

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0274/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35010-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	18.01.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
03.02.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung sowie den Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten – zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/1108/WP16 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

FB61/0274/WP17-1 – Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.09.2000 die Verwaltung beauftragt, für das Vorhaben – Wohnen und Arbeiten Münsterstraße – gemeinsam mit dem Investor einen Bebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim hat sich in ihrer Sitzung am 29.11.2000 diesem Beschluss angeschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 04.03. bis einschließlich 06.03.2002 mit einer Anhörung am 06.03.2002 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.02. bis 06.03.2002 beteiligt.

Im Laufe des Verfahrens hatte sich herausgestellt, dass eine Teilung des Plangebietes in die Teile A und B erforderlich ist. Nur so war zu gewährleisten, dass der für die geplante Wohnbebauung notwendige bauliche Lärmschutz zum Gewerbebereich vorab realisiert ist, bevor weitere Baurechte für eine Wohnbebauung entstehen. Das gewerbliche Vorhaben im vorderen Bereich an der Münsterstraße wurde deshalb auf der Grundlage des im Jahre 2003 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten – realisiert.

Das Wohngebiet im rückwärtigen Bereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 852 B weitergeführt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.07.2004, nach Empfehlungsbeschluss durch die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 14.07.2004, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 852 B gefasst.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 29.11.2004 bis 07.01.2005 stattgefunden. Während dieser Zeit sind keine Eingaben von Bürgern eingegangen. Von Seiten der Behörden sollte lediglich aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ein Satzungsbeschluss wurde in den Folgejahren nicht gefasst, da dieser abhängig gemacht wurde von der Umsetzung des Vorhabens im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A, welches den Lärmschutz für die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 852 B gewährleisten sollte. Die „Lärmschutz-Bebauung“ in Form eines Gebäuderiegels wurde erst im Jahre 2010/2011 errichtet.

Weiterhin wurden weitere Bedingungen des Durchführungsvertrags erst in den Jahren 2010 bis 2013 erfüllt.

Zwischenzeitlich stellte sich heraus, dass Änderungen im Bebauungsplan Nr. 852 B erforderlich sind. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Der Planungsausschuss hat dementsprechend auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim am 15.05.2014 die erneute Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden. Parallel wurden 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim hat sich am 28.10.2015 mit dem Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen und 20% sozial geförderten Wohnraum festzuschreiben. Ferner hat sie empfohlen, die Verwaltung möge mit dem Investor vereinbaren, dass die unmittelbar vom privaten Spielplatz auf den Vennbahnweg geplante Treppenanlage nicht hergestellt wird.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2015 über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Er hat weiterhin die Verwaltung beauftragt, die von der Bezirksvertretung beschlossenen Empfehlungen hinsichtlich der Quote für sozial geförderten Wohnungsbau und der Zuwegung zum Spielplatz bis zum Satzungsbeschluss im Rat zu klären.

Die Verwaltung hat die Verpflichtung zu 20 % gefördertem Wohnungsbau bereits im Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag umgesetzt (§ 3). Dem Vorhabenträger soll dabei die Option eingeräumt werden, diesen Anteil geförderten Wohnungsbau ersatzweise im Geltungsbereich des angrenzenden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 852 A zu realisieren, Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A. Bei Nichtzustandekommen dieser Bebauungsplanänderung wird der geförderte Wohnungsbau in Teil B verwirklicht. Der Planungsausschuss wurde über diese beabsichtigte vertragliche Regelung in seiner Sitzung am 14.01.2015 im Wege einer Mitteilung der Verwaltung informiert.

Zum Thema Treppenanlage ist mitzuteilen, dass sich nach Absprache mit dem Erschließungsträger und den planenden Ingenieurbüros herausstellte, dass keine Treppenanlage zwischen Spielplatz und Vennbahnweg geplant ist. Eine Wegeverbindung mit Treppe und Rampe ist nur zwischen der öffentlichen Straße und dem Vennbahnweg geplant. Die Begründung, die diesbezüglich missverständliche Formulierungen enthielt, wurde angepasst und wird nun in geänderter Form der

Vorlage beigelegt. Ansonsten ist im Vertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart, dass die Herstellung des Spielplatzes mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule abzustimmen ist (§ 9).

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 852 B in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

Entwurf des Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrags

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Zusammenfassende Erklärung

**zur Abstimmung; Stand 13.01.2016**  
**Änderungen von B 03/20**  
**Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag**  
**Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -**

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

- Stadt -

und  
**Herrn Franz-Josef Schell**  
Heidchen 59  
52076 Aachen  
(nachfolgend)

- Vorhaben-/Erschließungsträger -

und  
**Frau Gertrud Schell**  
Heidchen 59  
52076 Aachen

- Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes Nr. 852 A -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 852 B – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten – sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen in diesem Plangebiet

**Präambel**

Der Vorhaben-/Erschließungsträger hat der Stadt im Interesse der Bebauung und Erschließung der Grundstücke Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstücke 1482, 1484, 1393, die im Eigentum des Vorhaben-/Erschließungsträgers sowie der Flurstücke 1262 und 1099, die im Eigentum einer Erbengemeinschaft stehen, mit Schreiben vom 30.03.2004 den Abschluss eines Vertrages über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen angetragen und gebeten, eine Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu treffen. Die Erbengemeinschaft hat mit notariellem Vertrag vom 23.07.2015 den Vorhaben-/Erschließungsträger bevollmächtigt, einen städtebaulichen Vertrag zur Ausarbeitung und Verwirklichung städtebaulicher Planungen einschließlich der Erschließung mit der Stadt abzuschließen. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Satzungsverfahren Nr. 852 B eingeleitet.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - ist Teil eines ca. 2,25 ha großen Plangebietes im Nordwesten von Kornelimünster, für das ein übergeordnetes städtebauliches Konzept im vorderen Bereich (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 852 A) gewerbliche und im hinteren Bereich (Bebauungsplan Nr. 852 B) Wohnnutzung vorsieht. Das Projekt „Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten“ verknüpft beide Planbereiche und bezweckt die Schaffung einer nutzungsverträglichen Expansionsmöglichkeit für die vorhandenen Betriebe an der Münsterstraße und die Förderung der Integration von Betriebsstandort und Wohngebiet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 852 B umfasst mit einer Größe von ca. 1,34 ha die Grundstücke Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstücke 1482, 1484, 1393, die im Eigentum des Vorhaben-/Erschließungsträgers sowie die Flurstücke 1262 und 1099, die im Eigentum der Erbgemeinschaft stehen. Die Erbgemeinschaft hat mit notarieller Urkunde vom 23.07.2015 dem Vorhaben-/Erschließungsträger die Flurstücke 1262 und 1099 unwiderruflich zum Kauf angeboten. Das Kaufangebot ist bis zum 31.12.2016 befristet. Der Vorhaben-/Erschließungsträger wird dieses Kaufangebot nach rechtskräftiger Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 852 B durch die Stadt annehmen. Der Bebauungsplan 852 B sieht die Schaffung von ca. 50 Wohneinheiten im Plangebiet vor, von denen 20 als Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern und Hausgruppen errichtet werden. Außerdem soll im Rahmen der Baumaßnahme im Umfang von mindestens 20 % sozialer Wohnungsbau unter Berücksichtigung ortspezifischer Kriterien verwirklicht werden. Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 852 B ist die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A, der mit der Schaffung eines gegliederten Funktionsriegels bestehend aus vorgelagerten Hallenelementen und anschließenden Wohneinheiten eine lärmgeschützte Abgrenzung des neuen Wohnbereichs bietet sowie mit der Herstellung von drei Regensammel- und -versickerungsbecken auch die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers des neuen Plangebietes sicherstellt. Zwischenzeitlich wurden die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A in ausreichendem Maße umgesetzt, um das Bebauungsverfahren Nr. 852 B fortführen zu können; insbesondere wurden der Funktionsriegel sowie die Regensammel- und -versickerungsbecken errichtet.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Erschließungsanlage (Verlängerung der im Bebauungsplan 852 A festgesetzten öffentlichen Haupterschließungsstraße) zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Gewerbehof sowie private Stichwege.

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

## § 1

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage1),
- b) Bebauungsplan Nr. 852 B einschließlich der schriftlichen Festsetzungen, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung(Anlage 2a-d),
- c) der Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahmen nach § 5 (Anlage 3),
- d) Altlastenuntersuchung Ingenieurbüro Eckhardt vom 02.09.1998,
- e) Altlastenuntersuchung im Bebauungsplangebiet Münsterstraße in Aachen-Kornelimünster, Altenbockum & Partner vom 05.03.2001,
- f) Ergänzende Stellungnahme zu Bodenverunreinigungen und einer potentiellen Grundwassergefährdung, Altenbockum & Partner, vom 24.09.2001 ,
- g) Altlastenuntersuchung im Bebauungsplangebiet Münsterstraße – Ergänzende Bewertung der Gefahrensituation und Konzept zum weiteren Vorgehen, Altenbockum & Partner, vom 31.01.2014,
- h) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnen und Arbeiten - Münsterstraße“ pro terra vom November 2001,
- i) Ergänzung zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Mai 2002 ,
- j) 2. aktualisierte Ergänzung zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Oktober 2002 ,
- k) Schalltechnisches Gutachten SI-A 01/233/07 „Schallimmissionsprognose DP“ Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH vom 26.07.2001,
- l) Schalltechnisches Gutachten SI-A 02/004/01 "Lärmeinwirkung der Gewerbebetriebe Rueb Druck und Getränke Laschet", Nachtrag zum Gutachten SI-A 01/233/07 vom 18.01.2002,
- m) Stellungnahme SI-A 02/267/06 „Lärmentwicklung der B 258/Napoleonsberg“ vom 25.06.2002,
- n) Lageplan der Regenrückhaltung einschließlich Kanalleitungsdarstellungen der GEHA Ingenieurbüro GmbH vom 04.07.2013 (Anlage 4)
- o) Wasserrechtliche Genehmigung der Stadt, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde – vom 14.08.2013,

- p) Ausbauplanung Verkehrsfläche und Entwässerung des Ingenieurbüros GEHA, Aachen, Projekt-Nr. Schell 02, Lageplan, Blatt 1/1 vom 07.10.2015, Höhenplan Achse A und B, Blatt 1/1 vom 24.09.2015 und Höhenplan Achse C und D, Blatt 2/2 von Oktober 2014 (Anlage 5a-c),
- q) Baubilanzplan zum Bebauungsplan Nr. 852 B der fischerarchitekten vom 30.09.2015 (Anlage 6).

## § 2

### Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
- die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 852 B,
  - die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 852 B,
  - die Durchführung von Überwachungs- und Sicherungsmaßnahmen bezüglich des Bodens,
  - die Herstellung und Sicherung des ökologischen Ausgleichs,
  - die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ( öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bäumen und Beschilderung),
  - die Herstellung der privaten Grünfläche (Spielplatz),
  - die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
  - die Stellung von Sicherheiten,
  - die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 852 B besteht seitens des Vorhaben-/Erschließungsträgers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

### Teil A – Planverwirklichung -

## § 3

### Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Der Vorhaben-/Erschließungsträger ist verpflichtet, mindestens 20 v. H. der im Plangebiet zu errichtenden Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnraumes als Mietwohnungen zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Förderung für die Einkommensgruppen A und B. Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemeinde und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen - zu treffen. Er verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Stadt - Fachbereich Wohnen - einzureichen.
- (2) Der Vorhaben-/Erschließungsträger ist berechtigt, den nach Abs. 1 geforderten öffentlich geförderten Wohnraum statt im Plangebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852 A (Eckbebauung Münsterstraße) zu errichten oder durch die Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes 852 A errichten zu lassen, sofern die hierfür erforderliche Änderung des Bebauungsplanes 852 A vom Rat der Stadt beschlossen und in Kraft treten sollte. Die Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes 852 A erklärt sich unwiderruflich mit dieser Regelung einverstanden. Die sonstigen Regelungen des Abs. 1 gelten entsprechend. Der öffentlich geförderte Wohnraum ist innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der vorgenannten Bebauungsplanänderung zu errichten.
- (3) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, bis zur Vorlage der Bezugsfertigkeitsbescheinigung der Bewilligungsbehörde (Städteregion Aachen; siehe Nr. 1.7.3 Sätze 2 ff WFB-NRW Anlage 2) für den öffentlich geförderten Wohnraum, welcher ggf. im Bereich des Bebauungsplanes 852 A errichtet wird, im Bereich des Bebauungsplanes 852 B ausreichende Grundstücksflächen für die alternative Realisierung des geförderten Wohnraumes nach Abs. 1 freizuhalten.
- (4) Sollte der Vorhaben-/Erschließungsträger entgegen der Regelungen der Absätze 1 und 2 aus Gründen, die er oder/und die Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes 852 A zu vertreten hat/haben, keinen oder weniger

öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung - nach folgenden Maßgaben:

- a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen - abgestimmte Wohnungsgemeinde, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m<sup>2</sup> ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen - das Wohnungsgemeinde fest.
- b) Je m<sup>2</sup> nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d .F. v. 25.11.2003) zahlt der Vorhaben-/Erschließungsträger eine Vertragsstrafe i. H. v. 3.300,00 €. Die Vertragsstrafe setzt sich zusammen aus den kalkulierten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 3.000,00 € und dem durch die Übernahme der Bauherrenfunktion entstehenden Aufwand für die Stadt in Höhe von 300,00 € je Quadratmeter Wohnfläche.
- c) Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
- d) Der Vorhaben-/Erschließungsträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe nach lit. a)-c) der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

