

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0387/WP17-2
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	13.04.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 -Trierer Straße / Vennbahnweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand im Planbereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg</p> <p>hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.05.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 sowie den Durchführungsvertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg – gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Reduzierung des geplanten Einzelhandelsgebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Einhaltung der notwendigen Abstandflächen zum Grundstück, Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 1136 (Ringstraße 15 a)
- Konkretisierung und Verdichtung der Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und redaktionelle Anpassung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Begründung
- Beschränkung der Randsortimente im Sondergebiet SO 3 –Lebensmittel-Verbrauchermarkt- auf maximal 20% der Verkaufsflächen

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

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 - Trierer Straße/Vennbahnweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand im Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg in der geänderten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0232/WP17 – Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung
FB 61/0387/WP17 – Bericht über das Ergebnis der Öffentlichen Auslegung
einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Brand den Aufstellungsbeschluss für ein Plangebiet gefasst, das im Norden begrenzt wird durch die Trierer Straße, im Westen durch die Heussstraße, im Süden durch die Rombachstraße und im Osten durch den Vennbahnweg. Städtebauliche Zielsetzung war die Neuordnung des Einzelhandelsstandorts an der Trierer Straße sowie die Entwicklung eines Wohngebietes im südwestlichen Bereich.

Zu diesem Plangebiet hat im Planungsausschuss am 14.06.2012 sowie am 04.07.2012 in der Bezirksvertretung Aachen-Brand die Programmberatung für einen Bebauungsplan gem. §13 a BauGB inkl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

Im weiteren Verlauf der Bearbeitung wurde die Verfahrensart von § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umgestellt, die Bauleitplanung für den Gesamtbereich wurde geteilt in die Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 und des Bebauungsplans Nr. 943 sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 129 und Nr.136.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 wird die Zielsetzung verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Stadtteilzentrums in Aachen-Brand zu schaffen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll durch die Änderung Nr. 129 in „Sondergebiete“ geändert werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hierzu hat in der Zeit vom 20.08.2012 bis 31.08.2012 stattgefunden. Hierzu waren die Planungen ausgestellt, am 28.08.2012 bestand für die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Anhörungstermins Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und folgenden Beschluss gefasst:
„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.“

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 –Trierer Straße /Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung mit folgenden Maßgaben:

-Es sind 20 zusätzliche Bäume zu pflanzen.

-Im Durchführungsvertrag soll die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage sowie einer Elektrotankstelle vereinbart werden.

-Zum Thema Dachbegrünung findet zunächst eine verwaltungsinterne Klärung und darauf aufbauend eine Abstimmung mit dem Investor statt.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 - Trierer Straße/Vennbahnweg- aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hatte am 01.09.2015 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planungen fand in der Zeit vom 26.10.2015 bis 27.11.2015 statt. Parallel dazu wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an den Verfahren beteiligt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat sich in ihrer Sitzung am 16.03.2016 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigt und einen Empfehlungsbeschluss entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung gefasst.

Der Planungsausschuss hat am 17.03.2016 beraten und wie folgt beschlossen:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg – gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

-Reduzierung des geplanten Einzelhandelsgebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Einhaltung der notwendigen Abstandflächen zum Grundstück, Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 1136 (Ringstraße 15 a)

- Konkretisierung und Verdichtung der Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und redaktionelle Anpassung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Begründung.

- Beschränkung der Randsortimente im Sondergebiet SO 3 –Lebensmittel-Verbrauchermarkt- auf maximal 20% der Verkaufsflächen

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 -Trierer Straße/Vennbahnweg- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor vertraglich zu vereinbaren, dass dieser notwendige Anpassungsarbeiten zum Anschluss der Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Fachmarktzentrum an die Heussstraße durchführt und die Kosten hierfür übernimmt“.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan waren bereits für die Ratssitzung am 06.04.2016 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt lagen jedoch noch nicht alle Voraussetzungen zum Abschluss des Durchführungsvertrags vor, so dass der Rat der Stadt in dieser Sitzung lediglich die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes beschließen konnte.

Die Verwaltung empfiehlt nunmehr, auch den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 zu fassen.

Anlage/n:

Entwurf des Durchführungsvertrags

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Zusammenfassende Erklärung

**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg –**

zwischen der

Stadt Aachen

-vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld-
Lagerhausstr. 20, 52064 Aachen

(nachfolgend Stadt genannt)

und der

ALDI GmbH & Co. KG

-- vertreten durch Herrn Uwe Seiler, geschäftsansässig in 52249 Eschweiler, Mariadorfer Straße 1,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die
im Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HR B 1137 eingetragene Gesellschaft mit der Firma
Seiler Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Eschweiler, Geschäftsanschrift: 52249
Eschweiler, Mariadorfer Straße 1, diese wiederum handelnd als alleinige Komplementärin der im
Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HR A 2406 eingetragenen Gesellschaft mit der Firma
Aldi GmbH & Co. Kommanditgesellschaft mit Sitz in Eschweiler, Geschäftsanschrift: Mariadorfer Straße
1, 52249 Eschweiler,
- die ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

über die Ausarbeitung und Durchführung der städtebaulichen Planung für die Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg –.

Präambel

Der Planungsausschuss im Rat der Stadt Aachen hat auf den Antrag der Vorhabenträgerin vom 05.12.2013 am 17.03.2016 den Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg – gefasst.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brand innerhalb des im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt ausgewiesenen Stadtteilzentrums Brand und wird begrenzt nördlich durch die Trierer Straße (L 233) und östlich durch den Vennbahnweg. Es umfasst die Grundstücke der Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstücke 777 tlw., 813, 820 (tlw.), 826, 827 (tlw.), 835 (tlw.), 842, 843, 846, 1135, 1142 und 1158 sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Trierer Straße (L 233) mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,075 ha. Das Plangebiet ist teilweise bebaut mit einer ALDI Filiale und Wohngebäuden.

Die Vorhabenträgerin hat unter dem Beurkundungsdatum des 30. November 2015 die nachfolgenden Liegenschaften erworben. Die entsprechenden Auflassungsvormerkungen wurden der Stadtverwaltung vorgelegt:

- Grundbuch des Amtsgerichts Aachen von Brand Blatt 1807 Gemarkung Brand Flur 7, Flurstück 1158, Gebäude- und Freifläche, Ringstr. 13, groß: 872 qm,
- Grundbuch des Amtsgerichts Aachen von Brand Blatt 1807, Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 1135, Gebäude- und Freifläche, Ringstr. 17, groß: 781 qm
- Grundbuch des Amtsgerichts Aachen von Brand Blatt 1807, Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstücke 813, Verkehrsfläche, Vennbahnweg, groß: 523 qm,
- Sowie folgende Teilflächen:
 - ca. 967 qm aus dem Grundstück Gemarkung Brand Flur 7 Flurstück 820,
 - ca. 2.788 qm aus dem Grundstück Gemarkung Brand Flur 7 Flurstück 835, und
 - ca. 5.416 qm aus dem Grundstück Gemarkung Brand Flur 7 Flurstück 827.

