

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0232/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201+100									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 -Trierer Straße / Vennbahnweg- Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 -Trierer Straße / 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 - Trierer Straße/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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 –Trierer Straße /Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 - Trierer Straße/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	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ 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	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes (FNP) 1980 der Stadt Aachen –Trierer Straße/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.

Der Geltungsbereich der Änderungen wurde aufgrund der Bearbeitung angepasst und entsprechend der Inhalte und Planungsschwerpunkte aufgeteilt:

- Änderung FNP Nr. 129 und Bebauungsplan Nr. 953 – Zielsetzung Sondergebiet (B-Plan Nr. 953)
- Änderung FNP Nr. 136 und Bebauungsplan Nr. 943 – Zielsetzung Wohnen (B-Plan Nr.943)

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 der Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 und B-Plan 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- mit der Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 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. 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.

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 in den Obergeschossen 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 s.g. 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 hierzu 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.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gegenüber dem Bestand eine wesentlich größere Fläche versiegelt. Da die Hochwasserrückhaltekapazitäten in der Rombachstraße nicht ausreichen besteht einzig eine Entwässerungsmöglichkeit in den Kanal in der Trierer Straße. Aus Kanalkapazitätsgründen ist die Einleitungsmenge in den öffentlichen Kanal in der Trierer Straße auf 70 l/s begrenzt. Aus diesem Grund muss ein erheblicher Anteil des Abwassers auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Aus räumlichen Gründen ist hier nur ein unterirdisches Becken denkbar. Eine Verpflichtung zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung soll

in dem Durchführungsvertrag verbindlich zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin geregelt werden.

3. 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) beigefügt.

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 einer finalen Konkretisierung der Planung hat sich die Verkaufsfläche abermals erhöht. Aufgrund der besonderen Privilegierung der Fläche durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen als Stätteilzentrum, der vorhandenen Einwohnerdicht und resultierenden Kaufkraft, ist die abermalige Erhöhung der Verkaufsflächen unproblematisch und eine erneute Konsensentscheidung 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.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 (FNP)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bezieht sich nur auf die Planung des Einkaufszentrums parallel zum Bebauungsplan Nr. 953 und hat sich im Verfahrensverlauf geändert. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Neuaufstellung FNP Aachen*2030

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.

Derzeitiger Stand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Durchführung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes einschließlich der für Teilräume beschlossenen Varianten wurde in der Zeit vom 23.06. bis 01.08.2014 öffentlich ausgelegt. Dieser Vorentwurf übernimmt die Darstellung der Änderung Nr.129 als „Sondergebiet“. Die gemischte Baufläche östlich des Plangebietes wird darin entsprechend der umgebenden Darstellung als Grünfläche dargestellt

Für den westlich gelegenen Teil im Bereich Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 943 vorbereitet. Parallel hierzu wird die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes durchgeführt mit der Änderung der Darstellung von `gemischter Baufläche` in `Wohnbaufläche`.

5. Offenlagebeschluss

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- soll für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum mit Dienstleistungen- Planungsrecht geschaffen werden. Die Planungen des Angebotsbebauungsplans (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 Einzelhandelsituation im Stadtteilzentrum und die Schaffung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau planungsrechtlich abzusichern. Die Bauleitplanungen nehmen die Vorgaben des Rahmenplans Brand auf und konkretisieren dessen Inhalte. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag sollen konkrete und verbindliche Grundlagen zum Einfügen in das Umfeld und zur Umsetzung des Einzelhandelszentrums definiert werden. Die Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen sollen in konkretes Bauplanungsrecht umgesetzt werden.

Für das beabsichtigte Vorhaben des Nahversorgungszentrums soll parallel der Flächennutzungsplan geändert werden. Die derzeitige Darstellung `Gewerbliche Baufläche` soll in die Darstellung `Sondergebiete` geändert werden. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Trierer Straße / Vennbahnweg“ erhält die Nr. 30 mit der Zweckbindung „Nahversorgungszentrum mit Dienstleistung“; Art der Nutzung ist „Gebäude, Stellplätze“.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

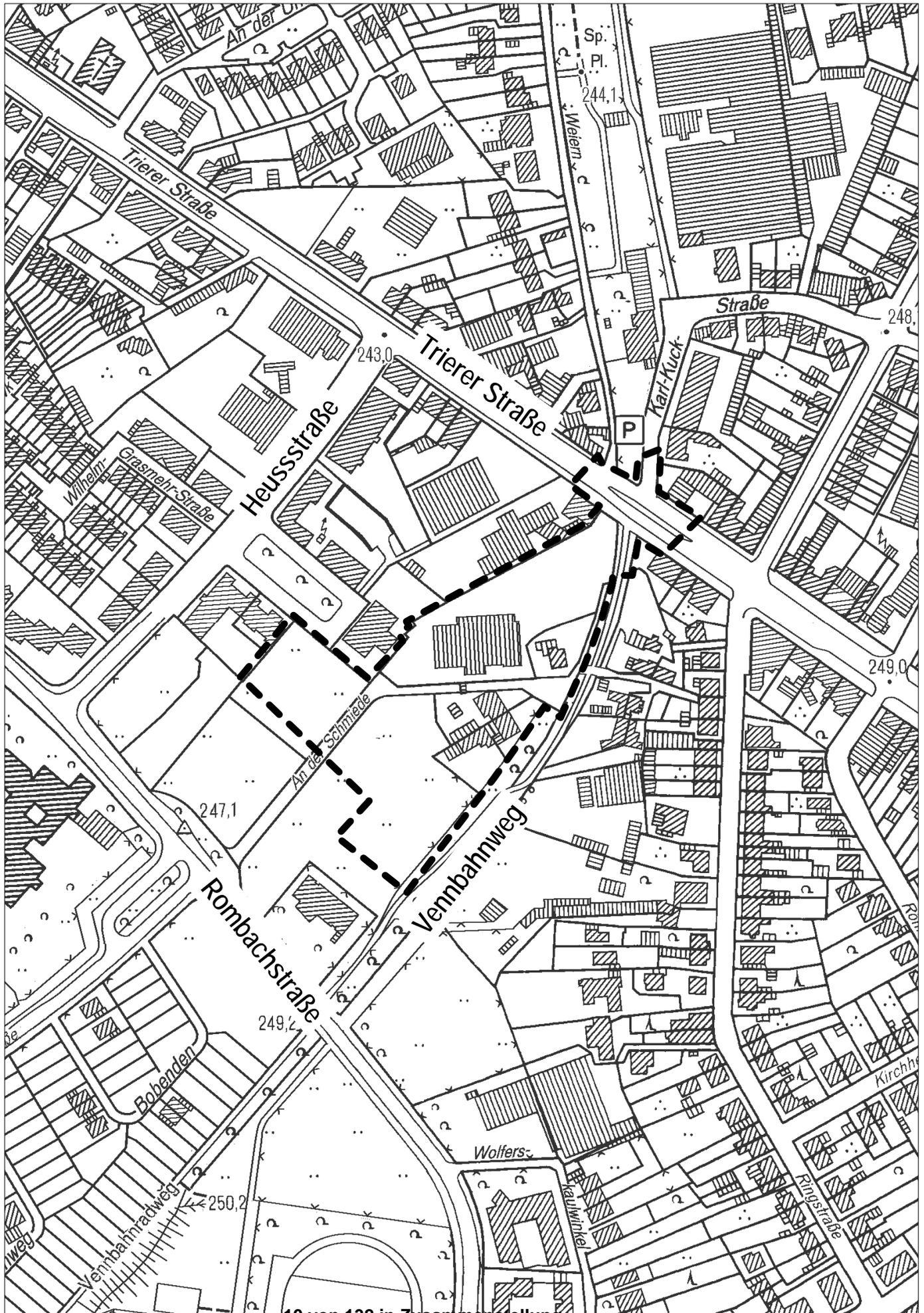
Die Kosten werden durch die Vorhabenträgerin getragen. Das Planverfahren löst keine

finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Aachen aus. Sämtliche Aufwendungen bezüglich der Planung und Durchführung der Maßnahme gehen zulasten der Vorhabenträgerin. Dies betrifft auch die verkehrstechnische Ertüchtigung des Knotenpunktes an der Trierer Straße einschließlich der Ampelanlage und der Ausgestaltung der neu geplanten Abbiegestreifen.

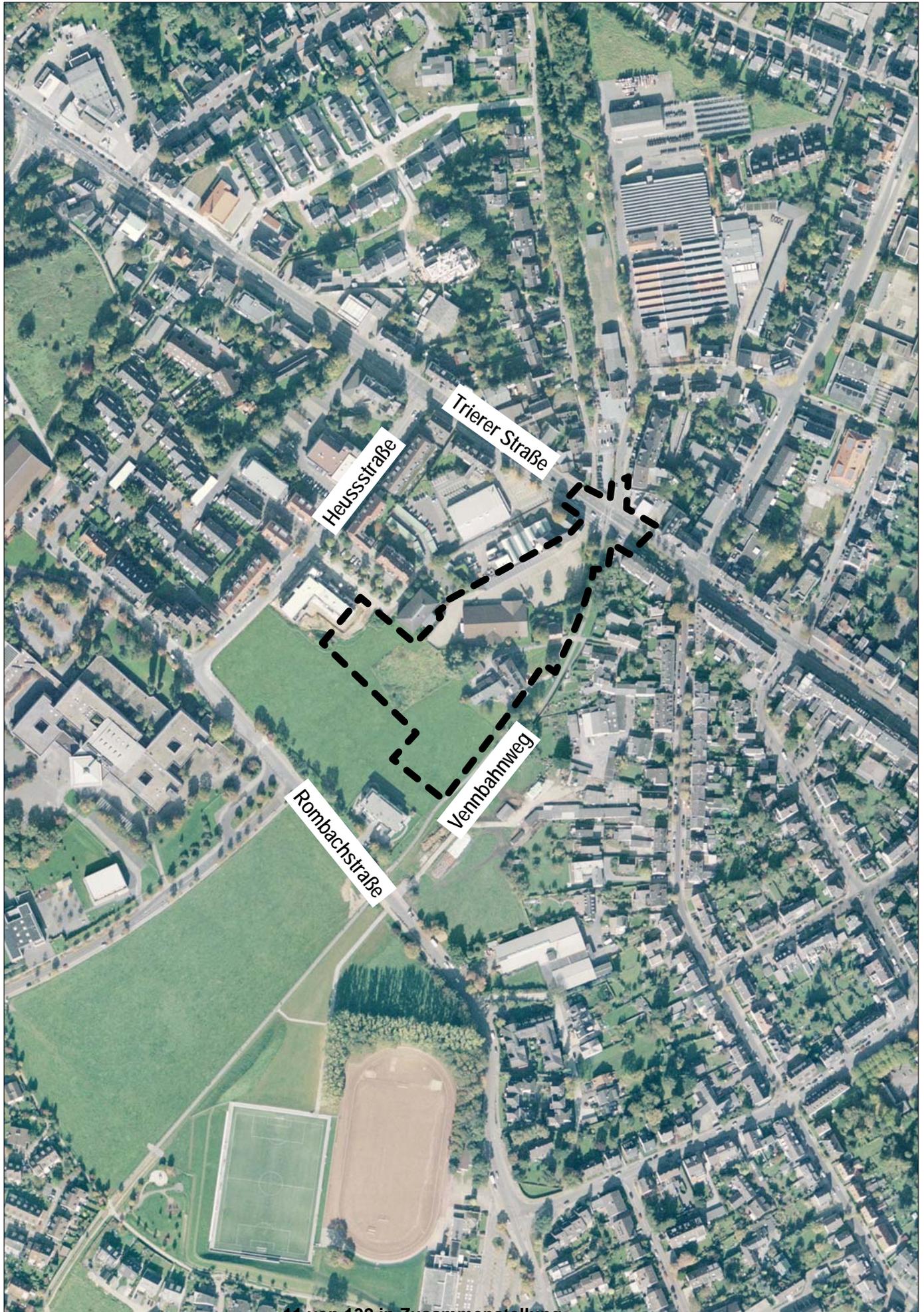
Anlage/n:

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. Vorhaben- und Erschließungsplan
11. Ansichten und Schnitte (1)
 Ansichten und Schnitte (2)
12. Baumbilanz- u. Grünmaßnahmenplan (1)
12. Baumbilanz- u. Grünmaßnahmenplan (2)
13. Übersichtsplan FNP
14. Luftbild FNP
15. FNP - Entwurf Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplan 1980
16. FNP - Entwurf der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 129

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 953 Trierer Straße/ Vennbahnweg

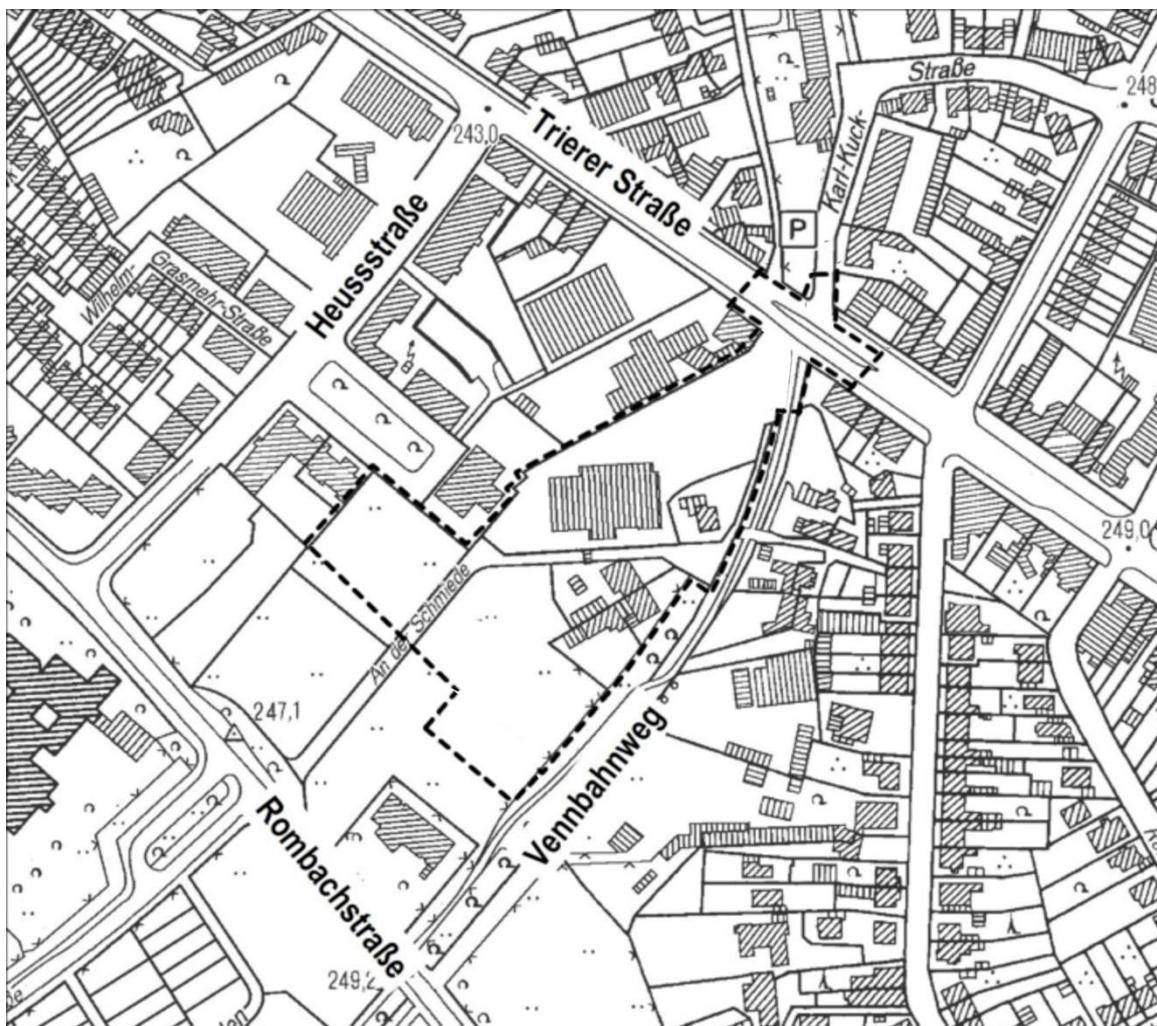


Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 953 Trierer Straße/ Vennbahnweg



Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 -Trierer Straße/Vennbahnweg-

im Stadtbezirk Aachen-Brand
für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg
zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet 1 (SO 1) „Drogeriemarkt“

Das SO 1 dient der Unterbringung eines Drogeriemarktes. Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 850 m². Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Kernsortimente gemäß der nachstehend abgedruckten Aachener Sortimentsliste (Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen vom 08.06.2011) sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2. Sondergebiet 2 (SO 2) „Lebensmittel-Discounter“

Das SO 2 dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discounters. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Waren aller Art mit einer Verkaufsfläche von max. 1350 m². Auf mind. 51 % der Verkaufsfläche hat die Veräußerung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der nachstehend abgedruckten Aachener Sortimentsliste (Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen vom 08.06.2011) zu erfolgen.

An dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Flurstück 1136 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig.

1.3 Sondergebiet 3 (SO 3) „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“

Das SO 3 dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomischen Nutzungen in einer Shopzone. Zulässig sind:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit max. 2800 m² Verkaufsfläche;
- Shops in der Shopzone auf einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 100 m²;
- eine Apotheke in der Shopzone;
- Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomische Betriebe in der Shopzone.

1.4 Sondergebiet 4 (SO 4) „Fachmarktzentrum und Büros“

Das SO 4 dient der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerksnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und einer Tiefgarage. In dem SO 4 sind gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Verkaufsfläche

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

1.5 Aachener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

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

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher (WZ 47.61)
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62)
- Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)
- Schuhe, Lederwaren (WZ 47.72)
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (47.59.9)
- Haushaltsgegenstände
Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
- Foto, Optik
Augenoptiker (WZ 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- Spielwaren, Bastelartikel (WZ 47.65)
- Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck (WZ-Nr. 47.77)
- Sportartikel
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten) (WZ 47.64.2)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Wohnmöbel aller Art, Badezimmereinrichtung, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
- Teppicherezeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel, z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Campingwagen / Campingartikel / Zelte u. Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und -zubehör, Fahrrad-/ Motorradbedarf
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- Kamine
- Kraftfahrzeuge / Autozubehör- u. Reifenhandel
- Saunananlagen / Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche
- Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, KFZ-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten
- Tiernahrung, Zoartikel

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhen baulicher Anlagen

2.1.1. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen aus konstruktiven Gründen in allen Sondergebieten um bis zu 0,2 m überschritten werden. Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.

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

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (für Lüftungs- und Klimaanlage gilt diese Ausnahmeregelung nicht),
- 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 In den SO 1 bis SO 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO 2 ist an die nordwestliche und im SO 3 an die südwestliche Gebäudeaußenwand des auf dem Flurstück 1136 vorhandenen Gebäudes anzubauen.

3.2 Im SO 4 dürfen die Baugrenzen durch Gebäudeteile, wie insbesondere Vordächer, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3a. Tiefe der Abstandflächen

Im SO 4 beträgt die Tiefe der Abstandfläche zur Grundstücksgrenze Heussstr. 23 (Flurstück 841) 0,4 H, mindestens 3 m.

4. Besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

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

- 5.1 Für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren gebäudenutzender Fledermäuse sind 12 Fledermauskästen an den neuen Baukörpern oder an Bestandsgebäuden im Umfeld aufzuhängen.
- 5.2 Für den Wegfall eines Baumes mit Baumhöhlen sind als Ersatzquartier für Fledermäuse 2 Fledermauskästen im Baumbestand im Umfeld aufzuhängen.
- 5.3 Zum Erhalt des Lebensraums des Haussperlings sind 2 Brutkästen an die Fassade der neuen Gebäude anzubringen. Alternativ ist ein Kompletteinbau (als Niststein) in Stein- oder Betonbauten möglich.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung des Flurstücks 1136 wird das Plangebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgung belastet.

7. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Im SO 1 ist östlich, zum Vennbahnweg hin gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bereich der „Ladezone Nord“ eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände, einer Länge von 40 m und einem Schalldämm-Maß von $R_w=25$ dB zu errichten. Die Wand ist schalldicht an das Gebäude anzuschließen. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand auf der Westseite, zur Ladezone hin, hochabsorbierend auszubilden.

Im SO 3 / SO 4 zur Wohnbebauung Rombachstraße hin („Ladezone Süd“) ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände, einer Länge von 70 m und einem Schalldämm-Maß von $R_w=25$ dB zu errichten. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und unversiegelt zu erhalten.
- 8.2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan folgende Bepflanzungen vorzusehen:
- Pflanzung von 8 großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 12-14) in Abständen von 10 m,

- zehn 3-er Gruppen einheimischer Sträucher (Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball in der Qualität 2xv 70-100) als Sichtschutz gegenüber dem geplanten angrenzenden Wohngebiet,
- Heckenpflanzung aus Hainbuche als Sicht- und Immissionsschutz entlang der Stellplatzanlage 5 im Südwesten,
- Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (s.o.) entlang der Gebäudekante im Südosten als Sichtschutz für den parallelen Vennbahnweg.

8.3. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen Schallschutzwände errichtet werden.

9. Zulässigkeit von Vorhaben

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

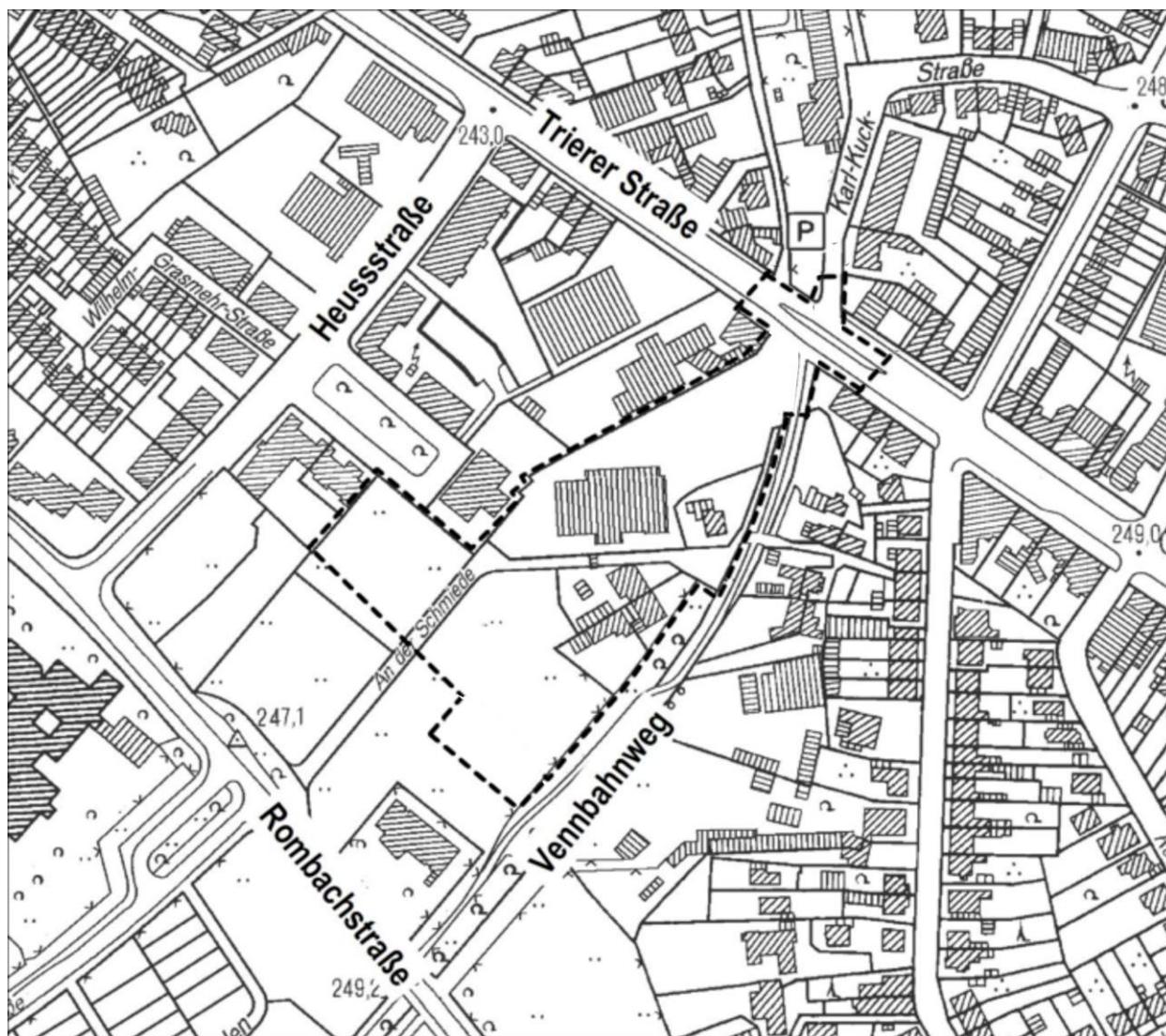
1. Dachgestaltung
In dem Sondergebiet sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 35° zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig. Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
2. Verpflichtung zur Herstellung von Einfriedungen
Die Zufahrten des Plangebietes und des Mitarbeiterstellplatzes (ST2) sind zu beschränken. LKW sind dauerhaft durch bauliche Maßnahmen an einer Befahrbarkeit „Zufahrt Süd“ (Rombachstraße) zu hindern.
3. Werbeanlagen
Im Bereich der Zufahrt (Trierer Str.) ist eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen mit maximal 5,5 m Höhe zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches (254,00 ü. NHN) um max. 5 m überschreiten. An den Eingängen der Gebäude sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe von (B x H) von 2,0 m x 2,0 m zulässig.

Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Unter den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen (Altlastenverdachtsfläche Nr.) befinden sich in den bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme sind die betroffenen Bodenmassen zu entfernen und entsprechend des Altlastengutachtens in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953
– Trierer Straße/Vennbahnweg –
im Stadtbezirk Aachen-Brand
für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg
zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Lage des Plangebietes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953	3
1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	3
1.2 Städtebauliche Situation des Plangebietes	3
1.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	3
1.4 Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.5 Bestehendes Planungsrecht.....	4
2. Anlass der Planung	4
3. Ziel und Zweck der Planung	5
3.1 Allgemeine Ziele	5
3.2 Städtebau und Gestaltung des „VennbahnCenter“	7
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücke.....	12
4.4 Besondere Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.5 Abstandflächen.....	12
4.6 Verkehrsflächen.....	13
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
4.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4.9 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
4.10 Altablagerung AA 9914.....	14
4.11 Werbeanlagen.....	14
5 Erschließung.....	15
5.1 Äußere Erschließung	15
5.2 Innere Erschließung	16
5.3 Entwässerungskonzept	16
5.4 Freiraumkonzept.....	17
5.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	18
5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	18
6. Umweltbericht.....	18
7. Auswirkungen der Planung.....	43
8. Kosten	43

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in dem Aachener Stadtteil Brand, umgeben von der Trierer Straße im Norden sowie der Rombachstraße und dem Vennbahnweg im Süden. Die ebene Fläche liegt auf ca. 245 m + NHN. Die Straßenfront zur Trierer Straße ist mit ca. 13 m sehr schmal. Das hierüber erschlossene Grundstück mit derzeitigen Nutzung durch eine ALDI SÜD Filiale wird bis zu einer Tiefe von rund 230 m überplant. Von der Überplanung ist ein leerstehendes Mehrfamilienhaus und ein leerstehendes Einfamilienhaus sowie wie ein bewohntes Mehrfamilienhaus und ein bewohntes Einfamilienhaus betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Grundstück der aktuellen ALDI-Filiale (Flurstück 826) und die Gebäude der Wohnbebauung mittelbar am Vennbahnweg (Flurstück 1158, 1142, 1136 und 1135). Ferner werden die angrenzenden Grundstücke (Flurstück 827 und 835) und das Grundstück „An der Schmiede“ (Flurstück 820, 842 und 813) zudem ein Teilstück der Trierer Straße (Ertüchtigung der Kreuzung / Flurstück 272) und der obere Teil des Vennbahnweges (Anschluss an die neue Kreuzung / Flurstück 777) einbezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 20.745 qm (2,075 ha). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht identisch. Das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück der Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 1136 steht nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist demzufolge nicht Teil der Vorhabengrundstücke, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen werden. Das Flurstück 1136 grenzt unmittelbar an die Vorhabengrundstücke an und ist demzufolge den Auswirkungen der Planung besonders ausgesetzt. Um diese sorgfältig abwägen und den Interessen des Grundstückseigentümers umfassend Rechnung tragen zu können, wird das Flurstück 1136 daher gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

1.2 Städtebauliche Situation des Plangebietes

Derzeit befindet sich auf dem Plangebiet im nördlichen Teil des Plangebietes eine ALDI-Filiale mit Stellplatzanlage. Östlich und südlich der bestehenden ALDI-Filiale befinden sich angrenzend an den Vennbahnweg vier Wohnhäuser mit Erschließungs- und Stellplatzflächen, sowie den dazugehörigen Wohngärten. Der südliche Teil des Plangebiets ist zur Zeit Wiesenfläche, welche mit Gehölzbestand im Zentrum des Plangebietes bepflanzt ist. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung im südlichen Teil des Erschließungsstichs der Heussstraße an. Nordwestlich des Plangebiets sind weitere Einzelhandelsbetriebe (Netto, Tierfachmarkt) vorhanden. Weiterhin befinden sich im weiteren Umfeld mehrere gewerbliche Anlagen und zwar östlich bzw. südöstlich des Vennbahnweges. Dazu zählen zwei Schreinereibetriebe, die Firma Korr und die Firma Holz-Coop, wobei für letztere zurzeit bereits eine Gemengelage zur umliegenden Wohnnutzungen vorliegt. Aufgrund der Lage an der Hauptstraße, der Trierer Straße, ist eine direkte Anbindung zur Innenstadt gewährleistet.

1.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Die Inhalte des neu aufgestellten Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Köln / Teilbereich Region Aachen sind mit Bekanntmachung vom 27.05.2003 (mit Ergänzungen, Stand April 2008) Ziel der Landesplanung geworden. Das Plangebiet in Aachen-Brand (Trierer Straße / Rombachstraße) ist hier als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der „Flächennutzungsplan 1980“ der Stadt Aachen stellt für den Bereich des Plangebiets im Norden „Gewerbliche Bauflächen“ und im Süden „Gemischte Bauflächen“ dar. Die geplante Nutzung in Form von großflächigen Einzelhandelsflächen entspricht nicht den derzeitigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund dessen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren der 129. Änderung geändert.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 953 entspricht den Zielen und Inhalten des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den Aussagen der städtebaulichen Entwicklungskonzeption des Rahmenplans Brand. Sie dient der Stabilisierung von Nahversorgern in den Stadtteilzentren und der Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf integrierten Standorten mit zentren und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Für den angrenzende Vennbahnweg wird ebenfalls den Aussagen des Masterplans entsprochen, der für diesen Bereich die Stärkung der innerstädtischen Grünverbindung mit attraktivem Wegenetz zum Ziel hat. Der gesamte Planbereich soll in Sonderbauflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, für die Unterbringung mehrerer großflächiger Einzelbetriebe, geändert werden.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 678 II aus dem Jahr 1991. Dieser setzt für den nördlichen Teil des Plangebietes Gewerbegebietsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Der restliche Teilbereich ist als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die aktuellen Planungsziele der Stadt Aachen zur Entwicklung eines Einkaufszentrums in dem ausgewiesenen Stadtteilzentrum Brand lassen sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 678 II nicht realisieren. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 2011 der Stadt Aachen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2. Anlass der Planung

Für das Plangebiet erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Stadtteilzentrums Aachen Brand zu schaffen. Parallel zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt die Stadt Aachen für die südlich, an das Plangebiet grenzende Freifläche die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 943 als Angebotsplan zur Ansiedlung von Wohnnutzungen.

Im Masterplan* 2030 der Stadt Aachen ist dem Thema „Einzelhandelsentwicklung“ separate Aufmerksamkeit gewidmet. Als Ausgangspunkt gilt es, das historische Erbe der Stadt in eine neue Zeit zu überführen und die Verknüpfungen mit der gewachsenen Kulturlandschaft zu verbessern. Vor diesem Hintergrund sind neue baukulturelle Impulse zu setzen, insbesondere auch für eine hochwertige Bauqualität bei Neubauten. Gerade und insbesondere bei den so genannten „Nutzbauten“. Mit Blick auf die angestrebte weitere Profilbildung Aachens und seine Stärkung in der (auch grenzüberschreitenden) Konkurrenz der Oberzentren und Regionen bedeutet dies, die Qualitäten der kompakten und gemischten Stadt mit kurzen Wegen fortzuentwickeln und durch qualitative „In-Wert-Setzung“ des vielfältigen historischen Erbes und neue baukulturelle Impulse Identität stiftend zu wirken. Dabei sind in die Jahre gekommene „öffentliche Freiräume, Plätze, Parks, Grünflächen“ neu in Wert zu setzen und die Orte kultureller Angebote, Einrichtungen und Aktivitäten in der Stadt sinnvoll miteinander zu verknüpfen. In diesem Zusammenhang ist zudem eine Verknüpfung der Kerne mit den Kulturlandschaften im Freiraum herzustellen bzw. zu verbessern. Die gewerbliche Struktur Aachens ist neben einigen Großbetrieben im industriellen wie im Dienstleistungsbereich durch einen relativ stabilen Mix an Klein- und Mittelbetrieben gekennzeichnet. Durch den fortgesetzten Ausbau der Hochschulen und deren zunehmend engere Verbindung mit der Wirtschaft, gewinnt Aachen als Wissenschafts- und Technologiestandort weiter Profil. Um einerseits bereits ansässige Betriebe dauerhaft an den Standort Aachen zu binden und ihnen hier neue Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen,

sind die bestehenden, städtebaulich integrierten Gewerbestandorte mit Blick auf die sich verändernden Anforderungen neu zu profilieren und zu restrukturieren. Bei der Fortentwicklung der Gewerbestandorte sind die Grundsätze bzgl. Flächeneffizienz, Mischung, kurze Wege, leistungsfähige Erschließung, Umweltverträglichkeit und Gestaltungsqualität zu beachten. Das Plangebiet ist im Rahmen des Masterplan* 2030 als Entwicklungsstandort identifiziert und stabilisiert einerseits die Funktion der Aachener Innenstadt als Einzelhandelsstandort und neue Anziehungspunkte in der Stadt zu berücksichtigen, andererseits – ergänzend dazu –, mit Blick auf ältere und mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen, die Nahversorgung in den Ortsteilen zu sichern. Dabei soll „großflächiger Einzelhandel“ mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an wenigen, verkehrlich sehr gut angelegenen Lagen konzentriert werden.

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 + wachen, 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 und 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 Einzelhandelssortimentes,
- 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.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur Neuordnung des Bereiches an der Trierer Straße und der Erschließung des Wohnbereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 678, II. Änderung aus dem Jahre 1989 wird den Ansprüchen zur Steuerung des Einzelhandels und Schaffung von Wohnraum in Brand nicht gerecht. Es besteht der Anspruch, die Bauleitplanung Rombachstraße nicht isoliert zu betrachten, sondern vernetzt mit den umliegenden Bereichen zu entwickeln. Die Bauleitplanung folgt dabei den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen sowie der Rahmenplanung Brand.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Gemäß den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen soll das Stadtteilzentrum Brand (das so genannte: „VennbahnCenter“) auf den Planbereich südwestlich der Trierer Straße ausgedehnt werden. Ziel der Planung ist die Neuordnung der vorhandenen Grundstückssituation an der Trierer Straße und die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes. Hierbei spielt auch der angrenzende Vennbahnweg eine Rolle.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Einzelhandelsstandort an der Trierer Straße neu zu ordnen. In enger Abstimmung und zeitlich parallel wird der Bebauungsplan 943 der Stadt Aachen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet - südwestlich an das Plangebiet angrenzend - schaffen. Die Einzelhandelsituation an der Trierer Straße ist sowohl aus gestalterischer Sicht als auch bezüglich der Erschließung derzeit unbefriedigend. Der Wunsch zur Verlagerung und Betriebserweiterung des vorhandenen Vollsortimenters an der Heussstraße wird zum Anlass genommen, die Gesamtsituation neu zu ordnen. Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives und zukunftsorientiertes Stadtteilzentrum für Brand zu schaffen. Die vorhandene, historisch gewachsene Grundstücksaufteilung mit den diagonal auf die Trierer Straße zulaufenden Grundstücksgrenzen schränkt die Entwicklung stark ein. Wesentliche Kriterien für die Standortwahl sind die in Wohnbebauung integrierte Lage am Rand einer gewachsenen Einkaufslage (Trierer Straße) und die gute Verkehrsanbindung. Im Übrigen sind geeignete Potentialflächen innerhalb des Stadtteilzentrums für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht verfügbar.

Der Bereich zwischen Heussstraße im Nordwesten und der Freunder Landstraße im Südosten ist entlang der Trierer Straße gem. dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2011) bezüglich seiner Einzelhandelsfunktion als Stadtteilzentrum zu werten. Als Begründung wird ausgeführt, dass sich der Standort durch seine besonders gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf auszeichnet. Die Versorgungsfunktion des Stadtteils entspricht der eines Mittelzentrums. Die entlang der Trierer Straße gelegenen Einzelhandelsbetriebe bieten ein breit gefächertes Sortimentsangebot. Sie profitieren nicht nur von der Einwohnerstärke des Versorgungsbereiches sondern auch von der Lage an dieser stark befahrenen Radialen. Gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes soll die Versorgungsfunktion des Stadtteils Brand im Bereich Trierer- / Heussstraße ausgebaut und neu geordnet werden. Ziel ist, die ansässigen Betriebe baulich mit einer gemeinsamen Erschließung und Stellplatzanlage zusammenzufassen.

Um eine sinnvolle Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Geländes zu erreichen ist eine Überplanung der vorhandenen Wohngebäude an der Ringstraße notwendig. Das Wohnhaus Ringstraße 15a (Flurstück 1136) bleibt erhalten. Der Gebäudekörper im SO 2 bzw. SO 3 wird an das Wohnhaus nördlich bzw. südlich angebaut. Damit wird der im Bestand vorhandenen geschlossenen Bauweise Rechnung getragen. Gegenüber der Bebauung im Bestand wird der geplante Gebäudekörper eine teilweise geringere Höhe aufweisen. Dadurch wird auch für eine ausreichende Belichtung gesorgt. Die östlich ausgerichteten Gebäudefassaden zum Vennbahnweg hin werden von der Planung nicht beeinflusst. Die Erschließung des Wohnhauses wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Leitungsträger für die Ver- und Entsorgung sowie für die Anlieger gesichert. Den nach Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechten steht das städtebauliche Ziel gegenüber, das ausgewiesene Stadtteilzentrum mit den geplanten Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen zu sichern und zu stärken und dadurch die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Der Standort ist zudem bereits jetzt durch Einzelhandel geprägt. Andere geeignete Grundstücksflächen innerhalb des Stadtteilzentrums stehen nicht zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung werden die Eigentumsrechte bezogen auf das Flurstück 1136 einerseits und die städtebaulichen Ziele der Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und der Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung andererseits zu einem gerechten Ausgleich gebracht.

Ausgehend von Überlegungen, den vorhandenen Vollsortimeter EDEKA in der Heussstraße zu entwickeln, wurden erste Gespräche seitens der Stadtverwaltung mit den Handelshäusern EDEKA und ALDI bereits im Jahre 2004 geführt. Grundidee war, die unbebaute Fläche hinter der ALDI Filiale, welche im Eigentum der Stadt Aachen ist und von der Vorhabenträgerin erworben wird, mit der ALDI Liegenschaft zu verschmelzen, um so eine attraktive Größe für die Neukonzeption eines Stadtteilzentrums zu erhalten.

Dennoch bedurfte es weiterer Jahre, um erste konkrete Planungsüberlegungen seitens der Handelshäuser vorzulegen – die dann die Entwicklungsidee der Stadt Aachen aufnahm und in eine auch für die späteren Betreiber der baulichen Anlagen akzeptablen Form und Größe zu überführen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Ergebnis einer Vielzahl von Planungsansätzen, die allesamt die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Einklang mit der Planung eines (städtischen) neuen Wohngebietes und der notwendigen Erschließung zum Untersuchungsgegenstand hatte. 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. In diesem Zusammenhang wurden denkbare Planungsbereiche nördlich des Plangebietes, die Fläche des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes „Netto“ sowie der Garten – und Futtermittelhandels „Packbier“, später auch ausgeschlossen und der „neue Wohnbereich“ westlich des Plangebietes, als „Angebotsplan“ von der Stadt Aachen eigenständig entwickelt. Hierzu wird das bereits beschriebene Parallelverfahren durchgeführt. Ebenfalls handelt es sich hier um die Durchführung zweier eigenständiger Bauleitplanverfahren.

3.2 Städtebau und Gestaltung des „VennbahnCenter“

Von der Trierer Straße aus gesehen wird im vorderen Bereich ein großflächiger Drogeriemarkt entstehen. Dahinter schließt sich ein großflächiger Lebensmittel-Discounter an. Die von den Fahrstreifen abgetrennte „Fußgängerpassage“ wird überdacht und führt am Drogeriemarkt und dem Lebensmittel-Discounter vorbei, hin zum Eingang des Lebensmittel-Verbrauchermarktes. Die jeweiligen Eingänge werden in der Vertikalen durch Werbeträger über Dach betont. Die Platzierung der drei Hauptbetreiber wird auch durch die Höhenentwicklung der Gebäude von außen ablesbar. Freigestellte „Rahmen“ im Außenbereich, die sich auch in der Vorhangfassade fortsetzen, fassen die Gebäudeteile und führen sie gleichermaßen zusammen.

Die vorhandene Zufahrt von der Trierer Straße bleibt erhalten. Die relative „Enge“ dieser Zufahrt wird durch die Aufweitung einer „Platzanlage“ neu gefasst. Bestandteil des Vorhabens ist die Ertüchtigung der Lichtsignalanlage auf der Trierer Straße. So wird nach Fertigstellung neben den jetzigen Abbiegemöglichkeiten eine Zufahrt von Brand kommend auf die Liegenschaft, genauso möglich sein wie das direkte Abbiegen in Richtung Aachen-Innenstadt.

Alle Gebäude werden nach den neuesten Energieanforderungen erstellt. Die Einzelhandelsgebäude werden beispielsweise mit Lüftungssystemen zur Wärmerückgewinnungseinrichtung mit Kreuzstromplattenwärmetauscher oder in Kreislaufverbundsystem errichtet. Die Gebäudehülle wird als Vorhangfassade geplant, diese trägt nur ihr Eigengewicht und keine anderen statischen Lasten. Das Eigengewicht (der Bauteile wie Dach etc.) wird über das Tragwerk des Gebäudes abgetragen (Betonfertigteile). Die Vorhangfassade wird mittels einer Unterkonstruktion am Tragwerk des Gebäudes aufgehängt. Die geschossübergreifende Fassade erhält eine Rahmenkonstruktion aus Stahl- oder Aluminiumprofilen, die großflächig mit Glas oder anderen flächigen Füllelementen ausgefacht ist. Im Bereich der Fensteranlagen wird die Vorhangfassade als Pfosten-Riegel-Fassade oder als Elementfassade realisiert werden. Die Gebäude erhalten ein Flachdach. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet. Der so gewonnenen Strom wird zum Betrieb der Gebäude (Licht, Kälte, Wärme, Klima) direkt eingespeist, überschüssiger Strom dem allgemeinen Leitungsnetz zugeführt.

Der Kundenparkplatz wird als „Umfahrt“ angelegt. Hierdurch wird eine besondere Übersichtlichkeit hergestellt. Die Anzahl der Stellplatzflächen unterliegen einem günstigen Schlüssel für das Verhältnis Verkaufsfläche/Stellplatz und erfüllt die Anforderungen bezüglich des geforderten Stellplatzschlüssels der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Aachen

Als zweite Erschließung wird die Anbindung an die Rombachstraße geplant. Die Stadt Aachen überplant in einem Parallelverfahren die vorhandene Freifläche zwischen dem Plangebiet, dem Vennbahnweg, der Rombachstraße und der Heussstraße. An dieser Stelle wird neues Wohnen möglich werden. Die hierdurch entstehende „Durchfahrtmöglichkeit“ wird aber nicht für LKW geöffnet. Bauliche Voraussetzungen werden diesen Umstand sicherstellen. Die Anlieferung des gesamten Plangebietes mittels LKW wird weiterhin von der Trierer Straße abgewickelt.

Als separater Baukörper wird im SO 4 entlang der Heussstraße ein Übergang zwischen Einzelhandel und Wohnen ermöglicht. Das im Anschluss an die vorhandene Bebauung Heussstraße 41 entstehende Gebäude bildet eine neue „Raumkante“. Hierdurch wird die gesamte Umfahrt Heussstraße erstmals gefasst. In diesem zweigeschossigen Gebäude sind die typischen „Konzessionärsflächen“ untergebracht. Die Gestaltungselemente der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im SO 1, SO 2 und SO 3 werden aufgenommen und in eine entsprechende maßstabsgerechte Kleinteiligkeit überführt. Hierdurch korrespondiert dieser Baukörper mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Heussstraße und der neuen großen Einzelhandelsfläche. Gemeinsam bilden die Baukörper das neue Stadtteilzentrum Aachen-Brand. Das Gebäudeensemble wird im Ergebnis eine ausdrucksstarke Architektur mit hohem Wiedererkennungswert schaffen.

Das neue Gebäudeensemble entsteht so mit einer eigenständigen Wirkung zum einen in seiner ländlich geprägten Umgebung, zum anderen durch die Anbindung an der Trierer Straße durchaus großstädtisch. Zum Vennbahnweg antwortet es mit einem Rücksprung der langen Fassade auf die Präsenz des erhaltenen Mehrfamilienhauses. Die Fassade wird hier besonders gestaltet. Der Anlieferhof des Lebensmittel-Discounters und des Drogeriemarktes („Ladezone Nord“) wird durch eine besondere Schallschutzwand zudem in Anmutung und Materialität zur sonstigen Fassade verändert. Zum Mitarbeiterparkplatz (St 5) und zum neuen Wohngebiet grenzt das VennbahnCenter den Raum durch seine Fassade und den Schallschutzeinrichtungen kraftvoll ab. Die Anlieferung des Lebensmittel-Verbrauchermarktes („Ladezone Süd“) wird komplett eingehaust (wie eine große Garage). Das Be- und Entladen ist ausschließlich in dieser eingehausten Anlieferung zulässig. Dies wird im Durchvertragsvertrag entsprechend vertraglich festgelegt.

. Der zur Trierer Straße ausgerichtete Abschnitt des Vennbahnwegs wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gestalterisch aufgewertet. Dadurch soll die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Im Übrigen werden Ergänzungspflanzungen teilweise den Verlauf zwischen Trierer Straße und Rombach Straße positiv beeinflussen. Hierdurch wird ein wesentlicher Punkt des Masterplan* 2030, die Schaffung attraktiver Wegebeziehungen, aufgegriffen.

Die Nutzung im Planungsgebiet konzentriert sich auf Einzelhandel und Dienstleistungen. In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 werden nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig sein, die sich auf Güter des täglichen Bedarfs beschränken. Im SO 4 (Gebäuderiegel Heussstraße) wird vermehrt kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungen angesiedelt – inklusive der dazu gehörigen Stellplatzflächen.

Im Rahmen des „Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)“ hat die Stadt Aachen die Planung des Stadtteilzentrums vorgestellt. Da die Planung den Prüfkriterien des STRIKTs entspricht, wurde einvernehmlich die Konsensfähigkeit festgestellt. Dieser „regionale Konsens“ wurde erreicht, da der Standort im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen als „Stadtteilzentrum Brand“ festgelegt ist und der zu erwartende Umsatz

niedriger, als die im Stadtteilzentrum vorhandene Kaufkraft ist. Dem Stadtteilzentrum sind 26.400 Einwohnern zugeordnet.

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. 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 Gebiet hat einen idealen Standort, unmittelbar an der Trierer Straße gelegen und somit eine direkte Verbindung zur Aachener Innenstadt. Zudem bietet die hochfrequente Straße die entsprechende Laufkundschaft. Durch den Bau des VennbahnCenter sollen die Lücken im Nahbereich geschlossen werden.

Die Planung des VennbahnCenter konkretisiert folgende städtebauliche Ziele:

- Das neue Stadtteilzentrum soll in seiner Leistungsfähigkeit den Anforderungen eines modernen Einzelhandelsmix gerecht werden.
- Zum Einzelhandelsmix gehören ein Discounter, ein Vollsortimenter, ein Drogerist, die zum Betrieb eines Stadtteilzentrums notwendigen Konzessionärsflächen (Blumen, Lotto-Totto, Bäcker, ggf. Apotheke usw.).
- Die Gebäudekante in der Heussstraße wird geschlossen. Der neue angebaute Baukörper vermittelt zwischen bestehenden Wohngebäuden (und den neuen Wohngebäuden entsprechend des „Angebotsplanes“) und dem großen Einzelhandelsgebäude.
- Der Vennbahnweg wird als Verbindungsweg und Grünfläche gestärkt. Die Fassade zum Vennbahnweg erfährt separate Aufmerksamkeit und hohe gestalterische Qualität.
- Die Ansiedlung des Stadtteilzentrums erfolgt an einer der großen städtischen Verkehrsachsen.
- Die Nahversorgung des Stadtteils wird gestärkt ohne in Konkurrenz zu den Zielen der Stärkung der Innenstadt zu treten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplanten Vorhaben werden die Sondergebiete SO 1 „Drogeriemarkt“, SO 2 „Lebensmittel-Discountmarkt“, SO 3 „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sowie das SO 4 „Fachmarktzentrum und Büros“ gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. In einem früheren Planungsstand waren zunächst zwei Sondergebiete „Einkaufszentrum“ vorgesehen. In dem vormals vorgesehenen Sondergebiet SO I sollten die geplanten drei Einzelhandelsvorhaben jeweils mit einer maximalen Verkaufsfläche sowie einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze für das Einkaufszentrum zulässig sein. Eine solche Festsetzung wäre fehlerhaft; dies ist von der Rechtsprechung bereits wiederholt bestätigt worden. Danach ist die Festsetzung baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen mangels Rechtsgrundlage unwirksam (vgl. BVerwG, Urte. v. 03.04.2008 – 4 CN 4.01 –, BauR 2008, 1273). Einer vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung kommt es gleich, wenn in dem Sondergebiet zwar nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einem bestimmten Sortiment und einer maximalen Verkaufsfläche zulässig sein soll, das Baugebiet von der Größe her jedoch mehrerer solcher Betriebe zulässt (vgl. OVG NRW, Urte. v. 07.07.2011 – 2 C 39/09.NE –, juris). Zuletzt hat das OVG NRW in einer am 24.03.2015 verkündeten Entscheidung festgestellt, dass die Festsetzung

einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze für ein Einkaufszentrum, das mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe umfasst, mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist (vgl. OVG NRW, Urf. v. 24.03.2015 – 7 D 52/13.NE –, juris). Vor diesem Hintergrund wurde für jedes geplante Einzelhandelsvorhaben jeweils ein Sondergebiet mit einer vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze ausgewiesen.