#### § 4 Grünordnung

- (1) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich auf seine Kosten zur Umsetzung der in Ziffer 4 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 852 B festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - wie folgt:
  - a) Innerhalb der mit „H“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen einer Hecke sind einzeilige Buchenhecken (3 Stk./m, 3j., v. 80-120) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - b) Die als zu erhalten festgesetzten Anteile der Hecken, Gehölze und Sträucher entlang des Vennbahnweges und der westlichen Grundstücksgrenze dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden, sondern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.
  - c) Innerhalb der privaten Grünfläche (Spielplatz) sind 6 Bäume (Linden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - d) Innerhalb der Verkehrsfläche sind 5 Straßenbäume mit einem Stammdurchmesser von 18 bis 20 cm (m. B., 3x verpflanzt) zu pflanzen. Das Baumscheibenssubstrat muss mindestens 12 cbm betragen. Dem Vorhaben-/Erschließungsträger obliegt die einjährige Fertigstellungs- und die zweijährige Entwicklungspflege. Darüber hinaus ergeben sich weitergehende Regelungen in den §§ 11 bis 22.
  - e) Sämtliche Dachflächen sind zu einem Anteil von mindestens 40 v. H. extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mindestens 8 cm betragen. Das Gründach ist so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche dauerhaft gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten werden.
- (2) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die Pflanzungen nach Abs.1 lit. a), c) und d) spätestens in der auf die Schlussabnahme des letzten Gebäudes, das im Bereich der Flurstücke 1393, 1482 bzw. 1484 errichtet wird, folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Dachbegrünung ist spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Pflanzungen nach Abs. 1 lit. b) sind bei Bedarf in der nächsten auf die Feststellung ihrer Notwendigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- (3) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze und Bodendecker muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- (4) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf seine Kosten fach- und sachgerecht ausführen zu lassen. Die Ausführung der beabsichtigten und erforderlichen Maßnahmen ist vorab zu beschreiben. Die Beschreibung ist vor Beginn der Arbeiten der Stadt – Fachbereich Umwelt – vorzulegen. Die Herstellung der Anpflanzung ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – rechtzeitig anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

- (5) Der Vorhaben-/Erschließungsträger übernimmt die Gewähr dafür, dass seine Leistungen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) und bezüglich der Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch sonstige Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (6) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB in der geltenden Fassung. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die Pflanzungen nach Abs. 1 ohne lit. e) wird auf vier Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt.
- (7) Werden Mängel bei der Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhaben-/Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhaben-/Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhaben-/Erschließungsträger bzw. ein von ihm Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

## § 5

### Externer Ausgleich<sup>1</sup>

- (1) Da sowohl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852 A als auch des Bebauungsplanes Nr. 852 B eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt kaum möglich war bzw. ist, wurde für beide Planbereiche ein gemeinsamer externer Ausgleich festgesetzt, der bereits realisiert wurde.. Die Abnahme durch die Untere Landschaftsbehörde ist zwischenzeitlich erfolgt. Rechtliche Grundlage für die Durchführung und Sicherung des gemeinsamen Ausgleichs ist § 5 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A vom 07./11.11.2003, auf den im Rahmen dieser Vereinbarung ausdrücklich verwiesen wird.
- (2) Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichspflanzungen obliegen dem Vorhaben-/Erschließungsträger und der Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes Nr. 852 A als Gesamtschuldner. Die Stadt - Bauverwaltung - entlässt den Vorhaben-/Erschließungsträger erst dann aus diesen Verpflichtungen, wenn sie zur dauerhaften und fachgerechten Erledigung nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Umwelt - entweder an die Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen oder an einen geeigneten Dritten durch Abschluss einer dem Sinne dieses Vertrages entsprechenden schriftlichen Vereinbarung übertragen worden sind. Die Übertragung ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – nachzuweisen.
- (3) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die Vermessung der Ausgleichsflächen auf seine Kosten nach erfolgter Anpflanzung kurzfristig einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Umwelt – abzustimmen. Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, den entsprechenden Vermessungsplan kostenfrei der Stadt – Fachbereich Umwelt – zu übergeben.

## § 6

### Schutzgut Boden

- (1) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet durch einen Sachverständigen für Bodenschutz/Altlasten überwachen zu lassen.
- (2) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, den derzeit im Plangebiet anstehenden Boden im Bereich der künftigen Hausgärten und Spielflächen in einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm gegen unbelasteten Boden auszutauschen bzw. mit unbelastetem Boden zu überdecken. Die Bodenmaterialien müssen die entsprechenden Prüfwerte des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen) einhalten. Der Vorhaben-/Erschließungsträger hat nach Abschluss der

---

1.

Maßnahmen den Nachweis zu erbringen, dass diese unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt wurden.

## § 7 Schutzgut Wasser

- (1) Die Herstellung und Unterhaltung der Schmutzwasserkanäle (ohne Hausanschlüsse) obliegen der Stadt. Sie wird mit diesen die Stawag beauftragen.
- (2) Die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen für das Niederschlagswasser sowie der Hausanschlüsse (einschl. Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation) und der Abläufe der Straßenentwässerung sowie deren Kostentragung obliegen dem Vorhaben-/Erschließungsträger. Die Unterhaltung der Entwässerungseinrichtungen für das Niederschlagswasser sowie der Hausanschlüsse obliegen dem Vorhaben-/Erschließungsträger auf eigene Kosten, da diese in seinem Eigentum verbleiben. Die Einrichtungen der Straßenentwässerung gehen in das Eigentum der Stadt über und unterliegen daher der Unterhaltungspflicht durch die Stadt (vgl. § 18).
- (3) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche für die Entwässerung des Niederschlagswassers einen Regenwasserkanal zu errichten und die Unterhaltung dieses Kanals durch eine separate Vereinbarung dauerhaft auf die Stawag zu übertragen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhaben-/Erschließungsträger, bezüglich der Verlegung des Niederschlagswasserkanals in der öffentlichen Verkehrsfläche einen separaten Gestattungsvertrag mit der Stadt – Fachbereich B 03/10 – abzuschließen.
- (4) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die offenen Niederschlagswassergräben auf den privaten Flächen in seinem Eigentum zu belassen und ihren Bestand dauerhaft durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu sichern. Die Eintragungen sind spätestens innerhalb von vier Wochen nach Abnahme der Baustraße (öffentliche Verkehrsfläche) der Stadt – Bauverwaltung – nachzuweisen.
- (5) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, im WA-Gebiet die Terrassen, Zufahrten, Wege und Stellplätze wasserdurchlässig in Pflastermaterial mit einem bewachsenen Fugenanteil von mindestens 30 v. H. auszuführen. Alternativ verpflichtet sich der Vorhaben-/Erschließungsträger, diese Flächen so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser unbefestigten Bereichen zufließen und dort ungefasst versickern kann.
- (6) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich darauf hinzuwirken, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen zumindest teilweise dezentral in hauseigenen Zisternen gespeichert und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt wird.
- (7) Sollte bei der Durchführung des Vorhabens das Grundwasser aufgedrungen werden, ist der Stadt – Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde – unverzüglich Anzeige zu erstatten (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

## § 8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- (1) Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Sollten Bombenblindgänger oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit umgehend einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen, Tel. 0241/9108710 (Mo.-Do. 7.00-15.50, Fr. 07.00-14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstezeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- (2) Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax

02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung des Landschaftsverbands Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege – für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Der Vorhaben-/Erschließungsträger wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Meldepflicht mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

## § 9

### Private Grünfläche (Spielplatz)/Grunddienstbarkeit

- (1) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die am Ende der Haupterschließungsstraße gelegene private Grünfläche anzulegen, die als Spielplatz genutzt werden soll. Bei der Errichtung des Spielplatzes sind folgende Normen einzuhalten:
  - a) DIN 18034 Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für die Planung und Betrieb,
  - b) DIN EN 1176 Spielplatzgeräte und Ausstattungsgegenstände, 2008  
Für Einbau, Sicherheitsbereiche und Bodenarten für bzw. unter Spielgeräten gelten die DIN EN 1176-1 bis DIN EN 1176-6  
Wartung: DIN EN 1176-7
  - c) DIN EN 1177, 2008 Böden im Spielplatzbereich.  
Die Unterhaltung und Wartung des Spielplatzes obliegt dem Vorhaben-/Erschließungsträger.
- (2) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Bezug von zwei Dritteln der Hochbauten, die im Bereich der Flurstücke 1393, 1482 und 1484 errichtet werden, die private Grünfläche herzustellen. Die Herstellung erfolgt im Benehmen mit der Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule – und den Eltern und Kindern des neuen Wohngebiets.
- (3) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, sowohl die Nutzung der privaten Grünfläche als Spielplatz als auch die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit dauerhaft grundbuchlich zu sichern. Die Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeiten erfolgt spätestens mit der Herstellung der privaten Grünfläche.
- (4) Auf die Einhaltung der besonderen umweltschutzrechtlichen Anforderungen nach § 6 Abs. 2 wird ausdrücklich verwiesen.

## § 10

### Baulasten

Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 852 B festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte durch Eintragung öffentlich-rechtlicher Baulasten wie folgt zu sichern:

- a) Die mit „a“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- b) Die mit „b“ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

## Teil B – Erschließung -

### § 11

#### Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenentwässerung, Beleuchtung, Beschilderung und Baumpflanzungen) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten – einschließlich der erforderlichen Anpassungsarbeiten auf den Vorhaben-/Erschließungsträger.
- (2) Maßgebend für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen ist die mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt oder anderen Dienststellen und den Versorgungsträgern abgestimmte Ausbauplanung Verkehrsfläche und Entwässerung des Ingenieurbüros GEHA (Anlage 5a-c).
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 18 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (4) Die Kostenregelung ergibt sich aus § 21 dieses Vertrages.

### § 12

#### Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung folgende Leistungen:
  - a) die Freilegung der festgesetzten Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen,
  - b) die Herstellung der Baustraße und des Endausbaus der öffentlichen Erschließungsanlage,
  - c) die Herstellung der Straßenentwässerung (öffentliche Verkehrsfläche),
  - d) die Herstellung der Straßenbeleuchtung (öffentliche Verkehrsfläche),
  - e) das Pflanzen von 5 Bäumen nach § 4 Abs. 1 lit. d) einschl. der einjährigen Fertigstellungs- und der zweijährige Entwicklungspflege(dreijährigen Anwuchspflege),
  - f) alle erforderlichen Anpassungsarbeiten,
  - g) die Lieferung und Aufstellung der erforderlichen Beschilderungen (z.B. Straßennamen) in Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde (Herrn Grützmacher, Tel.: 0241 / 432 – 6844),
  - h) die abschließende Grenzvermessung einschließlich Abmarkung der Erschließungsanlage sowie die Vermessung der Entwässerungsleitungen einschließlich der Kanalschächte.
- (2) Der Stadt wurde mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 14.08.2013 eine Erlaubnis zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erteilt. Die Stadt wird bei der Unteren Wasserbehörde ihre Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht und deren Übertragung auf den Vorhaben-/Erschließungsträger beantragen. Sollte diesen Anträgen entsprochen werden, wird die Stadt keine Niederschlagswassergebühren für die im Plangebiet liegenden Grundstücke erheben.
- (3) Sollte die Abwasserbeseitigungspflicht nicht nach Abs. 2 auf den Vorhaben-/Erschließungsträger übertragen oder nach einer Übertragung wieder auf die Stadt rückübertragen werden, verpflichtet sich der Vorhaben-/Erschließungsträger, die notwendigen Entwässerungseinrichtungen durch geeignete Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt und von ihr beauftragten Dritten zu sichern sowie das Eigentum an diesen zum steuerlichen Zeitwert an die Stadt zu veräußern. Ihm ist bekannt, dass es diesbezüglich noch eines notariellen Vertrages mit der Stadt bedarf.

### § 13

#### Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung hat der Vorhaben-/Erschließungsträger mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - die GEHA Ingenieurbüro GmbH beauftragt. Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist durch das beauftragte Ingenieurbüro nachzuweisen.

- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.
- (3) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW und Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen auch die Leistungsverzeichnisse aller Bauleistungen vor deren Ausgabe.

#### § 14

##### Baudurchführung

- (1) Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB (B und C) ausführen zu lassen.
- (2) Der Vorhaben-/Erschließungsträger hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Der Vorhaben-/Erschließungsträger hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit Versorgungsträgern (stawag, Herrn Warmbrunn, Tel. 0241/41368-2944) und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekom-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen für weitere Lizenznehmer) so rechtzeitig in der künftigen Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zugelassen. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen.
- (4) Die technische Ausführung der nach diesem Vertrag herzustellenden Kanalisation ist mit der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (Herren Etheber und Schmidt, Tel.: 0241 / 432 6685 / 6641) – und der STAWAG (Herrn Gola, Tel.: 0241 / 181 2680) abzustimmen. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung innerhalb der Verkehrsfläche in die öffentliche Abwasseranlage
- (5) Die Errichtung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhaben-/Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – und in Abstimmung mit der stawag (Herren Klöforn und Breuer, Tel.: 0241 / 181 2439 und 2420) zu veranlassen. Darüber hinaus wird er die Errichtung und Betreuung der Beleuchtung der privaten Stichstraßen mit gesonderter Vereinbarung auf die stawag übertragen.
- (6) Der Baubeginn ist der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (7) Der Vorhaben-/Erschließungsträger hat bei begründeten Verdacht auf eine mangelhafte Qualität der für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien auf Verlangen der Stadt von diesen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – vorzulegen. Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

2

#### § 15

##### Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Ausbaurbeiten an übernimmt der Vorhaben-/Erschließungsträger innerhalb des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht.
- (2) Der Vorhaben-/Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht

entsteht und für solche Schäden, die infolge der Ausbaumaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhaben-/Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## § 16

### Fristen/Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein).
- (2) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind der öffentliche Schmutzwasserkanal, der private Niederschlagswasserkanal in der Verkehrsfläche und die vorgesehene öffentliche Straße als Baustraße herzustellen. Schäden der Straße, einschließlich der Straßenaufbrüche an Baustellen, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch den Vorhaben-/Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlage darf erst begonnen werden, wenn ca. 70 % der Hochbaumaßnahmen beendet worden sind. Die Fertigstellung der Erschließungsanlage hat dann innerhalb von 9 Monaten zu erfolgen.