Die sonstigen Liegenschaften befinden sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Plangebiet großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Büros und ergänzende Nutzungen (vgl. § 3 dieses Vertrages) zu realisieren. Die Stadt begrüßt die Vorhaben insbesondere zum Zweck der Stärkung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Brand.

Das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen bestimmen sich im Einzelnen nach dem von der Vorhabenträgerin mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2). Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 zur Erstellung des nachfolgend genannten Bauvorhabens und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen.

§ 1 **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Büros und weiteren, nachfolgend im Einzelnen genannten Nutzungen sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 3) und des Vorhaben- und Erschließungsplans, sowie der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Brand, Flur 7 Flurstücke 777 (tlw) 813, 820 (tlw), 826, 827 (tlw) 835 (tlw), 842, 843, 846, 1135, 1142 und 1158. Es stimmt mit den räumlichen Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans überein. Das Grundstück der Gemarkung Brand Flur 7 Flurstück 1136, das in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen wird, ist nicht Gegenstand dieses Vertrages und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- (4) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 777 tlw.). Die Grundstücksfläche steht im Eigentum der Stadt. Dieser Bereich wird in Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61) - gestalterisch aufgewertet, um eine städtebaulich und gestalterisch ansprechende fußläufige Anbindung der Vorhanggrundstücke zu realisieren (vgl. § 3a).

Über das vorstehend definierte Vertragsgebiet hinaus zählen auch Regelungen zur Planstraße, die im räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 943 gelegen ist und über die das Plangebiet an die südlich verlaufende Rombachstraße angebunden wird, zum Gegenstand des Vertrages (vgl. § 5 Abs. 2).

§ 2 **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan – Blatt 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg – (Anlage 2)
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg – einschl. schriftlicher Festsetzungen und der Begründung (Anlage 3)
4. Genehmigungsplanung Entwässerung / Rückhaltebecken der Ingenieurgesellschaft Herbst mbH vom 15.10.2015 (Anlage 4)
5. Entwurfsplanung der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH aus Februar 2016 betreffend die Umgestaltung des Knotenpunkts Trierer Straße (L 233) / Ein- und Ausfahrt Plangebiet (Anlage 5),
6. Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953:
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 07.01.2016 (Anlage 6.1)

- Artenschutzfachlicher Kurzbericht, Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 16.01.2015 (Anlage 6.2)
 - Schallimmissionstechnische Voreinschätzung, IBK Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer aus März 2015 (Anlage 6.3)
 - Verkehrsuntersuchung, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH aus Januar 2015 (Anlage 6.4)
 - Ergänzende Untersuchungen zum Verkehrsgutachten, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH aus März 2015 (Anlage 6.5)
 - Luftschadstoffuntersuchung, Peutz Consult GmbH vom 26.01.2015 (Anlage 6.6)
 - Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, Herbst Ingenieurgesellschaft mbH vom 06.03.2015 (Anlage 6.7)
 - Hydrologisches Gutachten, Herbst Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.01.2015 (Anlage 6.8)
 - Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Trierer Straße 688, Hydrogeologisches Ingenieur Büro Olzem, 30.03.1989, (Anlage 6.9)
 - Altlastenuntersuchung (AA 9914) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 678 „Brander Feld“ in Aachen Brand, Geobit, 02.09.1998, (Anlage 6.10)
 - Nachuntersuchungen zur abfallrechtlichen Klassifizierung nach DepV, Geotaix, 2009, Anlage (6.11)
7. Ansicht Fassadengestaltung (Anlage 7)
 8. Gestaltung/Begrünung Lärmschutzwände (Anlage 8)
 9. Ansicht Werbeanlagen (Anlage 9)
 10. Maßnahmenübernahmevertrag vom(Anlage 10).
 11. Plan zur Platzgestaltung Trierer Straße / Vennbahnweg (Anlage 11)
 12. Pflanzplan M 1:250 vom 18.01.2016 (Anlage 12)

§ 3 **Bauvorhaben**

- (1) Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters, eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Drogeriemarkts. Weiter wird ein kleines Fachmarktzentrum mit folgenden Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen im Erdgeschoss realisiert: Bäckerei, Textilgeschäft, Apotheke, Schreibwarenladen mit Lotto / Toto. Das Obergeschoss des Fachmarktzentrums wird für Büros und Arztpraxen genutzt. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf einer zentralen Stellplatzanlage hergestellt. Darüber hinaus werden mindestens 29 Stellplätze in einer Tiefgarage, deren Zufahrt über die Heussstraße erfolgt, ausgewiesen. Zu dem Vorhaben gehört die Herstellung dieser Stellplätze sowie deren verkehrliche Erschließung, die Freiflächengestaltung und Entwässerung.
- (2) Auf den Dachflächen des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes wird – wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch ausgewiesen – eine Photovoltaikanlage realisiert.
- (3) Die Gestaltung der Gebäudefassaden erfolgt gemäß den Darstellungen in Anlage 7.

- (4) Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist maximal eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt in maximal 5,50 m Höhe zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich und dürfen den Hochpunkt des Daches um maximal 5 m überschreiten. An den Eingängen der Gebäude im SO 1 sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe von 2 m x 2 m erlaubt.
- (5) Die Vorhabenträgerin errichtet und betreibt im Plangebiet eine öffentlich zugängliche Solarladestation für Fahrräder und Pkw.
- (6) Die Ver- bzw. Versorgungsleitungen für das Grundstück Ringstraße 15a sind in Folge der geplanten Überbauung in den hierfür festgesetzten Streifen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieses Grundstückes auf Kosten der Vorhabenträgerin zu verlegen. Die Vorhabenträgerin führt rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme die notwendigen Planvereinbarungen mit den öffentlichen und privaten Versorgungsträgern durch.

