaut. Der EDEKA Markt wird von der Heussstraße zum VennbahnCenter lediglich verlagert. Ein Kaufkraftverlust ist wegen der Aufwertung und der damit einhergehenden Attraktivitätssteigerung der Einkaufssituation auch auf der Trierer Straße nicht zu besorgen. Durch das geplante Einkaufszentrum wird die Kaufkraft der Brander Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil gebunden und fließt nicht in andere Zentren ab. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich das Verbraucherverhalten in Brand ändert und eine Verlagerung der Wareneinkäufe stattfinden. Die Ausweitung der Verkaufsflächen und die Steigerung der Einkaufsattraktivität entsprechen den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen. An integrierter Stelle im Zentrum von Brand sollen nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen gebündelt und attraktiver gestaltet werden. Ein Schutz vor möglicher Konkurrenz ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.
- Die einzelnen Betreiber des Einkaufszentrums werde ALDI SÜD, EDEKA Rhein Ruhr und dm Karlsruhe als Hauptbetreiber sein. Es ist beabsichtigt einen Textilmarkt ebenfalls neben sonstigen Konzessionärs Betreibern (Bäcker, Lotto etc.) anzusiedeln.
- Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen steuert den großflächigen Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet von Aachen und legt gemäß den regionalplanerischen und ortsspezifischen Vorgaben Versorgungszentren fest. Die Grundstücke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 953 liegen in einem solchen Versorgungsbereich, dem Stadtteilzentrum von Brand. Alle maßgeblichen Anforderungen, werden an dieser Stelle erfüllt. Der Standort Camp Pirotte erfüllt diese spezifischen Kriterien nicht und wurde infolge dessen nicht als Versorgungsbereich festgesetzt. Da die Flächen der Versorgungszentren begrenzt sind, macht es Sinn, diese auch zu entwickeln, wenn sie verfügbar sind, um somit die Versorgung der Bevölkerung nachhaltig und zentral sicherzustellen.

- Das Nahversorgungszentrum kann von der Trierer Straße und auch vom geplanten Wohngebiet in der Rombachstraße aus fußläufig erschlossen werden. Des Weiteren ist ein unmittelbarer Zugang von der Heussstraße vorgesehen. Zudem werden alle Zugänge barrierefrei erschlossen. In der Folge der Neuplanung der Kreuzung Trierer Straße wird es zukünftig eine neue signalisierte Fußgänger- und Radfahrerfurt geben, die im Zweirichtungsverkehr angelegt wird. Somit wird eine fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks zusätzlich verbessert. Im Plangebiet werden ebenfalls Fußgängerwege sowie Querungshilfen auf der Stellplatzfläche vorgesehen.
- Grundsätzlich wird mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Kundenverkehre gerechnet. Entsprechend des Verkehrsgutachtens können die zusätzlichen Verkehre von den angrenzenden Straßen gut bewältigt werden. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen für Feinstaub deutliche Einhaltung der Grenzwerte für die Jahresmittelwerte und die zulässigen 35 Überschreitungen für den Nullfall 2016 und den untersuchten Planfall mit einer Erschließung des Plangebietes über die Trierer Straße. Ebenso wird der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid im Nullfall 2016 und Planfall im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Das Kurzzeitkriterium für Stickstoffdioxid wird deutlich eingehalten.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) haben die Anregungen keine Relevanz.
Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen z.T. zu folgen.**

Wohnbestandsüberplanung

- Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung befand sich die Wohnimmobilie Ringstraße 17 im Eigentum der Stadt Aachen. Im Zuge der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens soll die Immobilie an den Vorhabenträger veräußert werden. Die Stadt Aachen ist mithilfe der Wohnungsbaugesellschaft GEWOGÉ bemüht eine adäquate Ersatzwohnung zu beschaffen. Sollten sich die Bemühungen bis zum Veräußerungstermin nicht erfüllen, geht das Mietverhältnis auf die Erwerberin über. Der Kündigungsschutz des Mietverhältnisses „Ringstraße 17“ richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- Es wird zu keiner Zwangsentziehung der Grundstücke kommen.
- Durch einen Wechsel des Vorhabenträgers und einer Neuausrichtung des Einzelhandelsvorhabens ist es zu einem Zeitverzug gekommen. Die Aktuelle Zeitplanung sieht eine Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne in 2015 vor. Ein Baubeginn des Einzelhandelszentrums und der Erschließungsanlagen des Wohngebietes in 2015 wird angestrebt.
- Der Bereich zwischen Netto-Markt und Apotheke bleibt von der Planung unberührt, da der ursprünglich vorgesehene II. Bauabschnitt nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde. Das Pachtverhältnis kann somit erhalten werden.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

Umwelt

- In der Heussstraße und über die Rombachstraße wird zukünftig kein Anlieferverkehr stattfinden. Die Anlieferung des Einkaufszentrums wird ausschließlich über die Trierer Straße erfolgen. Das Lärmschutzgutachten zeigt auf, dass die Anlieferung des Nahversorgungszentrums jeweils mit entsprechenden Lärmschutzwänden in einer Höhe von 2.50 – 3.00 m von der Wohnbebauung abgeschirmt wird. Zudem wird die Anlieferung des Vollsortimenters mit Orientierung zum geplanten Wohngebiet zusätzlich vollständig eingehaust, um Lärmbelastungen zu vermeiden.

Eine Anlieferung vor 6.00 Uhr wird vertraglich ausgeschlossen und darf erst nach 6.00 Uhr bis maximal 22.00 Uhr erfolgen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Im Sondergebiet - Einkaufszentrum eine GRZ von 0,9. Diese Werte orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen gemäß der Baunutzungsverordnung bzw. führen zu einer geringfügigen Überschreitung. Demnach können die Grundstücke im Einzelhandelsbereich bis zu 90 % und im Wohngebiet zu 40 % überbaut werden. Bei dem hier geplanten Einzelhandelsbereich handelt es sich um einen zentralen Versorgungsbereich gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen. Diese Flächen sind naturgemäß rar und müssen infolge dessen verdichtet geplant werden. Bei der Ausweisung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind eine Verdichtung und damit eine hohe Versiegelung von Flächen zwingend. Bei der vorliegenden Planung liegt die Versiegelung von Flächen für das Wohngebiet im Zulässigkeitsrahmen der Baunutzungsverordnung und wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Die Überschreitung der Obergrenzen für das Sondergebiet Einkaufszentrum ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar und wird durch die Herstellung von Gründächern auf den Einzelhandelsgebäuden ausgeglichen.
- Die derzeit als Freiraum wahrgenommene Wiesenfläche ist planungsrechtlich bereits als Misch- und Gewerbegebiet gesichert. Eine Bebauung hätte auch schon in der Vergangenheit jederzeit erfolgen können. Somit ändern die aktuellen Bauleitplanverfahren lediglich eine Form der Nutzung, über die vor langer Zeit entschieden wurde. Ein Ausgleich für den Eingriff hat somit ausschließlich nur für zusätzliche Maßnahmen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen, zu erfolgen. Als Ausgleich für das Einzelhandelsvorhaben sind interne Maßnahmen, wie Pflanzverpflichtungen, Grünflächen wie auch externe Maßnahmen vorgesehen. Der Ausgleich für das Wohngebiet wird an externer Stelle vorgesehen. Die Stadt Aachen verfügt für eigene Flächenentwicklungen über einen Ausgleichspool, bei dem die Einzelmaßnahmen verrechnet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine größere Grünfläche für einen Spielplatz und als Fahrradraststation vorgesehen, die qualitativ gestaltet werden soll.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) haben die Anregungen keine Relevanz.
Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

Qualität

- Ziel der städtebaulichen Planung ist eine verträgliche Verdichtung der Wohnbebauung. Die Flächen an der Heussstraße bieten sich für eine verdichtete Bauweise besonders an, da die vorhandenen Gebäude eine ähnliche Dichte aufweisen. Die Planung und Baugenehmigung des vorgezogenen Bauvorhabens (Ecke Rombachstraße/Heussstraße) beruht auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678 II aus dem Jahre 1990. Dieser Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bebauung entlang der Heussstraße fest. Auch die grenzständige Bebauung des Gebäudes Heussstraße 41 erfordert einen unmittelbaren Anbau an die vorhandene Struktur. Städtebaulich entspricht diese bereits umgesetzte Bebauung den Planungszielen des Bebauungsplans 678 und 943 gleichermaßen.
- Die Baulücke neben dem Gebäude Heussstraße 41 wird vollständig geschlossen. Es wird dort ein Gebäude mit kleinteiligem Einzelhandel entstehen, dieser nimmt die Flucht des vorhandenen Wohngebäudes auf und orientiert sich auch an dessen Höhe. Durch die Größe des Sortimentes wird es an dieser Stelle keinen störenden Rangier- oder Lieferverkehrslärm geben. Die Schließung der Baulücke erfolgt somit in einer verdichteten Bauweise und wird von der Fassade entsprechend dem Bestandsgebäude qualitativ gestaltet.

- Die Gebäude des Einzelhandels variieren in der Höhe. Das höchste Gebäude des Einkaufszentrums ist mit einer Höhe von 251,75 m ü. NHN festgelegt, das niedrigste Gebäude liegt bei 251,75 ü. NHN. Die Gebäudehöhen liegen zwischen 7,50 und 6,50 m. Zudem werden noch Werbeträger an dem Hauptgebäude sowie dem Riegel in der Heussstraße über den jeweiligen Eingängen angebracht. Hierbei handelt es sich Werbeträger leichter Konstruktionsbauweise, die das Gebäude um ca. 3.00 m überragen.
- Die Fassade wird aus einer Vorhangfassade bestehen. Es ist geplant, diese in einer Metalloptik auszuführen, damit ist die Fassade modern gestaltet und fügt sich durch das fließende Fassadenbild gut in die vorhandene Umgebung ein. Die Rückfassade zum Vennbahnweg soll gleichwertig gestaltet werden. Zudem wird angedacht, das Gebäude zum Vennbahnweg hin noch zusätzlich mit Lichtelementen oder Begrünung zu gestalten. Es wird somit gewährleistet, dass es sich nicht hier nicht um eine klassische Gestaltung eines Einkaufszentrums handelt sondern um eine innovative und hochwertige Ausführung.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) haben die Anregungen keine Relevanz.
Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

2. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln, bevollmächtigt durch vom 28.08.2012

- Im Vorentwurfsstadium wurde davon ausgegangen, die betroffenen Grundstückseigentümer von den Vorzügen der Gesamtplanung zu überzeugen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Neugestaltung des Gesamtbereiches einschließlich der Grundstücke an der Trierer Straße wurde ein Konsens zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Aachen vorausgesetzt. Die deutliche Ablehnung eines Grundstückseigentümers und die gesicherte Übernahme des Einzelhandels durch die Kinder des jetzigen Eigentümers haben dazu geführt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung auf den ersten Bauabschnitt zu beschränken. Durch die Reduzierung der Geltungsbereiche entstehen dem Grundstückseigentümer keine Nachteile.