Das SO 1 „Drogeriemarkt“ dient der Unterbringung eines Drogeriemarktes mit max. 850 m² Verkaufsfläche. Zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der Aachener Sortimentsliste des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Aachen vom 08.06.2011 werden auf max. 20 % der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes beschränkt.

In dem SO 2 „Lebensmittel-Discounter“ ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1350 m² Verkaufsfläche zulässig. Da das Sortimentskonzept von ALDI in nicht unerheblichem Umfang regelmäßig wechselnde Aktionswaren vorsieht, die auch solche umfassen, die dem Lebensmittelsortiment nicht sachlich zugeordnet sind (z.B. Fernseher, Computer Hardware, Gartenmöbel, Bekleidung etc.), werden diese als Kernsortiment zugelassen, aber auf max. 49 % der Verkaufsfläche beschränkt. Der Schwerpunkt des Betriebes soll auf der Veräußerung nahversorgungsrelevanter Sortimente liegen. Dies wird mit der Vorgabe, dass auf mind. 51 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden müssen, gewährleistet.

In dem SO 2 ist ein Wohngebäude vorhanden, das weiterhin genutzt wird. Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Wohngrundstücke sind an die Vorhabenträgerin verkauft worden. Diese Wohngebäude sollen im Zuge der Realisierung der Vorhaben abgebrochen werden. Erklärtes städtebauliches Ziel ist es, zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Brand, den Nahversorgungsstandort auszubauen und neu zu ordnen (vgl. S. 18 des Zentren- und Nahversorgungskonzepts). Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandene ALDI-Filiale bereits jetzt maßgeblich durch Einzelhandelsnutzung geprägt. Diese Nutzung soll am vorhandenen Standort durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und den geplanten Drogeriemarkt sowie ergänzende, zentrentypische Nutzungen verdichtet und intensiviert werden. Gemäß diesem städtebaulichen Ziel ist die Zweckbestimmung des SO 2 auf die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters bestimmt worden; Wohnen ist in diesem nicht mehr bezweckt. Dabei wird aber berücksichtigt, dass das Fl.St. 1136 innerhalb des SO 2 im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch bewohnt ist. Um den Belangen des Grundstückseigentümers und den Mietern des Grundstücks hinreichend Rechnung zu tragen, wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass – über den gemäß Art. 14 GG gewährleisteten passiven Bestandsschutz hinaus – Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind. Auf diese Weise kann bei einem Untergang des Gebäudes, wie z.B. infolge eines Brandes, zugelassen werden, dass das Gebäude wieder aufgebaut wird.

Das SO 3 dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomischen Nutzungen in einer Shopzone innerhalb des Gebäudes, die nur über den Eingang des Lebensmittel-Verbrauchermarktes zugänglich ist. Der Lebensmittel-Verbrauchermarkt wird in der Verkaufsfläche auf max. 2.800 m² beschränkt. In der Shopzone sollen typische, das Angebot des Lebensmittel-Verbrauchermarktes ergänzende Angebote zulässig sein, wie z.B. Zeitschriften-, Lotto/Toto-Laden, Florist, Friseur, Schuster, Imbiss. Außerdem ist eine Apotheke in der Shopzone zulässig. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsangeboten wird auf 100 m² je Shop begrenzt.

In dem SO 4 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum mit Büros“ soll eine flexible Entwicklung möglich sein. Deshalb sollen nicht nur die vom Vorhabenträger angestrebten Nutzungen, zu deren Realisierung er sich im Durchführungsvertrag bindend verpflichtet hat, sondern auch solche zulässig sein, die in dem Stadtteilzentrum sinnvoll sind, ohne dass in jedem Einzelfall ein aufwendiges Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden muss. § 12 Abs. 3a BauGB eröffnet die Möglichkeit, eine bauliche Nutzung auch nur allgemein festzusetzen, wenn weiter festgesetzt wird, dass im festgesetzten Nutzungsrahmen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hier sind in dem SO 4 nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sowie diese ergänzende Dienst-

leistungs- und Handwerksnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und eine Tiefgarage als zulässig festgesetzt. Die Vorhabenträgerin hat sich zur Realisierung bestimmter Nutzungen in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB können auch andere Vorhaben, die dem o.g. Nutzungsrahmen entsprechen, in dem SO 4 nach entsprechender Änderung des Durchführungsvertrages realisiert werden. Einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf es dazu nicht.

Um Unstimmigkeiten im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden wurde außerdem eine Verkaufsflächendefinition festgesetzt.

Durch das geplante Einkaufszentrum wird die Kaufkraft der Brander Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil gebunden und fließt nicht in andere Zentren ab. 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält einen Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten, in dem diejenigen „Maßbestimmungsfaktoren“ abschließend bezeichnet werden, mit denen das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Maßbestimmungsfaktoren sind: die Grundflächenzahl und die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Höhe baulicher Anlagen. Unabhängig hiervon sind in § 17 BauNVO Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung definiert. Hierbei gibt die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Nr. 1), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Nr. 2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr. 3), mitzurechnen. In „sonstigen Sondergebieten“ wird in § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze 0,8 festgelegt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen können gemäß § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Realisierung des Vorhabens ist abhängig von dieser Festsetzung. Eine Versiegelung von 90 % ist hier aufgrund der Stellplatzanlage mit den entsprechenden Zufahrten sowie den Flächen zur Anlieferung zwingend notwendig. Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ ist insoweit vertretbar, da der Grad der Versiegelung nutzungsadäquat ist und die zur Verfügung stehende Fläche des zentralen Versorgungsbereiches begrenzt ist. Der Standort liegt im Siedlungskern von Brand und trägt die städtebauliche Dichte wie im Bebauungsplan vorgesehen. Der Rahmenplan Brand hat Zentralität des Bereiches ebenfalls aufgegriffen und eine Verdichtung informell vorbereitet. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass die Verdichtung in den zentralen Lagen mit einem Freihalten des Außenbereiches als Gesamtkonzept verbunden wurde. Die Überschreitung der GRZ ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit in der Folge mit einem zusätzlichen ökologischen Ausgleichbedarf verbunden. Aufgrund der zentralen Lage und der beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen ist ein ökologischer Ausgleich vor Ort nur in einem sehr beschränkten Maße möglich und städtebaulich sinnvoll. Der Ausgleich wird an externer Stelle erfolgen und den Eingriff, inkl. Überschreitung der Obergrenze der GRZ, kompensieren. Durch die Überschreitung der GRZ werden auch die Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen nicht gefährdet, da lediglich ein hoher Versiegelungsgrad durch die Stellplatzanlage und nicht durch eine übermäßige Gebäudeverdichtung ausgelöst wird, die

mit geringen Abstandsflächen und ggf. einhergehender Verschattungen zu ungesunden Bedingungen führen könnte. Seitens des Umweltamtes der Stadt Aachen wurde zur Kompensation ein Gründach gefordert, dass jedoch bei der Spannweite des geplanten Gebäudes zu erheblichen statischen Problemen und Mehrkosten geführt hätte. Der Vorhabenträger beabsichtigt stattdessen die Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage auszustatten. Bei den vorhandenen großen Dachflächen wird damit ein nennenswerter Beitrag zur CO₂ neutralen Energieerzeugung und zum Klimaschutz beigetragen.

Die Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan in NHN angegeben. Es darf hier eine Überschreitung von den angegebenen Maßen von 0,20m (s. Festsetzung) geben (§ 18, Satz 2 BauNVO), da noch nicht absehbar ist in welchem Maße die konstruktiven Aufbauten einzuschätzen sind. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen ausschließlich durch technisch bedingte Anlagen, die zwangsläufig der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen überschritten werden. Die Festsetzung verhindert eine Ausuferung technischer Anlagen auf den Gebäudedächern, die ggf. zu visuellen Beeinträchtigungen führen würde.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen in den Sondergebieten entsprechen der Kubatur der Gebäude inkl. der Vordächer sowie den Anlieferungen der einzelnen Märkte gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Für die SO 1 bis SO 3 wird abweichende Bauweise festgesetzt, da der geplante Gebäudekörper mit seitlichem Grenzabstand und mehr als 50 m Länge errichtet werden soll. Ausweislich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird der geplante Gebäudekörper im Bereich des SO 2 und des SO 3 jeweils an das Wohngebäude auf dem Fl.St. 1136 angebaut. Damit wird der im Bestand vorhandenen geschlossenen Bauweise Rechnung getragen.

Für das SO 4 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Der geplante Gebäudekörper wird grenzständig und an das Gebäude Heussstr. 41 angebaut. Im SO 4 dürfen die Baugrenzen durch Vordächer bis zu einem Maß von 1,50 m überschritten werden.

4.4 Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

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

4.5 Abstandsflächen

Für den Bereich im SO 4 zur Grundstücksgrenze Heussstraße 23 wird eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H festgesetzt. Der bauordnungsrechtlich geforderte Mindestabstand von 3 m ist einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen festgesetzt werden. Grundsätzlich beträgt die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauO NRW 0,8 H, in Gewerbegebieten 0,25 H. In Sondergebieten können gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauO NRW geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Nach der Zweckbestimmung des Baugebiets dient das SO 4 der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandels-, Dienstleis-

tungs-, Handwerksnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und einer Tiefgarage. Zulässig sind die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag im Einzelnen verpflichtet. Nach der Zweckbestimmung sind jedenfalls gewerbliche Nutzungen prägend für das SO 4. Zwar gilt zu angrenzenden Baugebieten gemäß § 6 Abs. 5 S. 4 BauO NRW die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. Das Gebäude auf dem Grundstück Heussstraße 23 wird als Geschäftshaus / Ärztehaus genutzt. Dieses Grundstück liegt aber im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 687 Brander Feld, der für dieses ein GE ausweist. Danach gilt insoweit eine Abstandflächentiefe von 0,25 H. In Hinblick auf den Städtebau werden in der Planung die Raumkanten der Nachbarbebauung (Heussstraße 41) aufgenommen. Es wird somit planerisch auf die Umgebungsbebauung eingegangen und die nachbarlichen Belange werden berücksichtigt. Die Festsetzung der Abstandflächentiefe im SO 4 zur Grundstücksgrenze Heussstraße 23 mit 0,4 H ist an dieser zentralen Lage vertretbar. Das Mindestmaß von 3 m ist in jedem Fall einzuhalten.

4.6 Verkehrsflächen

Die an die Vorhabengrundstücke angrenzenden Flächen der Trierer Straße werden als „Verkehrsflächen“ festgesetzt. Hierdurch werden die Flächen für die Erschließung des Einkaufszentrums und die Flächen in denen die Lichtsignalanlage umgebaut wird, erfasst. Es wird an der Einfahrt Trierer Straße eine 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. Die Anlieferung wird lediglich über die Trierer Straße erfolgen, aus Richtung Rombachstraße wird es auf dem Grundstück eine Durchfahrtsperre für Lkws geben. 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. Die konkreten Maßnahmen sind Gegenstand der vertraglichen Regelung im Durchführungsvertrag.

Als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" wird hier der obere Teil des Vennbahnweges festgelegt, dieser wird in die Planung der Kreuzung mit Erweiterung der Lichtanlage miteinbezogen. Da dieser ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben soll, wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger- und Radverkehr festgesetzt. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Einmündung der Rombachstraße auf das Grundstück.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Leitungsträgern und Anliegern

Das Plangebiet ist zur Parzelle 1136 hin mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Es muss weiterhin gewährleistet sein, dass der Eigentümer sein Grundstück über die Ringstraße erschließen kann. Begünstigt werden hier die Anlieger und der Ver- und Entsorger. Innerhalb der Flächen des Plangebietes befinden sich beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Erdkabelrecht), welche für die Stadtwerke Aachen AG, Aachen eingetragen sind.

4.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben einerseits gestalterische Gründe, andererseits werden sie als Minderungsmaßnahmen in die Bilanzierung des ökologischen Eingriffs einbezogen.

Insbesondere entlang des Vennbahnweges und an der Rombachstraße zum städtischen Plangebiet „Wohnen“ ist aus städtebaulichen Gründen eine Begrünung gewünscht. Der Vennbahnweg verläuft auf dem Grundstück der Stadt Aachen zwischen dem Gebäude und auf ca. ein Fünftel der Länge einer Wand, die zum Abschirmen des

Geräuschpegels vom Lieferverkehr (Schallschutzwand) errichtet wird. Um die Wirkung der Mauer abzumildern und dadurch die Durchfahrt für Radfahrer angenehmer zu gestalten, ist entlang der Schallschutzwand ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt werden soll. Die Wand selbst wird zusätzlich mit Kletterpflanzen begrünt. Für alle Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden, für die Bäume ist darüber hinaus in den Schriftlichen Festsetzungen eine Beispielliste und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume enthalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan folgende Bepflanzungen vorzusehen:

Die Pflanzung von 8 großkronige Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 12-14) in Abständen von 10 m, zehn 3-er Gruppen einheimischer Sträucher (Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball in der Qualität 2xv 70-100) als Sichtschutz gegenüber dem geplanten angrenzenden Wohngebiet, die Hainbuche ist wegen ihrer hervorragenden Feinstaubbindenden Eigenschaften zu bevorzugen. Die Pflanzung ergänzt zudem die begrünte Lärmschutzwand in Richtung Wohngebiet.

Heckenpflanzung aus Hainbuche als Sicht- und Immissionsschutz entlang der Stellplatzanlage 5 im Südwesten. Außerdem noch Gebüschpflanzungen aus heimischen Straucharten (s.o.) entlang der Gebäudekante im Südosten als Sichtschutz und Aufwertung für den parallelen Vennbahnweg.

4.9 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen)

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung an den Baugrenzen im Bereich der Rombachstraße und am Vennbahnweg im Bebauungsplan Lärmschutzwände festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Ziel ist die Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den betroffenen Fassadenabschnitten und somit die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse.

Im SO 1 ist östlich, zum Vennbahnweg hin gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bereich der „Ladezone Nord“ eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände, einer Länge von 40 m und einem Schalldämmmaß von $R_w=25$ dB zu errichten. Die Wand ist schalldicht an das Gebäude anzuschließen. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand auf der Westseite, zur Ladezone hin, hochabsorbierend auszubilden.

Im SO 3 / SO 4 zur Wohnbebauung Rombachstraße hin („Ladezone Süd“) ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände, einer Länge von 70 m und einem Schalldämmmaß von $R_w=25$ dB zu errichten. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.

Im SO 3 ist zudem an der Anlieferung des Vollsortimenters zur zusätzlichen Schallisolierung ein Roll-/Sektionaltor bündig zum Boden installiert, dieses bleibt bei der Anlieferung geschlossen. Die Schalldämmung des Tores soll mindestens einen Wert von $R_w=20$ dB betragen und wird bündig zum Boden ausgeführt. Somit wird das geplante Wohngebiet zusätzlich vor Immissionen geschützt. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag vertraglich festgelegt.

4.10 Altablagerung AA9914

Durch erhöhte Prüfwertüberschreitung für Arsen, Blei und Quecksilber besteht hier durch eine Altlastenfläche geringfügiges Gefährdungspotential. Diese Altlastenfläche wird im Zuge der Planung entsorgt und saniert, es wird keinen Einfluss auf den Vollzug des Bebauungsplanverfahrens haben.

4.11 Werbeanlagen

Im Bereich der Zufahrt (Trierer Straße), in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bereich, ist eine freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen mit maximal 5,50 m Höhe über Gelände zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches (253,50 ü. NHN) um maximal 5 m überschreiten.

An den Eingängen der Gebäude sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe (B x H) von 2,0 m mal 2,0 m erlaubt. Das Plangebiet (Trierer Straße 688) liegt nicht im Bereich der Aachener Werbemittelsatzung – Teilgebiet Brand, daher gilt für diesen Bereich § 15 („Vorrang von Bebauungsplänen“, Werbemittelsatzung Aachen).

5. Erschließung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans (Abs. 1 S. 1) bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann jedoch auch Erschließungsmaßnahmen umfassen, die über diesen engeren Begriff hinausgehen. Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplans können alle nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähigen oder auch nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen sein. Der Erschließungsbegriff umfasst somit alles an Erschließung, was zu einer funktionsgerechten Nutzung der Vorhaben auf den Grundstücken erforderlich ist, also auch Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Gas-, Strom- und Wärmeversorgungsanlagen.

5.1 Äußere Erschließung

Der Bereich des Sondergebietes wird direkt von der Trierer Straße erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrt wird dann nur noch von der Rückseite, von der Rombachstraße sowie der Heussstraße (hier jedoch nur für die Nutzungen im SO 4), erfolgen. Das bestehende Verkehrsaufkommen wurde für eine separate Analyse im Rahmen einer Erhebung am 16. Mai 2013 zwischen 06:00 Uhr und 10:00 Uhr sowie zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr erfasst. Hierzu wurden an dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Trierer Straße (L 233)/Heussstraße und an dem vorfahrtgeregelten Knotenpunkten Trierer Straße (L 233)/Bestandszufahrt Knotenstromzählungen durchgeführt. Erfasst wurden jeweils alle Fahrzeuge, differenziert nach Pkw, Lkw >3,5 t einschließlich Bussen sowie Krad und Radfahrern. Aus den Analysen ergibt sich, dass an dem Knotenpunkt Trierer Straße (L 233)/Heussstraße die vormittägliche Spitzenstunde mit 2.763 Kfz/h und einem SV-Anteil von 5,5% zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr liegt. Die nachmittägliche Spitzenstunde liegt mit 2.582 Kfz/h und einem SV-Anteil von etwa 3,0% zwischen 16:45 Uhr und 17:45 Uhr. Derzeit gilt für die Zu- und Ausfahrt die Regelung „rechts rein, rechts raus“. Zusätzlich wurden über den Zeitraum von einer Woche (7.04.2014 bis 13.04.2014) Dauerzählungen mit Seitenradargeräten an einem Querschnitt der Rombachstraße in Höhe des Vennbahnweges durchgeführt. An der Messstelle wurde täglich das Verkehrsaufkommen für jede Fahrtrichtung differenziert nach Pkw und Lkw über 24 Stunden erfasst. Da die bestehende Zu- und Ausfahrt des vorhandenen ALDI im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sichtbare Defizite aufweist, wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Verkehrsgutachten und den Planungen der Stadt Aachen sowie der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts der Knotenpunkt Trierer Straße/Zu- und Ausfahrt Einzelhandel umgestaltet. Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde die bestehende Verkehrsbelastung im Bereich des Planungsraumes erfasst, das zu erwartenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt und nach der Umlegung überprüft, ob dieses im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Im Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl im Prognosefall 1 (Erschließung des VennbahnCenter nur über die Anbindung Trierer Straße) und Prognosefall 2 (Erschließung des VennbahnCenters über die Anbindung Trierer Straße sowie zu einem kleinen Teil auch über die Anbindung Rombachstraße) insgesamt abgewickelt werden kann.

Die Erschließung des Einzelhandelsbereichs ausschließlich über eine signalisierte Zu- und Ausfahrt über die Trierer Straße ist nach den durchgeführten Nachweisen verkehrstechnisch leistungsfähig. Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Erschließung der neuen Wohneinheiten über die Rombachstraße und Heussstraße an das übergeordnete Straßennetz ausreichend. Zudem gibt es im Bereich der Trierer Straße eine neue Aufteilung der Spuren. Die Breite der Verkehrsfläche bleibt dabei im heutigen Zustand erhalten. Bestandteil der Planung wird auch ein Teilstück des Vennbahnweges, der entlang des Einkaufszentrums verläuft. Hierbei wird aber nur der nördliche Bereich (unmittelbar an der Trierer Straße) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die Planung miteinbezogen, da dieser in die Kreuzung mit einfließt. Als regionaler Fuß- und Radweg wird er besonders am Wochenende sehr stark frequentiert. Der Lkw-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Trierer Straße, das neue geplante Wohngebiet im Süden wird lediglich durch Pkws erschlossen. Eine bauliche Anlage wird die Zufahrt für LKW aus Richtung der Rombachstraße verhindern.

5.2 Innere Erschließung

Das Plankonzept umfasst eine zentrale Stellplatzanlage (St 1 bis St 5), die ca. 204 oberirdische Stellplätze umfasst. Die Stellplätze im mit St 5 gekennzeichneten Bereich sollen Mitarbeitern in den SO 1 bis SO 3 vorbehalten sein; die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzlich ist in dem SO 4 eine Tiefgarage zulässig. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst diese ca. 31 weitere Stellplätze. Die Tiefgarage wird ausschließlich über die Heussstraße verkehrlich erschlossen. Die Einfahrt der Tiefgarage ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dreiteilung des Parkplatzes als innere Erschließung wurde aus mehreren Gründen eingeplant:

- Erstens: sollen in Zeiten hoher Auslastung des Parkplatzes durch den dann einsetzenden Parksuchverkehr Rückstaus ins öffentliche Straßennetz vermieden werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nur über die Heussstraße und ist den Nutzern dieses Gebäudeteils vorbehalten. Dies wird im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.
- Zweitens: kann dadurch eine höhere Anzahl an Mitarbeiterparkplätzen angeboten werden als nach Bauordnung erforderlich. Dies ist z. B. beim Schichtwechsel der Mitarbeiter von Vorteil. Der Mitarbeiterparkplatz wird von den Kundenparkplätzen strikt separiert. Dieser wird zusätzlich beschränkt und kann als Kunde nicht angefahren werden.
- Drittens: ist durch unterschiedliche Angebote in dem „SO 4“ und deren Mehrfachnutzung mit einer höheren Verweildauer zu rechnen als im Durchschnitt angenommen wird.

Der Lkw-Anlieferverkehr erfolgt ausschließlich über die Trierer Straße. Die nördliche Anlieferzone umfasst die Anlieferung für den Drogeriemarkt und die ALDI-Filiale. Für den Vollsortimenter gibt es eine separate Anlieferung (südliche Anlieferzone); diese Anlieferung ist zur Vermeidung von Lärmimmissionen komplett einzuhausen.

Die Befahrbarkeit der Zu- und Ausfahrt wurde mit dynamischen Schleppkurven (Bemessungsfahrzeug: Sattelzug 16,50 m Länge) überprüft. Die Ein- und Ausfahrt aus und in östliche, wie auch westliche Richtung ist möglich. Bei der Einfahrt von Westen wird die gesamte Breite der Zu- und Ausfahrt in Anspruch genommen und bei der Ausfahrt in Fahrtrichtung Osten werden beide Fahrstreifen der Trierer Straße bei der Kurvenfahrt in Anspruch genommen.

Die Anfahrbarkeit der Liefer- und Ladebereiche für den Drogeriemarkt, ALDI wie auch den Vollsortimenter ist gegeben. Bei der Einfahrt des Sattelzuges in die Liefer- und Ladebereiche des Drogeriemarktes wie auch ALDI muss der Sattelzug während des Rangiermanövers einmal über die östliche Fußgänger- und Radfahreranbindung von der Trierer Straße in das VennbahnCenter fahren.

5.3 Entwässerungskonzept

Die bisherige Gewerbefläche ALDI Filiale beträgt 0,620 ha, zuzüglich der Häuser 13, 15 und 17 Ringstraße mit einer Grundstücksfläche von 0,265 ha ergibt sich eine vorhandene Einzugsfläche an den Kanal „Trierer Straße“ von 0,885 ha, dies entspricht ca. 37 % der Gesamterschließungsfläche. Hieraus folgt, dass der Hochwasserschutz um ca. 65 % erhöht werden muss. Die Abstimmung hierzu erfolgte mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER). Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Derzeit entwässern die Bestandsimmobilien im Plangebiet ca. 177 l/s in die Trierer Straße. Da eine Einleitung derzeit ungedrosselt geschieht, und das öffentliche Kanalsystem eine erheblich eingeschränkte Leistungsfähigkeit aufweist, muss auf dem eigenen Grundstück ein Rückhaltebecken erbaut werden, um die erforderliche gedrosselte Einleitung zu gewährleisten. Das Rückhaltebecken wird unter der Fußbodenkonstruktion des Drogeriemarktes als „Staukeller“ ausgebildet. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Das Volumen dieser Regenrückhaltung wird auf der Grundlage des von der Stadtwerke Aachen AG (Stawag) und dem WVER vorgegebenen, maximal zulässigen Abflusses in den öffentlichen Kanal (Drosselwassermenge) ermittelt. Entwässert wird dann ausschließlich in den Mischwasserkanal in der Trierer Straße. Eine Berechnung des notwendigen Rückhaltevolumens liegt derzeit noch nicht vor. Eine konkrete Regelung des Rückhaltevolumens wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

5.4 Freiraumkonzept

Im Bereich der Grünfläche kommt es gemäß Grünordnungsplan zu Neuanpflanzungen von großkronigen Bäumen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche, in der Qualität Hochstamm 12-14 cm) und Heckenanlagen als Sicht- und Immissionsschutz zum benachbarten bestehenden Wohnbebauung in der Heussstraße und im Süden zum geplanten Wohngebiet.

Entlang der südwestlich geplanten Stellplatzanlage ist, zur Abschirmung des angrenzenden Wohngebiets gegen Fahrzeuflärm, eine Lärmschutzanlage geplant. Diese führt entlang einer teilweise parallel geplanten Grünanlage. An der östlichen Gebäudekante entsteht durch einen schmalen Grünstreifen eine Pufferzone zwischen dem geplanten VennbahnCenter und dem Vennbahnweg. Aufgrund der geringen Breite werden hier keinerlei Baumpflanzungen empfohlen. Am südlichen Mitarbeiterstellplatz dient dieser Grünstreifen als Puffer zur geplanten Spielplatzanlage. Bereiche der privaten Parkplatz- und Verkehrsfläche die nicht zum Parken verwendet werden, sollen nicht versiegelt sondern bepflanzt werden.

Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Verkehrs stattfindet. Daher wählt man klein- bzw. schmalkronige Bäume (Hochstamm, 10-12 cm), die Begrünung hat hier nur gestalterischen Charakter. Entlang des Vennbahnweges werden neben den Bestandsbäumen Neuanpflanzungen vorgenommen. Die Pflanzungen von je 4 großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche, in der Qualität Hochstamm 12-14 cm) in Abständen von 10 m in den beiden Grünanlagen im Nordwesten. Auf Arten mit groben Früchten, wie Eiche und Rotbuche, soll hier wegen der intensiven Nutzung durch Fahrräder und Inliner verzichtet werden. Dazwischen mit 10 3er-Gruppen einheimischer Sträucher (Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball in der Qualität 2xv 70-100) als Sichtschutz gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet. Im nördlichen Teil der Grünfläche, angrenzend an die Verkehrsfläche, geht die Gestaltung der LKW-Zufahrt in Form von Pflastersteinelementen teilweise in den Vennbahnweg über. Auf dem gesamten Teilstück des Vennbahnweges sollen mehrere Sitzgelegenheiten geschaffen werden, um den Charakter eines Naherholungsgebietes zu verstärken. Entlang des nördlichen Vennbahntrassenabschnitts soll eine Lärmschutzwand errichtet werden, um den hier geplanten LKW-Zulieferbereich wirksam abzuschirmen. Sie ergänzt eine teilweise parallel geplante schmale Grünanlage.

Angesichts der geplanten baulichen Nutzung sind 43 Bäume nicht zu erhalten (2 Robinien, 1 Hainbuche, 2 Scheinzypressen, 1 Walnuss, 8 Linden, 5 Birken, 6 Sal-Weiden, 3 Fichten, 2 Kirschen, 7 Silberweiden, 3 Eschen,

1 Bergahorn, 1 Baumhasel, 1 Zierpflaume). Ca. 12 Bäume können auf den geplanten Grünflächen im Geltungsbereich neu gepflanzt werden. Bei den Pflanzlisten handelt es sich um Vorschläge für die zukünftige Bepflanzung innerhalb des Plangebiets. Abweichungen von dieser Liste sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen möglich. Geplant sind: Großkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter, Hochstamm 12-14 cm: Hainbuche, *Carpinus betulus*, Feldahorn, *Acer campestre*, Sommerlinde, *Tilia platyphylla*, Gewöhnliche Esche, *Fraxinus excelsior*. Einheimische Hecken und Sträucher: Weißdorn, *Crataegus monogyna*, Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*, Hasel, *Corylus avellana*, Heckenkirsche, *Lonicera xylosteum*, Gewöhnlicher Schneeball, *Viburnum opulus*.

5.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Der Standort des Plangebietes befindet sich in integrierter Lage. Es ist aus den benachbarten Wohngebieten sehr gut fußläufig zu erreichen. Auch auf dem Grundstück selber ist durch entsprechende Fußwege und Fußgängerüberquerungen für die Sicherheit der Fußgänger gesorgt. Ebenfalls bietet sich durch die direkte Lage an der Trierer Straße eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Der nördliche Gebiet des Vennbahnweges ist ebenfalls Teil der Planung, es wird hier eine gestalterische Aufwertung des Radweges geben und zu einem Treff – und Begegnungspunkt werden.

5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gebäude werden nach den Erfordernissen gemäß der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) 2013 errichtet werden. Welche sekundäre Formen der Energie- und Wärmegewinnung zum Einsatz kommen können, wird im weiteren Bauantragsverfahren abschließend entschieden.

Die geplanten Gebäude sollen neben einem Gas- und Elektroanschluss keinen Fernwärmeanschluss erhalten. Auf den Dächern des Drogeriemarktes und des Lebensmittel-Discounters wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine Photovoltaikanlage errichtet.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Für das Plangebiet erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 BauGB. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Stadtteilzentrums Aachen Brand zu schaffen. Parallel zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt die Stadt Aachen für die südlich an das Plangebiet grenzende Freifläche die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 943 als Angebotsplan zur Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha. Für den ursprünglich beide Bebauungspläne umfassenden Geltungsbereich wurde seinerzeit eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen, insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz, verursachen würde. Die einzelnen Umweltbelange werden (aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten und Beeinflussungen, die sich aus den beiden Bebauungsplänen ergeben) vorsorglich überprüft.

6.1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Aachen-Brand unmittelbar an der Trierer Straße. Die Straßenfront zur Trierer Straße ist mit ca. 13 m sehr schmal, das dadurch erschlossene Grundstück wird bis zu einer Tiefe von rund 230 m überplant. Es liegt zwischen der Trierer Straße, einem Teilabschnitt des Vennbahnwegs, der Rombachstraße

und der Heussstraße und besteht aus den Flurstücken 826, 846, 842, 843, 813, 1058, 1136, 1135, 835 (tlw.), 820 (tlw.) und 827 (tlw.), Flur 7, Gemarkung Brand. Das Plangebiet umfasst zusätzlich den Kreuzungsbereich der Trierer Straße sowie einen angrenzenden Teilbereich des Vennbahnwegs.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird zurzeit hauptsächlich durch die vorhandene Nutzung eines Lebensmitteldiscounters und den dazugehörigen Parkplatz- und Verkehrsflächen geprägt. Östlich und südlich der bestehenden Aldi-Filiale befinden sich angrenzend an die Vennbahntrasse vier, teilweise einzeln stehende Wohnhäuser mit Erschließungs- und Stellplatzflächen, sowie den dazugehörigen Wohngärten. Der südliche Teil des Plangebietes ist zurzeit Wiesenfläche, die mit kleinerem Gehölzbestand im Zentrum des Plangebietes bestanden ist. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung im südlichen Teil des Erschließungsstichs der Heussstraße an. Nordwestlich des Plangebietes sind weitere Einzelhandelsbetriebe (Netto, Tierfachmarkt) vorhanden. Weiterhin befinden sich im weiteren Umfeld mehrere gewerbliche Anlagen östlich bzw. südöstlich der Vennbahntrasse. Dazu zählen zwei Schreinereibetriebe, die Firma Korr und die Firma Holz-Coop, wobei für letztere zurzeit bereits eine Gemengelage zur umliegenden Wohnnutzungen vorliegt. Weiterhin befindet sich in dem Bereich östlich des Vennbahnwegs ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb zur Kälberhaltung und Weideflächen mit Viehbesatz.

6.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans

Die Thesauros AG beabsichtigt die Entwicklung von Einzelhandelsflächen im Plangebiet. Die Nahversorgungsfunktion als auch die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Aachen Brand sollen auf dem Grundstück südlich der Trierer Straße wesentlich verbessert werden. Die auf diesem Grundstück bereits bestehende Aldi Filiale (bisherige Hausnummer 688) soll rückgebaut werden und in einen größeren Baukörper mit einem Vollsortimenter und einem Drogeristen integriert werden. Drei, der vier vorhandenen Wohnhäuser sollen zu diesem Zweck ebenfalls rückgebaut werden. Das Wohngebäude Ringstraße 15a bleibt erhalten. Die freiwerdenden Flächen und die derzeitigen Wiesenflächen werden durch die geplante Einzelhandelsnutzung überplant. An die vorhandene Wohnbebauung in der Heussstraße soll eine Anschlussbebauung in Form einer erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung mit Tiefgarage, ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss, erfolgen.

Ziel ist es, die im Stadtteilzentrum ansässigen Betriebe baulich zusammenzufassen und mit gemeinsamen Erschließungs- und Stellplatzanlagen neu anzuordnen.

Die Planung entspricht den Zielen und Inhalten des städtischen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen. Der Standort befindet sich vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Aachen-Brand“. Ziel der geplanten Entwicklung ist es, den Nahversorgungsstandort im Bereich Trierer Straße / Heussstraße auszubauen und neu zu ordnen, um die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Aachen zu stärken.

6.1.3. Planungsrechtliche Einbindung

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand April 2008, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich des Plangebietes im Norden Gewerbliche Bauflächen und im Süden Gemischte Bauflächen dar. Die geplante Nutzung in Form von großflächigen Einzelhandelsflächen entspricht nicht den derzeitigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund dessen muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Der gesamte Planbereich soll in die Darstellung Sondergebiet (mit der Bezeichnung „Trierer Straße / Vennbahnweg“ und der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) geändert werden. Im Bebauungsplan wird das Sonderge-

biet unterteilt in die Sondergebiete SO 1 – Drogeriemarkt; SO 2 – Lebensmittel-Discounter, SO3 (Lebensmittel-Verbrauchermarkt und SO 4 – Fachmarktzentrum und Büros. Alle Sondergebiete weisen eine GRZ von 0,9 aus. Derzeit geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 678 aus dem Jahr 1991. Dieser setzt für den nördlichen Teil des Plangebietes Gewerbegebietsfläche fest. Der restliche Teilbereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Die derzeit zulässige Art wird geändert und das Maß der baulichen Nutzungsgrenzen wird durch die geplante Entwicklung überschritten. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 678 wird durch die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953 überplant.

Als Bestand für die ökologische Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 678 zulässige Eingriff zugrunde gelegt - unabhängig davon, ob eine Umsetzung bereits ganz oder teilweise stattgefunden hat.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Der Landschaftsplan der Stadt Aachen befindet sich aktuell im Neuaufstellungsverfahren.

Masterplan

Die Planung entspricht den Zielen und Inhalten des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den Aussagen der städtebaulichen Entwicklungskonzeption des Masterplans* 2030. Sie dient der Stabilisierung von Nahversorgern in den Stadtteilzentren und der Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf integrierten Standorten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Für die angrenzende Vennbahntrasse wird ebenfalls den Aussagen des Masterplans entsprochen, der für diesen Bereich die Stärkung der innerstädtischen Grünverbindung mit attraktivem Wegenetz zum Ziel hat.

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

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:		vollversiegelt	Teilversiegelt/ unversiegelt
Sondergebiet (SO) GRZ 0,9	17.932 qm	16.139 qm	1.793 qm
davon Anpflanzfläche: 486 qm			
Private Grünfläche	890 qm		890 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.373 qm	1.373 qm	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	349 qm	349 qm	
insgesamt	20.544 qm	17.861 qm (rd. 87 %)	2.683 qm (rd.13 %)

6.1.5. Ziele des Umweltschutzes

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

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Schutzgut Mensch

6.2.1.1. Bestandsbeschreibung

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

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

Da sich das Plangebiet immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befindet, ist für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche zu berücksichtigen. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005/2/ - Schallschutz im Städtebau. Die im Beiblatt genannten Werte für Siedlungsgebiete dienen bei der Planung als Orientierung.

Verkehrsbelastung

Das Plangebiet ist hauptsächlich von der Trierer Straße verkehrstechnisch erschlossen. Im Zufahrtbereich quert der Vennbahnweg die Trierer Straße – ein viel genutzter Fuß- und Radweg.

Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz eine Schalltechnische Voreinschätzung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 „Trierer Straße/ Vennbahnweg“, Schallimmissionstechnische Voreinschätzung, Stand 03.03.2015) erstellt. Darin erfolgen Aussagen zur vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Gewerbelärbelastungen unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten verkehrlichen Entwicklung.

Die Umgebung des Plangebietes ist grundsätzlich als Mischgebiet bzw. als Wohngebiet einzuordnen und entsprechend zu beurteilen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb (Aldi). Nordwestlich des Plangebiets sind weitere Einzelhandelsbetriebe (Netto, Tierfachmarkt) vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere gewerbliche Anlagen östlich bzw. südöstlich der Vennbahntrasse. Dazu zählen zwei Schreinereibetriebe, die Firma Korr sowie die Firma Holz-Coop, wobei für beide Gewerbebetriebe zurzeit bereits eine Gemengelage zu umliegenden Wohnnutzungen vorliegt. Weiterhin befindet sich in dem Bereich östlich des Vennbahnwegs ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb zur Kälberhaltung und Weideflächen mit Viehbesatz. Dieser wird zukünftig aufgegeben und ist somit nicht mehr Gegenstand von schalltechnischen Untersuchungen.

Entsprechend des Lärmkatasters der Stadt Aachen werden die geltenden Grenzwerte für Mischgebiete 60/50 dB(A) in Bezug auf den Verkehrslärm, die in diesem Fall zur Beurteilung angesetzt werden, im Plangebiet zurzeit nicht überschritten.

Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb (Aldi). Nordwestlich des Plangebiets sind weitere Einzelhandelsbetriebe (Netto, Tierfachmarkt) vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich zwei Schreinereien.

Lichtimmissionen

Von dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Aldi) gehen aufgrund der vorhandenen Lichtwerbung Emissionen aus, die zurzeit keine Beeinträchtigung der unmittelbaren Wohnnachbarschaft auslösen. Im geplanten Gebäudeteil an der Heussstraße ist der Bau einer Tiefgarage geplant. Die Vorgaben des Licht-Immissions - Erlasses NRW sind als Grundlage zur Beurteilung von möglichen Problemlagen heranzuziehen.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich des Stadtteils Brand. Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch die Umgebungsbebauung sowie durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und Wohnbebauung städtisch geprägt. Bei dem südlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine Wiesenfläche mit geringem Baumbestand. Diese ist nicht für die Naherholung zugänglich und teilweise durch Altablagerungen im Boden vorbelastet. Südöstlich grenzt das Plangebiet an den Verlauf des eingegrünten Fuß- und Radwegs der Vennbahntrasse an. Dieser ist streckenweise mit großkronigen Bäumen gesäumt. Das Plangebiet an sich hat keine wesentliche Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung. Jedoch kommt dem angrenzenden Vennbahnweg eine wichtige Funktion innerhalb des städtischen Grünverbindungsnetzes mit Erholungs- und Aufenthaltswert zu. Erschütterungen, Gefahrenschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von ehemaligen Bergbauflächen vor.

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

6.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrsbelastung

Aus Verkehrssicherheitsgründen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten für die geplante Erweiterung und Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelsnutzung durch BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (Aktualisierte Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 Trierer Straße/Vennbahnweg- in Aachen, Stand Januar 2015) erstellt, das auch als Grundlage für die Beurteilung der Immissionsbelastung dient. Der vorliegende Untersuchungsrahmen berücksichtigt die Auswirkungen der geplanten ca. 80 Wohneinheiten des im Parallelverfahren laufenden städtischen Bebauungsplan Nr. 943.

Die bestehende Zu- und Ausfahrt des vorhandenen Aldis weist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sichtbare Defizite auf. Daher wurde unter Berücksichtigung der Empfehlungen der vorangegangenen Gutachten und den Planungen der Stadt Aachen sowie der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts der Knotenpunkt Trierer Straße / Zu- und Ausfahrt Einzelhandel umgestaltet.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens das zu erwartende Verkehrsaufkommen für zwei Prognosefälle untersucht:

Der Prognosefall 1 berücksichtigt die Erschließung der Einzelhandelsfläche wie im Bestand nur über die Trierer Straße und sieht die Einrichtung einer neuen Lichtsignalanlage vor (Einzelhandelsfläche / Trierer Straße).

Dadurch ist im Vergleich zum Bestand ein Linksabbiegen von der Trierer Straße in die Zufahrt zum Einzelhandel und ein Linksabbiegen von der Einzelhandelsfläche auf die Trierer Straße möglich, wodurch die Erreichbarkeit signifikant verbessert wird.

Im Prognosefall 2 wird für den Einzelhandelsbereich neben der Haupteerschließung eine weitere Erschließung über die Rombachstraße vorgesehen. Über diese wird auch das städtische Wohngebiet erschlossen. Hinsichtlich des Verkehrsablaufs wurde für diesen Prognosefall der Knotenpunkt Rombachstraße/Zufahrt Wohnen und Einzelhandel untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller berechnungsrelevanten Parameter für die geplante Einzelhandelsnutzung, auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohneinheiten, täglich mit insge-

samt ca. 4.500 Fahrten je Werktag zu erwarten sind. Davon sind ca. 2.275 Kfz-Fahrten dem Zielverkehr und ca. 2.275 Kfz-Fahrten dem Quellverkehr zuzuordnen.

Insgesamt kann durch das Gutachten für beide Prognosebetrachtungen aufgrund der jeweiligen prognostizierten Verkehrsaufkommen für den Knotenpunkt Trierer Straße (L 233)/Heussstraße und den Knotenpunkt Trierer Straße/Zu- und Ausfahrt Einzelhandel eine Einstufung in eine befriedigende Verkehrsqualitätsstufe (QSV) C (nach HBS 2001) nachgewiesen werden. Damit stellt sich im Vergleich zu der ermittelten Bestandsbewertung keine Verschlechterung ein. Mit dieser Bewertung sind sämtliche Knotenpunkte leistungsfähig. Die Verkehre können im bestehenden Verkehrsnetz abgewickelt werden.

Lärmimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953 wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit des VennbahnCenters im Sinne der städtebaulichen Vorgaben nach DIN 18005 und der TA Lärm (Gewerbelärm) sowohl an der vorhandenen wie auch an der geplanten Wohnbebauung im Umfeld (vorausschauend) aus immissionstechnischer Sicht geprüft.

Die Regelfalluntersuchung nach TA-Lärm zeigt u.a. auf, dass die zulässigen Richtwerte für die Immissionsorte an der Trierer Straße (mit 6 dB Unterschreitung) eingehalten und für den Immissionsort Heussstraße die Richtwerte für die jeweilige Gebietskategorie nahezu ausgeschöpft werden. Für den Immissionsort an der nordöstlichen Wohnbebauung an der Rombachstraße, welcher räumlich am nächsten zu den Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen und dem Einzelhandelskomplex liegt, wurde ein Immissionskonflikt ermittelt. Da der Regelfall nach TA-Lärm, der im Sinne der gewerblichen Zusatzbelastungsermittlung eine Unterschreitung der Richtwerte um mindestens 6 dB vorsieht, nicht erfüllt wird, ist eine Vorbelastungsermittlung (relevanter Gewerbebestand im Umfeld) durchzuführen, um die gewerbliche Gesamtbelastung darstellen zu können.

Aus den Ergebnissen der Vorbelastungsuntersuchung in Überlagerung der zu erwartenden Immissionsbeurteilungspegel aus dem VennbahnCenter lässt sich ableiten, dass an allen Immissionsorten in Überlagerung (gewerblicher Bestand) die Richtwerte der TA Lärm nur unter Berücksichtigung schalltechnischer Maßnahmen wie unter Punkt 1.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung beschrieben eingehalten werden.

Geruchsimmissionen

Nach näherer Untersuchung der beiden Schreinereibetriebe hat sich herausgestellt, dass von keinem Konflikt zwischen den vorhandenen Betrieben und der zukünftigen Nutzung des Plangebiets als Sondergebiet auszugehen ist. Die Art der betrieblichen Nutzung unter Einhaltung der vorgeschriebenen Höhe von Abluftkaminen etc. lassen keine Emissionen außergewöhnlichen Ausmaßes erwarten. Bei der Anlage von Flächen mit Aufenthaltscharakter sollten jedoch vorsorglich mögliche Auswirkungen berücksichtigt werden, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

Lichtimmissionen

Die Lichtwerbung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs (Aldi) entfällt in Folge des Abrisses des Gebäudes. Die angestrebte Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums führen und damit verbunden auch zu einer höheren Dichte der Einzelhandelsbebauung. Aufgrund der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben kommt es zu einem höheren Maß an Lichtwerbung an den Gebäuden.

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt an der Heussstraße kann es an der angrenzenden Wohnbebauung zu störenden Lichtimmissionen kommen.

Erholung und Freizeit

Der Bebauungsplan sieht für die Plangebietsfläche eine insgesamt ca. 87 % prozentige Überbauung durch Gebäude sowie Erschließungs- und Stellplatzanlagen vor. Die Sicht auf die brachliegende Wiesenfläche entfällt. Bei der geplanten baulichen Nutzung ist der untergeordnete Baumbestand im Zentrum des Plangebietes nicht zu

erhalten. Die bereits heute schon geringe Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung nimmt weiter ab. Die geplante Bebauung rückt im Vergleich zur bisherigen Bebauung wesentlich näher an die Vennbahntrasse heran. Der hohe Erholungs- und Aufenthaltswert des Fuß und Radwegs wird dadurch in seiner Funktion innerhalb des städtischen Grünverbindungsnetzes geringfügig verringert.

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

Verkehrsbelastung

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts ist der bestehende Knotenpunkt Trierer Straße/Zu- und Ausfahrt Einzelhandel unter Berücksichtigung einer neuen Signalisierung umzubauen.

Lärmimmissionen

Die schalltechnische Voreinschätzung kam zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Durchführung von schalltechnischen Maßnahmen (z.B. die Errichtung einer Schallschutzwand oder akustisch vergleichbare Abschirmeinrichtung Richtung Wohngebiet, Richtung Vennbahnweg und die Einhausung der Anlieferung des Vollsortimenters sowie betriebsorganisatorische Auflagen) eine Gebietsverträglichkeit des VennbahnCenters einerseits und des relevanten Gewerbebestandes in Summe für das geplante Wohngebiet andererseits in Aussicht gestellt werden kann. Die angeführten schalltechnischen Maßnahmen werden in die schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen zunehmen. Damit ist der Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Das Büro IBK Schallimmissionsschutz ist mit der Erarbeitung zweier separater schallimmissionstechnischer Untersuchungen für die im Parallelverfahren laufenden Bebauungspläne beauftragt, die die sich gegenseitig bedingenden Wechselwirkungen beinhalten. Es besteht mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen das Einverständnis darüber, dass im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum VennbahnCenter die schalltechnischen Voreinschätzungen fortzuschreiben sind und im Sinne eines Gutachtens nach TA Lärm konkretisiert werden müssen.

Geruchsimmissionen

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

Bei Flächen mit Aufenthaltsqualität sind Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Geruchsbelastungen im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu berücksichtigen.

Lichtimmissionen

Bei der Planung und Realisierung der geplanten Anlagen zur Lichtwerbung und bei der Planung der Tiefgarageneinfahrt an der Heussstraße werden die Vorgaben des Licht-Immissions-Erlasses NRW berücksichtigt. Es sind verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Fläche und der Höhenentwicklung von Lichtwerbeanlagen im Bebauungsplan zu treffen.

Erholung und Freizeit

Zur Abgrenzung des Einzelhandelszentrums zur benachbarten Grünfläche, über die der viel genutzte Fuß- und Radweg „Vennbahnweg“ verläuft, ist eine Eingrünung vorgesehen.

Erschütterungen, Gefahrenschutz und elektromagnetische Felder

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

6.2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

6.2.2.1. Bestandsbeschreibung

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

Schutzgut Tiere

Die Fläche des Plangebiets hat keine Bedeutung für Amphibien und Reptilien. Für den Bereich des Plangebietes liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor. Auf das in ca. 2,5 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet Brander Wald (5203-310) werden durch die Realisierung der Planung aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen erwartet.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits heute zu einem großen Teil durch Bestandsnutzungen versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen stellen sich überwiegend als Wiesenfläche dar und sind zum Teil mit Altlasten belastet. Gehölz- und Baumstrukturen, die eine besondere Bedeutung für das Kleinklima einnehmen könnten, sind im Plangebiet nur in sehr begrenztem Umfang erhalten. Die Fläche weist eine niedrige ökologische Wertigkeit vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH - Gebiet oder Natura 2000 Gebiet.

6.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Tiere

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

Im Zuge der Baufeldräumung ist u.a. der Rückbau der vorhandenen ALDI Filiale und von drei Wohngebäuden (Ringstraße 13,15 und 17) inklusive Nebengebäuden erforderlich. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzfachlicher Kurzbericht, Bebauungsplan der Stadt Aachen VBP Nr. 953 Trierer Straße / Vennbahnweg, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 16.01.2015) wurden für das Untersuchungsgebiet aufgrund der Auswertung des Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV 2014 Vorkommen von 7 potentiell vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten und 20 Vogelarten festgestellt, die die Gebäude bzw. die Kleingehölze und die Fettweide gegebenenfalls als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen könnten.

Alle heimischen Fledermäuse sind nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt und in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und zählen somit zu den planungsrelevanten Arten. Mit Ausnahme der verbreiteten Zwergfledermaus sind alle Arten gefährdet. Alle Gebäude, insbesondere das Gebäude Ringstraße 13, sowie ein älterer Höhlenbaum im Garten der Ringstraße 13, sind grundsätzlich als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet. Aufgrund der klimatischen Bedingungen sind sämtliche Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse ungeeignet. Da die Dachstühle des Gebäudes Ringstraße 13 und der Aldi-Filiale nicht zugänglich sind kann eine Eignung für potentielle Winterquartiere jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, konkrete Hinweise auf ein Vorkommen liegen nicht vor.

Die Auswertung der Daten des kommunalen Artenschutzkonzeptes der Stadt Aachen (RASKIN 2013) erbrachten keine konkreten Fundpunkte planungsrelevanter Arten im Plangebiet und seiner Umgebung. Allerdings gehen durch die geplanten Abrissmaßnahmen und die Fällung eines Höhlenbaums potentielle Quartiersräume von planungsrelevanten Fledermausarten verloren, deren Vorkommen nicht ganz ausgeschlossen werden konnte. Bei den Abrissarbeiten und Fällungen können Einzeltiere in ihren Quartieren getötet werden. Brutstätten europäischer Brutvogelarten können ebenfalls dabei zerstört werden. Das nicht essentielle Nahrungshabitat der Fettweide geht durch die Bebauung verloren. Da das vorgefundene Artenspektrum auch im weiteren Umfeld vertreten ist und das Nahrungshabitat als nicht essentiell eingestuft wird, ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch kein lokaler Artenverlust ausgelöst wird.