§ 3a

Platzgestaltung sowie Zuwegung zum Vennbahnweg und zur Heusstraße

- (1) Der Platz im Bereich Trierer Straße / Vennbahnweg wird gemäß dem als Anlage 11 beigefügten Plan gestaltet.
- (2) Der Anschluss der Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Fachmarktentrums an die Heusstraße erfordert Anpassungsarbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Hausnummer 23 und 41. Dazu ist die Planung einvernehmlich mit der Stadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth, Tel. 0241 432 6070 abzustimmen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 4

Umweltrechtliche Anforderungen und Maßnahmen

- (1) Die Baufeldfreimachung ist vorzugsweise im Zeitraum Ende September bis Anfang März vorzunehmen. Vor Abbruch der Gebäude Ringstraße 13 und der Aldi Filiale ist durch Kontrollen eines Sachverständigen für Artenschutz auszuschließen, dass die Gebäude als Winterquartiere für Fledermäuse genutzt werden. Die sog. Schwärmkontrollen sind im Spätsommer (Mitte August bis Mitte September) an zwei geeigneten Terminen durchzuführen. Alternativ ist der Abbruch der Gebäude durch einen Sachverständigen für Artenschutz zu begleiten.
- (2) Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 16.01.2015 sind folgende Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
 - a) Für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren gebäudenutzender Fledermäuse sind 12 Fledermauskästen an den neuen Baukörpern oder an Bestandsgebäuden im Umfeld aufzuhängen. Einzusetzen sind Flachkästen, vorzugsweise 2 bis 3 verschiedene Typen, oder in die Fassaden der neuen Gebäude integrierte Fledermausquartiere. Die Ersatzquartiere sind in einer Höhe von 4 bis 6 m aufzuhängen bzw. anzubringen; auf die Möglichkeit eines freien, ungehinderten Anflugs ist zu achten. Die Ersatzquartiere sind möglichst nach Süden auszurichten. Alternativ ist eine konstruktive Quartierschaffung, z.B. unter Attiken, grundsätzlich möglich. Die Eignung (Bauweise, Material) ist zuvor im Einzelnen mit der Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt (FB 36) abzustimmen.

b) Für den Wegfall eines Baumes mit Baumhöhlen sind als Ersatzquartier für Fledermäuse 2 Fledermauskästen im Baumbestand im Umfeld aufzuhängen. Die Ersatzquartiere sind in einer Höhe von 4 bis 6 m aufzuhängen; auf die Möglichkeit eines freien, ungehinderten Anflugs ist zu achten. Die Ersatzquartiere sind möglichst nach Süden auszurichten. Die Maßnahme ist mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen.

c) Zum Erhalt des Lebensraums des Haussperlings sind 2 Brutkästen bereit zu stellen oder an der Fassade der neuen Gebäude aufzuhängen. Alternativ ist ein Kompletteinbau (als Niststein) in Stein- oder Betonbauten möglich. Die Brutkästen sind in einer Höhe von mindestens 2 m aufzuhängen. Die Maßnahme ist mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen.

(3) Externer Ausgleich

a) Nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag der raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 07.01.2016 haben die nach dem Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen eine negative Bilanz von 1.692 Ökopunkten zur Folge. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe können nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung sowie zusätzliche Auflagen ergeben sich aus der Anlage 10 zu diesem Vertrag. Die nach diesem Vertrag durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich im Grundbuch in der Weise zu sichern, dass sich die jeweiligen Eigentümer zur dauerhaften Duldung der Umsetzung sowie der Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihrem Grundstück verpflichten.

b) Die dauerhafte Verpflichtung zur Pflege und Unterhaltung der nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen obliegt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der Ausgleichsflächen und ungeachtet des nachfolgend näher bezeichneten Maßnahmenübernahmevertrags der Vorhabenträgerin bzw. ihrem Rechtsnachfolger.

Die Vorhabenträgerin hat mit Maßnahmenübernahmevertrag vom(Anlage 10) die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft mit der Umsetzung des Ausgleichs beauftragt. Diese wird die Maßnahmen durchführen und für die Dauer von 30 Jahren die fachgerechte Pflege und Aufrechterhaltung sowie die Kontrolle und Dokumentation der Kompensationsmaßnahmen sicherstellen. Durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist sicherzustellen, dass sowohl die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft für 30 Jahre als auch Bedienstete der Stadt, von der Stadt beauftragte Personen sowie Bedienstete der deutschen Fachaufsichtsbehörden dauerhaft berechtigt sind, das Grundstück jederzeit zu betreten, um Kontrollen und entsprechende Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme durchführen zu können. Die Sicherung ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 953 der Stadt – Bauverwaltung – nachzuweisen. Falls nach Ablauf von 30 Jahren Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese nach vorheriger Information der Vorhabenträgerin durch die Stadt bzw. von der Stadt beauftragte Dritte durchgeführt. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt – Fachbereich Umwelt - unverzüglich die Zahlung der in § 3 des vorgenannten Maßnahmenübernahmevertrags vereinbarten Kaufpreises nachzuweisen sowie die Stadt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen, wenn das Vertragsverhältnis mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vorzeitig beendet wird. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie trotz Maßnahmenübernahmevertrag gegenüber der Stadt Schuldnerin des erforderlichen externen Ausgleichs bleibt.

c) Die der Vorhabenträgerin durch diesen Vertrag auferlegte Verpflichtung zur dauernden Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen gilt zeitlich unbefristet. Die Vorhabenträgerin kann jedoch vorzeitig von dieser Verpflichtung entbunden werden bei

1. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 953 durch die Stadt oder

2. Wegfall der Ausgleichsbedürftigkeit aus anderen Gründen.

Sofern dies nicht unmittelbar aufgrund geänderter Rechtsvorschriften eintreten sollte, ist für die Feststellung dieser Voraussetzung die Entscheidung der örtlich zuständigen Landschaftsbehörde maßgeblich.