Aufgrund der für eine weitere Entwicklung des Gebietes unvorteilhaften, diagonal auf die Trierer Straße zulaufenden Parzellen soll der Gebäudebestand jedoch nicht –wie durch den Grundstückseigentümer gewünscht- durch den Bebauungsplan 953 überplant und als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsvorhaben festgesetzt werden. Dies würde in der Konsequenz zu einer Verfestigung der derzeitigen nicht wünschenswerten städtebaulichen Situation führen. Die Grundstücke an der Trierer Straße liegen nach wie vor im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 678, der auch die Zulässigkeit von Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen weiterhin bestimmt.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) haben die Anregungen keine Relevanz.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen den Anregungen z.T. zu folgen.**

3. , Heussstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012

- Die beschriebene Verbindung zwischen der Heussstraße und der Trierer Straße verläuft ausschließlich über private Grundstücke. Diese Wegeführung wird als Schleichweg missbraucht, um die Wartezeit an der Lichtsignalanlage an dem Knotenpunkt Heussstraße/Trierer Straße zu umgehen. Diese Umgehung der öffentlichen Verkehrsstraßen wird von der Verwaltung grundsätzlich nicht befürwortet. Eine Handhabe zur Unterbindung liegt jedoch ausschließlich bei den Grundstückseigentümern und nicht bei der Gemeinde. Insoweit ist mit einer Verbesserung der Situation wegen des Verzichts der Festsetzung des 2. Bauabschnittes nicht zu rechnen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht möglich den Konflikt auf Ebene des Flächennutzungsplans oder im Bebauungsplan zu lösen.

4. , Zehntweg , 52058 Aachen, vom 31.08.2012

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 953 übernimmt die Darstellungen den Zentren- und Nahversorgungskonzeptes und setzt dieses in verbindliches Planungsrecht um. Zur Qualifikation eines Bereiches als Stadtteilzentrum sind vielfältige Kriterien zu erfüllen. Diese Kriterien werden im Bereich des REWE-Marktes an der Freunder Landstraße nicht erfüllt. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist ein Konkurrenzschutz nicht möglich, so dass theoretisch eine Überversorgung in einem Marktsegment nicht auszuschließen ist.
- Der Bebauungsplan Nr. 943 sieht entlang der Heussstraße und der Rombachstraße Geschosswohnungsbau vor. Der Geschosswohnungsbau an der Heussstraße wird aufgrund der Länge und der Dichte von der Öffentlichkeit kritisiert. Insoweit erscheint es sinnvoll die Bebauung in Richtung Vennbahnweg allmählich aufzulockern und eine Mischung verschiedener Wohnformen und -dichten vorzusehen.
- Bei dem Stadtteilzentrum in Brand handelt es sich um einen integrierten Standort, der von unterschiedlichen Bestandsnutzungen umgeben ist. Außerdem sind bestimmte Mindestgrößen der Einzelhandelsbetriebe erforderlich, um ein zukunftsfähiges Einkaufszentrum zu entwickeln. Die Implikation einer architektonischen Großform in ein bestehendes innerstädtisches Gefüge in der Kombination mit beschränkt zur Verfügung stehenden freien Grundstücken bietet eine hohe städtebauliche und architektonische Herausforderung. Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Aachen und die Vorhabenträgerin mehrfach versucht mit allen direkt betroffenen Grundstückseigentümern Kaufverträge abzuschließen. Mit drei von vier Eigentümern ist man handelseinig geworden. Ein Grundstückseigentümer hat alle Kaufverhandlungen abgelehnt. Dieses Grundstück wird mit dem Sondergebiet überplant und im Bestand gesichert. Städtebaulich ist die Situation nicht wünschenswert, jedoch bleibt keine Alternative, da die Entwicklung auf einer Freiwilligkeit beruht. Es ist davon auszugehen, dass sowohl der Wohnwert als auch der Grundstückswert tendenziell abnehmen wird. In der Güterabwägung ist dem Bedarf nach einem zeitgemäßen und zukunftsfähigen Einkaufszentrum und einer städtebaulichen Neuordnung der bestehenden Flächen zwischen Trierer Straße und der Rombachstraße ein höherer Stellenwert einzuräumen als dem aktuellen Wohn- und ggf. Flächenwert der Immobilie, Ringstraße 15. Es ist technisch möglich und langfristig absehbar, dass das Grundstück in den Einzelhandelskomplex integriert werden kann. Insoweit erscheint die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandelszentrum auch für das bestehende Wohnhaus nachvollziehbar und schlüssiger als die Festsetzung eines Misch- oder Wohngebietes an dieser Stelle.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) haben die Anregungen keine Relevanz.
Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

5. Heussstraße , 52078 Aachen, vom 22.08.2012

- Die Darstellungen und Forderungen des Rahmenplans Brand aus dem Jahre 2009 bilden die Grundlage für die beiden Bebauungspläne zwischen der Trierer Straße und der Rombachstraße. Entsprechend dieser Vorgaben wurden die ersten Vorentwürfe gefertigt und diskutiert. Je weiter ein Bauleitplanverfahren fortschreitet umso mehr Randbedingungen fließen in das Verfahren ein und verändern die konkrete städtebauliche Konzeption. Betrachtet man die beispielhaften Entwürfe zum Wohngebiet wird deutlich, dass die aktuelle städtebauliche Planung diesen weitgehend entspricht. Da es sich bei dem Wohngebiet um einen Angebotsbebauungsplan handelt sollen Wohnformen festgesetzt werden, die nachgefragt und umsetzbar erscheinen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans

ermöglichen vielfältige Wohnformen vom Mietwohnungsbau bis zum Eigenheimbau. Die vier Wohngebäude an der Rombachstraße sind z.B. auch als Gemeinschaftswohnanlage denkbar. Trotz des nicht vorhandenen Vorhabenbezuges werden ausreichende Variationen und innovative Wohnprojekte durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht. Die Ausgestaltung der Gebäude und der Wohnformen ist letztendlich ein Resultat der Nachfrage sowie der Vermarktung und nicht zwangsläufig Aufgabe der Bauleitplanung.

- Der Anbau an das Gebäude Heussstraße 41 wird in geschlossener Bauweise erfolgen. Das geplante Gebäude nimmt die Flucht sowie die Riegelstruktur des vorhandenen Wohngebäudes auf und orientiert sich auch an dessen Höhe. Städtebaulich fügt sich dieser Anbau des Einzelhandels in die vorhandene Baustruktur und wirkt somit nicht als Fremdkörper. Zu der Wohnbebauung hin sind Grünflächen sowie Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.
- Aufgrund der Nutzung wird es der Gestaltungsaufgabe nicht gerecht, den neuen Baukörper in der Heussstraße entsprechend der Bestandswohngebäude zu gestalten. Die Hauptgestaltungselemente sind Glas, sowie eine hochwertige Vorhangsfassade, die sich an den restlichen Einzelhandelsgebäuden orientieren. Somit bildet die Planung eine geschlossene Einheit. Die Planung wurde Anfang des Jahres 2015 den unmittelbaren Nachbarn vorgestellt und ein weitgehendes Einvernehmen bezüglich der Gebäudekubatur und der Freiflächengestaltung erzielt.
- Die Nutzung des Anbaukörpers wird keine ALDI-Filiale mehr beinhalten. An dieser Stelle ist nun ein kleinteiliger Einzelhandel geplant. Daher ist weder mit Lärm durch Lieferverkehr, noch ein „Missbrauch“ der Heussstraße aus Erschließungszwecken zu rechnen. Die Heussstraße wird lediglich zur Erschließung der unter dem Einzelhandelsgebäude befindlichen Tiefgarage genutzt. Die Tiefgarage soll ausschließlich den Nutzern des Obergeschosses (Praxen/Dienstleistern/etc.) als notwendige Stellplätze dienen.
- Der Einzelhandel wird sich zur Heussstraße in Form von Arkaden öffnen. Über die Heussstraße wird lediglich die Erschließung der geplanten Tiefgarage erfolgen, der Rest des Plangebietes ist von dort aus nur fußläufig zu erreichen.
- Über die Heussstraße wird kein Anlieferverkehr erfolgen.
- Als Trennung zwischen den Bebauungsplangebieten Wohnen und Einzelhandel ist ein breiter Grünstreifen vorgesehen. Hier sind auch Anpflanzungen von Bäumen geplant.
- In dem Plangebiet sind genügend Fußwege eingeplant. Fußgänger können das Einkaufszentrum problemlos von der Trierer Straße der Heussstraße sowie von der Planstraße 1 und 2 aus dem geplanten Wohngebiet aus zu erreichen. Die neu geplante Kreuzung der Trierer Straße beinhaltet eine neue signalisierte Fußgänger- und Radfahrerfurt, die im Zweirichtungsverkehr angelegt ist, somit wird die fußläufige Erschließung des Einkaufszentrums zusätzlich erleichtert. Auf dem Plangebiet sind entsprechende Fußgängerwege geplant, die sich von der Pflasterung her von der Fahrbahn unterscheiden. Es sind zudem diverse Querungshilfen für Fußgänger geplant.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung haben die Anregungen keine Relevanz.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird empfohlen, den Anregungen z.T. zu folgen.

6. Heussstraße , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

- Den Vertretern der Eigentümergemeinschaft wurde im Dezember 2014 die aktuelle städtebauliche Konzeption erläutert und Fragen beantwortet.
- Der straßenbegleitende Wohnungsbau folgt den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678, der entlang der Heussstraße eine geschlossene Bauweise festsetzt. Auf der gleichen Grundlage wurden die Gebäude der Einwanderer genehmigt und grenzständig errichtet. Aufgrund der dichten Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Heussstraße ist fraglich inwieweit eine Durchlüftung aus Westen überhaupt möglich ist. In Anbetracht der Lage am Siedlungsrand und dem vergleichsweise großen Innenbereich ist nicht mit unterbundener Frischluftzufuhr zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 943 setzt entlang der Grundstücksgrenze eine offene Bebauung mit zwei Vollgeschossen fest. Durch die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wird der Innenbereich ausreichend durchströmt. Der Bebauungsplan ermöglicht entlang der Heussstraße eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Aufgrund der Festsetzungen ist im Innenbereich eine Bebauung mit bis zu 14 Wohneinheiten möglich. Der Verkehr und die resultierenden Lärmimmissionen werden als gebietstypische Bedingungen eingestuft und führen zu keinen bewältigungsbedürftigen Konflikten im Umfeld.
- Der Flächenverbrauch durch die Verkehrsflächen entspricht den städtebaulichen Notwendigkeiten zur Erschließung einer zeitadäquaten Wohnbebauung mit einer optimierten Ausrichtung zur Sonne und der notwendigen Erschließung des Einkaufszentrums. Von einem übermäßigen Verbrauch kann keine Rede sein. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Entwürfe gefertigt. Die vorliegende städtebauliche Konzeption hat sich als geeignet erwiesen, alle möglichen Belange und Auswirkungen zufriedenstellend bewältigen zu können. Durch den Bebauungsplan wird das bisher zulässige Nutzungsspektrum eines Mischgebietes auf die eines Wohngebietes zurückgesetzt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Beeinträchtigungen für die Bewohner des Gebäudes Heussstraße 41-43, durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes objektiv verringern werden.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) haben die Anregungen keine Relevanz.
Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

7. , Am Rollefer Berg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

- Grundsätzlich kann nachvollzogen werden, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen auch in zentralen städtebaulichen Lagen als attraktives Wohnumfeld wahrgenommen werden. Im vorliegenden Fall gilt aber zu berücksichtigen, dass diese innerörtlichen Freiflächen planungsrechtlich bereits als Baugebiete gemäß dem Bebauungsplan 678 festgesetzt waren. Diese Flächen haben bereits einer Abwägung von einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Baugebiet unterlegen und wurden zugunsten des Baugebietes (Mischgebiet/Gewerbegebiet) entschieden. Auch bei einer Prüfung sämtlicher aktueller Belange erscheint es sinnvoll, die zu großen Teilen bereits erschlossenen Flächen baulich zu nutzen. Durch eine Nutzung der erschlossenen innerörtlichen Freiflächen wird der Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt und Flächen für den Wohnraum und den großflächigen Einzelhandel bewahrt. Gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Als solches übernimmt der Bereich zukünftig eine wesentliche Versorgungsfunktion im Zentrum von Brand.

**Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) keine Relevanz.
Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

8. , Dr. B.-Klein-Straße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012

- Das Verkehrsgutachten beinhaltet die Planung der Ein- und Ausfahrt des Plangebietes. Zur Regulierung des Verkehrs werden hier eine neue Lichtsignalanlage sowie eine zusätzliche Abbiegespur geplant. Die Haltelinien der Fahrstreifen werden in Richtung Kornelimünster zurückgesetzt. Somit kann das Gelände von beiden Richtungen erschlossen und auch –entgegen der heutigen Situation – in Richtung Innenstadt hin verlassen werden. Auf dem Gelände des Einkaufszentrums wird es hierfür Abbiegespuren geben, die ebenfalls signalisiert sind. Eine neue Querung des Vennbahnweges bzw. der Radfahrer über die Trierer Straße wird ebenfalls erfolgen.
- Die Option eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Schagenstraße/Rombachstraße wurde geprüft und verworfen. Ein Kreisverkehr bietet sich nicht an, da idealer Weise eine vierarmiger Kreuzungsbereich sinnvoll wäre, hier - zugunsten eines deutlichen Versatzes - nur eine dreiarmlige Variante zur Verfügung gestanden hätte. Durch den Versatz im Straßenverlauf von der Schagenstraße zu dem Einkaufszentrum wird dem Verkehr ein Durchgang zur Trierer Straße erschwert und damit konzeptionell unattraktiv gestaltet. Gänzlich lässt sich die Nutzung für Schleichfahrten jedoch nicht vermeiden. Aufgrund der signalisierten Einmündung zur Trierer Straße und einer unterstellten Kundenfrequenz ist jedoch mit vergleichbaren Wartezeiten wie an der Ampel Heussstraße zu rechnen. Das Verkehrsgutachten stellt dar, dass die Verkehrsqualitätsstufen in den Spitzenstunden sowohl für den Knoten Trierer Straße/Heussstraße als auch Trierer Straße/Einfahrt Einkaufszentrum eine identische Bewertung C aufweisen. Unter diesen Bedingungen ist zweifelhaft, ob die Verbindung über den Stellplatz des Einkaufszentrums einen zeitlichen Vorteil bildet und als Schleichweg angenommen wird. Für den Zielverkehr aus den südlichen Wohngebieten von Brand ist der Versatz sicherlich kein Hindernis.

Nicht FNP relevant.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

9. , Liefenweg , 52078 Aachen, vom 24.08.2012

- Das Verkehrsgutachten beinhaltet die Planung der Ein- und Ausfahrt des Plangebietes. Zur Regulierung des Verkehrs werden hier eine neue Lichtsignalanlage sowie eine zusätzliche Abbiegespur geplant. Die Haltelinien der Fahrstreifen werden in Richtung Kornelimünster zurückgesetzt. Somit kann das Gelände von beiden Richtungen erschlossen und auch –entgegen der heutigen Situation – in Richtung Innenstadt hin verlassen werden. Auf dem Gelände des Einkaufszentrums wird es hierfür Abbiegespuren geben, die ebenfalls signalisiert sind. Eine neue Querung des Vennbahnweges bzw. der Radfahrer über die Trierer Straße wird ebenfalls erfolgen.
- Das Einkaufszentrum wird von der Trierer Straße sowie von der Rombachstraße sehr gut fußläufig zu erreichen sein. In Folge der Verkehrsplanung an der Trierer Straße wird eine neu signalisierte Fußgänger- und Radfahrerfurt im Zweirichtungsverkehr angelegt. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Fußwege geplant, die sich von der Pflasterung von dem Fahrbahnbelag unterscheidet. Zudem werden entsprechende Querungshilfen für die Fußgänger geplant, die ein sicheres Überqueren der Stellplatzfläche ermöglichen. Diese führen zu den jeweiligen Einkaufswagenstationen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung haben die Anregungen keine Relevanz.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird empfohlen den Anregungen zu folgen.

10. , Heussstraße , 52078 Aachen, vom 30.08.2012

- Die beschriebene Verbindung zwischen der Heussstraße und der Trierer Straße verläuft ausschließlich über private Grundstücke. Diese Wegeführung wird als Schleichweg missbraucht, um die Wartezeit an der Lichtsignalanlage an dem Knotenpunkt Heussstraße/Trierer Straße zu umgehen. Diese Umgehung der öffentlichen Verkehrsstraßen wird von der Verwaltung grundsätzlich kritisch gesehen. Eine Handhabe zur Unterbindung liegt jedoch ausschließlich bei den Grundstückseigentümern und nicht bei der Gemeinde.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht möglich den Konflikt auf Ebene des Flächennutzungsplans oder im Bebauungsplan zu lösen.

11. , Ringstraße , 52078 Aachen, vom 29.08.2012

- Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen steuert den großflächigen Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet von Aachen und legt gemäß den regionalplanerischen und ortsspezifischen Vorgaben Versorgungszentren fest. Die Grundstücke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 953 liegen in einem solchen Versorgungsbereich, dem Stadtteilzentrum von Brand. Alle maßgeblichen Anforderungen, werden an dieser Stelle erfüllt. Nach dem Prinzip der kurzen Wege ist es sinnvoll einen Verbrauchermarkt in das Zentrum zu legen, dorthin, wo die Verbraucher auch wohnen. Die kurzen Wege beziehen sich auf Autofahrten aber auch Erledigungen, die mit den Rad oder zu Fuß ausgeführt werden können.
- Beiden Bebauungsplänen (VEP 953 und B-Plan 943) liegt der Bebauungsplan 678 II zugrunde. Dieser Bebauungsplan setzt ein Misch- und Gewerbegebiet fest. Die Eingriffsbilanzierung legt die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans zugrunde und nicht die gegenwärtig vorhandene Vegetation. Infolge dessen ist lediglich derjenige Eingriff auszugleichen, der über das derzeit zulässige Maß hinausgeht. Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft z. T. kompensiert. Das verbleibende Defizit von 1.692 Punkten wird durch im Einzelnen noch abzustimmende externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
- Durch den Versatz im Straßenverlauf von der Schagenstraße zu dem Einkaufszentrum wird dem Verkehr ein Durchgang zur Trierer Straße erschwert und damit konzeptionell unattraktiv gestaltet. Gänzlich lässt sich die Nutzung für Schleichfahrten jedoch nicht vermeiden. Aufgrund der signalisierten Einmündung zur Trierer Straße und einer unterstellten Kundenfrequenz ist jedoch mit vergleichbaren Wartezeiten wie an der Ampel Heussstraße zu rechnen. Das Verkehrsgutachten stellt dar, dass die Verkehrsqualitätsstufen in den Spitzenstunden sowohl für den Knoten Trierer Straße/Heussstraße als auch Trierer Straße/Einfahrt Einkaufszentrum eine identische Bewertung C aufweisen. Unter diesen Bedingungen ist zweifelhaft, ob die Verbindung über den Stellplatz des Einkaufszentrums einen zeitlichen Vorteil bildet und als Schleichweg angenommen wird. Für den Zielverkehr aus den südlichen Wohngebieten von Brand ist der Versatz sicherlich kein Hindernis.

Nicht FNP relevant.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

12. , Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 26.08.2012

- Der straßenbegleitende Wohnungsbau folgt den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678, der entlang der Heussstraße eine geschlossene Bauweise festsetzt. Durch die vorhandene planungsrechtliche Zulässigkeit mussten die Eigentümer und Bewohner der gegenüberliegenden Seite mit einer entsprechenden Bebauung rechnen und ggf. eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen treten, die durch Schallreflexionen auftreten können.

Die Baugenehmigung des geschlossenen Baukörpers wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 678 erteilt. Der Bebauungsplan 943 übernimmt lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678 aus dem Jahre 1979. Die Bebauungsdichte und die Geschossigkeit folgen im Übrigen dem Gebäudebestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die geschlossene Bauweise wird der Innenbereich (Einfamilienhausbebauung / Außenwohnbereich) vor Verkehrsschallimmissionen der Heussstraße bewahrt. Dieser Vorteil überwiegt den ggf. möglichen Nachteil von Schallreflexionen auf die Bestandswohnnutzungen.

- Ob eine Bebauung optisch ansprechend ist, liegt nicht unmittelbar an der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung sondern primär an der Qualität des architektonischen Entwurfs. Ein Bebauungsplan hat hierfür keine Regelungskompetenz.

Nicht FNP relevant.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

13. , Erberichshofstraße , 52078 Aachen, vom 30.08.2012

- Der straßenbegleitende Wohnungsbau folgt den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678, der entlang der Heussstraße eine geschlossene Bauweise festsetzt. Durch die vorhandene planungsrechtliche Zulässigkeit mussten die Eigentümer und Bewohner der gegenüberliegenden Seite mit einer entsprechenden Bebauung rechnen und ggf. eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen treten, die durch Schallreflexionen auftreten können. Die Baugenehmigung des geschlossenen Baukörpers wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 678 erteilt. Der Bebauungsplan 943 übernimmt lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678 aus dem Jahre 1979. Die Bebauungsdichte und die Geschossigkeit folgen im Übrigen dem Gebäudebestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die geschlossene Bauweise wird der Innenbereich (Einfamilienhausbebauung / Außenwohnbereich) vor Verkehrsschallimmissionen der Heussstraße bewahrt. Dieser Vorteil überwiegt den ggf. möglichen Nachteil von Schallreflexionen auf die Bestandswohnnutzungen.
- Es ist korrekt, dass auf der gegenüberliegenden Seite keine geschlossene Bauweise vorhanden ist. Dies wurde auch so nicht vorgetragen. Argumentiert wurde mit einer vergleichbaren Baudichte auf der gegenüberliegenden Straßenseite und mit den Festsetzungen einer geschlossenen Bauweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 678. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans 943 ist es, die bauliche Dichte – analog zum Gebäudebestand – von der Heussstraße hin zur Vennbahntrasse allmählich zu verringern. Deshalb soll der Gebäuderiegel an der Heussstraße verbleiben und die Baustruktur an der Rombachstraße um ein Vollgeschoss verringert und in Einzelbaukörper (Zweispänner) aufgeteilt werden.
- Die Zulieferung der Einzelhandelsbetriebe wird ausschließlich über die Zufahrt zur Trierer Straße erfolgen, um Beeinträchtigungen in den Wohngebieten zu vermeiden.