## § 17

### Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Der Vorhaben-/Erschließungsträger zeigt der Stadt – Bauverwaltung – die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschl. Beleuchtung und Baumpflanzungen sowie des Kanals nach § 7 schriftlich an. Teilabnahmen sind möglich. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - einen Abnahmetermin innerhalb der nächsten zwei Wochen fest. Die Leistungen sind von der Stadt und dem Vorhaben-/Erschließungsträger bzw. einem von ihm Beauftragten sowie bei Abnahme der Entwässerungseinrichtungen und der Beleuchtung auch von der stawag gemeinsam abzunehmen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien und ggf. der stawag zu unterzeichnen.
- (2) Nach der dreijährigen Anwuchspflege der Baumpflanzungen nach § 4 Abs. 1 lit. d) – gerechnet vom Tage der Abnahme der Baumpflanzungen nach Abs. 1 - erfolgt eine weitere Abnahme der Pflanzmaßnahme. Abs. 1 gilt entsprechend.
- (3) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die öffentliche Verkehrsfläche und den Kanal wird auf vier Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt.
- (4) Werden Mängel bei der Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhaben-/Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhaben-/Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhaben-/Erschließungsträger bzw. ein von ihm Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

## § 18

### Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Im Anschluss an die Abnahme und die ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen übernimmt die Stadt die ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche in ihre Baulast.
- (2) Vor der Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage ist die im Bebauungsplan Nr. 852 B festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Dem Vorhaben-

- /Erschließungsträger ist bekannt, dass es diesbezüglich noch eines notariellen Vertrages mit der Stadt - Fachbereich Immobilienmanagement – bedarf.
- (3) Vor Übernahme der ausgebauten Anlage sind die vom Vorhaben-/Erschließungsträger und durch den/die von ihm beauftragten Tiefbauingenieur/Tiefbaufirma gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen der Stadt – Bauverwaltung – kostenfrei auszuhändigen und als pdf-Datei digital zu übertragen.
- (4) Zu den Unterlagen nach Abs. 3 gehören:
- a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
  - b) die Schlussvermessung und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich darüber hinaus ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) ein Bestandsplan über die Vermessung der Entwässerungsleitungen einschließlich der Kanalschächte. Die Fließsohlen und die Schachtabdeckungen der Kanalschächte sind nach Lage und Höhe (Höhensystem DHHN 92, Lage nach Gauß-Krüger: Rechtswert / Hochwert) unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlage einzumessen
  - d) der Nachweis über die Schadensfreiheit der erstellten Entwässerungsleitungen, Kanalschächte sowie Straßenabläufe und Hausanschlüsse durch ein/einen von beiden Vertragsparteien anerkanntes/anerkannten Unternehmen/ Sachverständigen. Bestandteil des Nachweises sind auch die Ergebnisse einer Kanaluntersuchung mittels TV-Kamera. Das Datenformat ist mit der STAWAG abzustimmen.
- (5) Die nach Abs. 3 i. V. m. Abs.4 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt bzw. der stawag über. Ein Zurückbehaltungsrecht des Vorhaben-/Erschließungsträgers ist ausgeschlossen.
- (6) Die Stadt – Bauverwaltung – bestätigt die Übernahme der ausgebauten Anlagen in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht schriftlich.

## § 19.

### Widmung

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

## § 20

### Sicherheitsleistung

- (1) Vertragserfüllungsbürgschaft
- a) Der Vorhaben-/Erschließungsträger leistet zur Sicherung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 154.000,00 € (in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
  - b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

a. Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche	135.000,00 €	
b. Ingenieurhonorar	13.500,00 €	
c. Baumpflanzung (§ 4 Abs. 1 lit. e))	500,00 €d.	Vermessung
	5.000,00 €	
  - c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
  - d) Die Bürgschaft wird ggf. durch die Stadt – Bauverwaltung – nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen und soweit nachfolgend vereinbart Zug um Zug gegen Vorlage der jeweiligen Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der jeweiligen Auftragssumme unverzüglich entsprechend reduziert bzw. an den Vorhaben-/Erschließungsträger zurück gegeben.

- e) Erfüllt der Vorhaben-/Erschließungsträger seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, dem Vorhaben-/Erschließungsträger schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhaben-/Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen des Vorhaben-/Erschließungsträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist der Vorhaben-/Erschließungsträger aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhaben-/Erschließungsträger aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.
- (2) Mängelansprüchebürgschaft
- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen hat der Vorhaben-/Erschließungsträger nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich von der/den ausführenden Firma/en eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der jeweiligen Auftragssumme einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- b) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt – Bauverwaltung - die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich an die sie stellende Bank oder Sparkasse zurück.

## § 21

### Kostentragung/Erschließungsbeiträge

- (1) Die Kosten für die vom Vorhaben-/Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsanlagen gehen zu seinen Lasten. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen.
- (2) Mit der Abnahme des Endausbaus der Straßenbaumaßnahmen ist der auf die Straßenentwässerung entfallende Anteil der Herstellungskosten des Schmutzwasserkanals als Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) fällig.
- (3) Die Ermittlung des Erschließungsbeitrages erfolgt durch die Stadt – Bauverwaltung - nach Vorlage der Unternehmerrechnungen (Kanal). Der Beitrag ist zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung durch die Stadt – Bauverwaltung – unter Zustellung der Berechnung.
- (4) Nach Erfüllung des Vertrages durch den Vorhaben-/Erschließungsträger und Abrechnung der Kosten nach Abs. 2 und 3 gelten die Grundstücke innerhalb des Plangebietes als erschließungsbeitragsfrei im Sinne der §§ 127 ff. BauGB für die nach diesem Vertrag innerhalb des Plangebietes hergestellten Erschließungsanlagen.

---

**Teil C –Schlussbestimmungen -****§ 22****Haftungsausschluss der Stadt**

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

**§ 23****Abtretung von Forderungen**

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

**§ 24****Rechtsnachfolge**

Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Vorhaben-/Erschließungsträger haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

**§ 25****Rücktrittsrecht**

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

3

**§ 26****Salvatorische Klausel**

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

**§ 27****Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 852 B oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

---

3.

Aachen, den .....

Aachen, den .....

Vorhaben-/Erschließungsträger

Stadt Aachen

In Vertretung

.....  
(Franz-Josef Schell)

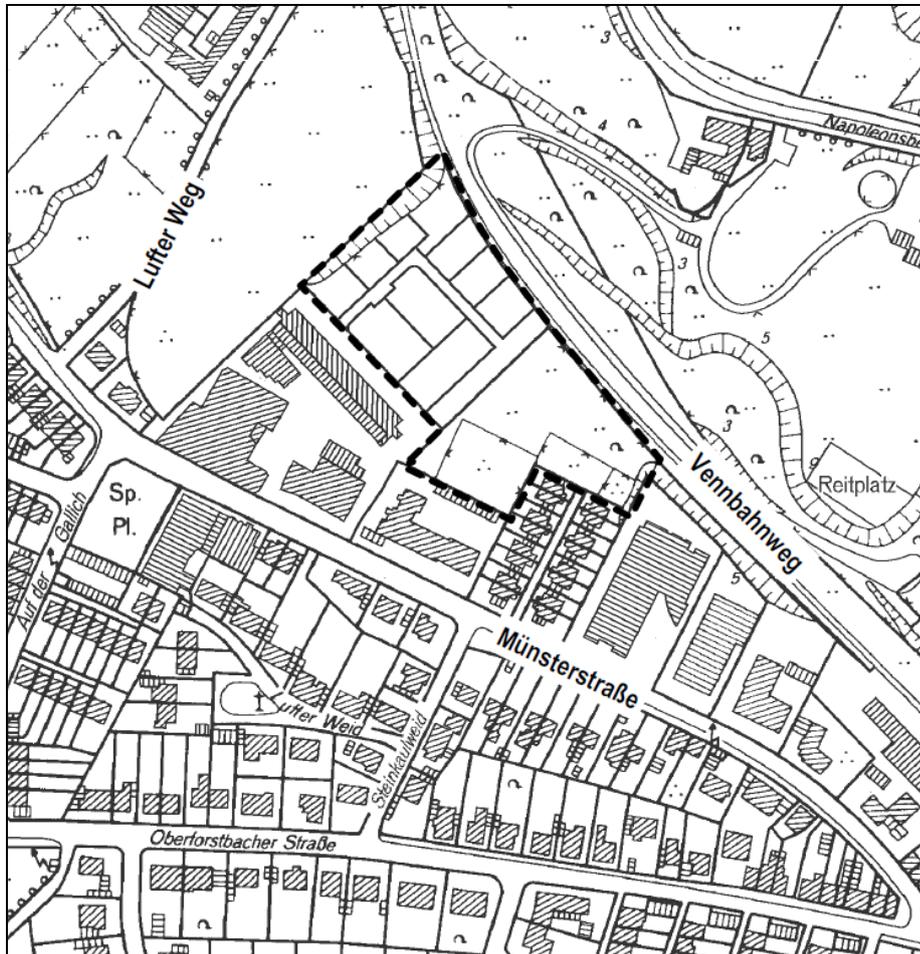
.....  
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

.....  
(Werner Wingenfeld)  
Stadtbaurat

.....  
(Gertrud Schell)

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 852 B**  
**- Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -**

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

- 1.1. Beschreibung des Plangebietes
- 1.2. Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.3. Bestehendes Planungsrecht

### **2. Anlass der Planung**

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

- 3.1. Allgemeine Ziele
- 3.2. Ziel der Planung
- 3.3. Erschließung / Verkehr
- 3.4. Gebäude- und Wohnungstypologien
- 3.5. Freiraumkonzept

### **4. Begründung der Festsetzungen**

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der Nutzung/ Höhe der baulichen Anlagen
- 4.3. Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4. Nebenanlagen
- 4.5. Stellplätze und Tiefgarage
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung
- 4.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 4.8. Dachbegrünung
- 4.9. Grünflächen
- 4.10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11. Entwässerung
- 4.12. Lärmschutz
- 4.13. Hinweise

### **5. Umweltbericht**

- 5.1 Einleitung
  - 5.1.1. Lage des Plangebietes
  - 5.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans
  - 5.1.3. Planungsrechtliche Einbindung
  - 5.1.4. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad
  - 5.1.5. Ziele des Umweltschutzes
- 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 5.2.1. Schutzgut Mensch
    - 5.2.1.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
    - 5.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
    - 5.2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - 5.2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt
    - 5.2.2.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
    - 5.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

- 5.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.3. Schutzgut Boden
  - 5.2.3.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
  - 5.2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
  - 5.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.4. Schutzgut Wasser
  - 5.2.4.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
  - 5.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
  - 5.2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.5. Schutzgüter Luft und Klima/Energie
  - 5.2.5.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
  - 5.2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
  - 5.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.6. Schutzgut Landschaft
  - 5.2.6.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
  - 5.2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
  - 5.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 5.2.7.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
  - 5.2.7.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
  - 5.2.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.8. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter
- 5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
  - 5.3.1. bei Durchführung, verbleibende Umweltauswirkungen
- 5.4. Grundlagen, Quellen und Rechtsgrundlagen
- 5.5. Monitoring
- 5.6. Zusammenfassung

## **6. Auswirkungen der Planung**

## **7. Kosten**

## **8. Städtebaulicher Vertrag**

## **9. Plandaten**

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - ist Teil eines am nordwestlichen Ortseingang von Kornelimünster gelegenen insgesamt ca. 2,25 ha großen Planungsgebietes, für das ein übergeordnetes städtebauliches Konzept im vorderen Bereich gewerbliche und im hinteren Bereich Wohnnutzung vorsieht. Die Neustrukturierung der gewerblichen Nutzung im vorderen Teil des Plangebietes ist bereits in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A geregelt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B ist ca. 1,34 ha groß.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A, im Norden durch die ehemalige Trasse der Vennbahn und im Westen durch die Tallinie eines Wiesenhanges unterhalb des Luffer Weges begrenzt.

Derzeit wird das Gebiet als Wiesenland genutzt. Das Gelände fällt von der Münsterstraße Richtung Vennbahnweg um ca. 5 m ab. Die historische Topografie ist durch Aufschüttungen nivelliert. Entlang der historischen Bahnstrecke verläuft eine Böschungskante. Das Plangebiet bildet heute den Übergang von Bebauung zur freien Landschaft. In den Randbereichen befinden sich Gehölzbestände.

Die straßenbegleitende Bebauung der beiden Straßenseiten der Münsterstraße ist in diesem Abschnitt unterschiedlich geprägt. Auf der dem Plangebiet zugewandten Straßenseite existiert eine Mischung von Mietwohn-, Eigenheim- und Gewerbebebauung. Die Gebäude sind vorwiegend II-geschossig, weisen jedoch eine hohe Ausnutzung der Dachgeschosse auf. Sie stehen zumeist auf großen Grundstücksparzellen. Die Bebauung der anderen Straßenseite stellt sich vornehmlich in Form von freistehenden Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken dar. Dies ändert sich in Höhe des Planungsgebietes. Die der ehemaligen Tuchfabrik unmittelbar gegenüberliegenden Parzellen weisen bereits eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf.

### 1.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das gesamte Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen setzt für diesen Bereich „besonderen Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern„ und „Zweckbestimmung von Brachflächen - natürliche Entwicklung“ fest. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel 6 -Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß Flächennutzungsplan geplanten Nutzung- dargestellt.

### 1.3. Planungsrechtliche Situation

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Planungsrechtlich ist das Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Von daher bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan 852 B ist in 2004 erstmals öffentlich ausgelegt worden. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06. -04.07. 2014 statt.