(4) Ergänzend zu Ziff. 7 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß Schallgutachten des Ingenieurbüros IBK aus März 2015 folgende schallmindernde Maßnahmen umzusetzen:

a) Die Ladezone Süd (Vollsortimenter) ist einzuhausen und mit einem Roll- oder Sektionaltor zu versehen. Das Tor ist während des Anlieferungsvorgangs geschlossen zu halten; dies ist durch entsprechende organisatorische Anweisungen an die Lieferunternehmen weiterzugeben. Das Schalldämmmaß des Tores muss mindestens $R'w=20$ dB betragen. Der lückenlose Abschluss des Tores zum Boden ist sicherzustellen (z.B. Gummilippe).

b) Im Bereich der Zufahrt von der Trierer Straße sowie südlich im Bereich der Zufahrt aus Richtung Rombachstraße werden jeweils Schrankenanlagen zur Unterbindung des Kfz-Verkehrs außerhalb der Betriebszeiten des Fachmarktzentrums realisiert. Im Bereich der Zufahrt von der Rombachstraße wird zudem eine bauliche Sperre ausgeführt, um die Einfahrt von Liefer-LKWs auszuschließen. Die Schrankenanlage Rombachstraße verbleibt von 22.00 Uhr bis 9.00 Uhr, die Schrankenanlage Trierer Straße von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen. Die Anlieferung aller Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ausschließlich über die Trierer Straße zulässig und wird auf die Betriebszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt.

c) An der Erschließungsstraße (Planstraße 1, siehe Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 943) werden Stellplätze für Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe hergestellt. Durch eine Schrankenanlage ist dauerhaft sicherzustellen, dass diese Stellplätze ausschließlich durch Mitarbeiter benutzt werden können.

d) Im Bereich der Ostseite zum Vennbahnweg ist eine hochabsorbierende 3 m hohe und mind. 40 m lange Schallschutzwand, die schalldicht an das Gebäude anschließt, zu errichten. Zur Wohnbebauung Rombachstraße hin ist eine 2,50 m hohe und 70 m lange hochabsorbierende Schallschutzwand zu errichten. Die Schalldämmung beträgt jeweils mindestens $Rw = 25$ dB. Die Schallschutzwände werden wie in Anlage 8 dargestellt begrünt.

e) Die zentrale Sammelstelle für Einkaufswagen ist auf dem Betriebsgelände in der Mitte des Kundenparkplatzes zu errichten.

f) Es besteht Einverständnis darüber, dass im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die schalltechnischen Voreinschätzungen fortzuschreiben sind und im Sinne eines Gutachtens nach TA Lärm konkretisiert werden müssen.

(5) Folgenden wasserschutzrechtlichen Hinweise und Auflagen sind zu beachten:

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

b) Tiefenbohrungen zur Versickerung, gleichgültig ob für Drainagewasser oder Niederschlagswasser, sind unzulässig.

c) Versickerungsanlagen sind genehmigungspflichtig. Gemäß vorgelegtem Gutachten ist auf dem Plangelände eine Versickerung nicht möglich und damit auch nicht genehmigungsfähig.

d) Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernden Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.

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

- f) Das dauerhafte Ableiten von Drainagewasser / Grundwasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die im Pflanzplan (Anlage 12) dargestellten Begrünungsmaßnahmen gemäß der aufgeführten Anzahlen, Pflanzqualitäten und Pflanzarten vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Bäume, Sträucher und Bodendecker müssen den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen. Die Pflanz- und Pflegearbeiten sind von einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbau auszuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Ist die Pflanzung vollständig erfolgt, ist ein Abnahmetermin mit der Stadt, Fachbereich Umwelt zu vereinbaren. Baumstandorte innerhalb versiegelter Flächen (Parkplatz) müssen gemäß dem Regelwerk „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V.) hergestellt werden. Die Baumgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Das Mindestmaß an offener Baumscheibe beträgt 6 qm. Der geforderte Wurzelraum wird durch den Einbau von mineralischen Substraten unter angrenzenden befestigten Flächen im Umfeld des Baumes geschaffen.
- Für die Baumpflanzungen (12 Stück) im öffentlichen Bereich des Vennbahnweges sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege durchzuführen. Nach erfolgter Entwicklungspflege ist für diese Bäume ein erneuter Abnahmetermin zu vereinbaren, da diese dann in die Pflege und Unterhaltung des Aachener Stadtbetriebes übergehen. Die Lärmschutzwände sind zu den städtischen Grundstücken hin mit Rankpflanzen dauerhaft einzugrünen.
- Für den durch die neue Verkehrsführung auf der Trierer Straße und der Zufahrt zur Tiefgarage bedingten Wegfall von 4 Bäumen und einem unbepflanzten Baumfeld ist innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung eine Entschädigungszahlung in Höhe von 21.000 € an die Stadt, Fachbereich Umwelt – Abteilung Umweltvorsorgeplanung/Grünplanung – zu entrichten.
- (7) Bodenschutz und Altlasten:
- a) Durch die geplanten Erdarbeiten kommt es zu Abgrabungen, Bodenumlagerungen und – Auftrag. Der Einsatz schwerer Baumaschinen und intensive Befahrungen können zu Beeinträchtigungen von Böden führen, so dass den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes durch eine bodenschonende Ausführung in den zukünftigen Grün- und Freiflächen während der Baumaßnahmen Rechnung zu tragen ist. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach der Baumaßnahme. Die Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen hat dazu ein Merkblatt zum Bodenschutz auf Baustellen zusammengestellt:
http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/umwelt/pdf/merkblatt_bodenschutz_baustellen.pdf. Die Informationen aus dem Merkblatt sind - soweit sie für die Umsetzung des Bauvorhabens relevant sind - zu berücksichtigen.
- b) Für das Grundstück Trierer Straße 688 (AS 3072) konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Da klein-räumige Restbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, ist die spätere Baumaßnahme gutachterlich zu begleiten.
- c) Auf dem Grundstück „An der Schmiede“ befindet sich der Eintrag der Altablagerung AA 9914. Die Ablagerung setzt sich aus einer ca. 30-50 cm mächtigen, oberflächennah gelegenen Schlackenschicht zusammen. Die Bodenuntersuchungen zeigen auf, dass z.T. erhebliche

Prüfwertüberschreitungen für Industrie- und Gewerbegrundstücke für die Schwermetalle Arsen, Blei und Quecksilber vorliegen. Die Verwirklichung der zukünftigen Nutzung (Einzelhandel) ist erst nach Sanierung (Dekontamination durch Aushub, Sicherung) unter gutachterlicher Begleitung zulässig. Es ist sicherzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Das Schlackenmaterial ist im Falle der Entsorgung aufgrund der erhöhten Bleigehalte als gefährlicher Abfall (> 2.500 mg/kg Blei) einzustufen.

Auflagen zur Sanierungsmaßnahme werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

§ 5

Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Planung folgende Maßnahmen:
 - Die verkehrssichere Umgestaltung des Knotenpunkts Trierer Straße / Ein- und Ausfahrt Plangebiet Trierer Straße und die Neuaufteilung der Fahrspuren gemäß Anlage 5;
 - Ertüchtigung der Lichtsignalanlage Trierer Straße gemäß Anlage 5;
 - Anbindung des Grundstücks an den Angebotsbebauungsplan Nr. 943 der Stadt.