Nicht FNP relevant.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

14. , Astenetweg , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

- Durch die beiden Vorhaben, Einzelhandelszentrum und Wohngebiet, wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, der die vorhandenen Verkehrswege zusätzlich belasten wird. Zur Prüfung und Beurteilung der Situation wurden für beide

Bauleitplanverfahren Verkehrsuntersuchungen erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Schluss, dass die zusätzlichen Verkehre insgesamt abgewickelt werden können und chaotische Verhältnisse nicht zu befürchten sind. Das vorhandene Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre aus dem Wohn- und Einzelhandesgebiet aufnehmen und abführen. Bei der Einstufung der Verkehrsqualität erreicht der abfließende Kfz-Verkehr am nächstliegenden Knoten Trierer Straße/Heussstraße im Prognosefall in den vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden die Qualitätsstufe C. Gemäß der zugrundeliegenden Qualitätsdefinition ist mit einer Wartezeit von ≤ 50 s zu rechnen. Hierzu wird ausgeführt, dass nahezu alle während der Sperrzeit (Rotphase) ankommenden Verkehrsteilnehmer in der nachfolgenden Freigabezeit (Grünphase) weiterfahren können. Beim Kraftfahrzeug tritt im Mittel aber nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf. Die Verkehrsqualitäten sind von der besten Stufe A bis zur schlechtesten Stufe F eingeordnet. Mit der hier vorliegenden Stufe C erfüllt der Verkehrsfluss im Knotenpunkt einen durchschnittlichen Wert, so dass von einem Handlungserfordernis nicht auszugehen ist. Eine zusätzliche Videoüberwachung ergab eine Rückstauung in der Heussstraße im Zeitraum von 7.40 bis 8.00 Uhr. Diese Rückstau resultiert –gemäß dem Gutachten- aus dem zum gleichen Zeitpunkt stattfindenden Rückstau auf der Trierer Straße von der Autobahnanschlussstelle bis in den Knotenpunkt hinein, dementsprechend konnte der Verkehr aus der Heussstraße – trotz theoretisch ausreichender Grünzeit – nicht abfließen. Auch aus dem begrenzten Zeitraum der Verkehrsbehinderung von rund 30 min. lassen sich keine chaotischen Verhältnisse ableiten, die eine planungsrechtliche Festsetzung des Wohngebietes infrage stellen würde. Es ist nicht möglich und sinnvoll sämtliche Verkehrsanlagen auf kurzfristige Behinderungen des ansonsten funktionierenden Verkehrsflusses abzustellen.

- Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen im Umfeld der Bauleitplanungen sind den Beteiligten durchaus bewusst. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der Querung der Rombachstraße für Fußgänger erwogen. Die konkrete Verkehrsregelung und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und kann daher nicht durch den Bebauungsplan festgelegt werden.

Nicht FNP relevant.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

15. , Wilhelm-Grasmehr-Str. , 52078 Aachen

- Im Verfahren haben die Eigentümer der Grundstücke an der Trierer Straße erklärt, nicht gewillt zu sein in den Verfahrensbereich einbezogen zu werden. Diesem Wunsch soll entsprochen werden, so dass der bestehende Netto-Markt nicht entfällt.
- Der straßenbegleitende Wohnungsbau an der Heussstraße folgt den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678, der entlang der Heussstraße eine geschlossene Bauweise festsetzt. Aus städtebaulichen Gründen soll die Dichte an der Heussstraße stark ausgeprägt sein und allmählich in Richtung Vennbahnweg abnehmen. Die Wohnbebauung im Innenbereich entspricht einer zeitgemäßen Grundstücks- und Gebäudeaufteilung. Die Durchmischung aus unterschiedlichen Wohnformen, Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen und Einfamilienheimen ist Ziel des Bebauungsplans und soll beibehalten werden. Mit der vorgeschlagenen Auflockerung der Bebauung geht eine Vergrößerung der Grundstücksflächen und Erhöhung der Erstellungskosten einher. Dies soll an dieser Stelle vermieden werden.
- Die vorhandene Bebauung (Mehrgenerationenhaus) definiert den Abstand zur Heussstraße. Da das Gebäude grenzständig errichtet wurde, musste das neue Gebäude unmittelbar angebaut werden. Das Mehrgenerationenhaus und die Riegelbebauung an der Heussstraße wurden auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Be-

bauungsplans Nr. 678 errichtet, der diesen Abstand festlegt. Durch den Bebauungsplan 943 sollen keine Abweichungen, Alleebepflanzung, Gebäudetrennungen etc. festgesetzt werden.

- Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da keine diesbezüglichen Festsetzungen möglich sind.
- Der Bebauungsplan Nr. 943 und VEP 953 sollen parallel entwickelt und zur Rechtskraft gebracht werden, um eine einheitliche und synergetische Planung sicherzustellen. Aus den vor genannten Gründen soll der Bereich an der Trierer Straße (2. BA) nicht überplant werden. Damit sind Provisorien ausgeschlossen.
- Der Baumbestand im Bereich des heutigen Aldi-Marktes ist nicht zu halten, da die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einem dauerhaften Erhalt widerspricht.
- Die Planersteller sind bemüht, den Fußgängern und Radfahrern eine gute und komfortable Erschließung zu ermöglichen. Die Planstraße 1 erhält einen Fuß- und Radweganschluss an den Vennbahnweg durch die öffentliche Grünfläche. Die Planstraße 2 erhält eine fuß- und radläufige Verbindung zur Heussstraße. Zusätzlich berücksichtigt die Flächenfestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche einen beidseitigen Fußweg in der Planstraße 1. Unter Benutzung des Vennbahnweges besteht eine gute Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd wie auch Ost-Westrichtung.

Nicht FNP relevant.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

16. Heussstraße , 52078 Aachen, vom 28.08.2012

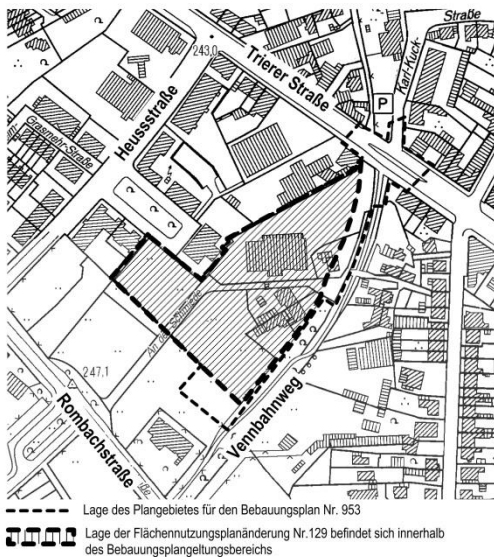
- Im Planungsprozess wurden Varianten mit unterschiedlichen Platzanordnungen erstellt. Im Zuge dessen mussten vielfältige Belange geprüft und abgewogen werden. Favorisiert wurde die Variante mit einer Ausrichtung zur Vennbahntrasse. An dieser Stelle soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die zum einen als Kinderspielfeld und zum anderen als Fahrradstation genutzt werden kann. Die Fläche soll zum Verweilen einladen und mitfahrenden Kindern sowie den Kindern aus dem Wohngebiet selbst eine Spielmöglichkeit bieten. Der entstehende Treffpunkt an der Vennbahntrasse soll auch den Bewohnern als Kommunikationsfläche dienen.

Nicht FNP relevant.

Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zu den Verfahren:

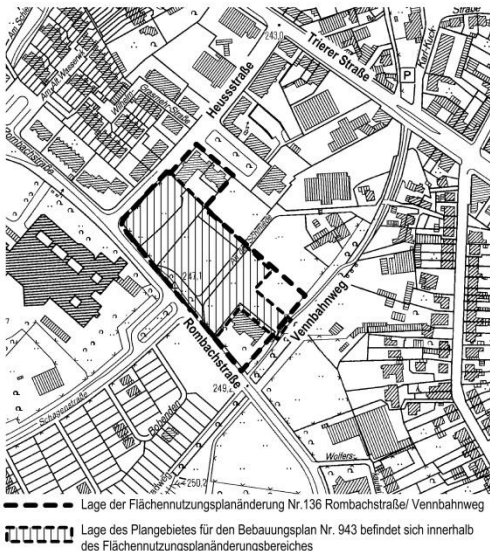
Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Trierer Straße/Vennbahnweg- für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heusssstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 129 befindet sich innerhalb
des Bebauungsplangebietes Nr. 953

sowie

Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung Nr. 136 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Rombachstraße / Vennbahnweg für den Bereich zwischen Rombachstraße, Heusssstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 943 befindet sich in-
nerhalb des Flächenutzungsplanänderungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB


Hinweis: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde der Planbereich in vier-eigenständige Bauleitplanverfahren eingeteilt:

VEP 953 – und Änderung Nr. 129 des FNP -Trierer Straße/Vennbahnweg-
sowie B-Plan 943 – und Änderung Nr. 136 des FNP -Rombachstraße/ Vennbahnweg- geteilt.

Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für alle o.g. Planverfahren erstellt.

1. StädteRegion Aachen, Amt für regionale Entwicklung, vom 17.09.2012
2. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 19.09.2012
3. EBV GmbH, 41829 Hückelhoven, vom 15.10.2012

1. StädteRegion Aachen, Amt für regionale Entwicklung, vom 17.09.2012



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stad Aachen
FB 61/20
Herrn Willen
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

FB 01
Eing.: 19. SEP. 2012 01
Lfd. Nr. Abt. 10
35015-2010 20

Der Städtereichsratsrat

A 85
Amt für regionale
Entwicklung
Mobilität und
Raumentwicklung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2670

Telefax
0241 / 5198 - 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
B 126

Aktenzeichen

Datum:
17.09.2012

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Seite 1 von 1

— **Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes – Rom-
bachstraße/ Vennbahnweg – im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwi-
schen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg**
Ihr Schreiben vom 15.08.2012

Sehr geehrter Herr Willen,

— gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
keine Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 85.2 – Mobilität und Raumentwicklung

In Anlehnung an das städteregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) wurde
das Vorhaben im Arbeitskreis abgestimmt. Im Rahmen der Beteiligung
wurden keine Bedenken erhoben und die Konsensfähigkeit festgestellt.