## 2. Anlass der Planung

Durch das Projekt -Wohnen und Arbeiten- soll eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die Betriebe an der Münsterstraße geschaffen werden, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort gefördert werden.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

### 3.1. Allgemeine Ziele

In Kornelimünster als bevorzugtem Wohnstandort im Aachener Süden herrscht eine gesteigerte Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern. Das Plangebiet bietet sich wegen der ortskernnahen Lage am Ortsrand von Kornelimünster und der bereits vorhandenen Infrastruktur aus städtebaulicher Sicht als Wohnbaufläche an.

Mit Realisierung des im Bebauungsplan Nr. 852 A festgesetzten Lärmschutzriegels wird der Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen aus der bereits vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung sichergestellt. Deshalb soll als II. Bauabschnitt für den Wohnbereich im nördlichen Teil des Grundstückes Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag geschaffen werden.

### 3.2. Ziel der Planung

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine im wesentlichen I- und II-geschossige Bebauung vor. In der Mitte des Plangebietes entlang der Hapterschließungsstraße und auf der Plangebietsecke wird die Möglichkeit zu einer III-geschossigen Bebauung geschaffen. Die Erhöhung der Dichte im Zentrum des Gebiets ermöglicht die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen.

An den zum Landschaftsraum orientierten Rändern des Bebauungsplanbereiches entstehen insgesamt 13 Bauflächen für I- bis II-geschossige freistehende Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten. Im Zentrum des Bebauungsplangebietes werden Bauflächen für 6 Ketten- und 10 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit ausgewiesen. In WA 7 wird an der Straße eine Fläche für ein bis zu III-geschossiges Mehrfamilienhaus und in der Stichstraße eine Fläche für 4 zweigeschossige Reihenhäuser entwickelt. So werden insgesamt etwa 54 Wohneinheiten entstehen. Die geplante Dichte entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

Im Rahmen der Wohnbaumaßnahme wird sozialer Wohnungsbau unter Berücksichtigung ortsspezifischer Kriterien mit verwirklicht werden.

Das geplante Wohngebiet grenzt sich zu der gewerblichen Nutzung durch einen gegliederten Baukörper bestehend aus Hallenelement, Funktionsriegel und Wohneinheiten ab. Die Anlage des ca. 3,0 m unter Münsterstraßenniveau liegenden Gewerbehofes, der zu allen Seiten konsequent geschlossenen wird, ermöglicht ein unmittelbares Nebeneinander.

### 3.3. Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Münsterstraße.

Die Münsterstraße als Gemeindestraße verbindet die Ortsteile Kornelimünster und Brand. Sie ist zweispurig ausgebaut und geeignet den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Die neue Hapterschließungsstraße dient vornehmlich der Erschließung des Wohngebietes aber auch der zum Gewerbehof geplanten Tiefgarage.

Die im konventionellen Ausbau geplante Straße mit 5,5 m breiter Fahrgasse und beidseitig geführtem max. 2,0 m breitem Gehweg führt von der Münsterstraße durch eine vorhandene Senke zunächst als gerader Stich in

Richtung Vennbahnweg. Im Bereich des geplanten Lärmschutzriegels soll der Eingang des Wohngebietes durch eine Verengung der Fahrbahn auf 3,0 m markiert werden. Unterstützt werden soll die Eingangssituation durch Pflanzung eines Baumes auf dem an dieser Stelle 3,0 m breiten Gehweg.

Am Ende der Haupteerschließungsstraße soll ein mit Bäumen angelegter Quartiersplatz entstehen, der als Kinderspielplatz genutzt werden soll. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

Neben dem Spielplatz wird aus dem öffentlichen Straßenraum heraus eine Treppenanlage mit Rampe entwickelt, über die das Quartier an die Vennbahntrasse angeschlossen wird. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Verkehrsfläche -F+R- festgesetzt.

Die an die Haupteerschließungsstraße anschließenden Wohnwege werden als private Erschließungsstraßen ausgebaut, sie sollen als Mischflächen gestaltet sowie als verkehrsberuhigte Bereiche nach § 42 Abs. 2 Anlage 3 der Straßenverkehrsordnung mit dem Verkehrszeichen 325.1/352.2 ausgeschildert werden. Damit wird ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer möglich und erlaubt Kindern den Straßenraum als Spielfläche zu nutzen.

#### 3.4. Gebäude- und Wohnungstypologien

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Mischung aus Miet- und Eigenheimbau in Form von Einzel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen geplant. Die geplanten Baumassen werden im Siedlungsinnenbereich stärker verdichtet und zum Siedlungsrand in Einzelhäuser aufgelöst sein.

#### 3.5. Freiraumkonzept

Durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Strauch- und Gehölzstrukturen entlang der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze und die Einfassung der verbleibenden Grenzen mit zusätzlichen heimischen Gehölzen wird das Ortsrandtypische Erscheinungsbild gewahrt.

### 4. Begründung der Festsetzungen

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt für das gesamte Plangebiet Gemischte Baufläche dar.

Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich den vorhandenen Betriebsstandort zu sichern und zu stärken und mit einem Wohnstandort zu verbinden, wurde für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A eine Mischfläche mit der Nutzung Wohnen und Arbeiten (M), festgesetzt.

Damit eine allgemeine Wohnnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft der vorhandenen und geplanten Betriebe gesichert werden konnte, wurden spezielle Regelungen erforderlich, die nicht mit einer planungsrechtlichen Instrumentarisierung der Baunutzungsverordnung geleistet werden konnten. Ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist in diesem Bereich nicht, wie in einem Mischgebiet erforderlich, gegeben.

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes soll als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 852 B ausgewiesen werden. Die Gebietsgrenze wird entlang der Planstraße sowie an der nordöstlichen Grenze des Gewerbehofes verlaufen.

Die Bebauungspläne Nr. 852 A und 852 B nehmen damit die gewachsene Struktur dieses Bereiches auf. Der Charakter der beiden Plangebiete entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Der Bebauungsplan Nr. 852 B kann deshalb auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen erforderlich.

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet ist in Anpassung an die vorhandene Bebauung an der Münsterstraße eine II- bis III-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll im Wohngebiet max. 0,4 betragen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll für die I- bis II-geschossige Bebauung mit max. 0,6 bis max. 0,8 festgesetzt werden und für die III-geschossige Bebauung mit max. 1,2. Die vorgesehenen Nutzungswerte befinden sich innerhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung.

Trotz einer maßvollen Verdichtung soll das Plangebiet den Charakter eines Familienheimgebietes erhalten.

Deshalb soll für die freistehenden Einfamilienhäuser (WA3, WA5, WA6) festgesetzt werden, dass pro Haus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Beschränkung ist nachbarschützend und dient vor allem der Beruhigung der Wohnstraßen, die auch als Spielflächen von Kindern genutzt werden sollen.

Um die geplanten Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr weitgehend freizuhalten, ist ein großer Teil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Deshalb soll gem. § 19 BauNVO für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten eine Erhöhung der GRZ bis auf 0,8 zugelassen werden. Außerdem sollen die Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden. Als Ausgleich für die erhöhte Flächenversiegelung soll festgesetzt werden, dass die Tiefgaragen begrünt werden und als Gartenfläche für die Bewohner der geplanten Gebäude nutzbar sind.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse werden für die Wohnungsbauten maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzung soll einer Entwicklung der Gebäude über die geplante Geschossigkeit hinaus vorbeugen. Es soll eine Bebauung entstehen, die sich höhenmäßig in die Umgebung integriert bzw. an das vorhandene Gefälle des Geländes anpasst. Zur Festsetzung der Höhe wurde eine Lage des Erdgeschosses über Straßenniveau von mindestens 3 Stufen geplant, die Geschosse wurden mit 3,0 m kalkuliert für die leicht geneigten Dächer plus Dämmung und ggf. Attika wurden 0,5m angesetzt.

#### 4.3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Im Zentrum des Wohngebietes WA 2 ist eine abweichende Bauweise (Kettenhausbebauung) vorgesehen. Diese Bauweise ist eine Variante des Reihenhauses mit dem Vorteil einer stärkeren Baukörperauflösung. Der Wechsel zwischen I- und II-geschossigen Baukörpern bietet einen besseren Bezug der Häuser zum Außenraum. Dies soll durch die schriftliche Festsetzung 1. 2: abweichende Bauweise a1 erreicht werden. Da die notwendigen Brandschutzabstände nicht eingehalten werden, werden besondere Brandschutzmaßnahmen erforderlich. Je nach Orientierung zur Himmelsrichtung werden den Kettenhäusern zusätzliche Freiflächen vor dem Haus zugeordnet, deren Aufenthaltsqualität durch die Einfassung mit Mauern oder dichten Hecken erreicht werden soll.

Zu den Plangebietsgrenzen ist eine aufgelockerte II-geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die sich an der Höhe der angrenzenden Reihenhausbebauung an der Münsterstraße orientiert und sich an das vorhandene Gefälle des Geländes anpasst.

Aus städtebaulichen Gründen zur Fassung der Verkehrsflächen gegenüber den geplanten Frei- bzw.

Gartenflächen soll für die geplante Bebauung teilweise die besondere Bauweise der geschlossenen Bebauung

„g1“ festgesetzt werden. Die Position der I- geschossig zu bebauenden Baufelder an der Haupterschließungsstrasse wird über Baulinien festgesetzt.

#### 4.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen zur Sicherstellung einer Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung in den Vorgartenbereichen eingeschränkt werden. Bauliche Anlagen sollen ausgeschlossen werden und Stellplätze auf einen bestimmten Bereich in einer Breite von ca. 3-5 m beschränkt werden. Ausgenommen von der Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedigungen, Terrassen und Standplätze für Abfallbehälter, die typischerweise in den Vorgärten untergebracht werden. Terrassen sind besonders dort sinnvoll, wo großzügige Vorgärten vorhanden sind und diese zur Sonne ausgerichtet sind.

#### 4.5. Stellplätze und Tiefgarage

Je Wohneinheit sollen 2 Stellplätze für PKW errichtet werden. Diese werden größtenteils in Tiefgaragen und in den Häusern zugeordneten Einzel- und Doppelgaragen angelegt. Zusätzlich werden für Besucher im Straßenraum 11 Parkplätze vorgehalten. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird gebündelt vor dem Quartiersplatz angelegt. Da die Mischflächen für Kinderspiel zur Verfügung stehen sollen, sollen diese nicht durch ruhenden Verkehr eingeschränkt werden.

#### 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung

Die von der Münsterstraße zur Vennbahntrasse verlaufende Haupterschließung wird zusammen mit der Fläche im B-Plan Bereich 852 A, die den Anschluss an die Münsterstraße herstellt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die seitlichen Nebenerschließungsstraßen sollen als Privatstraßen ausgebaut werden (s. 4.7)

#### 4.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die beiden Stichwege südöstlich der Haupterschließungsstraße, die lediglich jeweils 3 Einfamilienhäuser erschließen, sollen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten sind, festgesetzt werden. Dies war bereits im Entwurf des Bebauungsplans Inhalt, der im Jahre 2004 öffentlich ausgelegt wurde.

Nach Prüfung der Planung werden auch die nordwestlich an die Haupterschließung anschließenden Wohnwege als private Straßen ausgebaut. Der Vorhaben- und Erschließungsträger ist in der Lage die für die Erschließung erforderliche Fläche zu unterhalten und zu pflegen. Die Auswirkung der Änderungen der Festsetzung zu dieser Erschließungsfläche ist für die Stadt gering, da über diese nur wenige Anlieger erschlossen werden. Daher wird auch hier eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird über die Leitungsrechte gesichert.

Die Erreichbarkeit der Anlieger durch Müll- und Rettungsfahrzeuge wird aufgrund der ringförmigen Anlage der Stichstraße und der dadurch gegebenen Umfahrbarkeit gewährleistet. Vor den durch Löschfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnwegen südöstlich der Haupterschließungsstraße werden entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen.

#### 4.8. Dachbegrünung

Für alle Baukörper sollen flache bis flachgeneigte Dächer mit der Auflage zur extensiven Begrünung von min.40% festgesetzt werden. Grundidee des städtebaulichen Entwurfes ist eine der Topografie folgende

Gebüdestaffelung. Durch die Festsetzung von flachen bis flachgeneigten Dächern bis zu 15 Grad soll eine geordnete Bauhöhenentwicklung gewährleistet werden. Die anteilige Begrünung der Dächer ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Ihre Durchführung wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

#### 4.9. Grünflächen

Am Ende der Haupterschließungsstraße soll ein mit Bäumen angelegter Quartiersplatz entstehen, der als Kinderspielplatz genutzt werden soll. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Neben dem Spielplatz wird aus dem öffentlichen Straßenraum heraus eine Treppenanlage mit Rampe entwickelt, über die das Quartier an die Vennbahntrasse angeschlossen wird. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Verkehrsfläche -F+R - festgesetzt.

#### 4.10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, um die bestehende Gehölzstruktur weitgehend zu schützen und das vorhandene ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten. Ebenso soll die vorhandene Gehölzstruktur an der parallel zum Vennbahnweg verlaufenden Grenze erhalten und um etwa 75 m Länge auf eine Breite von max. 4,0 m ergänzt werden. An den verbleibenden Plangebietsgrenzen sollen Flächen zum Anpflanzen einer einzeiligen Buchenhecke festgesetzt werden, um einen Übergang von der geplanten Bebauung zur vorhandenen Nachbarbebauung zu erhalten. Diese Anpflanzungen sind Teil der im Gebiet zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen.