- (2) Die Planstraße des Plangebietes „Rombachstraße/Vennbahnweg“ (Bebauungsplan Nr. 943) muss bis zum 28.02.2017 von der Stadt fertiggestellt werden, so dass die Erreichbarkeit über die Rombachstraße in das Plangebiet „Trierer Straße/Vennbahnweg“ (Bebauungsplan Nr. 953) gewährleistet ist. Sollte die Fertigstellung der Planstraße nicht fristgerecht erfolgen, wird die Vorhabenträgerin ein Unternehmen mit der Herstellung der Planstraße beauftragen. Die Stadt wird die hierfür notwendige komplette Planunterlage und Leistungsbeschreibung der Vorhabenträgerin kostenlos zur Verfügung stellen. Die Stadt informiert schriftlich die Vorhabenträgerin bis spätestens 15.12.2016, falls die Planstraße nicht fristgerecht fertiggestellt werden kann. Sofern die Vorhabenträgerin die Planstraße nach Maßgabe der Stadt herstellen lässt, werden die daraus entstehenden Kosten von der Vorhabenträgerin vorfinanziert und von der Stadt auf Nachweis erstattet. Die Einzelheiten werden gesondert vereinbart.

§ 6

Entwässerung

- (1) Die Entwässerung wird gemäß Anlage 4 realisiert. Das Grundstück darf nur über die Mischwasserkanalisation in der Trierer Straße entwässert werden. Eine zusätzliche Entwässerung über den Mischwasserkanal in der Rombachstraße scheidet aus Gründen des Hochwasserschutzes aus, da das RÜB Rombachstraße keine ausreichenden Kapazitäten aufweist.

- (2) Aus Gründen der eingeschränkten hydraulischen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation ist eine Rückhaltung, welche ein Fassungsvermögen von mindestens 220 m³ aufweisen muss, erforderlich. Der Abfluss in den öffentlichen Abwasserkanal muss auf $Q_{ab} \leq 70 \text{ l / s}$ begrenzt werden. Die Einhaltung der maximal zulässigen Einleitungsmenge ist durch eine geeignete Drosseleinrichtung mit definierter Leistung sicherzustellen. Das Fabrikat (Hersteller, Typenbezeichnung) des Drosselorgans ist der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Herr Etheber (Tel.: 0241 432 6685) - vor Ausführungsbeginn mitzuteilen. Planung, Bau und laufender Betrieb / Unterhaltung sind Angelegenheiten der Vorhabenträgerin. Alle damit

verbundenen Aufwendungen gehen zu ihren Lasten. Die vor genannten Anlagen werden somit zu Bestandteilen der privaten Grundstücksentwässerungsanlage.

- (3) Die Entwässerungsplanung auf dem Grundstück muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik (einschlägige Normen, DIN EN, DWA-Arbeits- und Merkblättern, u.s.w.) entsprechen.
- (4) Um eine hydraulische Überlastung des öffentlichen Abwasserkanals, aber auch Sachschäden durch Rückstau auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin, auszuschließen, ist eine einwandfreie Funktion des Drosselorgans und der Rückhaltung dauerhaft sicherzustellen. Die Wartungsempfehlungen des Drosselherstellers sind daher zwingend einzuhalten. Ein Wartungsvertrag über eine Drosselwartung wie auch der Rückhaltung wird empfohlen. Die Stadt behält sich im Falle von hydraulisch überlasteten Abwasserkanälen im Unterlauf vor, von der Vorhabenträgerin / vom Bauherrn Nachweise über die Durchführung der Wartungen anzufordern.
- (5) Der Grundstücksentwässerungsanschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ist bei der Stadtwerke Aachen AG (STAWAG) zu beantragen und wird durch diese hergestellt.

§ 7

Denkmalschutz

Auf der Basis der derzeit für die Fläche verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Konkrete Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern wurden jedoch nicht durchgeführt. Es wird 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. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

§ 8

Kampfmittel

Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Aus Sicht des KBD kann mit den Arbeiten begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des KBD eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

§ 9

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der in den §§ 3-6 beschriebenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 – Trierer Straße / Vennbahnweg – einen im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vollständigen, prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 3 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen. Die Vorhabenträgerin wird spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und das gesamte Vorhaben ab Baubeginn innerhalb von 2 Jahren fertig stellen.
Die Fristen können auf Antrag der Vorhabenträgerin in begründeten Fällen verlängert werden. Zeitverzögerungen hemmen die vorgenannten Fristen, soweit die Verzögerung einen zusammenhängenden Zeitraum von 2 Wochen überschreitet und wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:
 - a) höhere Gewalt oder sonstige unvorhersehbare bzw. von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Umstände (z.B. Streik, außergewöhnliche Witterungsverhältnisse etc.) oder
 - b) es wurden Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und / oder die Baugenehmigung(en) eingelegt.

In den vorgenannten Fällen verlängert sich die Frist um den Zeitraum, während dessen die Erfüllung der Durchführungsverpflichtung gehemmt war bzw. bzgl. lit. b) um den Zeitraum bis zur Rücknahme des/der Rechtsmittel oder bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache, maximal jedoch um einen Zeitraum von 2 Jahren.

- (3) Die Stadt verpflichtet sich, innerhalb von 3 Monaten eine Entscheidung über den Bauantrag zu treffen.
- (4) Bei Nichteinhaltung der in Abs. 2 vereinbarten Pflichten wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB evtl. eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.

§ 10

Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung für Arbeiten im öffentlichen Raum

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung für die Maßnahmen zur Umgestaltung des Knotenpunkts Trierer Straße / Ein- und Ausfahrt Plangebiet Trierer Straße hat die Vorhabenträgerin ein anerkanntes Ingenieurbüro zu beauftragen. 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) Bauleistungen sind nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der VOB/A und des Gesetzes zur Sicherung von Tarifreue und Sozialstandards sowie fairen Wettbewerbs bei der Vergabe

öffentlicher Aufträge und nur mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth (Tel.: 0241 432 6070) – zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen weiterhin die Leistungsverzeichnisse aller auf die öffentliche Fläche bezogenen Bauleistungen.