Hinsichtlich der Verkaufsfläche wird angeregt, diese gemäß der abge-
stimmten Projektbeschreibung (Februar 2011) auf insgesamt 4.550 qm
festzusetzen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2670 zur
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
C. Strauch
(Claudia Strauch)

2. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 19.09.2012

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Aachen
A 61 20
52058 Aachen

FB 01
21. SEP. 2012
01
10
20
35015 - 2010

Datum: 19.09.2012
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2012 - 486
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung des FNP
Ihr Schreiben vom 15.08.2012

Sehr geehrt Herr Willen,

die o. a. Planfläche liegt über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Minerva“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Minerva“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg
Telefon: 02931 82-0
poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de
Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08.30 – 14.00 Uhr
Konto der Landeskasse Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:



(Thomas Rützel)

3. EBV GmbH, 41829 Hückelhoven, vom 15.10.2012



EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadtverwaltung Aachen
– FB 61 –
52058 Aachen



Ihr Zeichen
FB 61/620-35015-2010
vom 02.10.2012

Unser Zeichen
VU/22e/
Ba3019/Sch

Telefon-Durchwahl
(02433) 4440-25 655

Datum
15.10.2012

Bauleitplanung der Stadt Aachen

**Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung des Flächennutzungsplanes
-Rombachstraße/Vennbahnweg- im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich
zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg**

***Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt außerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Zu o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf
EBV GmbH

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

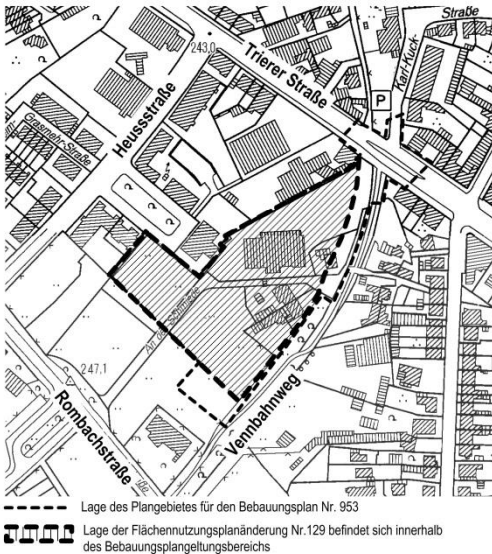
Telefon (02433) 4440-0
Telefax (02433) 4440-25630
info@ebv.de

Geschäftsführer:
Michael Groll
Thomas Hofmann
Peter Ponthöfer

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank
Aachen
(BLZ 390 400 13)
110977600

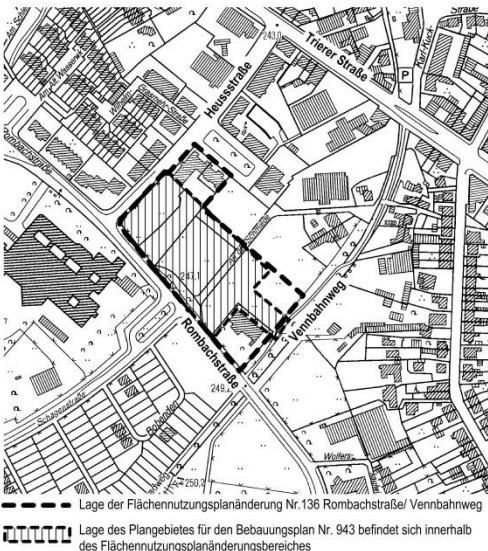
Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zu den Verfahren: Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Trierer Straße/Vennbahnweg- für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 129 befindet sich innerhalb
des Bebauungsplangeltungsbereichs Nr. 953

sowie

Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung Nr. 136 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Rombachstraße / Vennbahnweg für den Bereich zwischen Rombachstraße, Heussstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 943 befindet sich inner-
halb des Flächennutzungsplanänderungsbereichs

Inhaltsverzeichnis

Abwägungsvorschläge zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde der Planbereich in vier-eigenständige Bauleitplanverfahren eingeteilt:

VEP 953 – und Änderung Nr. 129 des FNP -Trierer Straße/Vennbahnweg-
sowie B-Plan 943 – und Änderung Nr. 136 des FNP -Rombachstraße/ Vennbahnweg- geteilt.

Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für alle o.g. Planverfahren erstellt.

1. StädteRegion Aachen, Amt für regionale Entwicklung, vom 17.09.2012
2. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 19.09.2012
3. EBV GmbH, 41829 Hückelhoven, vom 15.10.2012

1. StädteRegion Aachen, Amt für regionale Entwicklung, vom 17.09.2012

- Die Differenz zwischen den im Rechtsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen und den tatsächlich projektierten Verkaufsflächen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind einer angemessenen Flexibilisierung der Einzelhandelseinheiten geschuldet. Die im Februar 2011 abgestimmte Verkaufsflächenobergrenze wird durch die tatsächlich vorgesehene Verkaufsfläche überschritten. Das Einzelhandelsgrundstück liegt jedoch innerhalb des Stadtteilzentrums Brand. Dieses Stadtteilzentrum wurde im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen explizit für eine derartige Einzelhandelsnutzung ausgewiesen. Die Differenz zwischen der abgestimmten Verkaufsflächenobergrenze und den tatsächlich projektierten Verkaufsflächen wird problemlos durch die vorhandene Kaufkraft in Brand abgedeckt.

Für alle beteiligten Bauleitplanverfahren wird empfohlen, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen.

2. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 19.09.2012

- Die Bezirksregierung weist in Ihrem Schreiben auf das verliehene Bergwerksfeld "Minerva" hin und empfiehlt die Beteiligung der Eigentümerin, der EBV GmbH, Hückelhoven.

Für alle beteiligten Bauleitplanverfahren wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

3. EBV GmbH, 41829 Hückelhoven, vom 15.10.2012

- Auf Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg wurde die EBV GmbH am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die EBV GmbH teilt mit, dass das Plangebiet außerhalb der EBV – Berechtsame Steinkohle liegt und keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Es werden keine Anregungen vorgetragen.

Bebauungsplan Nr. 943 - Rombachstraße/Vernbahnweg - Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept | Stand: April 2015 | Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | Verbindliche Bauleitplanung | M.: 1 : 500

Entwurf der Begründung und Umweltbericht zur Änderung Nr.136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Rombachstraße / Vennbahnweg -

im Stadtbezirk Aachen-Brand, für den Planbereich zwischen-Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg-



Lage des Plangebietes

Inhalt

Teil A

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

- 1. Planung**
- 2. Derzeitige Situation**
- 3. Darstellung des Regionalplanes**
- 4. Masterplan Aachen* 2030**
- 5. Flächennutzungsplan**
 - 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 5.2 Neuaufstellung Flächennutzungsplan
- 6. Landschaftsplan**
- 7. Auswirkungen der Planung**
- 8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**
- 9. Belange des Denkmalschutzes**
- 10. Sonstige Belange**
- 11. Beteiligung der Bezirksregierung Köln**

Teil B

Umweltbericht

1. Planung

Die Expansion der Hochschule und die stetige Nachfrage nach Einfamilienhäusern erfordert die Ausweisung von Neubaugebieten an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes. Um diesen Bedarf zu decken und um den Wohnstandort Brand auch im Hinblick auf eine Ergänzung infrastruktureller Einrichtungen u. a. im Sektor Einzelhandel zu stärken, soll u.a. Wohnfläche entlang der Heussstraße und Rombachstraße arrondiert werden, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Umsetzung der Einzelhandelsplanung Triererstraße / Vennbahnweg.

Bisher hatte die Stadt Aachen ein positives Zuwanderungssaldo. Allerdings finden in der Stadt Aachen derzeit Abwanderungsprozesse einzelner Zielgruppen statt, denen durch gezielte, zielgruppen-orientierte Wohnraumangebote entgegengewirkt werden kann.

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio die „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Derzeit wird die Fortschreibung des Empirica-Gutachtens politisch beraten. Die gutachterlichen Ziele des bisherigen Gutachtens in Bezug auf die Schaffung neuen Wohnangebotes bleibt bestehen. 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.

Durch eine gezielte Wohnungsmarktoffensive sollen die Umlandabwanderung reduziert und die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in Aachen gehalten werden. Der Rat der Stadt Aachen hat daher ebenfalls im Dezember 2010 beschlossen, das in dem Gutachten definierte Szenario 2 „Wohnungsmarktoffensive“ zu verfolgen. Zu diesem Szenario werden im Gutachten konkrete Neubaubedarfe beziffert.

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 Erhöhung des Bauvolumens ist demnach 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.

Entsprechend dem Ziel des Rahmenplanes Brand soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Heussstraße / Rombachstraße ein Wohngebiet mit unterschiedlich verdichteten Wohnformen planungsrechtlich vorbereitet und somit den unterschiedlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner entsprochen werden. Zudem wird der sich aus dem Rahmenplan ergebenden Herausforderung Rechnung getragen, neben der Stärkung der Trierer Straße als Zentrumsfunktion auch die Kombination von Einzelhandel und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zu ermöglichen sowie die damit einhergehende Stärkung einer multifunktionalen Nutzbarkeit.

Parallel zur Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes konkretisiert der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 943 die angestrebte Verdichtung. Diese soll eine klima- und raumschonende kompakte Bauweise ermöglichen und nimmt die vorhandene Gebäudedichte im Bereich der nördlichen Rombachstraße und Heussstraße auf.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung unterscheidet sich in seiner Größe aufgrund seiner nicht parzellenscharfen Zielsetzung von dem des Bebauungsplanes.

Unmittelbar angrenzend verfolgt das Änderungsverfahren Nr. 129 des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen - Trierer Straße/Vennbahnweg - gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept (2011) der Stadt Aachen die Zielsetzung eines Nahversorgungszentrums als Sondergebiet mit der Nr. 30. Da ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang besteht, sollen beide Verfahren parallel geführt und Synergien im formalen Bauleitplanverfahren genutzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen überwiegenden Nutzung an der Heussstraße zu Wohnzwecken ist die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes faktisch und im Hinblick auf diese zukünftige Nutzung anzupassen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß §1a Abs. 2 BauGB, wobei die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß im Bebauungsplan begrenzt werden soll.

2. Derzeitige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 2 ha große Fläche, die im Nordosten begrenzt wird durch den Geltungsbereich der parallel erfolgenden Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 – Trierer Straße / Vennbahnweg -, im Südosten durch die öffentliche Grünfläche am Vennbahnweg, im Südwesten durch die Rombachstraße und im Nordwesten durch die Heussstraße.

Das Plangebiet umfasst bereits vorhandene Wohnbebauung und den Bereich des karitativen Wohnheims an der Rombachstraße, Ecke Vennbahntrasse. Im Übrigen wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eigentümerin der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Stadt Aachen.

3. Darstellung des Regionalplanes

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 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2014, stellt den Bereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030

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

Der Masterplan Aachen* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung für verschiedene Handlungsfelder absteckt.