Des Weiteren sollen im Straßenraum und auf der privaten Grünfläche Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die darüber hinaus notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind extern durch die Anlage von zwei Obstwiesen erfolgt. Eine etwa 0,9 ha große Wiesenfläche befindet sich am „Krebsloch“, gegenüber der Eingriffsfläche. Die zweite etwa 0,15 ha große Wiesenfläche befindet sich am „Schiffing“, im Süden von Kornelimünster. Beide Flächen sind in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sichergestellt. Die oben genannten geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden zum Teil bereits umgesetzt und durch ein fachgutachterliche Stellungnahme der Biologen pro terra bewertet (pro terra 2012, Darstellung der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen 852A und 852B „Wohnen + Arbeiten Münsterstraße“).

#### 4.11. Entwässerung

Das geplante Wohngebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Kanal mit einer Zuflußbegrenzung von 12l/sec. zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird den offenen Regensammel- und Versickerungsbecken mit Teichfläche, die in einer naturnah gestalteten Anlage auf der unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Wiesenfläche entwickelt wurden, zugeführt.

Aus hydrologischen Gründen ist eine gezielte Entwässerung des Niederschlagswassers innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich. Auch kann die Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht erfolgen, da ortsnah keines vorhanden ist. Aus diesem Grund wird das aus dem Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem angrenzenden im Landschaftsschutzgebiet liegenden Nachbargrundstück der Versickerung zugeführt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers wurde durch die Untere Wasserbehörde in 2013 erteilt. Der Landschaftsbeirat hat der Errichtung der Anlage auf dem im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstück zugestimmt.

#### 4.12. Lärmschutz

Einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Lärm wird durch die Anlage des im Bebauungsplan Nr. 852 A festgesetzten Gewerbehofes in Verbindung mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel entgegengewirkt. Den Übergang vom Gewerbehof zur Wohnbebauung bildet ein gegliederter Riegelbau mit festgesetzter Mindesthöhe. Der 2010 fertig gestellte Riegel übernimmt für die dahinter liegende geplante Bebauung einen großen Teil des Schallschutzes. Der Wohngebietsverkehr erhöht die bestehende Verkehrsbelastung. Die schalltechnische Untersuchung des „SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH im Gutachten SI-A01/233/07 vom 26.07.01 ergibt jedoch eine nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zulässige Lärmsituation.

Lärmbelastungen oberhalb der Orientierungswerte für Wohngebiete durch die Bundesstraße B 258 (Napoleonsberg) im Tal ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung siehe Stellungnahme SI-A02/267/06 vom 25.06.2002 der SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH für das Plangebiet aufgrund der Distanz und des Reliefs nicht.

#### 4.13. Hinweise

##### 4.13.1 Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Sollten Bombenblindgänger/Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Aachen, Hubert-Wiener-Str. 25, 52070 Aachen, Tel. 0241/9108710 (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstezeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

##### 4.13.2 Bodendenkmalpflege

Auf der Basis der derzeit für die Fläche verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand hier nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Zu beachten ist jedoch, dass sich nordwestlich des Plangebiets mehrere römische Fundstellen nahe des Verlaufs der Münsterstraße aufreihen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Umfeld eine bereits aus römischer Zeit stammende Wegetrasse zu lokalisieren ist.

Die heutige Nutzung des Plangebiets als Wiesenfläche erschwert Prospektionsmaßnahmen im Vorfeld. Wünschenswert wäre deshalb, dass bei der Erstellung der Infrastruktur der Archäologie die Möglichkeit gegeben wird, die Erdarbeiten zu überwachen und – sollten Bodendenkmäler aufgedeckt werden – Anordnungen nach denkmalrechtlichen Vorgaben zu erteilen (§§ 3, 4, 9, 15, 16 DSchG NW).

Darüber hinaus wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Aachen als Untere

Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 5. Umweltbericht

### 5.1. Einleitung

#### 5.1.1. Lage des Plangebietes

Der Verfahrensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 B ist 1,34 ha groß und Teil eines insgesamt ca. 2,25 ha großen Planbereichs im Nordwesten von Kornelimünster. Das Plangebiet Nr. 852 B schließt an den Bebauungsplan Nr. 852 A an, dessen Umsetzung bereits erfolgt ist. Im Süden und Südwesten wird die Fläche durch die Bebauung entlang der Münsterstraße, einschließlich der Bebauung auf dem benachbarten Bebauungsplan-Gebiet 852 A begrenzt. In Nord- bis Nordwest- Richtung liegen die Regensammel- und Versickerungsbecken und die Wiesenflächen unterhalb des Lufterwegs. In östlicher Richtung tangiert der Vennbahnweg das Plangebiet.

#### 5.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans

Geplant ist eine offene Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossiger Bauweise. Insgesamt sind etwa 54 Wohneinheiten in Einzel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen vorgesehen. Der Städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan weist für das Gebiet "Allgemeines Wohngebiet (WA)" mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung auf. Im Übergang zur vorhandenen gewerblichen Bebauung sowie in der nordwestlichen Ecke ist eine teilweise dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine neu geplante Straße von der Münsterstraße aus. Diese führt in das geplante Gebiet und endet neben dem Quartiersplatz. Für Fußgänger und Radfahrer ist aus der öffentlichen Verkehrsfläche eine Anbindung an den Vennbahnweg vorgesehen.

#### 5.1.3. Planungsrechtliche Einbindung

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

### 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.2.1. Schutzgut Mensch

##### 5.2.1.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgabe

###### Verkehr / Lärm

Immissionen aus dem Verkehrslärm sowie aus dem Gewerbelärm werden auf der Basis der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt, dabei entsprechen die Orientierungswerte für den Gewerbelärm den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm 98. Die DIN 18005 nennt für Allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für Verkehrslärm. Die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte liegen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) für Wohngebiete mit 59/49 dB(A) etwas höher.

Die Situation an der Münsterstraße ist charakterisiert durch Wohnbebauung, der im betrachteten Umfeld Gewerbeansiedlung beigefügt ist. In dem bereits vorhandenen Gewerbehof sind heute Betriebe mit z.T. hochspezialisierten Fertigungen ansässig.

Im Gebiet für den Bebauungsplan 852 A wurden Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung so um einen gegenüber der Münsterstraße um ca. 3,0 m tiefer liegenden Hof angeordnet, dass ein

Schallschutz für die umliegende vorhandene sowie geplante neue Wohnbebauung besteht. Zum Verfahrensbereich für den Bebauungsplan 852 B hin wurde ein Gebäuderiegel gesetzt, der die geplante Wohnbebauung gegenüber Lärmbelastungen aus dem Gewerbehof schützt. Zudem wurde für die Mischfläche (M) des Bebauungsplans 852 A eine Mindestbaukörperhöhe sowie ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt (STADT AACHEN- B-Plan 852A, 2003). Die Münsterstraße als Gemeindestraße verbindet die Ortsteile Kornelimünster und Brand. Durch die vor dem Plangebiet liegende bereits realisierte Bebauung aus dem B-Plan 852 A wird das Plangebiet gegen Verkehrslärm von der Münsterstraße abgeschirmt. Lärmbelastungen oberhalb der Orientierungswerte für Wohngebiete durch die Bundesstraße B 258 (Napoleonsberg) im Tal ergeben sich nach überschlägigen für das Plangebiet aufgrund der Distanz und des Reliefs nicht (SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH-Stellungnahme, 2002 ).

#### Freizeit / Erholung

Der Vennbahnweg an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein sehr beliebter Weg für Radfahrer, Spaziergänger und Skater und sowohl für die Erholung der Anwohner als auch darüber hinaus von großer Bedeutung. Er bietet für die Bewohner der Münsterstraße eine Kfz-freie Anbindung nach Niederforstbach und Kornelimünster- Zentrum. Nicht weit vom Plangebiet liegt der ehemalige Bahnhof der Vennbahn, der heute mit Gaststätte, Biergarten und Skater-anlage ein rege genutztes Ausflugsziel darstellt.

#### 5.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

##### Verkehr / Lärm

Die Einstufung der Gebietsnutzung innerhalb des Verfahrensbereiches des Bebauungsplans Nr. 852 B soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Es sind daher lediglich zusätzliche Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen durch erhöhten Wohngebietsverkehr zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung (SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, 2001) ergibt mit einer um ca.2dB erhöhte Lärmbelastung in Höhe der Einmündung der Planstraße/Münsterstraße 42/42b eine nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zulässige Lärmsituation.

Während der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Bauverkehrs- und Baulärm in zulässigem Umfang kommen.

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

##### Verkehr / Lärm

Die einschlägigen Grenzwerte werden nicht überschritten. Besondere Schutzvorkehrungen gegenüber Lärmbelastungen sind nicht erforderlich, da weder die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) überschritten werden, noch die Orientierungswerte der DIN 18005. Hinsichtlich der von den Gewerbestandorten ausgehenden Geräuschentwicklungen wurden in dem Bebauungsplan 852 A bereits vorsorgende Maßnahmen umgesetzt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Plangebiet je Wohneinheit 2 Stellplätze für Pkw errichtet. Diese werden teilweise in Tiefgaragen und in den Häusern zugeordneten Einzel- und Doppelgaragen vorgehalten. Außerdem sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze für Besucher vorgesehen, so dass sich durch das Vorhaben der Parkdruck in der Münsterstraße nicht erhöhen wird.

Um Einflüsse auf die Nachbarbebauung durch den allgemeine Baustellenverkehr (z.B. Erd- und Baustofftransporte) auszuschließen, soll die Andienung der einzelnen Baugruben und Rohbauten

ausschließlich über mit Grobschlag ausgekofferten Baustraßen erfolgen, die im Bereich der späteren Erschließungsstraßen im Kernbereich des Grundstücks liegen.

#### Freizeit / Erholung

Um Kindern ein adäquates Angebot an Spielfläche in unmittelbarer Wohnnähe zu bieten, wird am Ende der geplanten Haupterschließungsstraße eine ca. 500 m<sup>2</sup> große 'Private Grünfläche' mit Spieleinrichtungen angelegt. Weiterhin sollen die Wohnwege als Mischflächen ausgebaut werden, so dass bei Einrichtung eines "verkehrsberuhigten Bereiches nach § 325/326 der Straßenverkehrsordnung" die Kinder auch innerhalb des Straßenraumes Spielmöglichkeiten erhalten.

Die Grünfläche am Ende der Zufahrtsstraße passierend wird eine Verbindung zum Vennbahnweg geschaffen, so dass eine autofreie Wegeverbindung für Erholungssuchende in Richtung Kornelimünster bzw. Niederforstbach besteht.

### 5.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

#### 5.2.2.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

##### Vegetation/Flora

Die Vorhabenfläche ist überwiegend von artenarmen Wiesen und Weiden bestanden. Angrenzend an die Wohnbebauung Münsterstraße werden einige Flächen als Gärten genutzt. Es finden sich neben Zier- auch Nutzgartenbereiche sowie Heckenpflanzungen und Obstgehölze. Zur Vennbahn hin besteht entlang der Wiese eine Abgrenzung aus standortgerechten Heckengehölzen. Auf der Böschung zwischen Plangebiet und angrenzenden Retentionsbecken stockt ein Gehölzstreifen aus mäßig alten Gehölzen.

Es wurden keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW besonders geschützten Biotop vorgefunden. Schutzwürdige Pflanzenarten wurden nicht beobachtet.

##### Fauna

Im Frühjahr 2001 wurde im Untersuchungsgebiet eine Erfassung des Sommervogelbestandes durchgeführt.

Die untersuchten Strukturen weisen nur wenige Brutvogelreviere auf. Lediglich anspruchslosere Arten sind mit einzelnen Brutpaaren vertreten. Teilflächen dienen jedoch einem größeren Spektrum an Arten als Nahrungshabitat. Von den Nahrungsgästen werden die offenen Wiesen- und Weidenflächen bevorzugt. Häufiger vertreten waren vor allem anspruchslosere und zur Verstädterung neigende Arten. Es konnte nur eine Art der Roten Liste NRW – die Turteltaube – beobachtet werden.

Von den beobachteten Vogelarten wird keine in den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie (strenger Schutz) aufgeführt wird.

Die geplante Eingriffsfläche hat keine Bedeutung für Amphibien und Reptilien. Weitere planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

#### 5.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

##### Vegetation/Flora

Hinsichtlich der Vegetation bietet die Fläche nur ein geringes Konfliktpotential, da die Fläche früher zur Zwischenlagerung von Bodenaushub einer benachbarten Baumaßnahme genutzt und anschließend neu planiert und eingesät wurde. Hieraus resultiert auch die Böschung zu den Becken für die Niederschlagsversickerung.

Durch die Bebauung gehen ökologisch mäßig wertvolle Grünland- und Gartenflächen auf Sekundärstandort sowie verschiedene Einzelgehölze verloren. Insgesamt werden rund 7.900 m<sup>2</sup> von insgesamt 13.400 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt.

Die Gehölze in den Randbereichen bleiben weitestgehend erhalten und werden durch das Vorhaben nur geringfügig beeinträchtigt. Der Mindestabstand der geplanten Bebauung zum Feldgehölz auf der Sekundärböschung an der Westgrenze beträgt mindestens 3 m. Zur Absicherung des Bestandes werden die beim Aushub der Baugruben notwendigen Sicherheitsmaßnahmen getroffen, so z.B. die Anlage von Wurzelvorhängen. Lediglich ins Gelände hineinragende Äste von zu erhaltenden Bäumen müssen zurück geschnitten werden, um eine unkontrollierte Beschädigung der Bäume in der Bauphase zu verhindern.

Von dem geplanten Eingriff sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 62 LG NW besonders schützenswerten Lebensräume und auch keine gefährdeten Pflanzenarten betroffen.

#### Fauna

In Bezug auf die Vögel muss von der Abnahme des Nutzungspotenzials ausgegangen werden.