§ 11

Durchführung der Arbeiten im öffentlichen Raum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB ausführen zu lassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit der STAWAG und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigt werden und dass neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekom-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen, Hausanschlüsse sowie Leitungen für weitere Lizenznehmer) so rechtzeitig in den künftigen Verkehrsflächen 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (4) Der Baubeginn ist der Stadt - Bauverwaltung - zwei Wochen im Voraus 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.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat im begründeten Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien 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 vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (6) Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung durch die Stadt.
- (7) Falls bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme Grundwasser angetroffen wird, ist der Stadt - Untere Wasserbehörde - unverzüglich Anzeige zu erstatten (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

§ 12

Haftung und Verkehrssicherung während der Maßnahmen im öffentlichen Raum

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der in Anspruch genommenen öffentlichen Flächen des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungspflicht.

- (2) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht oder für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung auf Anforderung nachzuweisen.

§ 13

Abnahme der öffentlichen Flächen und Mängelbeseitigungsansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth Tel.: 0241/432 6070) die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin für einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin bzw. dem von ihr Beauftragten gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat durch die STAWAG unter Beteiligung der Stadt (Koordinierungsstelle Abwasser, Herr Etheber, Tel.: 0241/432 6685) zu erfolgen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von den Vertragsparteien bzw. der STAWAG zu unterzeichnen.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die erbrachte Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt bzw. der STAWAG die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelbeseitigungsansprüche der Stadt werden durch baufachliche Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (3) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie nach den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau bituminöser Fahrbahndecken des Bundesministers für Verkehr (ZTV Asphalt-STB 94) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in der jeweils geltenden Fassung. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird für die Straße und die Entwässerungseinrichtungen auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt bzw. die STAWAG.
- (4) Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 3 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Frist von 3 Monaten verlängert sich, wenn die Verzögerung nicht durch die Vorhabenträgerin zu vertreten ist. Den Nachweis hierüber erbringt die Vorhabenträgerin. Im Falle des Verzugs um mehr als 3 Monate oder bei Gefahr in Verzug ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Vorhabenträgerin oder ein von ihr Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 14

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Die Übernahme in die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt erfolgen mit der Abnahme der endgültig fertig gestellten Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen.
- (2) Bis spätestens 2 Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen sind die von der Vorhabenträgerin und die durch den von ihr beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Anlagen der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth – kostenfrei auszuhändigen.
- (3) Zu den Unterlagen gem. Abs. 2 gehören:
 - a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne der Verkehrsanlagen,
 - 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.
- (4) Die nach Absatz 2 und 3 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über.
- (5) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 150,00 Euro und unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung.

§ 15

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 953 festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte durch Eintragung öffentlich-rechtlicher Baulasten zu sichern. Die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

§ 16

Sicherheitsleistungen

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherheit aller sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 302.600,00 € (in Worten: dreihundertzweitausendsechshundert Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse bis spätestens 14 Tage nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung. Kommt die Vorhabenträgerin einer oder mehreren Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach Inverzugsetzung nicht nach oder wird über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig und die Stadt wird dadurch verpflichtet, die für die Bauvorhaben erforderliche Erschließungsmaßnahmen und

sonstigen Anforderungen gemäß dieses Vertrages selbst durchzuführen bzw. fertig zu stellen, ist die Stadt berechtigt, die Bürgschaft in Anspruch zu nehmen. Die Bürgschaftssumme gliedert sich wie folgt auf:

- Maßnahmen Trierer Straße	100.000 €
- Vermessung	5.000.€
- Artenschutzmaßnahmen umweltrechtliche Maßnahmen	15.000 €
- Sanierung der Altablagerung	35.000 €
- Durchführung Pflanzplan	42.000 €
- externer Ausgleich	84.600 €
- Ersatzzahlung gefällt Straßebäume	21.000 €

Die Bürgschaft wird nach erfolgter Übernahme der Anlagen/Teileinrichtungen bzw. Erfüllung der jeweiligen Vertragsauflage unverzüglich an die Vorhabenträgerin zurückgegeben bzw. reduziert, sofern die Mängelansprüchebürgschaft nach Abs. 2 eingegangen ist.

- (2) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen im öffentlichen Raum hat die Vorhabenträgerin im Anschluss an die Abnahme eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft einer der deutsche Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt Aachen, Bauverwaltung einzureichen. Die Bürgschaft beläuft sich auf 3 % der Auftragssumme, welche der Stadt Aachen, Bauverwaltung, durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen ist. Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung reicht die Stadt die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich zurück.

§ 17 **Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 18 **Haftungsausschluss**

- (1) Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen sowie für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Übertragung der Planrealisierung auf einen Dritten gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung durch die Stadt bedarf. Eine evtl. Verweigerung bedarf eines wichtigen Grundes. Aus einer etwaigen sachgerecht begründeten Verweigerung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (3) Für den Fall eines gerichtlichen Streitverfahrens bzw. im Falle der Aufhebung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (4) Gemäß § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB soll die Stadt den Bebauungsplan aufheben, wenn die Vorhabenträgerin den Plan nicht innerhalb der vereinbarten Frist (§ 9) durchführt. Dies gilt auch im Falle eines Rücktritts / einer Kündigung gem. § 20. Für den Fall der Aufhebung der Satzung oder der

Inanspruchnahme des Rücktritts- bzw. Kündigungsrechts können seitens der Vorhabenträgerin keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

§ 19 **Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem/einer evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 20 **Rücktritts- und Kündigungsrecht**

- (1) Sollte die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht innerhalb von 4 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft getreten sein, kann die Vorhabenträgerin vom Durchführungsvertrag zurücktreten. Dieses Rücktrittsrecht erlischt mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, bei Aufhebung oder Unwirksamkeit der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Durchführungsvertrag zu kündigen.
- (3) Sofern schon eine bestandskräftige Teil-/Baugenehmigung vorliegt, besteht weder ein Rücktritts- noch ein Kündigungsrecht.

§ 21 **Salvatorische Klausel/Schlussbestimmungen**

- (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.

§ 22 **Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 953 in Kraft tritt.