Bezugnehmend auf den vorliegenden Planbereich bestehen wesentliche Aufgaben im Rahmen der Handlungsfelder beim "Wohnen", "Lebensumfeld", "Stadt-Bau-Kultur", "Freiraum".

Im Hinblick auf die "Wohnungsmarktoffensive" ist die Mobilisierbarkeit vorhandener FNP-Bauflächenreserven zu prüfen. Hinsichtlich einer Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand ist der Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen.

Unter dem Aspekt der "kompakten und gemischten Stadt" bzw. Stadtquartiere sind neue Nutzungsmischungen zu fördern, einer Entflechtung ist entgegenzuwirken.

Als eines der Hauptziele einer "Sozial gerechten Stadt" ist der Planbereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf zu sehen mit u.a. der Zielsetzung, die Lebensqualität aller Menschen zu verbessern und die soziale Infrastruktur im Stadtteil sicherzustellen.

Die Qualität der kompakten und gemischten Stadt mit kurzen Wegen ist fortzuentwickeln, neue Nutzungsmischungen sind als Entwicklungsaufgabe zu erzielen.

5. Flächennutzungsplan

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.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP 1980) als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgrund der vorgesehenen Planung, der beabsichtigten Nutzung für Wohnungsbau, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Durch das Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll die derzeitige Darstellung als "Gemischte Baufläche" entlang der Rombachstraße und Heussstraße in "Wohnbaufläche" geändert werden

5.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Der Flächennutzungsplan unterlag in den letzten dreißig Jahren zahlreichen Änderungen. Basisdaten und Prognosen sowie Ziele der Stadtentwicklungen sind inzwischen obsolet. Nach der Phase des Stadtwachstums und der kommunalen Neugliederung steht die Aachener Stadtentwicklung heute vor den Aufgaben einer qualitativen Fortentwicklung und Modernisierung. Eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und neue gesetzliche Grundlagen ist erforderlich, umweltbezogene Zielvorstellungen und Anforderungen an den demographischen Wandel sind in besonderem Maße zu beachten.

Auf Grundlage des Masterplanes Aachen*2030 und aufgrund des Wandels der letzten Jahre wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungsplan 2030 befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

Die Arrondierung entspricht dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 3 ist die erforderliche Anpassung von "Gemischter Baufläche" in "Wohnbaufläche" parallel zum Bebauungsplan Nr. 943 fortzuführen.

6. Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung und Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen -Rombachstraße / Vennbahnweg- soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und eine Nutzung, die dem besonderen Ort und der exponierten naturräumlichen Lage gerecht wird, gefördert werden.

Durch die Planung wird dem akuten Bedarf an Wohnbaufläche im Aachener Stadtgebiet Rechnung getragen, neben der Stärkung der Trierer Straße als Zentrumsfunktion wird an dieser Stelle zudem die Kombination von Einzelhandel und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft ermöglicht sowie die damit einhergehende Stärkung einer multifunktionalen Nutzbarkeit.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Mischbaufläche, ohne Inanspruchnahme weiterer Flächen, wird die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt. Die Nachverdichtungsmöglichkeit führt zu einer städtebaulich positiven Entwicklung des Bereiches auch im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur.

8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

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

Aussage Masterplan Aachen*2030

„Die Verbesserung der Energieeffizienz der Stadt, die Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen sowie der Ausbau erneuerbarer Energien sind die tragenden Elemente der Aachener Klimaschutzstrategie. Ergänzend dazu sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, um bspw. gesundheitlich bedenkliche Aufheizungen von Stadtquartieren zu vermeiden und klimatische Extremereignisse abzupuffern.“

Die im Bebauungsplan Nr. 943 angestrebte Verdichtung ermöglicht eine klima- und raumschonende kompakte Bauweise und nimmt die vorhandene Gebäudedichte im Bereich der nördlichen Rombachstraße, Heussstraße und Wilhelm-Grasmehr-Straße auf.

Aussagen Klimafolgenanpassungskonzept (KFK)

Nach den Ergebnissen des Klimafolgenanpassungskonzeptes Aachen (KFK), hier der Plan 4, „Gesamtkarte Stadtklima“ den aktuell vorliegenden Informationen und Daten zur Untersuchung der lokalen Kaltluftverhältnisse im Aachener Talkessel (einschließlich des Ortsteils Brand, Kesselrand) sowie den daraus resultierenden Planungsempfehlungen für den Stadtteil Brand sollte der Ortsbereich an der Rombachstraße / am Vennbahnweg in Maßen, d.h. möglichst flächenschonend baulich weiter entwickelt werden. Dabei sollte bei vorgesehener recht hoher baulicher Verdichtung zur Aufrechterhaltung der Lokalklimaverhältnisse mit schwachem Kaltluftabflüssen ein Grünanteil von insg. etwa 20 - 30 % der FNP-Fläche angestrebt werden. Dies kann z.B. auch mittels extensiver Dachbegrünung erreicht werden.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche ist geplant, um dem akuten Bedarf an Wohnbaufläche im Stadtgebiet gerecht zu werden. Eine bereits vorhandene Mischfläche wird überplant und in Wohnbaufläche geändert. Die geplante Wohnbaufläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung dar. Aufgrund der Lage ist eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur möglich. Durch die Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen vermindert werden, was sich wiederum positiv auf die CO₂-Bilanzierung der Kommune auswirken wird.

Die gutachterlichen Untersuchungen zu den dortigen lufthygienischen Verhältnissen zeigen unter Berücksichtigung von geplanter Bebauung im Bereich des Vennbahnweges die Einhaltung relevanter EU-Luftschadstoffgrenzwerte (Feinstaub

und Stickstoffdioxid). Demnach kann dort einer weiteren baulichen Entwicklung, u.a. mit Wohnnutzung, entsprochen werden.

9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist, wird im Laufe des Verfahrens, spätestens vor dem Schritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch, erfolgen.

Teil B

- Entwurf zum Umweltbericht (gem. § 2a Ziff. 2 BauGB) -

1.0. Allgemein

Der Umweltbericht dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Damit werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 a BauGB im Sinne der im Juli 2004 in Kraft getretenen Novelle berücksichtigt.

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Umweltbericht zur Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen - Rombachstraße / Vennbahnweg -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen der Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg
zum Offenlagebeschluss

(Stand Juli 2015)



Änderungsbereich

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung**
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- 3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**
 - a) bei Durchführung, verbleibende -Umweltauswirkungen
 - b) Nullvariante
 - c) Alternativplanung (so geprüft)
- 4 Grundlagen**
- 5 Monitoring**
- 6 Zusammenfassung**

1 Einleitung

Vorgehensweise und Umfang des Umweltberichtes

Die Umweltprüfung dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1a BauGB zu untersuchen. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zur vorliegenden 136. Flächennutzungsplanänderung. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Eine ausführliche Umweltprüfung erfolgt im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 943. Diesem Umweltbericht können die detaillierten Aussagen der Betrachtung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt entnommen werden.

Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung

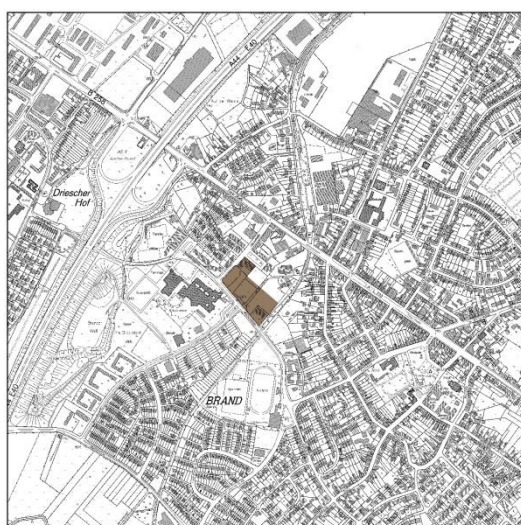
Der ca. ca, 2 ha große Änderungsbereich liegt im bebauten Innenbereich des Stadtteils Aachen-Brand. Er wird im Norden vom zukünftigen „Venncenter“ an der Trierer Straße, im Osten von dem Verlauf der Vennbahntrasse, im Westen von der Heussstraße und im Süden von der Rombachstraße begrenzt.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eigentümerin der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Stadt Aachen.


Ziel der Bauleitplanung ist, auf der Grundlage des Rahmenplanes Brand, die Neuordnung der vorhandenen Grundstückssituation an der Trierer Straße, die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes sowie die Entstehung eines Wohngebietes im Süden entlang der Rombachstraße / Heussstraße. Hier soll ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern entstehen.

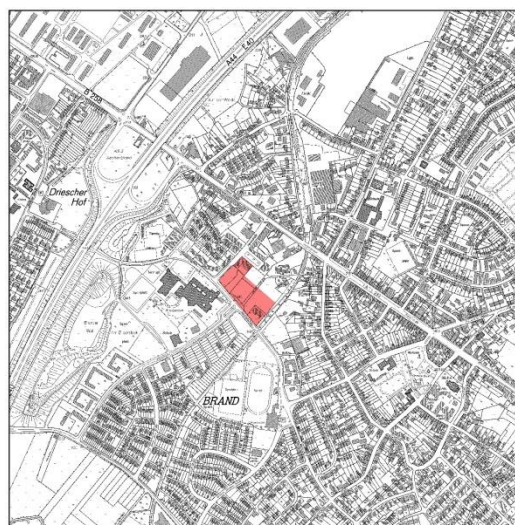
Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von „gemischte Bauflächen“ zu „Wohnbauflächen“ beabsichtigt

Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Rombachstraße / Vennbahnweg




Bisher geltender Inhalt

 Gemischte Bauflächen



Neuer Inhalt

 Wohnbauflächen

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand 2014 als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich des Plangebiets „Gemischte Bauflächen“ dar.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen.

2012 hat die Stadt Aachen den Masterplan Aachen*2030 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6), Nr.11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich wurde der Rahmenplan Brand erstellt, der für die zentrumsnahe Wohnnutzung eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen und die Realisierung eines innovativen Wohnprojektes vorsieht.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit (Lärmschutz, Lufthygiene) und die Bevölkerung insgesamt

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Lage im innerstädtischen Siedlungsbereich des Stadtteilzentrums von Aachen Brand. Das Gebiet gilt bereits heute durch das starke Verkehrsaufkommen (BAB, Trierer Straße, Rombachstraße und Heussstraße) sowie durch gewerblichen Lärm als immissionsschutzrechtlich vorbelastet.

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche wird in den vorbelasteten Raum eine sensiblere Nutzung hineingebracht, so dass eine hohe Immissionsbelastung auf die zukünftigen Bewohner zukommt, die sich durch das geplante, nördlich unmittelbar an das Wohngebiet angrenzende Einzelhandelszentrum weiter verschärfen wird.