Durch die Bebauung und das Verkehrsaufkommen wird vor allem das Nahrungsangebot für Vögel reduziert. Ein lokaler Artenverlust ist jedoch nicht zu erwarten, da das vorgefundene Artenspektrum auch im Umfeld vertreten ist und keine seltenen Arten betroffen sind.

Im Untersuchungsgebiet finden sich keine schutzwürdigen Lebensräume. Anhand der Ergebnisse der bestehenden Erfassungen lässt sich ableiten, dass Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind.

#### 5.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

##### Flora/Fauna

Die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt sind ausgleichbar und werden im Rahmen der Maßnahme minimiert. Aufgrund der weitgehenden Überbauung der Fläche sind nur geringe Kompensationsleistungen auf der Fläche selber zu erbringen. Der Ausgleich wird z.T. auf der Eingriffsfläche in Form von Baumpflanzungen im Straßenraum, Begrünung von Dachflächen, die Anlage einer einzeiligen Buchenhecke entlang der Südgrenze und Fortführung der bestehenden Gehölzpflanzungen entlang der Vennbahntrasse sowie der nördlichen Grundstücksgrenze realisiert.

Der weitere Ausgleich erfolgte bereits vorlaufend durch die externe Anlage von zwei Obstwiesen mit alten, hochstämmigen Obstsorten, die bereits mit dem Bebauungsplan 852 A vor einigen Jahren den Vorgaben entsprechend realisiert wurden. Eine Fläche (9.100 m<sup>2</sup>) liegt am Krebsloch, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die andere Ausgleichsfläche (1.500 m<sup>2</sup>) befindet am Nordrand von Walheim (pro terra 2012, Darstellung der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen 852A und 852B „Wohnen+ Arbeiten-Münsterstraße“).

#### 5.2.3. Schutzgut Boden

##### 5.2.3.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im Kataster der Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen als Altablagerungsfläche erfasst. Es handelt sich nach aktuellem Katasterauszug von 2013 um die beiden Teilgebiete mit den Kataster-Nummern AA 9185 und AA 9941, die als Ablagerungsflächen von

Abraummaterial aus dem Steinbruch beschrieben werden. Der eigentliche Steinbruch mit der Katasternummer AA 9176 stammt aus den 1940er Jahren und reicht nur in geringer Fläche im äußersten Osten ins Baugebiet hinein (ALTENBOCKUM 2014).

Nach Altenbockum (2014) lässt sich aufgrund einer Überprüfung der Schadstoffkonzentrationen im Boden und einer Bewertung der Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser zusammenfassend Folgendes ausführen:

Nach den aktuellen Untersuchungen sind im Boden lokal geringe Prüfwertüberschreitungen der Nutzungskategorie Wohngebiet für die Parameter Blei, Nickel und Cadmium im zentralen und westlichen Teil des B-Plan-Gebietes auszumachen. Auch wenn durch geogene Bedingungen und die historische Erzgewinnung und –verarbeitung großflächig im Raum Kornelimünster vergleichbare Bodenbelastungen vorliegen, ist im Rahmen der geplanten Baumaßnahme das gefahrlose Wohnen und Arbeiten sicherzustellen. Dieses ist im Baugebiet durch die Unterbindung des Direktkontakts zwischen Mensch und Boden zu gewährleisten. Da von einer vergleichbaren Bodenbelastung über die gesamte Auffüllungsmächtigkeit auszugehen ist, ist zur sicheren Unterbindung des Kontaktpfades im Baugebiet der anstehende Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,35 m auszutauschen und durch sauberen Boden zu ersetzen oder – falls aufgrund der Höhenplanung im Baugebiet möglich – durch sauberen Boden in gleicher Mächtigkeit zu überdecken. Bei der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser konnte durch die Art, Menge und Verfügbarkeit der Schadstoffe, des hohen Grundwasserflurabstandes, der geringen Sickerwasserrate sowie der großen Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone eine vom Bodenmaterial ausgehende Gefährdung des Grundwassers am Standort sicher ausgeschlossen werden.

Da es sich um einen Sekundärstandort mit einer Bodenauffüllung bzw. umgelagerten Bodenaushub handelt, sind die Böden nicht als schutzwürdig einzustufen.

#### 5.2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Bebauung wird weit über die Hälfte der Fläche neu versiegelt. Da es sich um Sekundärböden jüngeren Alters handelt, sind die Auswirkungen hinsichtlich des Bodenschutzes gering. Die geplante Baumaßnahme führt durch die Überdeckung und Versiegelung des Bodens zu einer Unterbindung des Direktpfades Boden – Mensch und durch die Reduzierung des Sickerwassereintrags zu einer weiter eingeschränkten Schadstoffmobilität.

Eine Gefährdung der Anwohner durch eine Schadstoff- Remobilisierung im Boden durch die Maßnahme kann ausgeschlossen (Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße 852B- ergänzende Bewertung der Gefahrensituation und Konzept zum weiteren Vorgehen- Altenbockum & Partner Geologen, 2014).

Der Untergrund ist als unmittelbarer Gründungsboden für Tragwerkslasten ungeeignet. Die vorgesehenen aushubarmen Gründungsmaßnahmen minimieren Setzungsunterschiede auf ein bauwerksunschädliches Maß. Einflüsse auf Nachbargrundstücke können ausgeschlossen werden (Stellungnahme zu möglichen bautechnischen Auswirkungen von Bautätigkeit auf die Nachbargrundstücke- Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH , 2002).

#### 5.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Der im Baugebiet anfallende Oberboden kann aufgrund seiner Schwermetallbelastung nicht in unversiegelten Bereichen der Hausgärten an der Oberfläche verbleiben. Stattdessen ist in den

künftigen Hausgarten- und Kinderspielbereichen sauberer Abdeckboden in einer Mächtigkeit von 0,35 m aufzubringen. Das einzubringende Bodenmaterial muss die entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen einhalten. "Der im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahmen zu beauftragende Bodenschutz-Sachverständige wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (sämtliche) Erdarbeiten überwachen und so - in dieser Hinsicht - gesundheitlich einwandfreie Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten." (Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße 852B-ergänzende Bewertung der Gefahrensituation und Konzept zum weiteren Vorgehen- Altenbockum & Partner Geologen, 2014).

Die erforderlichen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sichergestellt (STADT AACHEN, BP Nr.852 B – Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten / Vorlage zum Offenlagebeschluss, 2004).

Da der Schüttungsuntergrund als unmittelbarer Gründungsboden für Tragwerkslasten ungeeignet ist, müssen bei einer Bebauung zur Gewährleistung von Schadenfreiheit an den neuen Häusern gründungstechnische Zusatzmaßnahmen ergriffen werden. So sollen Setzungsunterschiede auf ein bauwerksunschädliches Maß ausgeglichen und Einflüsse auf Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden. Voraussetzung hierfür sind gut ausgesteifte, kompakte Baukörper auf kleinen, gedungenen Grundrissen (Geotechnische Stellungnahme zu den generellen Gründungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet 852B- Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, 2012).

Aushubmaterial, das nicht im Rahmen des Bodenmanagements vor Ort zur Geländemodellierung unterhalb einer Versiegelung genutzt werden kann, ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelwerke einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen (ALTENBOCKUM 2014).

#### 5.2.4. Schutzgut Wasser

##### 5.2.4.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

###### Grundwasser

Der Untergrund im Gebiet besteht aus Kalksteinen (z.T. verkarsteter Kohlenkalk). Aufgrund seiner Klüftigkeit und der dadurch bedingten hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit ist der Kalkstein als besonders gegen Verunreinigungen gefährdet einzustufen und zu schützen. Im Plangebiet wird das Kalkgestein von mehreren Metern mächtigen Aufschüttungen überlagert. Das Grundwasser steht bei über 10 m unter Flur. Laut Gutachten ALTENBOCKUM (2001 b, ergänzende Stellungnahme) wurden bei einigen Sondierungen Stauwasseransammlungen festgestellt. Ein durchgehender Stauwasserhorizont war im feinkörnigen, gering wasserdurchlässigen Auffüllungskörper jedoch nicht nachweisbar. Ein ergiebiger Grundwasseraustrag aus dem Ablagerungskörper ist nicht anzunehmen. Nach ALTENBOCKUM 2014 ist aufgrund des geringen Schadstoffpotenzials, der hydrogeologischen Situation mit sehr geringem Sickerwasseranfall und des hohen Rückhaltevermögens der ungesättigten Bodenzone eine Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen.

###### Oberflächengewässer/Niederschlagswasser

Auf dem Gelände sind keine offenen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Das quer über das Gelände verlaufende begradigte Bachbett des ehemaligen Eselsbaches liegt in einer Tiefe von ca. 12 m unter Geländeoberkante. In dem Bachbett verläuft heute ein öffentlicher Kanal. Die aufgefüllten Böden haben einen hohen Anteil von tonigen und sandig-kiesigen Beimengungen und somit einen Durchlässigkeitsbeiwert, der für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist. Diese Aussage bestätigt auch die Versickerungspotentialkarte. Auf dem Nachbargrundstück wurden vorbereitend Regensammel- und Versickerungsbecken angelegt. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird getrennt gesammelt, dem Sammelbecken zugeführt und von dort in das Versickerungsbecken geleitet. (Stadt Aachen 2013, Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in Aachen FB 36/30 D1980)

#### Abwasser

Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen-Süd. Die angrenzenden Straßen entwässern im Mischverfahren. Der vorhandene städtische Kanal kann zusätzliches Abwasser bis maximal 12l/s aufnehmen. (Vorgabe der Stadt Aachen vom 02.07.2004, Zusage durch die STAWAG Februar 2013)

#### 5.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

##### Grundwasser

Bei einem Grundwasserflurabstand von über 10 m binden unterkellerte Gebäude nicht in das Grundwasser ein. Detaillierte Gründungsanforderungen werden entsprechend der geplanten Baukörper und des lokal erkundeten Bodenaufbaus festgelegt.

##### Oberflächengewässer/Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht möglich. Da auf dem Grundstück keine Möglichkeiten zur Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer bestehen, ist eine Ausnahmesituation nach § 51a, Abs. 4 LWG gegeben. Vorbereitend für den B-Plan 852 B sind die Regensammel- und Versickerungsbecken auf dem Nachbargrundstück angelegt worden.

##### Abwasser

Die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstückes kann laut Stellungnahme der STAWAG „2013 auf dem über das Grundstück verlaufenden öffentlichen Kanal, auf 12 l/s gedrosselt, erfolgen. Dieser Einleitwert wird durch die getrennte Sammlung der Niederschlagswasser in den auf dem Nachbargrundstück angelegten Rückhaltebecken mit anschließender Versickerung gesichert. (GEHA Ingenieurbüro, Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung, Mai 2013)

#### 5.2.4.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

##### Grundwasser

Weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind nicht erforderlich.

##### Niederschlags-/Abwasser

Die Einleitung von Abwasser in den städtischen Kanal wird entsprechend den Vorgaben des Tiefbauamtes auf 12l/s gedrosselt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Abflußbeiwerte des Bodens im B-Planbereich nicht möglich.

Die anfallenden Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet werden den Regensammel- und Versickerungsbecken auf dem Nachbargrundstück zugeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wurde am 14.08.2013 durch die Stadt Aachen, Untere Wasserbehörde, erteilt.

Aus ökologischer und gestalterischer Sicht soll eine extensive Begrünung der Flachdächer von mindestens 40 % festgesetzt werden.

Großflächige Metalleindeckungen (auch Fassaden), wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind nicht vorgesehen. Aluminiumverkleidungen sind zulässig.

Die vertragliche bzw. planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

#### 5.2.5. Schutzgut Luft und Klima

##### 5.2.5.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Landschaftlich liegt das Plangebiet auf den höheren Hanglagen zum Indetal, am Rand des auf dem Plateau gelegenen Siedlungsgebietes und fällt leicht nach Nordost hin ab.

Das Indetal ist lokalklimatisch durch die Wirkung eines Berg-Tal-Windsystems geprägt.

Vornehmlich während austauscharmer Strahlungswetterlagen wird verstärkt auf den sogenannten klimaaktiven Frei- und Grünflächen Kaltluft gebildet, die über ein Talwindssystem im Aachener Süden Richtung Kornelimünster und Stolberg geführt wird. Das Indetal hat somit die wichtige klimatische Funktion einer Kaltluftabflusszone. Der allgemeine Luftaustausch hingegen ist im Talbereich der Inde durch seine Rinnenlage sehr eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt am Rand einer Kaltluftabflusszone mit unmittelbarem räumlichem Anschluss zum Indetal. Diese Zone wird vor allem durch höher gelegene Kaltluftbildungsflächen sowie dem nur sehr locker bebauten und durchgrünten Nordwestteil Kornelimünsters gespeist.

##### 5.2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Zusätzliche Luftschadstoffemissionen durch die geplante Nutzung sind aufgrund der hier beabsichtigten reinen Wohnstruktur nicht zu erwarten.

Durch Versiegelung und Verbauung von klimarelevanten Freiflächen gehen in geringem Umfang Kaltluftproduktionsflächen verloren. Eine Beeinträchtigung des Kaltluftabstroms zum Indetal durch die Bebauung findet nicht statt, da das Plangebiet diese Zone nur am Rand streift.

##### 5.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

###### Belüftung

Zur optimalen Belüftung der Baufläche wird die Versiegelung möglichst gering gehalten. Auflockernde Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen tragen dazu bei.

###### Energie- und Klimaschutz

Durch die Berücksichtigung energiesparender Bauweisen, Nutzung Sonnenenergie usw. wird den Belangen des Energie- und Klimaschutzes Rechnung getragen.