Es wird von Brutvorkommen allgemein häufiger und ungefährdeter europäischer Brutvogelarten ausgegangen sowie von Brutkolonien des Haussperlings als regional gefährdete Art. Im Rahmen einer Begehung wurden einige Rabenkrähen, Amseln und ein Trupp Haussperlinge sowie ein Mäusebussard erfasst. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse, der oben genannten artenschutzrechtlichen Prüfung, jedoch ausgeschlossen werden. Die Fettweide wird als nicht essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten eingestuft.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Anlagebedingte Wirkungen

Ein Lebensraumverlust der im Plangebiet nach rechtskräftigem bestehendem B-Plan anzusetzenden Biotoptypen bzw. der dort potentiell vorkommenden Arten ist durch die geplante Versiegelung zu erwarten. Als Lebensraum relevant ist dabei der Anteil von überwiegend strukturarmen Zier- und Nutzgärten und teilversiegelten Flächen.

Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Filter-, Puffer- und Regulationsfunktionen des Bodens ist durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung zu erwarten.

Diese anlagebedingten Wirkungen sind auf das Plangebiet beschränkt. Die zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Bebauung bzw. Bodenveränderung von eher geringer Bedeutung. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Eingriff in den Boden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für den Eingriff in die Biotopfunktion abgehandelt wird.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere bezüglich der Grünflächen (siehe unten) und unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu befürchten.

Baubedingte Wirkungen

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

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

Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden diverse Gehölzstrukturen und Bausubstanz entnommen, welche Nistmöglichkeiten für europäische Vogelarten und Fledermäuse bieten können. Dieser Aspekt wird in der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung behandelt (RASKIN 2014, siehe Ausführungen unter 1.2.2 Schutzgut Tiere).

Betriebsbedingte Wirkungen

Vom „Betrieb“ der Sondergebiete gehen akustische und optische Störungen aus. Sie sind allerdings gleichartig wie die durch die vorhandene bzw. nach bestehendem B-Plan festgesetzte Nutzung bedingten. Die Zunahme des Betriebs erreicht vor dem Hintergrund der Vorbelastung keine Eingriffsqualität.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in die teilweise vorhandenen Grünstrukturen bewirkt. Es gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Als Grundlage zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs wird der vom Umweltamt der Stadt Aachen erarbeitete „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ verwendet. Der Eingriff wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 953 Trierer Straße / Vennbahnweg, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 17.03.2015) ermittelt und bilanziert.

Als Bestand für die ökologische Eingriffsbilanzierung wurde der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 678 zulässige Eingriff zugrunde gelegt (GRZ 0,6) - unabhängig davon, ob eine Umsetzung bereits ganz oder teilweise stattgefunden hat. Die durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanz schließt wegen des hohen zukünftigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,9) mit einem Defizit von - 1.692 Wertepunkten ab.

Da die Grünflächen des Plangebiets innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 678 liegen, kommt die Baumschutzsatzung für diesen Bereich grundsätzlich zur Anwendung. Der vorhandene zu schützende Baumbestand innerhalb des Plangebiets wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt (siehe Baumbilanzplan, Thesauros, Stand 20.03.2015). Angesichts der geplanten baulichen Nutzung des Plangebiets sind insgesamt 37 Bäume innerhalb des Plangebiets und 6 Bäume außerhalb des Plangebiets am Vennbahnweg wegen der erforderlichen Lärmschutzwand nicht zu erhalten. Davon unterliegen 17 innerhalb und 6 außerhalb des Plangebietes befindliche Bäume aufgrund ihrer Baumart oder aufgrund ihres Stammumfangs den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung.

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

Schutzgut Tiere

Um den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren gebäudenutzender Fledermäuse auszugleichen, sind 12 Fledermauskästen im Zuge der Hochbaumaßnahmen als Angebot für neue artgerechte Quartiere zu schaffen.

Als Ersatz für den Wegfall eines Höhlenbaums sind im Baumbestand des Umfeldes 2 weitere Fledermauskästen anzubringen.

Um den Erhalt des Lebensraums des regional gefährdeten Haussperlings zu sichern, sind 2 Brutkästen in geeigneten Bereichen der Gebäude anzubringen.

Der Gebäuderückbau und die Gehölzentnahmen sind außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten vorzunehmen. Die Baufeldfreimachung ist zwischen Ende September und Anfang März durchzuführen.

Im Falle von Quartiersfunden mit lebenden Tieren während der Bauarbeiten sind alle Eingriffe in diesem Bereich zu stoppen und der zuständige Artenschutzbeauftragte für die Baubegleitung zu benachrichtigen.

Um eine Nutzung als Winterquartiere für Fledermäuse in der Aldi-Filiale und in der Ringstraße 13 vollständig auszuschließen zu können, sind im Zeitraum Mitte August bis Mitte September zwei Schwärmkontrollen durchzuführen. Spätestens in der auf den Rückbau der Gebäude folgenden Fortpflanzungsperiode müssen die Ersatzmaßnahmen wirksam sein (planungsrelevanter Fledermausarten und europäischer Brutvogelarten). Bei Durchführung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Tiere keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist demnach aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Minimierung des Eingriffs innerhalb des Plangebiets sollen 3 private Grünflächen unterschiedlicher Größe planungsrechtlich gesichert werden auf denen 8 Bäume neu gepflanzt werden. Darüber hinaus sollen in den

Sondergebieten eine überlagernde Anpflanzfläche entlang der Vennbahntrasse als Abgrenzung zum Vennbahnweg hin festgesetzt werden, auf der eine Strauchpflanzung vorgesehen ist. 4 weitere Bäume sollen auf der Stellplatzanlage neben Gestaltungsgrün in Form von Rabatten gepflanzt werden. Außerhalb des Plangebiets sollen 10 neue Bäume im Bereich der Vennbahntrasse als Ausgleich für die wegen der erforderlichen Lärmschutzwand zuvor zu fällenden Bäume angepflanzt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnungsplan dargestellt, der zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages sein wird.

Die geplanten Grünanlagen werden so angeordnet, dass sie Pufferzonen zum angrenzenden (geplanten) Wohngebiet sowie zur Vennbahntrasse mit ihrer Naherholungsfunktion bilden.

Entlang des nördlichen Vennbahntrassenabschnitts soll eine Lärmschutzwand errichtet werden, um den hier geplanten LKW-Zulieferbereich wirksam abzuschirmen. Sie ergänzt eine teilweise parallel geplante schmale Grünanlage.

Der im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Baumbestand entlang der Vennbahntrasse wird teilweise erhalten. Dazu sind die Stämme und Traufbereiche gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) durch geeignete Maßnahmen (Ablattung, Bauzäune) zu schützen. Für den Traufbereich einer großen Esche (Baum Nr.37), die bauseitig der Vennbahntrasse steht, ist in Abstimmung mit der Stadt Aachen (Baumschutz) ein fachgerechter Ausrückschnitt durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs innerhalb des Plangebietes wurde bilanziert (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Raskin, vom.23.04.2015). Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes beträgt nach dem Aachener Leitfaden (STADT AACHEN 2006) 2.432 Punkte. Der Gesamtflächenwert beträgt aufgrund des B-Planentwurfes 740 Punkte. Es ergibt sich ein Defizit von – 1692. Seitens des Umweltamtes wird gefordert, dass das Defizit zu 100 % über externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden, ausgeglichen wird. Einzelheiten zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden bis spätestens zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.

6.2.3. Schutzgut Boden

6.2.3.1. Bestandsbeschreibung

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

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

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

Schutzwürdige Böden

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, da der Boden einen besonderen Schutz benötigt, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden

schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z. T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften sowie seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB wird auch auf die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d hingewiesen.

Der flächenhafte Bodenschutz ist ein wichtiges Ziel in der Bauleitplanung. Nach § 1a (Bodenschutzklausel) des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Daraus ergeben sich für die Bauleitplanung folgende Ziele:

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

Zurzeit befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes die Filiale eines Lebensmitteldiscounters inklusive der dazugehörigen Parkplatz- und Verkehrsflächen. Östlich und südlich des Lebensmitteldiscounters befinden sich vier einzeln stehende Wohnhäuser mit Erschließungs- und Stellplatzflächen und Hausgärten. Dementsprechend liegt in den Bereichen ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens vor. Eine brachliegende Wiesenfläche mit kleinem Gehölzbestand prägt den südlichen Teil des Plangebiets.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geotechnischer Bericht durch die Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Ingenieurbüro für Tiefbau, Geotechnik, Umwelttechnik und Altlasten (Stand 05.01.2015) erstellt. Zusätzlich wurden einschlägige Kartenmaterialsammlungen ausgewertet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Auswertung der BK 50 (generalisierte Bodenkarte der schutzwürdigen Böden 1:50.000, GD NRW) im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen. Im Plangebiet liegen Lössböden vor, denen aufgrund ihrer Bodeneigenschaften keine besondere Schutzwürdigkeit zugeordnet wird. Aufgrund von bereits durchgeführten Baumaßnahmen (frühere Auto-Reparaturwerkstätten, Einzelhandel) und den daraus erfolgten Eingriffen in den Boden, ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Böden im Plangebiet in ihrem Bodenaufbau als anthropogen beeinflusst zu bewerten sind. Für die zurzeit brachliegende Wiesenfläche kann aufgrund der vorhergehenden Nutzung (siehe Aussagen zur Altablagerung AA 9914) ein weitgehend natürlicher Bodenaufbau ausgeschlossen werden. Allerdings erbringen unversiegelte Flächen Leistungen im Naturhaushalt, daher sind alle unversiegelten Böden grundsätzlich schützenswert.

Altlastenverdachtsflächen

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

Verdachtsflächen sind im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z. B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen) und Altstandorte (z. B. stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht.

In dem Plangebiet befinden sich die Eintragung von einem Altstandort und einer Altablagerung.

Altstandort AS 3072 (Trierer Straße 688)

Der Bereich des jetzigen Aldi-Geländes wird als Altstandort AS 3072 im Altlastenkataster der Stadt Aachen geführt. Die Eintragung ist auf die vorherige Nutzung durch Autoreparaturwerkstätten zurückzuführen. Dazu liegt ein Gutachten des Hydrogeologischen Ing.-Büros Olzem (Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Trierer Straße 688 vom 30.03.1989) zu den Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Trierer Straße 688 vor.

Altablagerung AA 9914

Im Jahre 1998 sind Bodenuntersuchungen für einen Teilbereich des Flurstücks 1143 durchgeführt worden. Das Gutachten des Büros Geobit (Altlastenuntersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 678 „Brander Feld“ in Aachen Brand, Stand 02.09.1998) liegt dem Fachbereich Umwelt vor. Im Ergebnis zeigt diese Bodenuntersuchung auf, dass die ca. 30-50 cm mächtige Schlackenschicht erhöhte Schwermetallbelastungen (Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Zink im Feststoff) aufweist. Zusätzlich liegen die Ergebnisse des aktuellen Geotechnischen Berichts des Ing. Büros Herbst (II. Ergänzung zum Geotechnischen Bericht vom 14.11.2014 über Baugrund, Gründung, Altlasten, und Aussagen zu Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit; Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.03.2015) vor: Von den zehn niedergebrachten Sondierungen befindet sich eine Sondierung im Bereich der Altablagerung. Die Untersuchung einer Mischprobe dieser Sondierung bestätigt das Vorliegen von erhöhten Schwermetallgehalten im Feststoff.

6.2.3.3. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzwürdige Böden:

Es bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die geplanten zukünftigen Nutzungen, da keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet ausgewiesen sind. Da ein Großteil der Fläche aktuell bereits durch Bebauung versiegelt ist, liegen stark anthropogen beeinflusste Böden vor.

Durch die geplante Überbauung der brachliegenden Wiesenfläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen des Bodens als Lebensraum verloren. Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.

Altstandort AS 3072 (Trierer Straße 688)

Für den Altstandort Trierer Straße 688 konnte der Altlastenverdacht aufgrund des Gutachtens (Büros Olzem, 1989) im Wesentlichen ausgeräumt werden. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf den Bodenschutz hinsichtlich der jetzigen und zukünftigen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel).

Altablagerung AA 9914:

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen (Büro Geobit, 1998 und Büro Herbst 2015) wird aufgezeigt, dass eine erhebliche Prüfwertüberschreitung für Arsen, Blei und Quecksilber für Industrie- und Gewerbegrundstücke vorliegt.

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

Schutzwürdige Böden:

Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert, da jede unversiegelte Fläche Leistungen im Naturhaushalt erbringt. Somit sind im Rahmen der Planung und Bauausführung Bodenschutzmaßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten. Um das Maß der Versiegelung im gesamten Plangebiet im Sinne des vorbeugenden Bodenschutzes möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anlage von privaten Grünflächen getroffen sowie Festsetzungen, die die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Anlage von Stellplätzen und Wegen in den privaten Grundstücksflächen vorschreiben. Durch die Reduzierung der Erschließungsflächen auf das technisch notwendige Maß soll zusätzlich ein möglichst sparsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden.

Weiterhin sind folgende Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz bei der späteren Bauausführung zu beachten. :

- Vermeidung der Verdichtung des Bodens durch eine bodenschonende Bearbeitung in zukünftigen Gartenbereichen / Grün- und Freiflächen (u.a. keine Einrichtung von Baustraßen / Zufahrtswegen bzw. Lagerung von Baumaterial /-maschinen, ggf. sogar Errichtung von Bauzäunen, um die Befahrung zu vermeiden)
- Befahrung und Bearbeitung des Bodens nur im trockenen Zustand
- Der Boden, insbesondere der Mutterboden; ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen, u.a.:
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs (Bodenmanagement)
- Vorrangige Verwertung des Bodenmaterials, dass auf dem Grundstück ausgebaut und zwischengelagert wurde
- Getrennter Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden (DIN 18915,DIN 197319)
- Bei Anlieferung von weiterem Mutterboden hat dieser gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einzuhalten (Herkunftsnachweis des Lieferanten)

Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich um gesetzliche Regelungen. Im Durchführungsvertrag soll die Verpflichtung zur Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen zur Bauausführung verbindlich geregelt werden.

Altstandort AS 3072 (Trierer Straße 688)

Für den Altstandort AS 3072 kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass eventuell in kleinflächigen Teilbereichen ein abweichender Bodenaufbau. bzw. Restbelastungen vorliegen. Daher müssen für das anfallende Aushubmaterial eine gutachterliche Klassifizierung und eine fachgerechte Entsorgung erfolgen. Eine Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

Altablagerung AA 9914

Die Größenordnung der Kontamination wird auf ca. 500 t geschätzt. Aufgrund der ermittelten Untersuchungswerte für Schwermetall überschreitet das Schlackenmaterial die LAGA Z2-Werte erheblich. Somit kann das Material nicht auf einer Bauschuttdeponie entsorgt oder der Verwertung zugeführt werden. Der anfallende Aushub ist vor Baubeginn anhand repräsentativer Proben (Deklarationsanalytik) zu untersuchen, abfallrechtlich zu klassifizieren und fachgerecht zu entsorgen. Aushub und Separierung haben unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Dem Vorsorgeprinzip bei zukünftigen Baumaßnahmen wird mit der nachrichtlichen Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Rechnung getragen. Eine Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag Vertrag zum Bebauungsplan.

6.2.4. Schutzgut Wasser

6.2.4.1. Bestandsbeschreibung

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbe-

nutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 51a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

Grundwasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsansiedlung ein Hydrogeologisches Gutachten durch das Ing. Büro Herbst erstellt (Ergänzung zum Hydrologischen Gutachten vom 14.11.2014 über Ermittlung Grundwasserabstände, Versickerungsfähigkeit und evtl. Schutzmaßnahmen, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 05.01.2015). Das Plangebiet befindet sich laut dem Bericht im Bereich der Tonschiefer des Steinkohlengebirges. Unter einer ca. 0,3 m starken humosen Oberbodenschicht, steht eine 2,4 - 4,0 m starke Löss / Lösslehmschicht an. Darunter beginnt die durch Verwitterung zersetzte Oberseite des Grundgebirges als fester bis harter schluffiger Ton und toniger Schluff mit eingelagerten Felsbruchstücken. Die Deckschichten sind geprägt durch sehr schwach tonige Schluffe mit einer steifen bis halbfesten Konsistenz, die eine geringe Wasserdurchlässigkeit (kf-Werte von $1,7 \times 10^{-8}$ und $1,15 \times 10^{-8}$ aufweisen). Es liegt eine geringe Bodendurchlässigkeit vor. Die geringe Bodendurchlässigkeit führt dazu, dass es bei Niederschlagsereignissen zu Bildung von unbeweglichem Schichtenwasser und bewegungslosem Kapillarwasser in der Löss / Lösslehmschicht kommt. Aufgrund des sich anstauenden Niederschlagswassers in den oberen Bodenschichten kann eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht erfolgen. Bewegliches Grundwasser ist erst in größeren Tiefen in der Tonschieferschicht vorhanden. Bis 8,5 m wurde kein Grundwasser erbohrt. Das Plangebiet liegt im erweiterten Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Eicher Stollen. Es liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Zum Trinkwasserschutz sieht der Entwurf der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen vor, die Grenze der Wasserschutzzone II a bis nahezu an den südlichen Rand des Plangebietes heranzuführen (geplant für 2016). Da das Plangebiet weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt noch liegen wird, ist eine Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung nicht erforderlich.

Oberflächengewässer

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 Plangebiet ist momentan gut zur Hälfte bebaut und bisher durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Trierer Straße abwassertechnisch erschlossen. Der Bereich gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen – Eilendorf. Das auf der unbebauten Fläche (Grünland) anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. verdunstet momentan auf dem Gelände je nach Aufnahmefähigkeit des Bodens. Eine entwässerungstechnische Erschließung der unbebauten Fläche ist grundsätzlich über die umliegende bestehende Mischkanalisation möglich.

Anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG in Verbindung mit § 51 a LWG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist und die ent-

sprechenden Flächen nicht bereits kapazitätsmäßig in den vorhandenen Kanalleitungen der Stadt Aachen berücksichtigt wurden. Das Plangelände ist teilweise unbebaut. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist jedoch mangels eines ortsnahen leistungsstarken Gewässers nicht möglich. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich.

6.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasser

Infolge der geringen Bodendurchlässigkeit und der möglichen Staunässe in den oberen Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. In Nasszeiten ist der Boden vollständig wassergesättigt. Bis 8,50 m Tiefe wurde kein Grundwasser erbohrt. Tiefgeschosse und Fundamente werden von Staunässe betroffen sein. Daher sind diese druckwasserdicht gemäß DIN 18195-6 oder in alternativer druckwasserdichter Bauweise (z. B. „weiße Wanne“) auszubilden. Ein Einbinden von Kellergeschossen ins Grundwasser wird aller Voraussicht nach jedoch nicht erfolgen.

Durch die Realisierung der Bebauung entsteht ein Zuwachs an Flächenversiegelung. Eine signifikante Verringerung der Grundwasserneubildung ist jedoch wegen der anstehenden Böden nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

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 (WVER) bereits eine Berechnung [4] im Mai 2015 durchgeführt, diese wird aktuell durch den WVER überarbeitet, da gegebenenfalls eine Erhöhung der Weiterleitungsmengen des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Weiern zur Kläranlage durch den WVER technisch möglich und erlaubnisfähig wäre. Dies führe letztendlich zu einem noch günstigeren Ergebnis. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Bebauung wird die zulässige Einleitung von Niederschlagswasser in das betroffene Gewässer nicht unzulässig überschritten. Durch die Überarbeitung der Berechnungen des WVER wird es zu Veränderungen hinsichtlich der Größe der Rückhaltung sowie der Höhe der Einleitmenge kommen. Die Entwässerung erfolgt zu 100 % über den öffentlichen Mischwasserkanal der Trierer Straße und damit zum RÜB Weiern. Die Rückhaltung erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Die Entwässerung des Grundstückes ist damit gewährleistet. Negative Auswirkungen auf das Gewässer sind damit nicht zu besorgen.

Abwasser

Eine gezielte Versickerung ist nach Aussage eines erstellten Gutachtens wegen der anstehenden Bodeneigenschaften nicht möglich. Eine Einleitung direkt in ein Gewässer ist wegen der großen Entfernung zum Plangelände nicht wirtschaftlich durchführbar. Damit kann nur eine Einleitung ins städtische Mischsystem erfolgen und zwar begrenzt nach Angabe der Stawag in den Mischkanal der Trierer Straße begrenzt auf 70 l/s. Die genaue

Entwässerungsplanung ist noch mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordination Abwasser, der Stawag und dem Wasserverband Eifel Rur abzustimmen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung wird ein entsprechender Passus in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

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

Grundwasser

Tiefgeschosse und Fundamente sind druckwasserdicht gemäß DIN 18195-6 oder in alternativer druckwasserdichter Bauweise (z. B. „weiße Wanne“) auszubilden.

Zum Schutz gegen eine mögliche Einbindung in das Grundwasser sind Tiefenbohrungen im Bereich der Gründung der geplanten Tiefgarage zur Ableitung von Drainagewasser, wie es der Gutachter empfiehlt, nicht zulässig. Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernden Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase sind vorher bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Oberflächengewässer

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

Abwasser

Das dauerhafte Ableiten von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.

Für die temporäre Einleitung von Drainagewasser in das städtische Kanalnetz ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61/702), Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, ist ein konkretes Entwässerungskonzept aufzustellen. Dabei ist u.a. auch der Hochwasserschutz zu beachten. Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss in Absprache mit der abwasserbeseitigungspflichtigen Stadt (FB 61/702) und mit dem Wasserverband Eifel - Rur, je nach Art der Maßnahme seitens des FB 61/702 (z.B. durch eine Forderung von dezentralen privaten Rückhaltmaßnahmen) gesichert und entsprechend durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.

Der Unteren Wasserbehörde ist vor dem Offenlagebeschluss eine schriftliche Stellungnahme des Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, zu dieser Planung (inklusive des Hochwasserschutzes) vorzulegen.

6.2.5. Schutzgüter Luft und Klima / Energie

6.2.5.1. Bestandsbeschreibung

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimafunktionskarte des Gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen im sogenannten Siedlungsklima. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünt Wohnsiedlungen des Siedlungsschwerpunktes Brand bewirken schwache Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch führt meist zu guten Bioklimaten. Eventuelle klimatisch-lufthygienische Probleme beschränken sich, aufgrund der exponierten

und daher für die Belüftung günstigen Kuppenlage, auf die verkehrliche Situation der Haupteerschließungsstraße (Trierer Straße). Laut Auswertung der Thermalkarten sind in den vorhandenen Freiflächen kleine Kaltluftsammlgebiete zu erkennen. Aufgrund ihrer geringen Größe sind diese von untergeordneter Bedeutung für die Umgebung.

Lufthygienisch ist durch die vorhandene verkehrliche Belastung der Trierer Straße mit etwa 30.000 KFZ/24h und einem hohen LKW-Anteil bereits heute von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung für mögliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auszugehen.

6.2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Plangebiet ist bereits heute zu großen Teilen versiegelt. Die versiegelten Flächen des Lebensmitteldiscounters und der Wohngebäude an der Vennbahntrasse, inklusive der vorhandenen Stellplatz- und Erschließungsflächen, werden durch Ersatzbauten neu versiegelt. Durch den Neubau des Einzelhandelskomplexes und den dazugehörigen Betriebsflächen, wie Zufahrt, Stellplatzanlagen, Wege etc. kommt es, insbesondere durch die Überbauung der zum Teil mit Altlasten belasteten brachliegenden Fettweide, zu einer höheren Versiegelung. Mit Ausnahme einer kleineren Gehölzstruktur ist die Freifläche von niedriger ökologischer Wertigkeit. Der an das Plangebiet angrenzende eingegrünte Verlauf des Vennbahnweges bleibt in seinen derzeitigen Ausmaßen erhalten. Durch die intensivere Wiedernutzung des Plangebiets im Rahmen der Innenentwicklung werden baulich bisher ungenutzte Flächen des Außenbereichs grundsätzlich geschont. Durch den zunehmenden Versiegelungsgrad des Plangebiets, insbesondere durch die sich daraus ergebenden großen Aufheizungsflächen, wird sich eine geringfügige Verschlechterung der kleinklimatischen Situation einstellen. Es bleibt jedoch eine ausreichende Durchgrünung des Stadtquartiers in Form der Grün- und Sportflächen östlich des Vennbahnweges erhalten, so dass sommerlichen Hitzestaus weiterhin entgegengewirkt werden kann. Daher bestehen aus klimatologischer Sicht nur geringe Bedenken gegen die Planung.

Durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung (Peutz Consult GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Luftschadstoffuntersuchung zum Bauvorhaben VennbahnCenter in Aachen Brand, Stand 26.01.2015) wurde für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (NO2) der Analysefall bezogen auf das Jahr 2013 verglichen mit dem Nullfall und dem Planfall (1) für das Prognosejahr 2016, in dem die Maßnahme vollständig umgesetzt sein soll. Die Auswirkungen einer möglichen Tiefgarage auf die Luftschadstoffsituation wurden hierbei nicht betrachtet. Dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Jahresmittelwerte sowie die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte und die zulässigen 35 Überschreitungstage für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2,5) und für Feinstaub (PM 10) werden im Nullfall 2016 und im untersuchten Planfall (1) 2016 an allen untersuchten Straßenabschnitten und im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten. Für den Planfall (1) 2016 ergeben sich im Vergleich zum Nullfall 2016 aufgrund der Verkehrszunahme nur geringe Erhöhungen der Luftschadstoffe. Die höchsten Immissionswerte liegen im Bereich der Trierer Straße vor.

Für Stickstoffdioxid (No2) wird der Jahresmittelwert im Nullfall 2016 und im Planfall (1) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Wobei das Kurzzeitkriterium für Stickstoffdioxid (No2) ebenfalls deutlich eingehalten wird.

Es ist weiterhin zu erwarten, dass der Bedarf nach motorisierten Einkaufsverkehren (MIV-Quellverkehre) durch den Ausbau der Nahversorgungssituation innerhalb des Stadtteils insgesamt gesenkt wird. Die dadurch bedingte Verringerung der CO2-Ausstöße wirkt sich insbesondere positiv auf den Klimaschutz aus.