Eschweiler, den

Aachen, den

Vorhabenträgerin

Stadt Aachen

In Vertretung

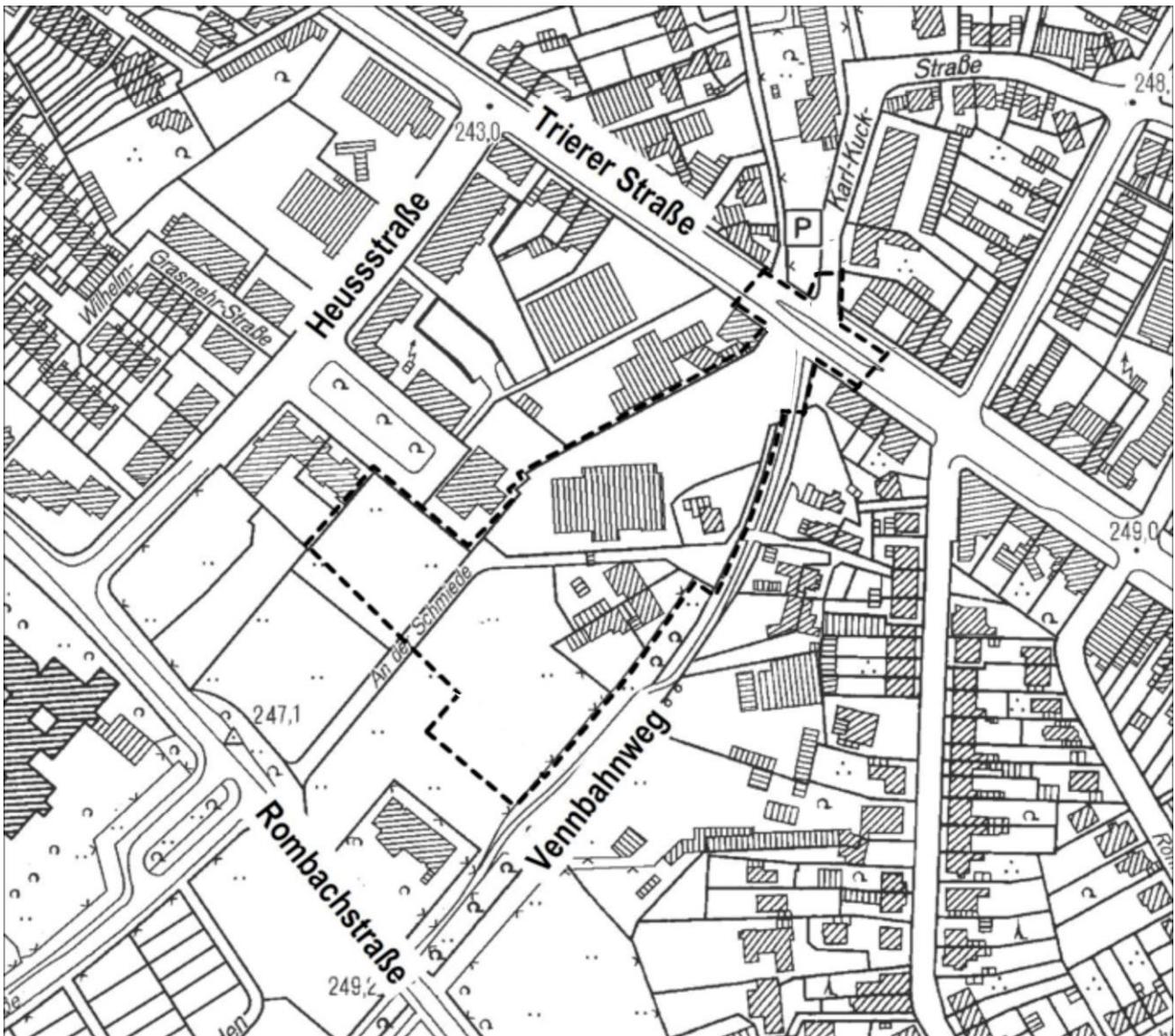
(Uwe Seiler)

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 – Trierer Straße/Vennbahnweg –

im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953	3
1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	3
1.2 Städtebauliche Situation des Plangebietes	3
1.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	3
1.4 Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.5 Bestehendes Planungsrecht	4
2. Anlass der Planung	4
3. Ziel und Zweck der Planung	5
3.1 Allgemeine Ziele	5
3.2 Städtebau und Gestaltung des „VennbahnCenter“	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücke	12
4.4 Besondere Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.5 Abstandflächen	12
4.6 Verkehrsflächen	13
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
4.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.9 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
4.10 Altablagerung AA 9914	15
4.11 Werbeanlagen	15
5 Erschließung	15
5.1 Äußere Erschließung	15
5.2 Innere Erschließung	16
5.3 Entwässerungskonzept	17
5.4 Freiraumkonzept	17
5.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit	18
5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung	19
6. Umweltbericht	19
7. Auswirkungen der Planung	44
8. Kosten	45

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

1.2 Städtebauliche Situation des Plangebietes

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

1.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

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

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

1.5 Bestehendes Planungsrecht

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

2. Anlass der Planung

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

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

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

Rahmenplanung Brand

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

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

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

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Gemäß den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen soll das Stadtteilzentrum Brand (das so genannte: „VennbahnCenter“) auf den Planbereich südwestlich der Trierer Straße ausgedehnt werden. Ziel der Planung ist die Neuordnung der vorhandenen Grundstückssituation an der Trierer Straße und

die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes. Hierbei spielt auch der angrenzende Vennbahnweg eine Rolle.

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

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

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

Ausgehend von Überlegungen, den vorhandenen Vollsortimeter EDEKA in der Heussstraße zu entwickeln, wurden erste Gespräche seitens der Stadtverwaltung mit den Handelshäusern EDEKA und ALDI bereits im Jahre 2004 geführt. Grundidee war, die unbebaute Fläche hinter der ALDI Filiale, welche im Eigentum der Stadt

Aachen ist und von der Vorhabenträgerin erworben wird, mit der ALDI Liegenschaft zu verschmelzen, um so eine attraktive Größe für die Neukonzeption eines Stadtteilzentrums zu erhalten.

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Ergebnis einer Vielzahl von Planungsansätzen, die allesamt die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Einklang mit der Planung eines (städtischen) neuen Wohngebietes und der notwendigen Erschließung zum Untersuchungsgegenstand hatte. Im Vorentwurfsstadium wurde davon ausgegangen, den betroffenen Grundstückseigentümer des Garten- und Futtermittelhandels von den Vorzügen der Gesamtplanung zu überzeugen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Neugestaltung des Gesamtbereiches einschließlich der Grundstücke an der Trierer Straße wurde ein Konsens zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Aachen vorausgesetzt. Die deutliche Ablehnung des Grundstückseigentümers und die gesicherte Darstellung der Übernahme des Einzelhandels durch die Kinder des jetzigen Eigentümers haben dazu geführt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung auf den ersten Bauabschnitt zu beschränken. Durch die Reduzierung der Geltungsbereiche entstehen dem Grundstückseigentümer keine Nachteile. In diesem Zusammenhang wurden denkbare Planungsbereiche nördlich des Plangebietes, die Fläche des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes „Netto“ sowie der Garten – und Futtermittelhandels „Packbier“, später auch ausgeschlossen und der „neue Wohnbereich“ westlich des Plangebietes, als „Angebotsplan“ von der Stadt Aachen eigenständig entwickelt. Hierzu wird das bereits beschriebene Parallelverfahren durchgeführt. Ebenfalls handelt es sich hier um die Durchführung zweier eigenständiger Bauleitplanverfahren.