## 5.2.6. Schutzgut Landschaft

### 5.2.6.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt am Rand einer welligen Hochfläche in Randlage zum Indetal auf einer leicht nach Nordost hin abfallenden Fläche. Die Planfläche grenzt unmittelbar an einen jüngeren bebauten Bereich der Ortslage von Kornelimünster mit Wohn- und gewerblicher Bebauung. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch ein Zusammenwirken von Industriegebäuden, Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen auf bewegtem Relief geprägt. Der Übergang in die offene Landschaft ist mit Gärten, Wiesen mit lockerem Gehölzbestand und einer Remise vergleichsweise charakteristisch für dörfliche Randlagen. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich von anthropogenen Nutzungen geprägt. Aus der Umsetzung des Bebauungsplans 852 A hat sich eine neue Grenzsituation ergeben, die durch den Bebauungsplan 852 B aufgegriffen wird und den neuen Ortsrand bildet.

### 5.2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

#### Orts- und Landschaftsbild

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die Eingriffsfläche ist nur von Osten bis Nordosten, vom Luffer Weg her, besser einsehbar. Zum Vennbahnweg im Nahbereich besteht eine Sichtverschattung durch den Gehölzriegel und einen Reliefsprung. Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche an und wird gut durch randliche Gehölzstrukturen eingegrünt. Diese werden durch zusätzliche neue Gehölzpflanzungen verstärkt. Die Bauhöhe wird überwiegend I- bis II-geschossig sein. Die III-geschossige Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke an.

Zur Betonung der nordöstlichen Ecksituation wird hier ein weiterer III-geschossiger Bau entstehen. Im Übrigen passen sich die vorgesehenen Gebäudehöhen dem zum Vennbahnweg leicht abfallenden Gelände an. Auch die III-geschossige Bebauung wird mit ihren Traufhöhen unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung bleiben.

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die geplante Bebauung strukturell in die bestehende Umfeldbebauung eingliedert.

### 5.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

#### Orts-/Landschaftsbild

Mit dem Erhalt sowie der Ergänzung der randlich umfassenden Gehölzbestände wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und ein fließender Übergang zur unverbauten Landschaft hergestellt. Die Pflanzung von Bäumen an Straßen und Plätzen dient ebenso der Auflockerung der Bebauung wie die festgesetzte Dachbegrünung.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft durch die Bebauung erfolgt.

## 5.2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- oder Sachgüter vor.

## 5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihr Zusammenwirken werden durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen.

#### 5.4. Grundlagen, Quellen und Rechtsgrundlagen

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

##### Gutachten

ALTENBOCKUM & PARTNER (2001 a): Altlastenuntersuchung im Bebauungsplangebiet Münsterstraße in Aachen-Kornelimünster

ALTENBOCKUM & PARTNER (2001 b): Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße in Aachen-Kornelimünster. Ergänzende Stellungnahme zu Bodenverunreinigungen und einer potenziellen Grundwassergefährdung.

ALTENBOCKUM & PARTNER (2014): Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße (852 B) in Aachen – Kornelimünster. Ergänzende Bewertung der Gefahrensituation und Konzept zum weiteren Vorgehen

GEHA INGENIEURE, (MAI 2013) Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung – Münsterstraße, Kornelimünster.

PROFESSOR DR.-ING. H. DIELER + PARTNER GMBH (10.12.2002): Geotechnischer Bericht / Baugrundgutachten für eine Teilfläche des Plangebietes (Ergänzungen 11.01.2003)

PRO TERRA (Nov. 2001): Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Dez. 2002): Landschaftspflegerische Begleitplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 852 A "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Okt. 2003): Landschaftspflegerische Begleitplan für die Regenrückhaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Mrz. 2004): Landschaftspflegerische Begleitplan für den Bebauungsplan 852 B "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Nov. 2012): Darstellung der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen 852A und 852 B "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (26.07.2001): Schalltechnisches Gutachten SI-A01/233/07 Schall- Immissionsprognose

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (18.01.2002): Schalltechnisches Gutachten SI-A02/004/01 Lärmeinwirkung der Gewerbebetriebe Rueb Druck und Getränke Laschet

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (25.07.2002): Schalltechnisches Gutachten SI-A02/267/06 Lärmeinwirkungen der B 258 / Napoleonsberg

#### Rechtsgrundlagen

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 10. Mai 2007, BGBl. I S. 666 (Hinweis: Das Gesetz tritt am 14. November 2007 in Kraft.)

LG NW Landschaftsgesetz – Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, GV.NW. S. 568, zuletzt geändert am 15. Dezember 2005, GV.NW. S. 791

EUArtSchV Europäische Artenschutzverordnung, Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG Nr. L 61 S. 1 vom 3.3.1997) zuletzt geändert durch VO (EG) Nr.1332/2005 vom 9. August 1995 (Abl. EG vom 19.8.2005, L 215, S.1 ff., in Kraft seit dem 22.8.2005), berichtigt am 27. April 2006 (ABl. EG Nr. L 113, S. 26)

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005 (BGBl. I, S. 258, in Kraft seit dem 25.02.2005, berichtigt am 18.03.05 (BGBl.I, S.896) (Bundesartenschutzverordnung)

#### 5.5. Monitoring

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

#### 5.6. Zusammenfassung

Die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihr Zusammenwirken werden durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen.

### 6. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Kornelimünster Rechnung getragen.

Die vorgesehene bauliche Arrondierung respektiert und stärkt die vorhandene Orts- und Bebauungsgrenze. Die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten kann der baulichen Entwicklung des Ortes Modellcharakter geben. Um ein Nebeneinander von Fußgängern und PKW zu ermöglichen und auf den Wohnwegen sicherzustellen, soll nach Fertigstellung der Maßnahme eine Verkehrsregelung als verkehrsberuhigter Bereich nach den Zeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung (StVO) eingerichtet werden. Die Verkehrsfläche wird so Kindern eine attraktive Spielmöglichkeit bieten.

Das Planungsgebiet ist heute durch einen Busch- und Heckensaum gefasst, der erhalten und weiter entwickelt werden soll.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen der Bauflächen 22 schützenswerte Bäume betroffen und können bei Bebauung dieser Flächen nicht erhalten werden. Hierfür werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Es wurden bereits insgesamt 33 Bäume neu gepflanzt und haben sich gut entwickelt. 2 weitere Baumpflanzungen sind geplant, die Dachflächen werden zu 40 % begrünt, das gesamte B- Plangebiet

wird durch Anpflanzung einer Buchenhecken entlang der Südgrenze neu gefasst, die bestehenden Gehölzstrukturen an der Vennbahntrasse und der nördlichen Grenze werden standortgerecht ergänzt und durch Festsetzung geschützt.

Der Begründung ist der Baumbilanzplan, der den aktuellen Stand Bestand / Planung 2015 darstellt, als Anlage beigefügt.

Sonstige Umweltrelevante negative Auswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Da der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B - Münsterstraße Wohnen und Arbeiten - den rechtskräftigen Landschaftsplan, der für diesen Bereich den „besonderen Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“, mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß Flächennutzungsplan geplanten Nutzung“, festsetzt, überlagert, wird dieser mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 852 B außer Kraft gesetzt, soweit sich sein Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 852 B überdeckt.

Außerdem überlagert der Bebauungsplanes Nr. 852 B - Münsterstraße Wohnen und Arbeiten - im Bereich der Haupterschließungsstraße den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 852 B wird dieser außer Kraft gesetzt, soweit sich sein Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 852 B überdeckt.

## **7. Kosten**

Kosten für Entschädigungen gemäß § 39 ff BauGB sind nicht zu erwarten, da keine Maßnahmen getroffen werden, die sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken.

Die verkehrstechnische Erschließung wird von dem Erschließungsträger, die entwässerungstechnische Erschließung wird durch die Stadtwerke Aachen AG (Stawag) finanziert.

Die übrigen Kosten werden von den Grundstückseigentümern bzw. von den zukünftigen Nutzern getragen. Dies wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

## **8. Städtebaulicher Vertrag**

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag) der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen.

## **9. Plandaten**

Plangebiet	ca. 1,34 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
Private Grünfläche	ca. 0,05 ha
Nettowohnbauland	ca. 1,13 ha

Es werden ca. 54 Wohneinheiten geschaffen für ca. 140 Einwohner.

Hinweis:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ca. 1,0 ha

am „Schiffing„ ca. 0,15 ha

am „Krebsloch„ ca. 0,90 ha

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am 09.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße – als Satzung beschlossen hat.

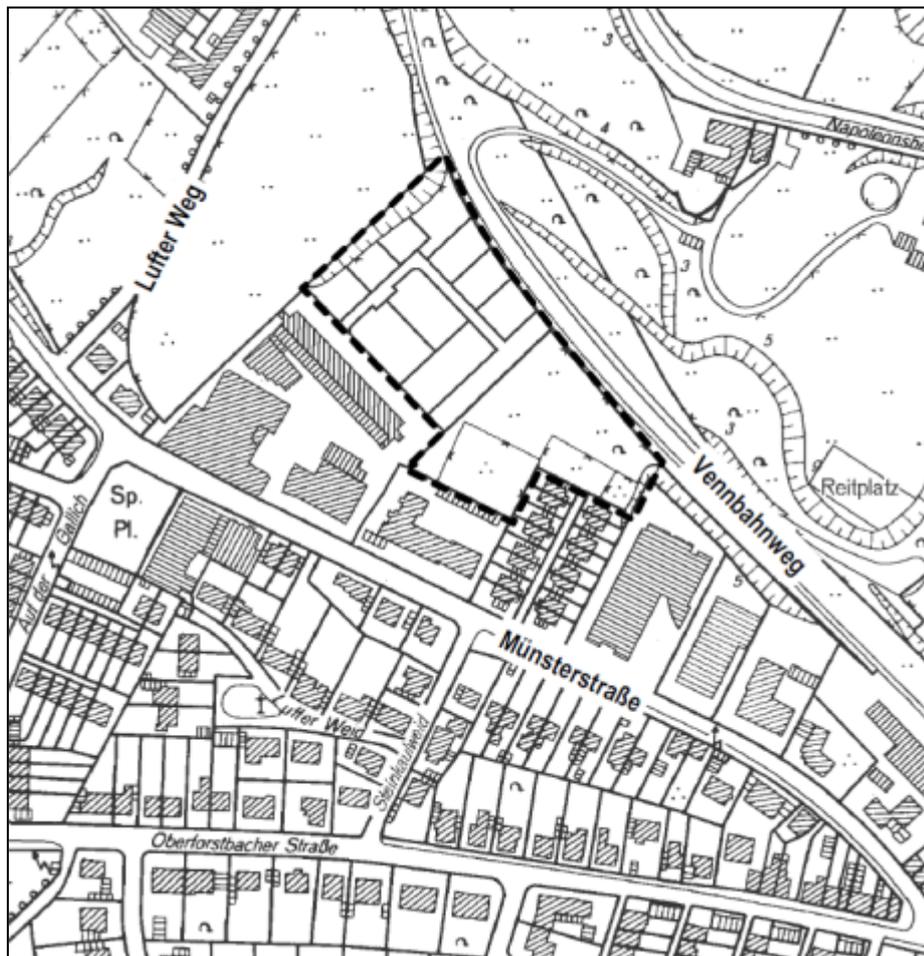
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 10.12.2015

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

**Schriftliche Festsetzungen**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 852 B**  
**- Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -**

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NW (BauONW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Für die mit WA2 (a1) bezeichnete Baufläche wird als abweichende Bauweise (Kettenhausbebauung) festgesetzt:  
  
Die Gebäude sind an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zweigeschossig ohne Grenzabstand zu errichten.  
Die Gebäude sind an der südöstlichen Grundstücksgrenze eingeschossig ohne Grenzabstand und im darüberliegenden Obergeschoss mit einem Grenzabstand von mind. 3,0 m zu errichten.  
  
Ausnahmsweise ist bei den nordwestlichen Endhäusern der Kettenhausbebauung auf ein Heranbauen an die seitliche Grundstücksgrenze zu verzichten und ist ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche von mind. 2,5 m einzuhalten.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Für die mit (e) bezeichneten Bauflächen wird festgesetzt, dass Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
- 2.2 Die maximalen Gebäudehöhen werden gemessen über NHN / Normalhöhen über Null.  
  
Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen von 0,5 m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.
- 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 7 die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und Garagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf, sofern die baulichen Anlagen begrünt werden.
- 2.4 Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

**3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 12, § 14 BauNVO)**

- 3.1 Im WA-Gebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen unzulässig.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenbegrenzungslinie bzw. zwischen Baugrenzen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Vorgärten) ausgeschlossen. Ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, Terrassen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.

#### **4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb der mit „H„ gekennzeichneten Flächen sind einzeilige Buchenhecken (3 Stk./ m, 3j. v. 80-120) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2 Innerhalb der Privaten Grünfläche (Spielplatz) sind mind. 6 Bäume (Linden) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3 Innerhalb der Verkehrsfläche sind 5 Straßenbäume einer Sorte mit einem Stammdurchmesser von 18 bis 20 cm zu pflanzen.
- 4.4 Die als zu erhalten festgesetzten Anteile der Hecken, Gehölze und Sträucher entlang des Vennbahnweges und der westlichen Grundstücksgrenze dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden, sondern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.
- 4.5 Sämtliche Dachflächen sind zu einem Anteil von min. 40% extensiv zu begrünen.

#### **5. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Das gesamte Plangebiet ist gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Böden sind lokal durch Auffüllungen mit Schwermetallen(Nickel, Blei und Cadmium) belastet. Diese Belastung entspricht der geogenen (natürliche Ursache) Belastung der Böden im Raum Kornelimünster. Eine Nutzung als Ziergarten und Kinderspielfläche ist unbedenklich, wenn die Auffüllungen in diesem Bereich mit mindestens 35cm unbelastetem Boden abgedeckt werden. Eine Nutzung als Nutzgarten ist unbedenklich, wenn im Nutzgartenbereich eine Mindestabdeckung in einer Mächtigkeit von 60cm mit unbelastetem Bodenmaterial durchgeführt wird.