Für nicht zu erhaltenden Baumbestand ist entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ein Ausgleich zu leisten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums zwar einerseits zu Nachverdichtung und Wegfall von Grünfläche einhergehend mit dem Entfall von vorhandenem Baumbestand kommt. Andererseits kommt es durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu einer Stärkung der Nahversorgungssituation des Stadtteils. Darüber hinaus werden Flächen im Außenbereich geschont. Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen klimatischen und lufthygienischen Belastungen. Es wird weiterhin ein Siedlungsklima vorherrschen

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

Um die Bestandssituation nicht weiter zu beeinträchtigen und eine Verbesserung des Kleinklimas, insbesondere hinsichtlich der benachbarten geplanten Wohnnutzung zu erzielen, werden im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zur inneren und äußeren Eingrünung für privaten Grünflächen als Pflanzbindung festgesetzt. Durch die verbindliche Darstellung von Baumstandorten im Grünordnungsplan vom 23.04..2015 wird die Anpflanzung zusätzlicher Bäume innerhalb der Freianlagen gesichert. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des derzeitigen Lokalklimas und der lokalen lufthygienischen Situation geleistet werden.

6.2.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

6.2.6.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der zentralen Lage des bebauten Innenbereichs des Stadtteils Brand. Die das Plangebiet dreiseitig umgebenden Gebäude- und Nutzungsstrukturen sind heterogen strukturiert. Der nördliche Bereich des Plangebiets mit gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung und ist aufgrund der unterschiedlichen Gebäudestrukturen und -kubaturen sowie der baulichen Höhen städtisch geprägt. Die Außenflächen innerhalb dieses Bereiches sind durch Gebäude, Parkplatzflächen sowie durch Hof- und Erschließungsflächen größtenteils versiegelt. Bei dem südlichen Teil des Plangebiets handelt es sich zurzeit um eine Wiesenfläche von geringer ökologischer Wertigkeit mit untergeordnetem Gehölzbestand im zentralen Teil des Plangebietes. Der vorhandene Gehölzbestand ist nicht landschaftsprägend. Die Wiese ist nicht für die Naherholung zugänglich. Sie wird über eine Zuwegung von der südlich verlaufenden Rombachstraße aus bewirtschaftet. Das Landschaftsbild ist bereits heute deutlich von anthropogenen Nutzungen geprägt. Dem Plangebiet kommt keine fernwirksame Bedeutung zu. Südöstlich grenzt das Plangebiet mit einer Länge von ca. 250 m an den Verlauf des eingegrünten Fuß- und Radwegs der ehemaligen Vennbahntrasse an, der in diesem Teilabschnitt mit großkronigen Einzelbäumen gesäumt ist. Dem Vennbahnweg kommt eine wichtige Funktion innerhalb des städtischen Grünverbindungsnetzes zu. An der Rombachstraße, südlich des Plangebiets, sieht die städtische Planung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Entwicklung eines Neubaugebietes vor.

6.2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da das Ortsbild in diesem Bereich durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung und die Umgebungsbebauung bereits städtisch geprägt ist. Die bestehende Einzelhandelsfiliale soll rückgebaut werden und in einen größeren dreigeteilten Baukörper mit einem Vollsortimenter, einem Drogeristen und sonstigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen baulich integriert werden. Drei der vier vorhandenen Wohnhäuser werden zu diesem Zweck ebenfalls rückgebaut. Die freiwerdenden Flächen und die Wiesenfläche werden durch das geplante Bauvorhaben mit einer intensiveren baulichen Dichte neu überplant. Im Bereich des nördlichen Teilbereichs des Vennbahnwegs ist aus schallschutztechnischen Gründen die Anlage einer Schallschutzwand erforderlich.

Von der Trierer Straße aus wird sich der langgestreckte Gebäudekomplex mit einer Gesamtlänge von ca. 160 m in die Tiefe des Plangebiets hinein erstrecken. Die Erschließung erfolgt von der dem Fuß- und Radweg an der Vennbahntrasse abgewandten Seite aus. Der Gesamtkomplex, der eine architektonisch gestaltete Vorder- und Rückseite erhalten wird, setzt sich aus drei aneinander gereihten Baukörpern zusammen. Die Gebäudefront er-

hält aus gestalterischen Gründen auflockernde, baulich gliedernde Fassadenversprünge, die dem Verlauf der Baugrenze folgen. Die Rückseite des geplanten Gesamtkomplexes wird durch Vor- und Rücksprünge der einzelnen Baukörper aufgelockert, nicht zuletzt durch die bauliche Integration des verbleibenden Wohnhauses. Damit wird eine aufgelockerte Wirkung der Baukörper zum Vennbahnweg hin bewirkt. Ergänzend zum Einzelhandelskomplex ist eine dreigeschossige Anschlussbebauung (mit einer erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung, ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss) an die vorhandene Wohnbebauung in der Heussstraße, geplant. Die baulichen Höhen der Umgebungsbebauung werden für die Hauptbaukörper aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen durch Dachaufbauten und Gebäudeteile, die die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper überschreiten dürfen, werden durch gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen zur Lage und Höhe vermieden. Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe daher nicht zu erwarten.

Die gemeinsamen Erschließungs- und Stellplatzanlagen werden ebenfalls neu strukturiert. Durch gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern für die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen wird die innere und äußere Eingrünung des Plangebiets sichergestellt.

Der geplante Gebäudeteil an der Heussstraße ist so konzipiert, dass er sowohl zur Heussstraße als auch zum südlich gelegenen Kundenstellplatz eine repräsentative Gebäudefront erhält. Eine Beeinträchtigung der geplanten städtischen Wohnbebauung im Süden durch eine minderwertige Rückansicht kann somit ausgeschlossen werden. Im Übergang vom Kundenstellplatz zur vorhandenen Bebauung an der Heussstraße und der geplanten städtischen Wohnbebauung im Süden werden Beeinträchtigungen somit minimiert. Für den Bereich der südlichen Fassade des Einzelhandelskomplexes an der Vennbahntrasse werden im Übergang zur städtischen Wohnbebauung im Süden ebenfalls planungsrechtliche Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Weiterhin wird die geplante südliche Anlieferung in diesem Bereich eingehaust, so dass eine optische Beeinträchtigung durch Ladevorgänge ausgeschlossen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Erschließungssituation im Kreuzungsbereich der Trierer Straße und des Vennbahnwegs werden Veränderungen im Zuge der neustrukturierten Kreuzung und der zu errichtenden Lichtsignalanlage zur Aufwertung des Erschließungsbereichs verfolgt.

Die Attraktivität der innerstädtischen Grünverbindung des Vennbahnwegs soll durch Eingrünungsmaßnahmen erhalten bleiben. Durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der eingegrünte Verlauf des Vennbahnwegs durch flankierende Maßnahmen zur Eingrünung erhalten bleibt. Im Bereich des Vennbahnwegs wird die Anzahl der Bäume und Baumgruppen erhöht und durch Gestaltungselemente wie Bänke und Pflanzwände ergänzt, wodurch die Aufenthaltsqualität des Wegenetzes in diesem Bereich verbessert wird. Diese Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Insgesamt betrachtet verändert sich das bisherige Ortsbild. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds liegt jedoch nicht vor, da sich die geplanten Bauwerksstrukturen in das bestehende Umfeld verträglich einfügen. Die geplante Entwicklung der Einzelhandelsflächen respektiert und ergänzt die umgebenden Bauwerksstrukturen. Sie bewirkt eine sinnvolle städtebauliche architektonische Neuordnung des gesamten Quartiers. Durch begleitende Eingrünungsmaßnahmen wird der Verlauf des Vennbahnwegs in seiner Attraktivität als innerstädtische Grünverbindung gestärkt.

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

- Trennung der Nutzungen Einzelhandelszentrum und Vennbahnweg als Erholungs- und Freizeitnutzung durch einen Anpflanzstreifen
- Bauliche Gestaltung

- Umgestaltung Einfahrtsbereich sowie Knotenpunkt Trierer Straße / Zufahrt
- Baumpflanzung am Vennbahnweg

6.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.2.7.1. Bestandsbeschreibung

Gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein Westfalen sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalbereiches Innenstadt sowie außerhalb einer archäologisch bedeutsamen Landschaft. Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

6.2.7.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Kernbohrungen zur Bodenbestimmung vom Büro Herbst, 2014) wurden keine Hinweise auf erhaltenswerte Bodendenkmäler vorgefunden. Eine endgültige Feststellung, ob sich im Plangebiet, insbesondere im Bereich der möglichen Tiefgarage, erhaltenswerte Bodenfunde befinden und ob diese Vorort erhalten werden müssen, kann abschließend erst nach Entfernung des Aufschüttungshorizontes, erfolgen.

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

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

6.2.8. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung von Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die in den Umweltbelangen behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

6.2.9. Grundlagen

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

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 „Trierer Straße/ Vennbahnweg“, Schallimmissionstechnische Voreinschätzung, IBK Schallimmissionsschutz Ingenieurbüro Dipl.- Ing. S. Kadansky-Sommer, Stand 03.03.2015
- Aktualisierte Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 953 - Trierer Straße / Vennbahnweg - in Aachen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand Januar 2015

- Aktualisierte Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 953 - Trierer Straße / Vennbahnweg - in Aachen, Ergänzende Untersuchungen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand März 2015
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bauvorhaben VennbahnCenter in Aachen Brand, Bericht F 7519-1, Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Stand 26.01.2015
- II. Ergänzung zum Geotechnischen Bericht vom 14.11.2014 über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.03.2015
- Ergänzung zum Hydrologischen Gutachten vom 14.11.2014 über Ermittlung Grundwasserabstände, Versickerungsfähigkeit und evtl. Schutzmaßnahmen, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 05.01.2015
- Artenschutzfachlicher Kurzbericht, Bebauungsplan der Stadt Aachen VBP Nr. 953 Trierer Straße / Vennbahnweg, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 16.01.2015
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 953 Trierer Straße/ Vennbahnweg, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 23.03.2015
- Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Trierer Straße 688, Hydrogeologisches Ingenieur Büro Olzem, Stand 30.03.1989
- Altlastenuntersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 678 „Brander Feld“ in Aachen Brand, Gutachten des Büros Geobit, Stand 02.09.1998

6.3. Monitoring

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

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

6.4. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Von großer Bedeutung im Bebauungsplanverfahren ist die Betrachtung der Lärmauswirkungen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 953 (vorhabenbezogener Bebauungsplan - Sondergebiet Einzelhandel) und Nr. 943 (Städtischer Bebauungsplan -Wohnen), die im Parallelverfahren entwickelt wurden. Unter der Voraussetzung der Errichtung von Schallschutzwänden Richtung Wohngebiet und Richtung Vennbahntrasse sowie der Einhausung der Anlieferung des Vollsortimenters und weiterer betriebsorganisatorischer Maßnahmen kann nach einer schalltechnischen Voreinschätzung sichergestellt werden, dass die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können. Der anlagenbezogene Lärmschutz wird im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum VennbahnCenter in einem gesonderten Gutachten konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der formulierten Ersatzmaß- und Vermeidungsmaßnahmen werden für die Tierwelt keine Verbotstatbestände bewirkt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Dem wird durch weitere Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Als Kompensation für die entfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet und im Bereich der benachbarten Vennbahntrasse erfolgen. Darüber hinaus

wird seitens des Umweltamtes gefordert, dass das Defizit zu 100 % über externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden, erfolgt. Diese Maßnahmen wirken sich insbesondere günstig auf den Klimaschutz aus.

Zur Lösung der Altlastenproblematik werden für die im Plangebiet befindlichen Altlasten eine gutachterliche Klassifizierung und eine fachgerechte Entsorgung vertraglich geregelt.

Die Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zu klären.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen lufthygienischen Situation.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wird der Erhalt des Ortsbildes sichergestellt. Die geplanten Bebauungsstrukturen fügen sich verträglich in das Ortsbild ein.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

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

Es besteht mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen das Einverständnis darüber, dass im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum VennbahnCenter die schalltechnischen Voreinschätzungen fortzuschreiben sind und im Sinne eines Gutachtens nach TA Lärm konkretisiert werden müssen.

Maßnahme	Regelung durch
Verkehrssicherheit	
Verkehrsknotenpunkt Trierer Straße/Zufahrt	Rechtsplan Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
Geruchsimmissionen.	
Bei der Anlage von Flächen mit Aufenthaltscharakter sollten jedoch vorsorglich mögliche Auswirkungen berücksichtigt werden	
Lichtimmissionen	
Hinsichtlich der Lichtimmissionen an der Tiefgarageneinfahrt an der Heussstraße sind die Vorgaben des Licht-Immissions-Erlasses NRW vom 11.12.2014 zum Schutze der Anwohner anzuwenden.	
Werbeanlagen Im Bereich der Zufahrt ist eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen mit maximal 5,5 m Höhe zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches (253,50 ü. NHN) um maximal 5 m überschreiten. An den Eingängen der Gebäude sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe von (B x H) von 2,0 m x 2,0 m zulässig	Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
Lärmimmissionen	
Errichtung einer 3 m hohe hochabsorbierenden Schallschutzwand an der Ostseite zum Vennbahnweg, die schalldicht an das Gebäude anschließt. Die Schalldämmung der Wand hat mindestens $R_w = 25$ dB zu betragen und muss mindestens 40 m lang sein.	Rechtsplan Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Zur Wohnbebauung Rombachstraße hin ist zum Zwecke der Geräuschminderung eine 2,5 m hohe, mindestens 70 m lange, hochabsorbierende Schallschutzwand zu errichten. Die Schalldämmung der Wand hat mindestens $R_w = 25$ dB zu betragen.	Rechtsplan Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Die Schalldämmung des Tores der „Ladezone Süd“ hat mindestens $R_w = 20$ dB zu betragen und bündig zum Boden abzuschließen	Rechtsplan Schriftliche Festsetzung

	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
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 Beschäftigten des Einzelhandelszentrums zur Verfügung gestellt	Durchführungsvertrag 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
Artenschutz	
Anbringen von 14 Fledermauskästen	Durchführungsvertrag
Anbringen von 2 Brutkästen für Haussperling	Durchführungsvertrag
Gebäuderückbau außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten	Durchführungsvertrag
Baufeldfreimachung zw. Ende September und Anfang März	Durchführungsvertrag
Ausschluss eines Winterquartiers für Fledermäuse in der Ringstraße 13: Durchführung von zwei Schwärmkontrollen Mitte August bis Mitte September	Durchführungsvertrag
Grünflächen/Anpflanzflächen/Ortsbild - Baumschutz/Baumbilanz – Klimaschutz (siehe auch Grünordnungsplan und Baumbilanzplan)	
Drei private Grünflächen mit Baumpflanzung von 8 Bäumen	Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
4 Bäume auf der Stellplatzanlage	Durchführungsvertrag
Überlagernde Anpflanzfläche: Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten entlang der Gebäudekante im Südosten als Sichtschutz für den parallelen Vennbahnweg	Rechtsplan Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
10 Bäume am Vennbahnweg für die 7 wegfallenden Bäume nach Baumschutzsatzung	Durchführungsvertrag Genehmigungsverfahren
Heckenpflanzung aus Hainbuche als Sicht- und Immissionsschutz entlang der Stellplatzanlage 2 im Südwesten	Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
Der im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Baumbestand entlang der Vennbahntrasse wird teilweise erhalten. Dazu sind die Stämme und Traufbereiche gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) durch geeignete Maßnahmen (Ablattung, Bauzäune) zu schützen.	Durchführungsvertrag
Für den Traufbereich einer großen Esche (Baum Nr.37), die bauseitig der Vennbahntrasse steht, ist in Abstimmung mit der Stadt Aachen (Baumschutz) ein fachgerechter Astrückschnitt durchzuführen.	Durchführungsvertrag
Bodenschutz	
Gesetzlich geregelte Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz bei der späteren Bauausführung zu beachten: - Vermeidung der Verdichtung des Bodens durch eine bodenschonende Bearbeitung in zukünftigen Gartenberei-	Durchführungsvertrag

<p>chen / Grün- und Freiflächen (u.a. keine Einrichtung von Baustraßen / Zufahrtswegen bzw. Lagerung von Baumaterial /-maschinen, ggf. sogar Errichtung von Bauzäunen, um die Befahrung zu vermeiden)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befahrung und Bearbeitung des Bodens nur im trockenen Zustand - Der Boden, insbesondere der Mutterboden; ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen, u.a.: - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs (Bodenmanagement) - Vorrangige Verwertung des Bodenmaterials, dass auf dem Grundstück ausgebaut und zwischengelagert wurde - Getrennter Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden (DIN 18915, DIN 197319) - Bei Anlieferung von weiterem Mutterboden hat dieser gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einzuhalten (Herkunftsnachweis des Lieferanten) 	
<p>Altstandort AS 3072 Das anfallende Aushubmaterial ist gutachterlicher zu klassifizieren fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p>Durchführungsvertrag</p>
<p>Altablagerung AA 9914 Die Größenordnung der Kontamination wird auf ca. 500 t geschätzt. Aufgrund der ermittelten Untersuchungswerte für Schwermetall überschreitet das Schlackenmaterial die LAGA Z2-Werte erheblich. Der anfallende Aushub ist vor Baubeginn anhand repräsentativer Proben (Deklarationsanalytik) zu untersuchen, abfallrechtlich zu klassifizieren und fachgerecht zu entsorgen. Aushub und Separierung haben unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.</p>	<p>Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Durchführungsvertrag</p>
<p>Wasserschutzmaßnahmen</p>	
<p>Tiefgeschosse und Fundamente sind druckwasserdicht gemäß DIN 18195-6 oder in alternativer druckwasserdichter Bauweise (z. B. „weiße Wanne“) auszubilden. Zum Schutz gegen eine mögliche Einbindung in das Grundwasser sind Tiefenbohrungen im Bereich der Gründung der geplanten Tiefgarage zur Ableitung von Drainagewasser, wie es der Gutachter empfiehlt, nicht zulässig.</p>	<p>Durchführungsvertrag</p>
<p>Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernden Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase sind vorher bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Durchführungsvertrag</p>
<p>Das dauerhafte Ableiten von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig. Für die temporäre Einleitung von Drainagewasser in das städtische Kanalnetz ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen.</p>	<p>Durchführungsvertrag</p>
<p>Abwasser In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61/73), Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, ist ein konkretes Entwässer-</p>	

lungskonzept aufzustellen. Dabei ist u.a. auch der Hochwasserschutz zu beachten. Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss in Absprache mit der abwasserbeseitigungspflichtigen Stadt (FB 61/73) und gegebenenfalls mit dem Wasserverband Eifel - Rur, je nach Art der Maßnahme seitens des FB 61/73 (z.B. durch eine Forderung von dezentralen privaten Rückhaltemaßnahmen - alternativ einer zentralen städtischen) gesichert und entsprechend durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.	
Externe Ausgleichsmaßnahmen	
Kooperation mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft	Durchführungsvertrag

6.5. Fazit

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorgaben, Auflagen und Empfehlungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7. Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 953 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 678 aus dem Jahr 1991 überplant und verliert seine Rechtsbindung.

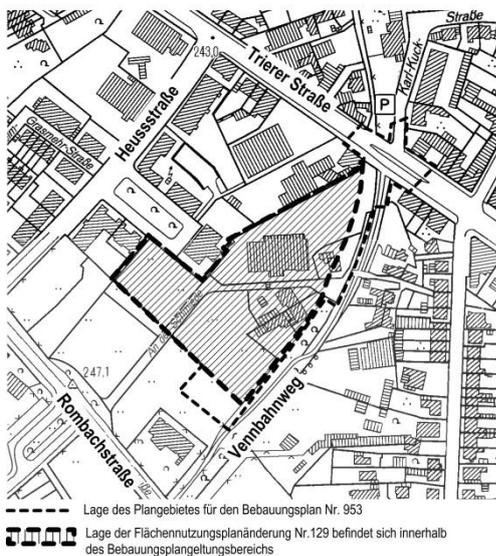
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (129. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen). Die Bezirksregierung Köln wurde am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Die Planung hat Auswirkungen auf das Wohngrundstück Ringstraße 15a. Dieses liegt innerhalb des Sondergebiets SO 2 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“. Das Wohngebäude entspricht der Zweckbestimmung des SO 2 nicht, so dass es planungsrechtlich unzulässig wird und nur noch passiven Bestandsschutz genießt. Über den passiven Bestandsschutz hinaus wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird zugunsten des Grundstückseigentümers ein erweiterter Bestandsschutz gewährleistet. Auswirkungen resultieren aus der unmittelbaren räumlichen Nähe der geplanten Vorhaben zu dem Wohngebäude Ringstraße 15a. Dieses wird von den geplanten Gebäuden teilweise umschlossen. Zudem wird an das Gebäude an zwei Seiten angebaut; damit wird die im Bestand gegebene geschlossene Bauweise wieder aufgenommen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm sind ausweislich des Lärmgutachtens nicht zu befürchten. Aufgrund der ungehinderten Sonneneinstrahlung aus Osten und Süden ist auch eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben fällt die Abwägung der Belange des Grundstückseigentümers Ringstraße 15a mit dem städtebaulichen Ziel, auf den verfügbaren Grundstücken das Stadtteilzentrum zu stärken und zu entwickeln und damit die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern, zugunsten der Planung aus.

8. Kosten

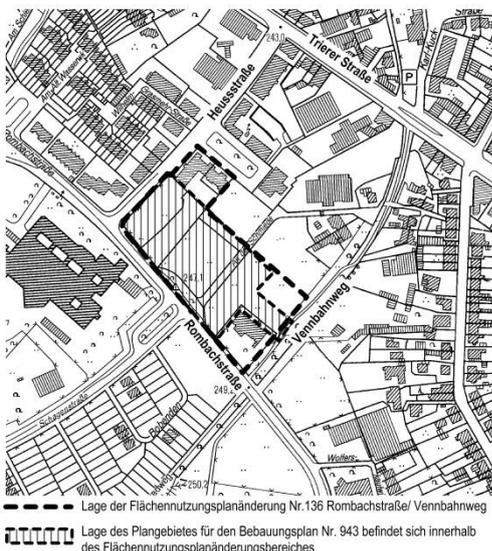
Die Kosten der Planaufstellung und der Herstellung sämtlicher Vorhaben- und Erschließungsanlagen einschließlich der Verkehrsanpassungsmaßnahmen im Einmündungsbereich der Trierer Straße übernimmt der Vorhabenträger. Entschädigungskosten gemäß § 39 ff Baugesetzbuch sind nicht zu erwarten.

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 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 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 Bauungsplan 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 Bauungsplanverfahren.

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 qualitätvollen 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 qualitativ 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 -

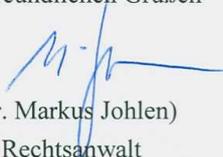
4.

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

Heussstraße in 52078 Aachen



- Heussstr. - 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 Heussstraße, 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 Heussstraße/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 Heussstraße () 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 abstimnungsbedürftig.

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]
[redacted]
[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 zwingen 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) 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 21:57
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

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.

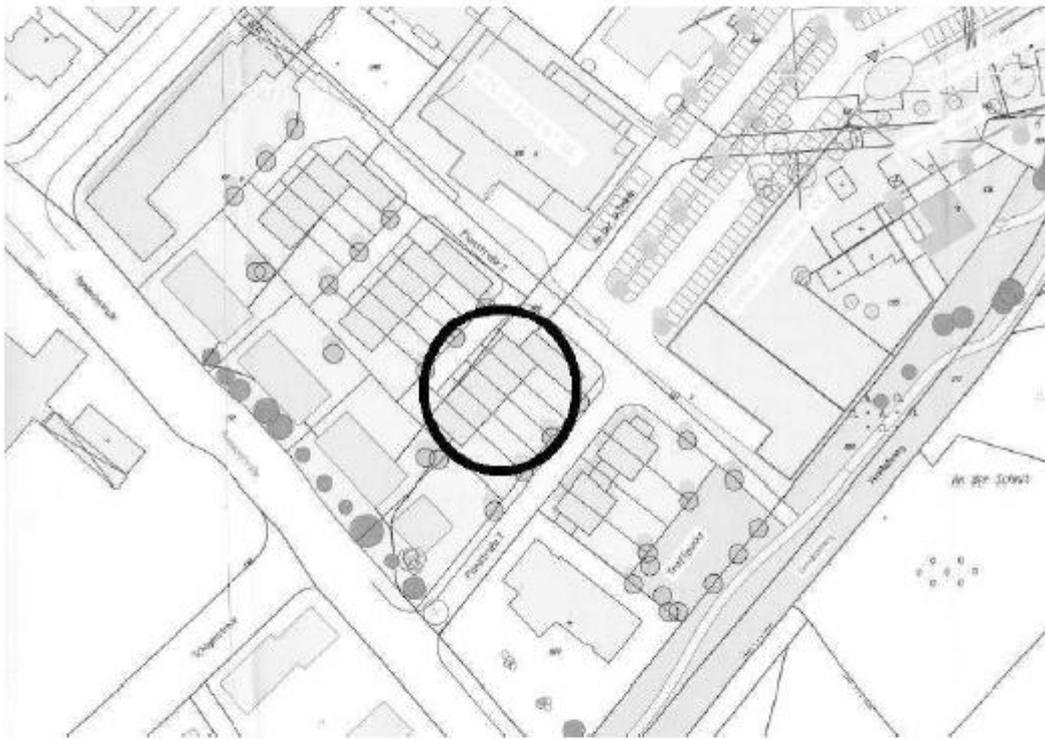
Das Interesse der Stadtteilkonferenz in dieser Thematik richtet sich auf die im „Rahmenplan
Brand“ 2009 vorgesehenen „Maßnahmen zur Entwicklung attraktiver Wohnangebote für
(junge) Familien“. Wörtlich heißt es: „Wichtiges Element der Entwicklung in diesem Bereich
ist ein zentraler Quartiersplatz. Er 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).