Als wirkungsvollste Maßnahme bietet sich eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen an, so dass die Störungen im sensiblen Nutzungsbereich „Wohnen“ allein schon aufgrund des Abstandes zur Lärmquelle vermieden werden. Wie sich im Rahmen der Umweltprüfung herausgestellt hat, ist dies aufgrund der gegebenen Straßen – hier ist insbesondere die Autobahn zu nennen – nicht möglich. Daher kann durch verschiedene Maßnahmen die Belastung nur in Grenzen gehalten werden, so dass Wohnen im verdichteten Raum ermöglicht werden kann. Ein qualitativ hochwertiges und ruhiges Wohngebiet wird jedoch nicht zu erreichen sein.

2.2. Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die umgebenden Nutzungen ist das Gebiet heterogen strukturiert. Ein Großteil der Fläche ist bisher unbebaut und wird im Wesentlichen als Fettweide genutzt, die hier von geringer ökologischer und landschaftsprägender Wertigkeit ist. Darüber hinaus stellt sie kein essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten dar. Im Änderungsbereich liegen keine Schutzausweisungen vor und es wurden keine artenschutzrelevanten Arten festgestellt.

Aufgrund der bereits stark anthropogen beeinflussten Lage im bebauten Innenbereich kommt der Fläche kein weiterführendes Biotopentwicklungspotential zu, so dass durch eine Wohnnutzung zwar ein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden ist, der jedoch ausgleichbar ist.

2.3. Schutzgut Boden

Es befindet sich keine Eintragung eines Altstandorts und einer Altablagerung innerhalb des Plangebietes im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden weisen aus bodenschutzfachlicher Sicht zwar eine sehr hohe Naturbelassenheit auf, sind aber keiner hohen Schutzwürdigkeitsstufe zuzuordnen. Im Rahmen der Planung und Ausführung von Bauvorhaben kann der Boden im Bauablauf vorsorgend geschützt und vor physikalischen (u.a. Verdichtung, Verschlammung) und chemischen (u.a. Vermischung mit Fremdstoffen) Beeinträchtigungen bewahrt werden, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind

2.4. Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsbereiches. Der Entwurf der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht jedoch vor, die Wasserschutzzone II a bis auf das Plangebiet zu erweitern, so dass gut 40 % (Südostbereich) davon betroffen sind. Mit Einsetzen der Rechtskraft der neuen Wasserschutzgebietsverordnung (voraussichtlich am 01.01.2016) wird diese dann für den betroffenen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen sein. Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellgebiete im Änderungsbereich. Die Oberböden weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe Bodendurchlässigkeit aus, was zu anstauendem Niederschlagswasser führt. Es ist nur ein sehr geringer Beitrag zur Grundwasserneubildung zu erwarten.

Falls die geplante Bebauung in den Oberboden einbinden sollte wird sie von Staunässe betroffen sein. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes sowie der Hochwasserschutz sind zu gewährleisten.

Die Maßnahmen zum Umgang mit dem Grund- und Niederschlagswasser und zum Schutz der geplanten Bebauung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 943 aufgeführt.

2.5. Schutzgüter Luft und Klima

Die wesentlichen Klimafaktoren und Klimatope werden im **Gesamtstädtischen Klimagutachten 2001** dargelegt sowie Handlungsanweisungen für die Planung formuliert. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet mit besonderer lokalklimatisch-lufthygienischer Funktion. Große Teile des Ortsteils Brand werden laut Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen dem Klimatop Siedlungsklima zugeordnet, was das Vorherrschen von überwiegend locker bebauten und durchgrüntem Wohnsiedlungen bedeutet und während austauscharmer Wetterlagen nur schwache Wärmeinseln sowie einen ausreichenden Luftaustausch bewirkt.

Die lufthygienische Situation im Ortsteil Brand abseits der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. im Bereich der Rombachstraße, ist nach den vorliegenden aktuellen Untersuchungsergebnissen zufriedenstellend.

Mit dem durch die neue Bebauung einhergehenden, erheblich zunehmenden Versiegelungsgrad im Vergleich zur aktuellen Grünlandnutzung entsteht ein deutliches Defizit in der Grünausstattung, was sich generell negativ auf das Kleinklima auswirkt. Daher sollte im Hinblick auf die Klimafolgenbewältigung frühzeitig gegengesteuert werden. Beispielhaft sollte eine Oberflächenausstattung der Fahrwege und Stellplätze mit Rasengittersteinen oder kleinteiligem Fugenpflaster (kein Verbundpflaster) zur Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen hohen Niederschlagsabflüsse in die Kanalisation (lokal- und kleinklimatisch ohne Verdunstungswirkung) gewählt werden. Als Schattenspender und Staubfilter eignen sich hervorragend Baumpflanzungen. Große Aufheizflächen durch Gebäudedächer können durch Dachbegrünung vermieden werden.

2.6. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung sind. In dem hier anstehenden Änderungsbereich liegt nach der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter nach den Vorgaben des BauGB eine gegenseitige Beeinflussung von geringem Ausmaß vor. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden unter den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplanverfahren bereits detailliert ausgeführt. Eine weitergehende Betrachtung ist daher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 136 nicht notwendig.

3. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen für den Bereich Aachen- Brand hat eine Größe von ca. 2 ha Größe und ist umgeben von gemischten Bauflächen sowie von der Grünfläche an der Vennbahntrasse. 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 noch vertretbar. Die Planung eines Wohngebietes in einen stark durch Immissionen vorbelasteten Raum führt dazu, dass sich die ansiedelnde Wohnbevölkerung trotz Ergreifens von Schutzmaßnahmen auf eine weiterhin belastete Situation insbesondere im Hinblick auf Lärm einstellen muss.

Im Hinblick auf die erwartete Belastung durch die erwartete Klimaerwärmung sollte vorsorglich mit Entzerrung von Nutzungen, möglichst geringer Versiegelung und Schaffung einer guten Grünausstattung begegnet werden.

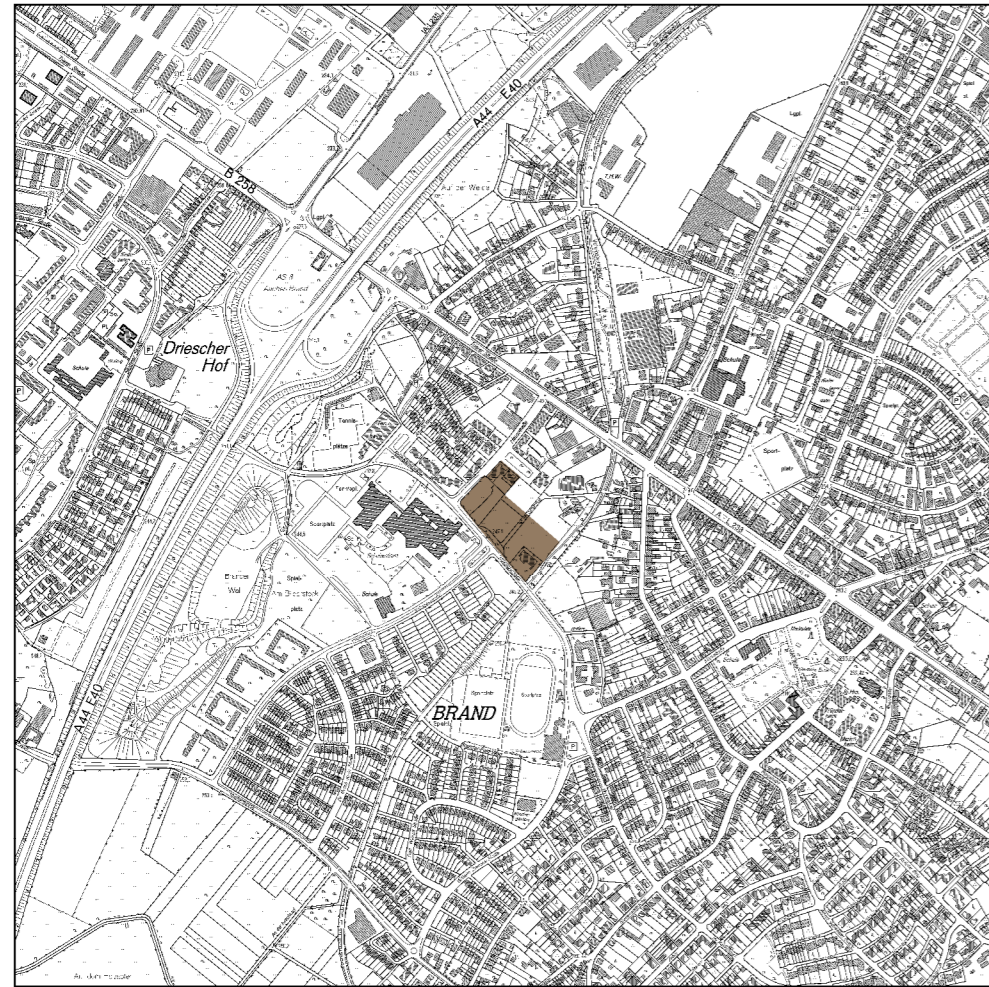
Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Rombachstraße / Vennbahnweg