#### **6. Hinweise**

##### **6.1 Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Sollten Bombenblindgänger/Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Aachen, Hubert-Wienen-Str. 25, 52070 Aachen, Tel. 0241/9108710 (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstezeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

##### **6.2 Bodendenkmäler**

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

## 7. Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen bis max. 15 Grad zulässig.
- 7.2 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 7.3 Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 0,80 m in Höhe oder Tiefe sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Geländesituation dies erforderlich macht.
- 7.4 Böschungen dürfen nicht steiler sein als 1: 3.
- Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1: 2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden kann.
- 7.5 Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Garagen sowie Gründungen und massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am .....2015 den Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße – als Satzung beschlossen hat.

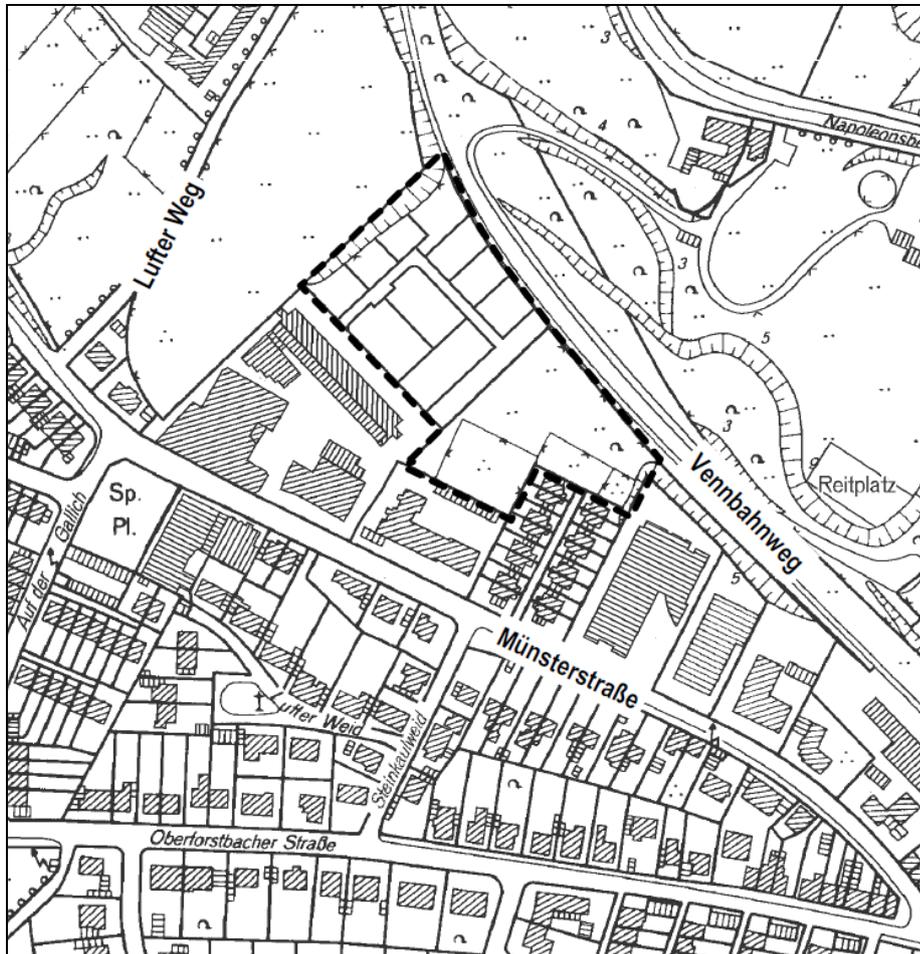
Es wird bestätigt, dass die oben genannten Schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den                      2015

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

**Zusammenfassende Erklärung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 852 B**  
**- Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -**

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim



Lage des Plangebietes

## 1. Verfahrensablauf

Durch das Projekt -Wohnen und Arbeiten- sollte an der Münsterstraße eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die dort ansässigen Betriebe geschaffen werden, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes der Firma Schell Grüntechnik mit einem Wohnstandort gefördert werden.

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Bürger zur gesamten Entwicklung des Gebietes ist vom 04.03 - 06.03. 2002 erfolgt. Um den Schutz der geplanten Wohnbebauung gegenüber der geplanten Gewerbebauweiterung sicherzustellen wurde das Verfahren 2002 in zwei Verfahrensbereiche aufgeteilt.

Die geordnete Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Münsterstraße wurde im B-Plan 852 A planungsrechtlich festgesetzt, der Ende 2003 rechtskräftig wurde.

Die Schaffung von Wohnungsbauflächen in dem angrenzenden Plangebiet wurde in dem B-Plan 852 B Verfahren vorbereitet. Die erste Offenlage des B-Planes 852 B ist Ende 2004 / Anfang 2005 erfolgt, die weitere Ausarbeitung war in 2005 bis zum Satzungsbeschluss vorbereitet. Rechtskraft durfte erst erreicht werden, nachdem der schallschützende Funktionsriegel als erste Maßnahme der B-Plan 852 A fertiggestellt war, so dass die abschließende Vorlage zum Ratsbeschluss nicht mehr erfolgte und das Verfahren bis 2011 ruhte.

Die lange Bearbeitungspause führte zu einer erneuten Prüfung der Planung, in deren Verlauf auch ergänzende Gutachten erstellt wurden. Eine zwischenzeitlich abgestimmte neue Widmung der Verkehrsflächen machte eine erneute Offenlage erforderlich, die in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden hat.

## 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Kornelimünster als bevorzugtem Wohnstandort im Aachener Süden herrscht eine gesteigerte Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern. Das Plangebiet bietet sich wegen der ortskernnahen Lage am Ortsrand von Kornelimünster und der bereits vorhandenen Infrastruktur aus städtebaulicher Sicht als Wohnbaufläche an. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine im wesentlichen I- und II- geschossige Bebauung vor. In der Mitte des Plangebietes entlang der Haupterschließungsstraße und auf der Plangebietsecke wird die Möglichkeit zu einer III-geschossigen Bebauung geschaffen. Die Erhöhung der Dichte im Zentrum des Gebiets ermöglicht die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen.

An den zum Landschaftsraum orientierten Rändern des Bebauungsplanbereiches entstehen insgesamt 13 Bauflächen für I- bis II-geschossige freistehende Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten. Im Zentrum des Bebauungsplangebietes werden Bauflächen für 6 Ketten- und 10 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit ausgewiesen. An der Haupterschließungsstraße wird als WA 7 eine Fläche für ein bis zu 3-geschossiges Mehrfamilienhaus und in der anschließenden Stichstraße eine Fläche für 4 zweigeschossige Reihenhäuser entwickelt. So werden insgesamt etwa 54 Wohneinheiten entstehen. Im Rahmen der Wohnbaumaßnahme wird sozialer Wohnungsbau unter Berücksichtigung ortsspezifischer Kriterien mit verwirklicht werden.

Das geplante Wohngebiet grenzt sich zu der gewerblichen Nutzung durch einen gegliederten Baukörper bestehend aus Hallenelement, Funktionsriegel und Wohneinheiten ab. Die Anlage des ca. 3,0 m unter Münsterstraßenniveau liegenden Gewerbehofes, der zu allen Seiten konsequent geschlossenen wird, ermöglicht ein unmittelbares Nebeneinander. An die Vennbahntrasse wird das Wohngebiet über einen mit Bäumen angelegten Quartiersplatz mit Treppenanlage angeschlossen, so dass durch das neue Quartier eine autofreie Wegeverbindung für Erholungssuchende in Richtung Kornelimünster bzw. Niederforstbach geschaffen wird.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 852 B- Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten – wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Von der Planung gehen, unter Voraussetzung der Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Durch die Bebauung gehen ökologisch mäßig wertvolle Grünland- und Gartenflächen auf Sekundärstandort sowie verschiedene Einzelgehölze verloren. Es werden rund 7.900 m<sup>2</sup> von insgesamt 13.400 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt.

Da es sich um einen Sekundärstandort mit einer Bodenauffüllung bzw. umgelagerten Bodenaushub handelt, sind die Böden nicht als schutzwürdig einzustufen.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen der Bauflächen 24 Bäume betroffen, von denen 10 noch nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Diese können bei Bebauung der Flächen nicht erhalten werden. Hierfür werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Es wurden bereits insgesamt 33 Bäume neu gepflanzt und haben sich gut entwickelt, 2 weitere Baumpflanzungen sind geplant, die Dachflächen werden zu 40 % begrünt, das gesamte B-Plangebiet wird durch Anpflanzung einer Buchenhecken entlang der Südgrenze neu gefasst, die bestehenden Gehölzstrukturen an der Vennbahntrasse und der nördlichen Grenze werden standortgerecht ergänzt und durch Festsetzung geschützt.

Weiterer Ausgleich ist durch Anlage von 2 Obstwiesen extern erfolgt.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 2002 durchgeführt, die erste öffentliche Auslegung des Planes erfolgte 2004. Die Planung wurde anschließend so überarbeitet, dass sich die III-geschossige Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und mit ihren Traufen unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung bleibt. Dies wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan sichergestellt. Somit passen sich die vorgesehenen Gebäudehöhen dem zum Vennbahnweg leicht abfallenden Gelände an.

Durch Spielflächen innerhalb und außerhalb des Wohngebietes wird für Kinder aller Altersklassen ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Da der vorhandene aufgeschüttete Boden als unmittelbarer Gründungsboden für Tragwerkslasten ungeeignet ist, müssen im Fall einer Bebauung zur Gewährleistung von Schadenfreiheit an den neuen Häusern gründungstechnische Zusatzmaßnahmen ergriffen werden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 852 B hat in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden. In dieser Zeit sind 25 schriftliche Eingaben von Bürgern erfolgt, die zum Teil komplett identisch oder in weiten Teilen gleich formuliert sind.

Die Eingaben der unmittelbar durch die Planung betroffenen Anwohner befassen sich mit folgenden Themen:

**Baugrund und Setzungen:** es wurde befürchtet, dass durch die Neubaumaßnahmen auf der mit WA 7 gekennzeichneten Fläche Schäden an der bestehenden Bebauung an der Münsterstraße 36c, 38a-38c sowie 42 a-42b ausgelöst werden und der Boden unter der bestehenden Bebauung in Bewegung gerät. Bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme des Büro Dielers vom 19.06.2002 beschriebenen Maßnahmen für die Gründung der Neubauten werden bauwerksschädliche Einwirkungen auf die Nachbarbebauung vermieden.

**Geschossigkeit und Dichte:** von den Bürgern wurde die III-Geschossigkeit der Häuser im Gebiet WA7 bemängelt. Die max. Höhe der III-geschossig zu bebauenden Flächen ist im B-Plan festgesetzt, aufgrund der Geländetopografie bleiben diese unter der Höhe der bestehenden Nachbarbebauung. Die geplante Dichte entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

**Lärm:** es wurde befürchtet, dass sich die Lärmbelastung am Lufte Weg durch den vorhandenen Gewerbebetrieb und die Neuausweisung eines Wohngebietes unzulässig erhöht und die Erstellung einer Lärmprognose angeregt. Für die Gewerbeflächen wurden zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Der aus einer zusätzlichen Wohnnutzung resultierende Lärm wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH vom 26.07.2001 berechnet und prognostiziert. Nach

Umsetzung der Planung entsteht eine insgesamt zulässige Lärmsituation an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Baumbestand/ bestehende Nutzung von Teilflächen: von den Bürgern wird auf die unvollständige Kartierung der Bestandsbäume im Bereich des geplanten WA 7 und der dort derzeit befindlichen Gärten hingewiesen, die eine besondere Qualität für die Nutzer der angrenzenden Bestandsbebauung aufweisen.

Zum Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem die Bestandssituation aufgenommen und ein erforderlicher Ausgleich für die Planung bilanziert und festgesetzt wurde. Diese Maßnahmen sind zu einem großen Teil bereits vorgehend umgesetzt worden.

Ergänzend wurde ein aktueller Baumbilanzplan erstellt, in dem alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Aachen heute schützenswerten Bäume auf dem gesamten Grundstück kartiert werden, so wie entfallende Bäume und Neupflanzungen dargestellt sind. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt zum Umgang mit diesem Baumbestand ist erfolgt.

Spielplatz/ Quartiersplatz: Die geplante Lage des Spielplatzes an der Vennbahntrasse wird kritisch bewertet. Es wird auf die starke Frequentierung der Vennbahntrasse und damit verbundene Gefahren für spielende Kinder verwiesen, verbunden mit der Anregung den Spielplatz besser in das Zentrum des neuen Wohngebietes in die mit WA7 bezeichnete Fläche zu verlegen.

Eine besondere, höhere Gefährdung aufgrund der Randlage ist nicht zu erkennen, vielmehr scheint diese Position geeignet die Beeinträchtigung der Anwohner durch Nutzer des Platzes (Spielgeräusche o.ä.) zu mindern.

#### **5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken der Landwirtschaftskammer Rheinland konnten im Laufe des Verfahrens ausgeräumt werden.

Bei der erneuten Offenlage wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Sachverhalte zu der Planung vorgetragen. Die STAWAG als Versorgungsträger hat auf die erforderliche Aufstellung einer Trafostation zur Gebietsversorgung hingewiesen, ein Aufstellplatz wurde mit der STAWAG abgestimmt.

#### **6. Ergebnis der Abwägung**

Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden durch entsprechende Maßnahmen, die textlich festgesetzt oder im städtebaulichen Vertrag geregelt sind, reduziert bzw. ausgeglichen. Erhebliche negative Auswirkungen sind deshalb durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Rat der Stadt Aachen ist in seiner Sitzung am .....2015 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden während der letzten öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Diese Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am .....2015 den Bebauungsplan Nr. 852 B als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den.....2015

(Marcel Philipp)