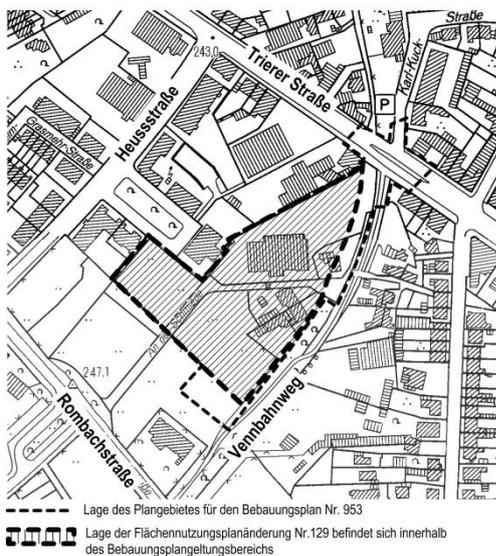
Mit freundlichen Grüßen

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.

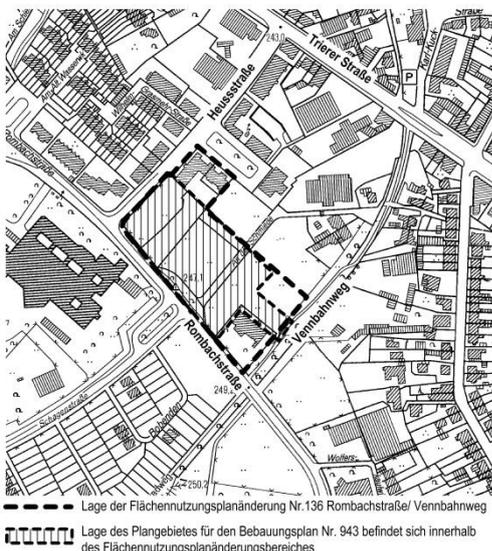
Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Verfahren: Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Trierer Straße/Vennbahnweg- für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heusstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



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 in-
nerhalb 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 „Durchfahrtmöglichkeit“ 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 Wegführung 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 dreiarmige 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

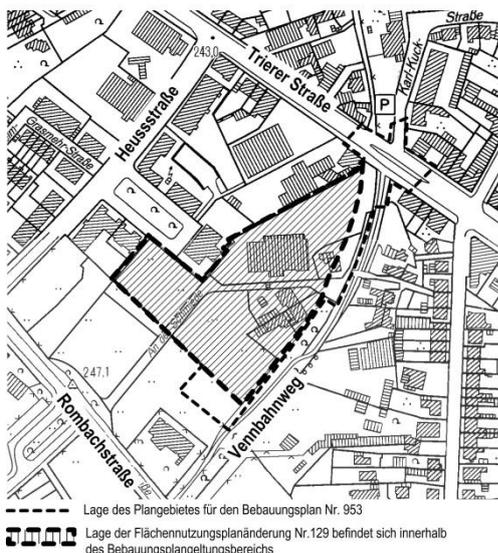
- Im Planungsprozess wurden Varianten mit unterschiedlichen Platzanordnungen erstellt. Im Zuge dessen mussten vielfältige Belange geprüft und abgewogen werden. Favorisiert wurde die Variante mit einer Ausrichtung zur Vennbahntrasse. An dieser Stelle soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die zum 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:

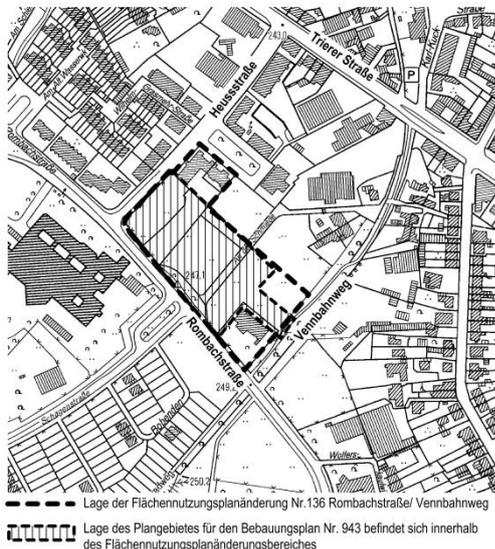
Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Trierer Straße/Vennbahnweg- für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heusssstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



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 innerhalb des Flächennutzungsplanänderungsbereiches

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

Stadt 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 Städtereignsrat

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

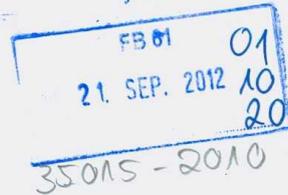
Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Aachen

A 61 20
52058 Aachen



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 empfehlen 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

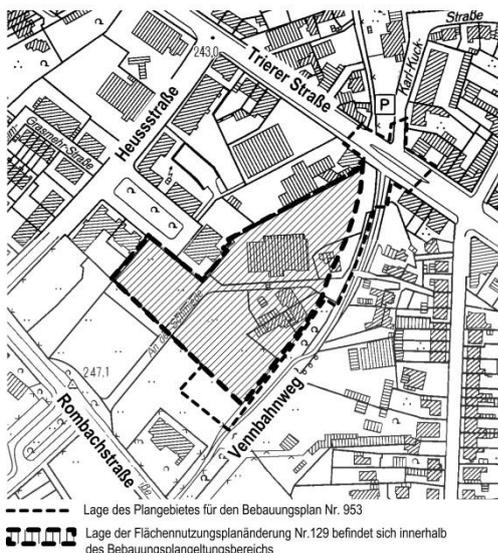
Telefon (02433) 4440-0
Telefax (02433) 4440-25630
info@ebv.de

Geschäftsführer:
Michael Groll
Thomas Hofmann
Peter Ponthöfer

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank
Aachen
(BLZ 390 400 13)
110977600

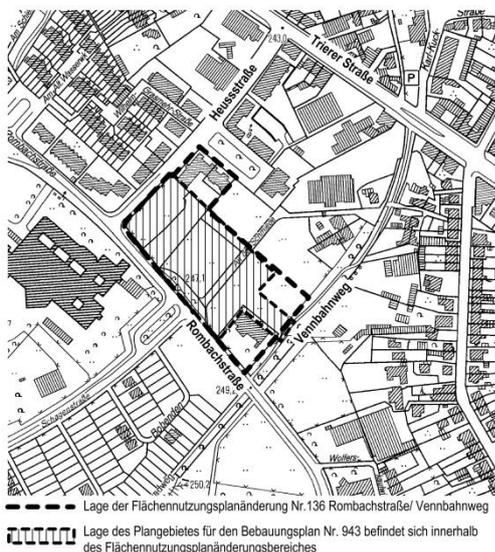
Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zu den Verfahren: Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungs- planes 1980 Stadt Aachen Trierer Straße/Vennbahnweg- für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg im Stadtbezirk Aachen-Brand



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 innerhalb 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.

Vorhaben - und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953
Trierer Straße / Vennbahnweg

Blatt 2/2



Planlegende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Bestandsgebäude
- Planung
- Schallschutzwand

Verfahren

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953 "Trierer Straße / Rombachstraße" im Stadtteil Brand. Aachen am als Teil der Satzung mitbeschlossen worden.

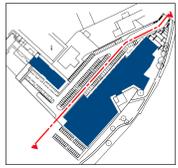
Aachen, den

Oberbürgermeister

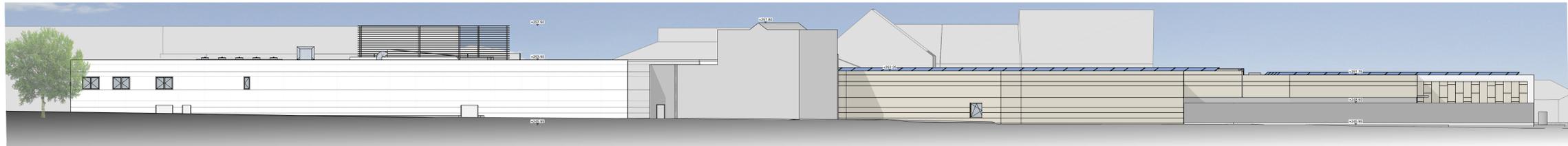
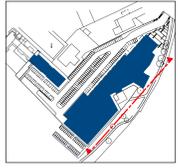
Vorhabenträger

ALDI GmbH & Co. KG
Mariadorfer Straße 1
52249 Eschweiler

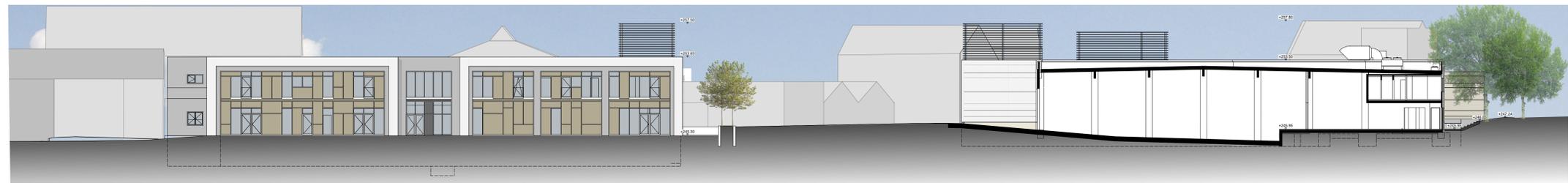
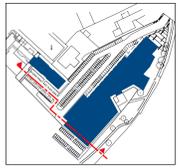
Plannummer: 371 420_VEP - Lageplan	Stand 03.08.2015	Index
Projekt	VennbahnCenter Aachen-Brand Trierer Strasse 688 52078 Aachen	
Bauherr	ALDI GmbH & Co. KG Mariadorfer Strasse 1 52249 Eschweiler	
Architekt	THESAUROS Cacilienkloster 8 0221 60 60 88 70 50676 Köln welcome@thesauros.eu	
Projektsteuerung	Thesauros AG Cacilienkloster 8 0221 60 60 88 70 50676 Köln welcome@thesauros.eu	
Planungsphase	VEP Entwurfsplanung	
Planinhalt	Lageplan	
	Planformat DIN A1	Maßstab 1:500



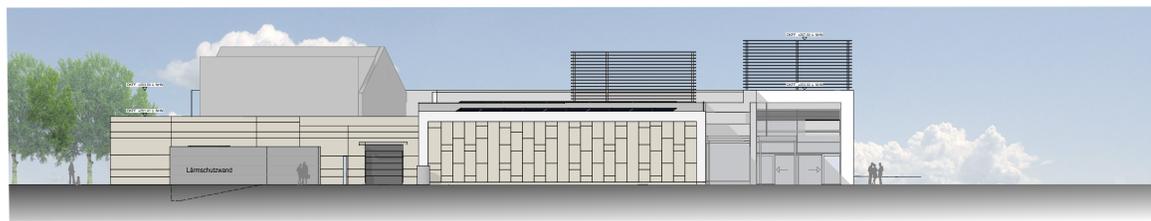
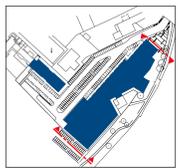
Ansicht Nord-West Parkplatz / Geländeschnitt Trierer Strasse- Rombachstrasse



Ansicht Süd-Ost Vennbahnweg



Geländeschnitt B-B Heussstrasse-Vennbahnweg



Ansicht Nord-Ost, Trierer Straße



Ansicht Süd-West, Trierer Straße

Verfahren

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Vorhabenbezogenen Subbauplans Nr. 953 "Trierer Straße / Rombachstraße" im Stadtteil Brand. Aachen am als Teil der Satzung mitbeschlossen worden.

Aachen, den

Oberbürgermeister

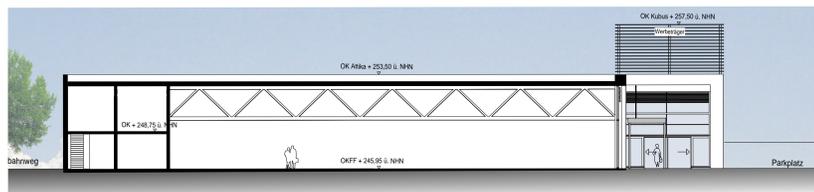
Vorhabenträger

ALDI GmbH & Co. KG
 Mariadorfer Straße 1
 52249 Eschweiler

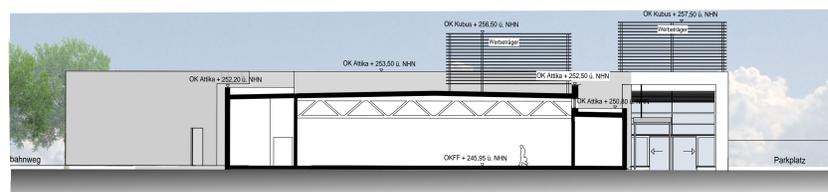
Plannummer: 358 420_VEP_S/NI/AN/GS	Stand 17.07.2015	Index
Projekt	VennbahnCenter Aachen-Brand Trierer Strasse 188 52178 Aachen	
Bauherr	ALDI GmbH & Co. KG Mariadorfer Strasse 1 52249 Eschweiler	
Architekt	THESAURUS Cäcilienkloster 8 52275 Köln 0221 60 60 88 70 welcome@thesaurus.eu	
Projektsteuerung	Thesauros AG Cäcilienkloster 8 52275 Köln 0221 60 60 88 70 welcome@thesaurus.eu	
Planungsphase	VEP Entwurfsplanung	
Planinhalt	Ansichten, Schnitte	
Planformat	DIN A0	Maßstab 1:200



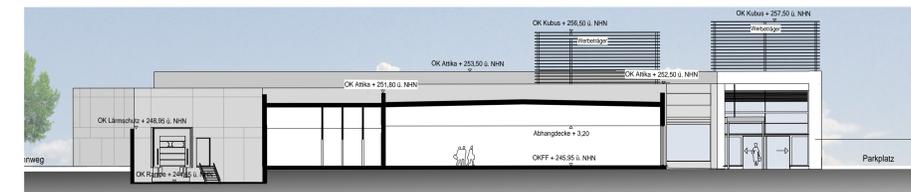
Schnitt A-A



Schnitt C-C



Schnitt D-D



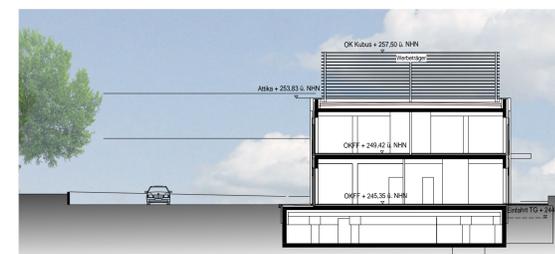
Schnitt E-E



Ansicht Nord-Ost Heussstraße



Ansicht Süd-Ost Parkplatz



Schnitt F-F



Ansicht vom Wohngebiet Rombachstraße



Schnitt G-G

Verfahren

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Vorhabenbezogenen Sektorsplans Nr. 953 "Trierer Straße / Rombachstraße" im Stadtteil Brand. Aachen am als Teil der Satzung mit beschlossen worden.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Vorhabenträger

ALDI GmbH & Co. KG
Marsdorfstraße 1
52249 Eschweiler

Plannummer: 372 420_VEP_BTH/GR/S/IAN	Stand 17.07.2015	Index
Projekt VorbauCenter Aachen-Brand Trierer Straße 108 52076 Aachen	ALDI GmbH & Co. KG Marsdorfstraße 1 52249 Eschweiler	
Bauherr	THESAURUS Cadenhotter & Partner 50676 Köln 0221 60 60 88 70 welcome@thesaurus.eu	
Architekt	Thesaurus AG Cadenhotter & Partner 50676 Köln 0221 60 60 88 70 welcome@thesaurus.eu	
Projektsteuerung	VEP Entwurfsplanung	
Planungsphase	VEP Entwurfsplanung	
Planinhalt	Ansichten, Schnitte	
Planformat	DIN A0	Maßstab
		1:200

1 Flächen zur Anpflanzung Süd-West

Im Bereich der Grünflächen kommt es zu Neuanpflanzungen von 8 großkronigen Bäumen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche, in der Qualität Hochstamm 18-20 cm) und Heckenanlagen als Sicht- und Immissionschutz zur benachbarten bestehenden Wohnbebauung in der Heussstraße.

2 Lärmschutzwand

Entlang der südwestlich geplanten Stellplatzanlage wird eine Lärmschutzwand zur Abschirmung des angrenzenden Wohngebiets gegen Fahrzeuglärm errichtet. Sie verläuft entlang einer teilweise parallel geplanten Grünanlage. Höhe: 2,50m, OK 249 ü. NHN

3 Flächen zur Anpflanzung Vennbahntrasse

An der östlichen Gebäudekante entsteht durch einen schmalen Grünstreifen eine Pufferzone zwischen dem geplanten Vennbahncenter und der Vennbahntrasse. Empfohlen werden Hecken- und Strauchanlagen als Sicht- und Immissionschutz zur benachbarten Vennbahntrasse. Am südlichen Mitarbeiterstellplatz dient dieser Grünstreifen als Puffer zur geplanten Spielplatzanlage. Aufgrund der geringen Breite werden hier ebenfalls Hecken- und Straubepflanzungen empfohlen. Baumpflanzungen sind nur im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen.

4 Private Parkplatz- und Verkehrsfläche

Bereiche der privaten Parkplatz- und Verkehrsfläche die nicht zum Parken verwendet werden, sollen nicht versiegelt und stattdessen bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Verkehrs stattfindet (Bäume, Hochstamm, 16-18 cm / 18-20cm), die Begrünung hat hier nur gestalterischen Charakter.

5 Lärmschutzwand

Entlang des nördlichen Vennbahntrassenabschnitts soll eine Lärmschutzwand errichtet werden, um den hier geplanten LKW-Zulieferbereich wirksam abzuschirmen. Sie ergänzt eine teilweise parallel geplante schmale Grünanlage. Höhe: 3,0m

6 Öffentliche / Private Anpflanzfläche Nord Ost

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Vennbahntrasse kommt es zu Neuanpflanzungen von großkronigen Bäumen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche, in der Qualität Hochstamm 18-20 cm) als Ausgleichsmaßnahme zum Rückbau der dortigen Bestandsbäume.

Baum und Flächenbilanz

Angesichts der geplanten baulichen Nutzung sind 43 Bäume nicht zu erhalten (2 Robinien, 1 Hainbuche, 2 Scheinzypressen, 1 Walnuss, 8 Linden, 5 Birken, 6 Sal-Weiden, 3 Fichten, 2 Kirschen, 7 Silberweiden, 3 Eschen, 1 Bergahorn, 1 Baumhasel, 1 Zierpflaume).

Ca. 12 groß- bis mittelkronige Bäume bestimmter Arten können auf den geplanten Grünflächen im Geltungsbereich neu gepflanzt werden. Auf dem Plangebiet werden zusätzlich noch Neuanpflanzungen von klein- bzw. schmalkronigen Bäumen geplant.

Pflanzenlisten

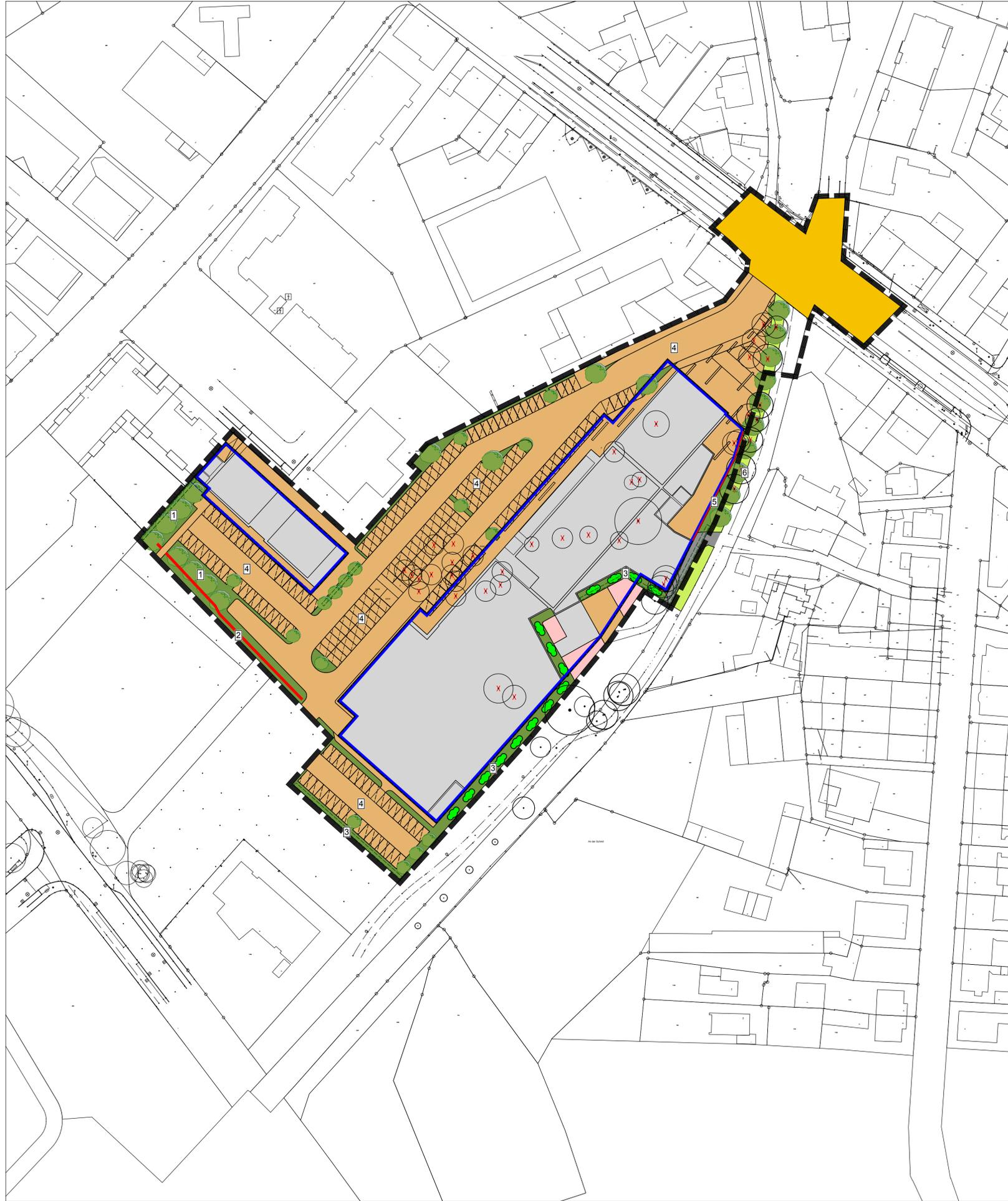
Bei den Pflanzenlisten handelt es sich um Vorschläge für die zukünftige Bepflanzung innerhalb des Plangebiets. Abweichungen von dieser Liste sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen möglich.

Großkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten, Hochstamm 16-18 cm / 18-20 cm:

Hainbuche, *Carpinus betulus*
 Feldahorn, *Acer campestre*
 Sommerlinde, *Tilia platyphylloides*
 Gew. Esche, *Fraxinus excelsior*

Einheimischer Hecken und Sträucher (2cv 70-100):

Weißdorn, *Crataegus monogyna*
 Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*
 Hasel, *Corylus avellana*
 Heckenkirsche, *Lonicera xylosteum*
 Gew. Schneeball, *Viburnum opulus*



Textlegende

- Pflanzliste
- Empfehlung für grünordnerische Festsetzung
- Gestalterische Hinweise und Empfehlungen

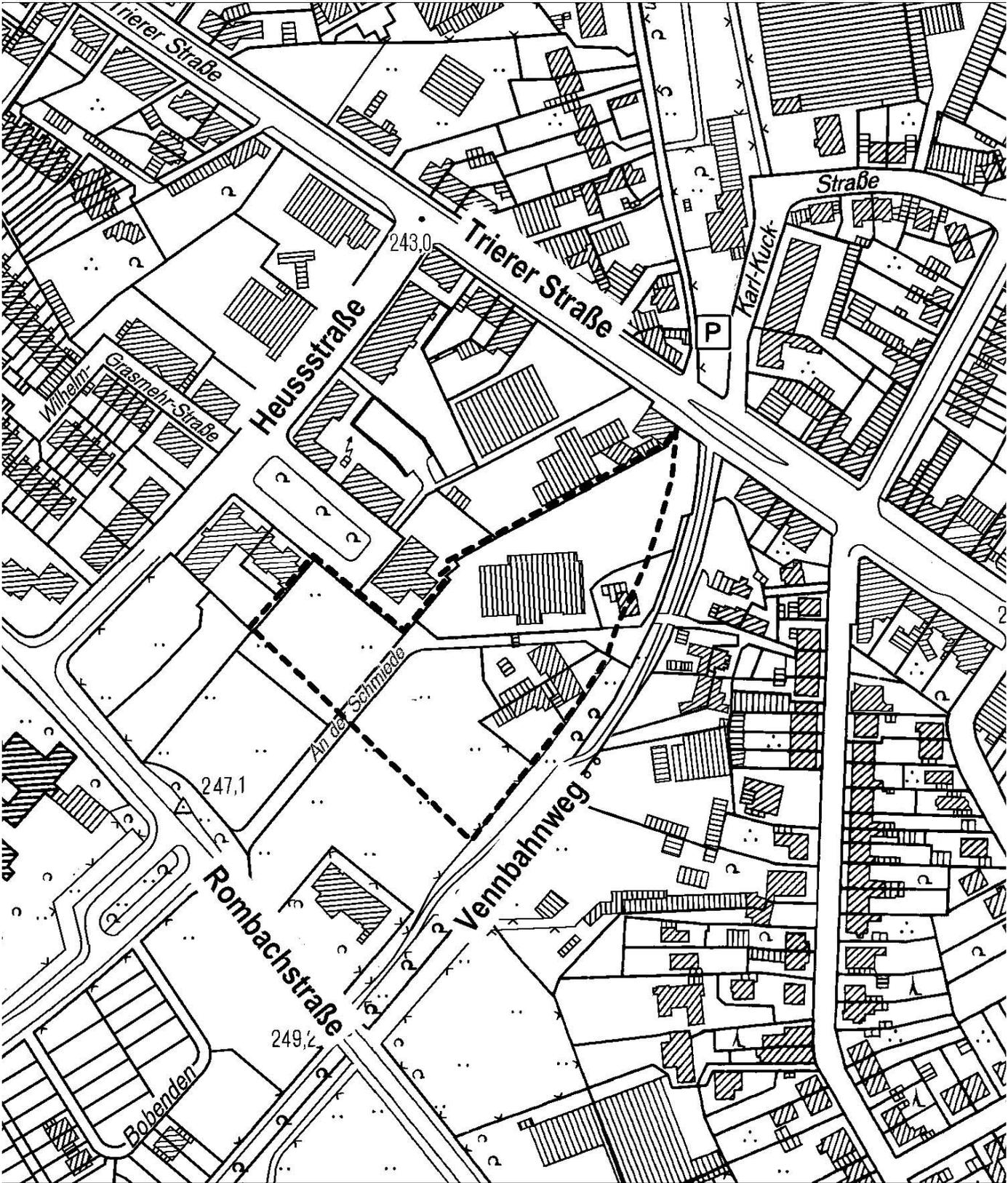
Planlegende

- Geltungsbereich (weicht vom B-Plan ab)
- Schallschutzwand
- Baugrenze
- Tiefgarage
- Hecken
- Mögliche Gebäudeflächen
- Private Gärten
- Dachbegrünung
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Parkflächen
- Private Verkehrsfläche
- Bäume Rückbau
- Bäume Bestand
- Bäume neu
- Sträucher neu

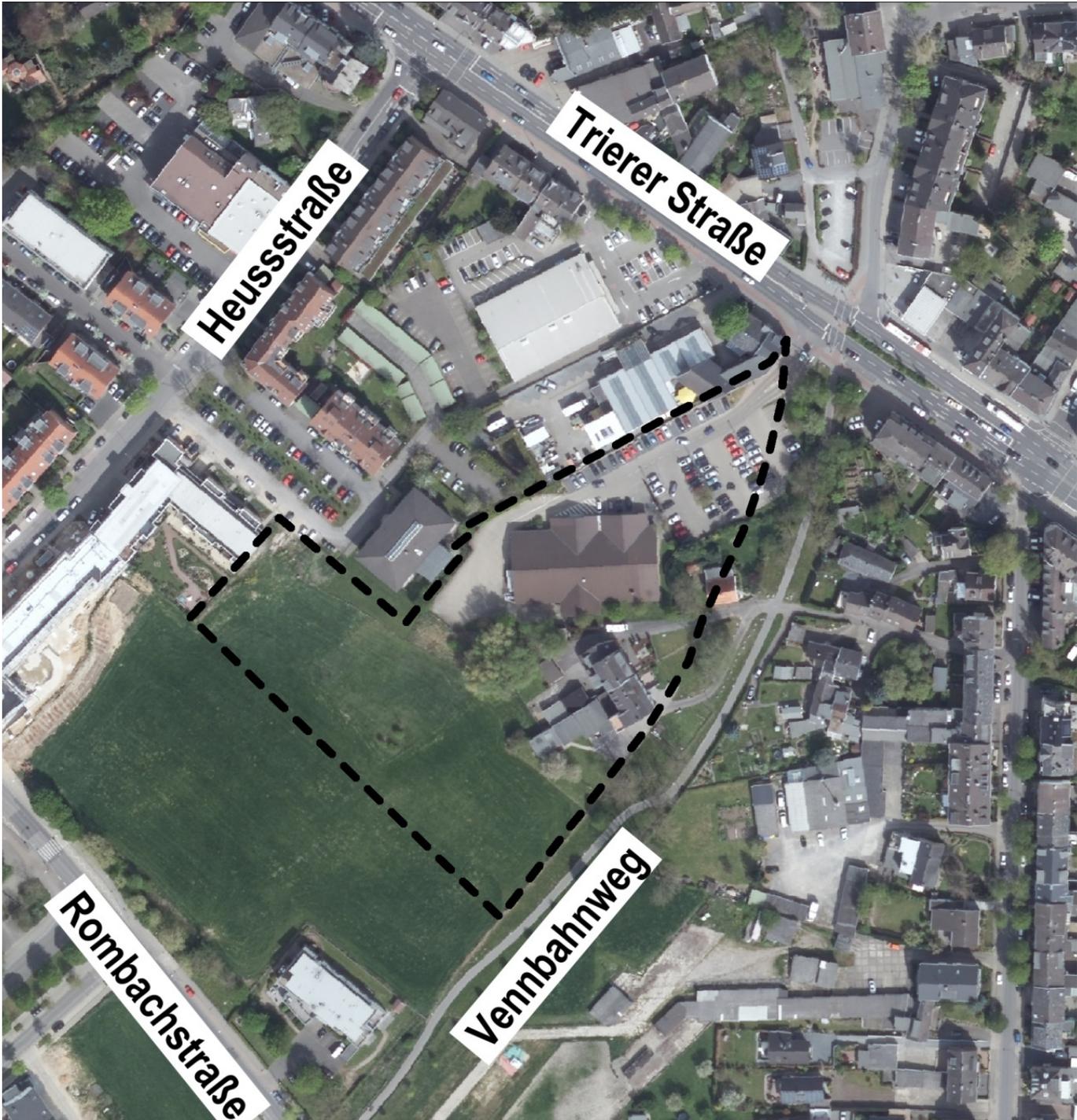
Index	Datum	Prüfer	Index-Notiz
04	03.08.2015	ch	Änderung Baugrenze und Anpassung der Bepflanzung
03	23.04.2015	ch	Änderung Grundruch
02	20.03.2015	ch	Nachtrag Wegerecht für Flurstück 1136, Geltungsbereich entspr. B-Plan
01	13.03.2015	pw	Freigegeben
Index	Datum	Prüfer	Index-Notiz

Plannummer: 302 420_VEP_GOP	Stand	Index
Projekt	VennbahnCenter Aachen-Brand Triener Strasse 688 52078 Aachen	
Bauherr	ALDI GmbH & Co. KG Mariadorfer Strasse 1 52249 Eschweiler	
Architekt	THESAUROS Cacilienkloster 8 0221 60 60 88 70 50676 Köln welcome@thesauros.eu	
Projektsteuerung	Thesauros AG Cacilienkloster 8 0221 60 60 88 70 50676 Köln welcome@thesauros.eu	
Planungsphase	VEP Entwurfsplanung	
Planinhalt	Grünordnungsplan	
Planformat	Maßstab	
DIN A1	1:750	

FNP Nr. 129 -Trierer Straße / Vennbahnweg-



FNP Nr. 129 -Triere Straße / Vennbahnweg-



Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen

Bereich Trierer Straße / Vennbahnweg

M 1 : 15.000



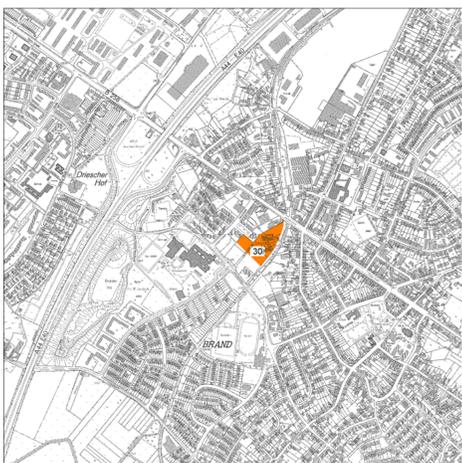
Bisherige Darstellungen

Hauptplan



Neue Darstellungen

Hauptplan



Darstellungen

- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete, Nr. 30

Schriftliche Darstellungen

30 Sondergebiet Trierer Straße / Vennbahnweg

ZWECKBESTIMMUNG	ART DER NUTZUNG
Nahversorgungszentrum mit Dienstleistung	Gebäude, Stellplätze

<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.:201</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>

**Entwurf der Begründung und Umweltbericht
zur Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen
-Trierer Straße / Vennbahnweg-
im Stadtbezirk Aachen-Brand
für den Planbereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg
(Stand 21-07-2015)**



Lage des Plangebereiches

Inhalt

Teil A

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

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

Teil B

Umweltbericht

1. Planung

Die Planung hat zum Ziel, das Stadtteilzentrum Aachen Brands sowohl in seiner Nahversorgungsfunktion als auch in seiner Versorgungsfunktion für den Stadtteil signifikant zu stärken. Dazu soll einerseits der am Standort bestehende Lebensmitteldiscounter (Aldi) vergrößert und sein Standort innerhalb des Planbereiches verlagert werden. Andererseits sollen ein großflächiger Vollsortimenter nebst Shop- und Mall-Bereich sowie ein Drogeriemarkt und eine Apotheke angesiedelt werden. Diese Einzelhandelsentwicklungen sollen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bauleitplanerisch ermöglicht und gesteuert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird parallel zur vorliegenden FNP-Änderung aufgestellt.

Die Planung entspricht den Zielen und Inhalten des städtischen Einzelhandelskonzeptes. Der Standort befindet sich vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Brand“.

Parallel zu der oben beschriebenen Einzelhandelsentwicklung sollen auf den unmittelbar südlich anschließenden Flächen über einen zweiten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnnutzungen entwickelt werden. Die Wohnnutzung wird durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Nr. 136 vorbereitet. Die Einzelhandelsplanungen sind eng auf die Planungen der Wohnnutzung abgestimmt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich allein auf die geplante Einzelhandelsnutzung.

2. Derzeitige Situation

Der ca. 1,6 ha große Planbereich ist heute vorwiegend geprägt von der ansässigen Nutzung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters (Aldi) mit seinen entsprechenden Verkehrs- und Parkplatzflächen. Im östlichen und südöstlichen Teil des Planbereiches befinden sich kleinteilige Wohnnutzungen in Form von drei Wohnhäusern. Der übrige, südliche Teil des Planbereiches ist heute Wiese und folglich baulich ungenutzt.

In der näheren Umgebung des Planbereiches befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Unmittelbar östlich des Planbereiches schließt der als Rad- und Wanderweg genutzte Vennbahnweg an. Östlich des Vennbahnweges befinden sich überwiegend Wohnnutzungen und vereinzelt gewerbliche Nutzungen (Schreinerei, Zimmerei, landwirtschaftliche Nutzung). Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Tierfachmarkt, Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter), gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Nördlich des Planbereiches befindet sich die Trierer Straße, südlich eine Freifläche, die künftig für die unter Punkt 1 erwähnte Wohnnutzung genutzt werden soll.

Der Planbereich ist sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV gut an den regionalen Verkehr angebunden. Alleine auf der Trierer Straße, über der die Haupteinfahrt des Plangebietes erfolgen soll, verkehren mehrere Buslinien, wovon sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Planbereich befindet (Luftlinie: ca. 80 m). Aber auch auf den umliegenden Straßen (Heussstraße und Rombachstraße) befinden sich Bushaltestellen mehrerer Buslinien. Durch die zentrale Lage im Stadtteilzentrum Brands sowie durch die unmittelbare Lage am Vennbahnweg ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Planbereiches für den Stadtbezirk gewährleistet.

Für den Planbereich existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahre 1990. Darin wird für den überwiegenden, den nördlichen, Teil des Planbereiches ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der übrige (südliche) Teil des Planbereiches wird als Mischgebiet festgesetzt. Das Vorhaben überschreitet sowohl in seiner Art als auch im Maß der baulichen Nutzung die Grenzen der heutigen Zulässigkeit, weshalb ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

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 Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich 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. Der Masterplan erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für das Handlungsfeld „2. Wirtschaft“ absteckt. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „2. Wirtschaft“ ist die Sicherung und Entwicklung gemischt genutzter Strukturen, die Stabilisierung von Nahversorgern in den Stadtteilzentren und die Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf integrierte Standorte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Mit der unter Punkt 1 beschriebenen Gesamtplanung werden diese Ziele erreicht.

Tangierend ist ferner das Handlungsfeld „7. Freiraum“ zu nennen, dass für die ehemalige Vennbahntrasse die Stärkung der innerstädtischen Grünverbindung mit attraktivem Wegenetz zum Ziel hat. Diesem Ziel wird ebenfalls entsprochen (vgl. Punkt 8).

5. Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Planbereich im Norden als „Gewerbliche Baufläche“ und im Süden als „Gemischte Baufläche“ dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung, insbesondere aufgrund der geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhändler, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der gesamte Planbereich, der derzeit entlang der Trierer Straße als „Gewerbliche Baufläche“ und im südlich anschließenden Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist, soll *im Hauptplan* in die Darstellung „Sondergebiete“ geändert werden. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Trierer Straße / Vennbahnweg“ erhält die **Nr. 30** mit der Zweckbindung „Nahversorgungszentrum mit Dienstleistung“. Art der Nutzungen ist „Gebäude, Stellplätze“.

6. Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine Nutzung, die dem besonderen Ort und der exponierten naturräumlichen Lage gerecht wird, gefördert werden.

Bei der verfahrensgegenständlichen Einzelhandelsplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine bereits für den Einzelhandel in Anspruch genommene Fläche (in intensiverer Form) wiedergenutzt wird. Dadurch werden Einzelhandelsbedarfe in einer städtebaulich integrierten Lage realisiert und nicht auf der „grünen Wiese“ im Außenbereich. Ferner trägt die Einzelhandelsplanung zu einer Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Aachen Brand bei. Dieser zentrale Versorgungsbereich wird in seiner Vitalität gestärkt, so dass die Versorgungsfunktion sowohl für die nähere Umgebung als auch für den Stadtteil langfristig erhalten werden kann. Durch die zentrale Lage im Stadtteil, die umliegenden bestehenden und geplanten Wohngebiete als auch aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV stellt der Planbereich eine ideale Fläche für die Nahversorgung dar.

Die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung mit der örtlichen Versorgungsstrukturen wird gegenwärtig in einem parallel laufenden Verfahren ermittelt (STRIKT). Es werden nach aktuellem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen befürchtet, insbesondere, da bereits in der Vergangenheit einem Vorhaben mit sehr ähnlichen Verkaufsflächen die Verträglichkeit bescheinigt wurde.

Der Planbereich ist heute überwiegend versiegelt. Ein nicht unerheblicher Teil der sich im Planbereich befindenden südlichen Wiese ist mit Altlasten belastet. Den übrigen Teilen der nicht bebauten Flächen wird nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde – abgesehen von einer kleinen Gehölzstruktur – grundsätzlich eine eher niedrige ökologische Wertigkeit zugestanden. Der Eingriff durch die Flächennutzungsplanänderung ist daher tendenziell als gering zu bewerten. Der erforderliche ökologische Ausgleich wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt. Durch die Planung wird die Anzahl der Bäume und Baumgruppen im Plangebiet voraussichtlich erhöht. Diese Baumgruppen sollen entlang des Vennbahnweges angepflanzt werden, so dass dieser Weg an Aufenthaltsqualität gewinnt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden diese Belange berücksichtigt. Die geplanten Einzelhandelsgebäude sollen über eine hohe gestalterische Qualität verfügen und sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. So wird insbesondere das Gebäude des großflächigen Vollsortimenters sowohl über eine attraktiv gestaltete Vorder- wie Rückseite verfügen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr sowie auf Lärmimmissionen werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt.

8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Aufgrund der Stärkung der Nahversorgung wird der Bedarf nach motorisierten Einkaufsverkehren (MIV-Quellverkehre) durch die Planung im Stadtteil gesenkt, was wiederum dem Klimaschutz aufgrund verringerter CO₂-Ausstöße zuträglich ist.

Durch die Widernutzung von Flächen werden baulich bisher ungenutzte Flächen des Außenbereiches geschont.

Das Plangebiet ist bereits heute überwiegend versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen stellen sich überwiegend als Wiesen dar und sind zum Teil mit Altlasten belastet. Gehölz- und Baumstrukturen, die eine besondere Bedeutung für das Kleinklima einnehmen, sind im Plangebiet nur in sehr begrenztem Umfang erhalten. Durch die Planung wird sich die Anzahl der Bäume im Plangebiet voraussichtlich erhöhen und es werden Baumgruppen geschaffen, in denen die Voraussetzungen zur Entstehung eines Waldklimas gegeben sind. Insbesondere der Grünraum entlang der ehemaligen Vennbahntrasse wird durch die Anpflanzung dieser Baumgruppen qualitativ aufgewertet. Im Übrigen soll der Grad der Bodenversiegelung durch eine Minimierung der erforderlichen Flächen für Stellplatzfläche gemindert werden.

9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Mit Schreiben vom 16.12.2013 wird seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

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.

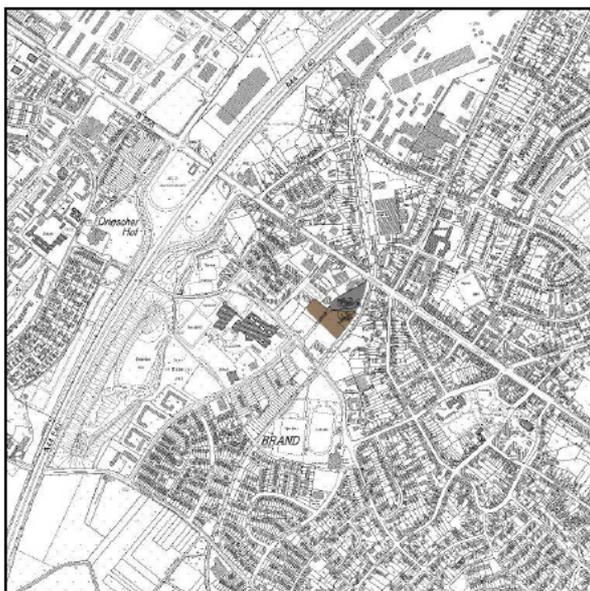
Zusätzlich hat eine Erklärung zum Umweltbericht zu erfolgen. In dieser werden die Art und Weise, die Umweltbelange in dem Bauleitplan berücksichtigt werden, dargestellt, mögliche Alternativen untersucht und hinsichtlich ihrer Umsetzung bewertet.

Teil B

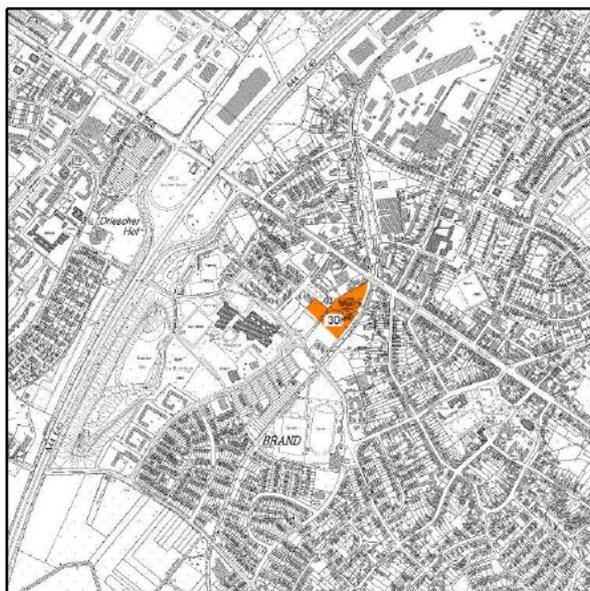
Entwurf zum Umweltbericht zur Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen - Trierer Straße / Vennbahnweg -

im Stadtbezirk Aachen-Brand
für den Planbereich zwischen der Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg
zum Offenlagebeschluss
Stand Juli 2015

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Darstellungen

-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sondergebiete, Nr. 30

Schriftliche Darstellungen

-  30 Sondergebiet Rombachstraße / Vennbahnweg

ZWECKBESTIMMUNG	ART DER NUTZUNG
Einzelhandel	Stadtteilzentrum

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Vorgehensweise und Umfang des Umweltberichtes	3
1.2.	Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung	3
1.3.	Bisheriges Planungsrecht.....	3
2.	Alternative Standortprüfung.....	3
	Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung.....	4
2.1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit (Lärmschutz, Lufthygiene) und die Bevölkerung insgesamt.....	4
2.2.	Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	4
2.3.	Schutzgut Boden	5
2.4.	Schutzgut Wasser	5
2.5.	Schutzgüter Luft und Klima	5
2.6.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	5
3.	Zusammenfassung.....	6

1. Allgemeines

1.1. 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 129. Flächennutzungsplanänderung. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Eine ausführliche Umweltprüfung erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953. Diesem Umweltbericht können die detaillierten Aussagen der Betrachtung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt entnommen werden.

1.2. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung

Der ca. 1,6 ha große Änderungsbereich liegt im bebauten Innenbereich des Stadtteils Aachen-Brand unmittelbar an der Trierer Straße. Er wird im Norden von der nur ca. 13 m schmalen Straßenfront der Trierer Straße begrenzt. Weiter wird er im Osten von dem Verlauf der Vennbahntrasse und im Süden in Richtung Rombachstraße durch eine zurzeit brachliegende Wiesenfläche begrenzt. Westlich befindet sich der Siedlungsbereich an der Heussstraße, mit Wohnbebauung sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Geplant ist die Entwicklung von Einzelhandelsflächen an der Trierer Straße zur Stärkung des Stadtteilzentrums Aachen Brand. Für die südlich angrenzende Fläche sind Wohnbauflächen geplant. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung von Einzelhandelsflächen werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 - Trierer Straße / Vennbahnweg - sowie parallel dazu durch die vorliegende 129. Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen.

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, werden die aktuellen Darstellungen „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ in „Sondergebiet“ Nr. 30 geändert.

1.3. 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 im Norden „Gewerbliche Bauflächen“ und im Süden „Gemischte Bauflächen“ dar. Die geplante Nutzung in Form von großflächigen Einzelhandelsflächen entspricht nicht den derzeitigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans. Zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird daher mit dem vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans das bisherige Planungsrecht durch die Darstellung „Sondergebiet“ abgeändert.

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

1.4. Alternative Standortprüfung

Mit Blick auf die gute Anbindung an den ÖPNV und der Verträglichkeit der jetzigen Nutzung sowie der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur wurde auf die weitergehende Untersuchung zu möglichen Alternativflächen verzichtet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

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 ist bereits jetzt zum einen vom starken Verkehrsaufkommen (BAB, Trierer Straße, Rombachstraße und Heusstraße) zum anderen vom gewerblichen Lärm immissionsschutzrechtlich vorbelastet.

Die geplante Entwicklung des Einzelhandelszentrums wird zusätzliche Verkehre auslösen. Im Rahmen des konkretisierenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 953 ist der Nachweis zu erbringen, dass die zu erwartenden Verkehre im bestehenden Verkehrsnetz abgewickelt werden können. Im Hinblick auf die bestehende und neu geplante sensible Wohnnutzung im Umfeld ist neben der Lärmbelastung auch die lufthygienische Situation (verkehrsbedingte und betriebsbedingte) zu betrachten und die Gebietsverträglichkeit im verbindlichen Bauleitplanverfahren nachzuweisen.

Sowohl im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren können die Maßnahmen festgelegt werden, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Detaillierte Aussagen finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 953.

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

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der zentralen bebauten Lage des Stadtteils Brand und ist durch die umgebenden Nutzungen heterogen strukturiert. Ein großer Teilbereich ist derzeit bereits bebaut. Bei dem restlichen Teilbereich handelt es sich um eine Fettweide von geringer ökologischer und landschaftsprägender Wertigkeit, sie stellt kein essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten dar. Der Bereich Fettweide ist teilweise mit Altlasten belastet. 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.

Durch die Baufeldfreimachung kann es zu einem Verlust von potentiellen Quartierräumen von planungsrelevanten Fledermausarten kommen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist unter der Berücksichtigung der Vorbelastungen, in Form der umgebenden Bebauung, nicht zu befürchten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Im konkretisierenden Bebauungsplan Nr. 953 sind Ersatzmaßnahmen zu formulieren, die neue artgerechte Quartiere für Fledermäuse schaffen. Der durch die Planung verursachte ökologische Eingriff wird durch Maßnahmen innerhalb des Stadtgebiets Aachen i.V.m. dem verbindlichen Bauleitplanverfahren ausgeglichen werden.

2.3. Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden ausgewiesen.

Es befindet sich die Eintragung eines Altstandorts und einer Altablagerung innerhalb des Plangebiets.

Es findet ein bodenschutzrechtlicher Eingriff statt. Für den Altstandort konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Für die Altablagerung liegt eine Prüfwertüberschreitung für Arsen, Blei und Quecksilber für Industrie und Gewerbegrundstücke vor.

Die Maßnahmen zu Schutz des Bodens und zur fachgerechten Beseitigung der Altlasten im Änderungsbereich werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 953 aufgeführt.

2.4. Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsbereiches. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich. Die Oberböden weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe Bodendurchlässigkeit aus, was zu anstauenden 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 Niederschlagswassers und zum Schutz der geplanten Bebauung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 953 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 durchgrünten 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 Schattenspende 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 sind im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplanverfahren detailliert auszuführen. Eine weitergehende Betrachtung ist daher im Rahmen der 129. Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

3. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich der 129. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen für den Bereich Aachen-Brand hat eine Größe von ca. 1,6 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 vertretbar. Im Ergebnis werden geringe erhebliche Auswirkungen erwartet, die im Rahmen einer nachhaltigen Planung vermieden oder ausgeglichen werden können.