M 1 : 15.000



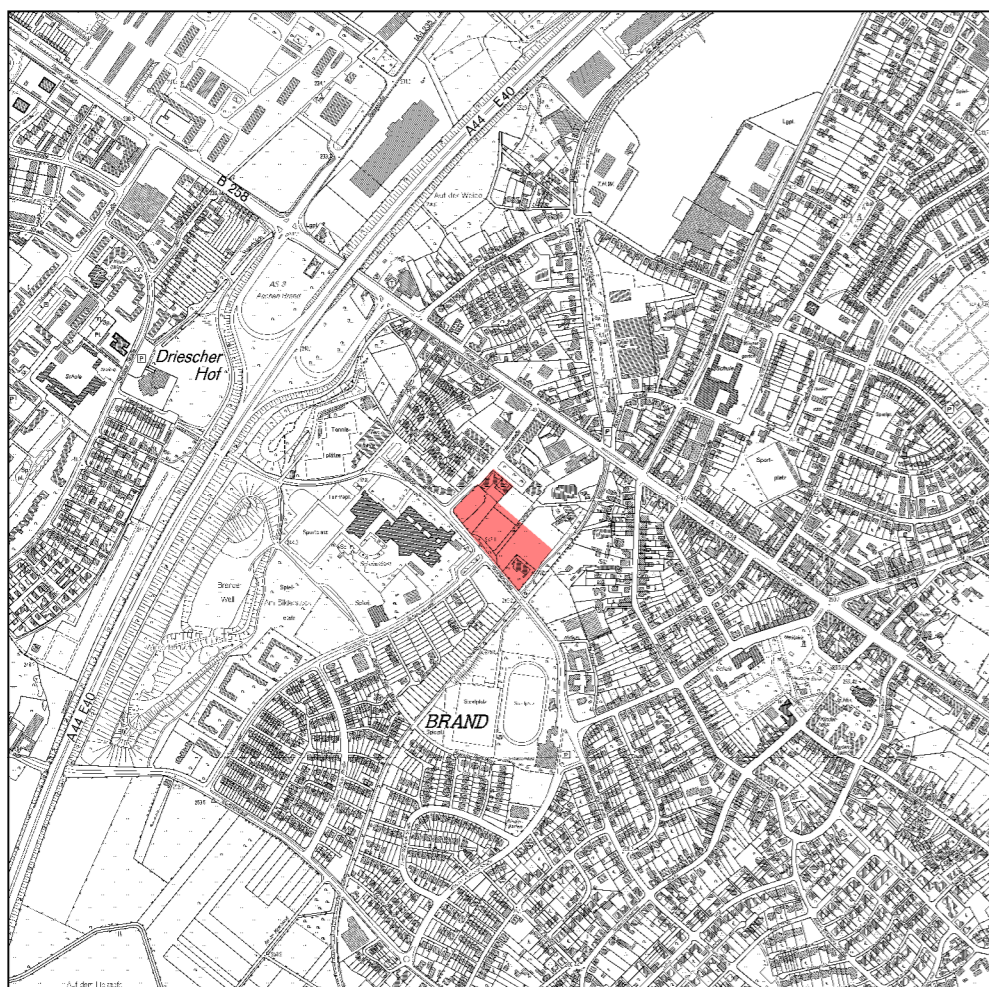
Bisherige Darstellungen

Hauptplan



Neue Darstellungen

Hauptplan



Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen

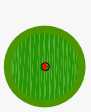
<p>Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...) und des städtebaulichen Entwurfs.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Baudezernat In Vertretung</p> <p>FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag</p> <p>FB Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen am201 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom201 bis201 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am201 beschlossen, diesen Plan zu ändern und erneut öffentlich auszulegen.</p> <p>Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom201 bis201 erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>
<p>Dieser Plan ist vom Rat der Stadt Aachen am201 beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister In Vertretung</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches am201 zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Zu diesem Plan gehört die Genehmigung vom201.</p> <p>Az.: ...</p> <p>Köln, den201</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.</p> <p>Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am201 der Genehmigungsaufgabe beigetreten ist.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches ist am201 erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung wird diese Änderung wirksam.</p> <p>Aachen, den201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>

Kenn.-Nr.	Gehölz	Kurzbeschreibung	Einstufung
1	Platane	baumstatische Mängel, Riss im Druckzweiselbereich	ist zu entfernen (Baumschutzsatzung)
2 - 8	Platane	gesund, vital, gestalten und beleben Wohnumfeld, Verbesserung lufthygienischer Verhältnisse, Lebensstätte zahlreicher Tiere	langfristig erhaltenswert (3, 7, 8, fallen unter die Baumschutzsatzung)
9	Feldahorn	ausgeprägte Schadstelle	ist zu entfernen (Baumschutzsatzung)
10 - 11	Feldahorn	gesund, vital, gestalten und beleben Wohnumfeld, Verbesserung lufthygienischer Verhältnisse, Lebensstätte zahlreicher Tiere	langfristig erhaltenswert (Baumschutzsatzung)
12	5 Laubbäume	div. Schadstellen	sind zu entfernen Stammumfänge konnten nicht ermittelt werden.

Legende Bewertung Baumbestand



Geltungsbereich B-Plan



Baum besonders erhaltenswürdig, Empfehlung Festsetzung im B-Plan



Baum, der auf Grund des städtebaulichen Konzeptes nicht erhalten werden kann.

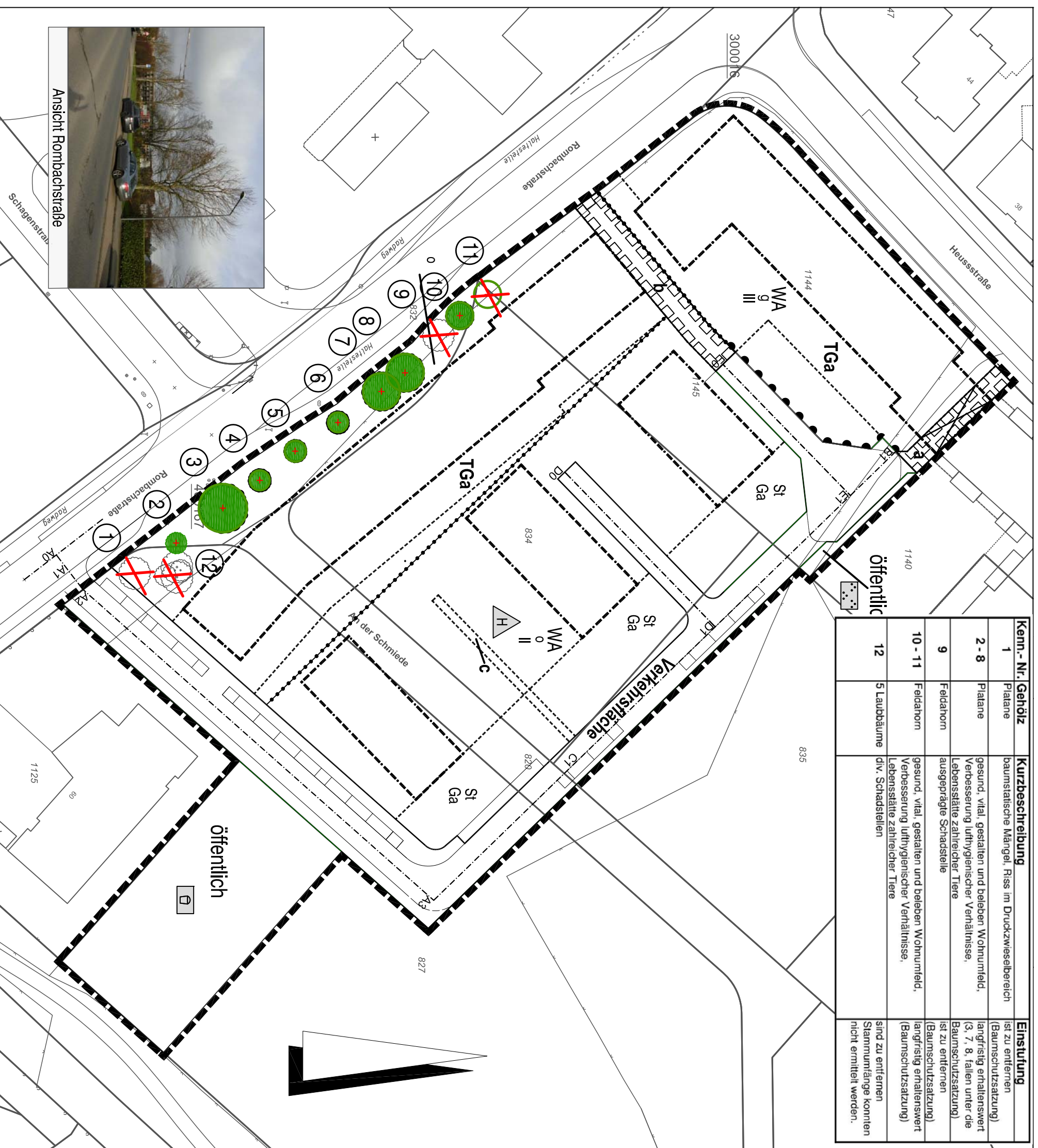
Neuanpflanzung:

Mögliche Standorte für Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern siehe: Grünordnungsplan GOP vom März 2015
Fachplan zum Umweltbericht

Der vorliegende Plan bezieht sich inhaltlich auf die Stellungnahme zum Baumschutz des FB 36/40 vom 11.12.2013 und einer Begehung vom 09.12.2013

Hinweis:

1 Baumgruppe und 3 Bäume, die aufgrund der Neuplanung nicht erhalten werden können, unterliegen aufgrund ihres Stammumfanges den Bestimmungen der Baumschutzsatzung. 2 davon zeigen Schäden auf.



Ansicht Rombachstraße

Fachbereich Umwelt
Der Oberbürgermeister
stadt
rachen

Rombachstraße - Vennbahnweg Baumbestand Erhalt und Wegfall

Entwurf	bearbeitet: Frau Rod-Kark	M 1:500	Fachbereich Umwelt
Plan Nr.:	Frau Cuviller-Aris		Planung und Umwelt
Nr. Datum	Planänderung	bearbeitet:	Erneu. Mikrozok
			Abteilung
			Umweltvorsorgeplanung
			Gründerplanung
			EM Buchreiner
			März 2015

- 1 Öffentliche Grünfläche
Die Öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.
Die Gesamtfläche der Grünfläche beträgt ca. 1230 qm.
Davon sind 700 qm als öffentliche Spielplatzfläche auszubauen.
530 qm sind als öffentliche Grünfläche auszuführen mit Einrichtungen die zur Aufenthaltsqualität im Bereich der Vennbahntrasse beitragen.
In dem Spielplatzbereich sind mind. 5 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Die Wegeverbindung vom Vennbahnweg zum Wohngebiet ist mit wassergebundener Wegedecke auszuführen, Breite 3 m.
Weitere Anpflanzungen von Hecken oder Sträuchern sind im Entwurf vorzusehen.
Insgesamt soll eine qualitativ hochwertige Anlage entstehen, die gleichermaßen für das Quartier und den Nutzern der Vennbahntrasse eine hohe Freiraumqualität bietet.
- 2 Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind
Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
Bodenversiegelungen im Kronenbereich z.B. für Wege sind unzulässig.
Ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen, Abhängige Bäume sind zu ersetzen.
Unterpflanzung Rasen.
- 3 Neu zu pflanzende Bäume im Straßenbereich
Insgesamt sind 9 Bäume im Straßenbereich der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

- 4 Dachbegrünung
Sollten hier Garagen vorgesehen werden, wird empfohlen diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Stellplatzanlagen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuzugrünen.
- 5 private Freiflächen
Grundstückseinriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Maschendraht- und Stabgitterzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
Grundstückseinriedungen aus Beton oder Kunststoffen sind nicht zulässig.
Für Hecken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
Hausgärten sowie Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Befestigungs- und Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Bituminöse Decken sind unzulässig.
Tiefgaragenflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen intensiv zu begrünen bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen, Mindestabdeckung mit Erdreich 50 cm.



Legende

- Gebäudeflächen innerhalb der Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche Spielplatz
- Bäume, die erhalten werden sollen.
- Bäume die voraussichtlich wegfällen
- Bäume die neu gepflanzt werden
- Baugrenze
- empfehlung Dachbegrünung
- Wegeverbindung
- 1 Nummerierung der großräumigen Darstellungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Empfehlung für großräumische Festsetzung
- Gestalterische Hinweise und Empfehlungen
- Pflanzliste

Anlage 02

Fachbereich Umwelt

Der Oberbürgermeister

Rombachstraße / Vennbahnweg

Gärtnungsplan zum Umweltbericht

Entwurf	Dr. rer. oec. Rüdiger	Dr. rer. oec. Rüdiger	Dr. rer. oec. Rüdiger
Nr. Datum	Planung	Bestand	Revisur

Planung und Umwelt
Stadt Rachen

Stadt Rachen
Umweltamt
Juli 2015