3.2 Städtebau und Gestaltung des „VennbahnCenter“

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

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

Alle Gebäude werden nach den neuesten Energieanforderungen erstellt. Die Einzelhandelsgebäude werden beispielsweise mit Lüftungssystemen zur Wärmerückgewinnungseinrichtung mit Kreuzstromplattenwärmetauscher oder in Kreislaufverbundsystem errichtet. Die Gebäudehülle wird als Vorhangfassade geplant, diese trägt nur ihr Eigengewicht und keine anderen statischen Lasten. Das Eigengewicht (der Bauteile wie Dach etc.) wird über das Tragwerk des Gebäudes abgetragen (Betonfertigteile). Die Vorhangfassade wird mittels einer Unterkonstruktion am Tragwerk des Gebäudes aufgehängt. Die geschossübergreifende Fassade erhält eine Rahmenkonstruktion aus Stahl- oder Aluminiumprofilen, die großflächig mit Glas oder anderen flächigen Füllelementen ausgefacht ist. Im Bereich der Fensteranlagen wird die Vorhangfassade als Pfosten-Riegel-Fassade oder als Elementfassade

realisiert werden. Die Gebäude erhalten ein Flachdach. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet. Der so gewonnenen Strom wird zum Betrieb der Gebäude (Licht, Kälte, Wärme, Klima) direkt eingespeist, überschüssiger Strom dem allgemeinen Leitungsnetz zugeführt.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen des „Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT)“ hat die Stadt Aachen die Planung des Stadtteilzentrums vorgestellt. Da die Planung den Prüfkriterien des STRIKTs entspricht, wurde einvernehmlich die Konsensfähigkeit festgestellt. Dieser „regionale Konsens“ wurde erreicht, da der Standort im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen als „Stadtteilzentrum Brand“ festgelegt ist und der zu erwartende Umsatz niedriger, als die im Stadtteilzentrum vorhandene Kaufkraft ist. Dem Stadtteilzentrum sind 26.400 Einwohnern zugeordnet.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen steuert den großflächigen Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet von Aachen und legt gemäß den regionalplanerischen und ortsspezifischen Vorgaben Versorgungszentren fest. Die Grundstücke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 953 liegen in einem solchen Versorgungsbereich, dem Stadtteilzentrum von Brand.

Alle maßgeblichen Anforderungen, werden an dieser Stelle erfüllt. Da die Flächen der Versorgungszentren begrenzt sind, macht es Sinn, diese auch zu entwickeln, wenn sie verfügbar sind, um somit die Versorgung der Bevölkerung nachhaltig und zentral sicherzustellen.

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

Die Planung des VennbahnCenter konkretisiert folgende städtebauliche Ziele:

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

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplanten Vorhaben werden die Sondergebiete SO 1 „Drogeriemarkt“, SO 2 „Lebensmittel-Discountmarkt“, SO 3 „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sowie das SO 4 „Fachmarktzentrum und Büros“ gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. In einem früheren Planungsstand waren zunächst zwei Sondergebiete „Einkaufszentrum“ vorgesehen. In dem vormals vorgesehenen Sondergebiet SO I sollten die geplanten drei Einzelhandelsvorhaben jeweils mit einer maximalen Verkaufsfläche sowie einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze für das Einkaufszentrum zulässig sein. Eine solche Festsetzung wäre fehlerhaft; dies ist von der Rechtsprechung bereits wiederholt bestätigt worden. Danach ist die Festsetzung baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen mangels Rechtsgrund-

lage unwirksam (vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 CN 4.01 –, BauR 2008, 1273). Einer vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung kommt es gleich, wenn in dem Sondergebiet zwar nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einem bestimmten Sortiment und einer maximalen Verkaufsfläche zulässig sein soll, das Baugebiet von der Größe her jedoch mehrerer solcher Betriebe zulässt (vgl. OVG NRW, Urt. v. 07.07.2011 – 2 C 39/09.NE –, juris). Zuletzt hat das OVG NRW in einer am 24.03.2015 verkündeten Entscheidung festgestellt, dass die Festsetzung einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze für ein Einkaufszentrum, das mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe umfasst, mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist (vgl. OVG NRW, Urt. v. 24.03.2015 – 7 D 52/13.NE –, juris). Vor diesem Hintergrund wurde für jedes geplante Einzelhandelsvorhaben jeweils ein Sondergebiet mit einer vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze ausgewiesen.

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

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

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

Das SO 3 dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomischen Nutzungen in einer Shopzone innerhalb des Gebäudes, die nur über den Eingang des Lebensmittel-Verbrauchermarktes zugänglich ist. Der Betriebstyp Verbrauchermarkt wird definiert als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anbietet (vgl. *Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, 4. Ausgabe 1995*). Mit der Festsetzung als Lebensmittel-Verbrauchermarkt wird – entsprechend der Begriffsdefinition – der Schwerpunkt des Kernsortiments auf Nahrungs- und Genussmittel gelegt. Der Lebensmittel-Verbrauchermarkt wird in der Verkaufsfläche auf max. 2.800 m² beschränkt. Das Randsortiment wird auf max. 20 % der Verkaufsfläche beschränkt. In der Shopzone sollen typische, das Angebot des Lebensmittel-

Verbrauchermarktes ergänzende Angebote zulässig sein, wie z.B. Zeitschriften-, Lotto/Toto-Laden, Florist, Friseur, Schuster, Imbiss. Außerdem ist eine Apotheke in der Shopzone zulässig. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsangeboten wird auf 100 m² je Shop begrenzt.

In dem SO 4 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum mit Büros“ soll eine flexible Entwicklung möglich sein. Deshalb sollen nicht nur die vom Vorhabenträger angestrebten Nutzungen, zu deren Realisierung er sich im Durchführungsvertrag bindend verpflichtet hat, sondern auch solche zulässig sein, die in dem Stadtteilzentrum sinnvoll sind, ohne dass in jedem Einzelfall ein aufwendiges Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden muss. § 12 Abs. 3a BauGB eröffnet die Möglichkeit, eine bauliche Nutzung auch nur allgemein festzusetzen, wenn weiter festgesetzt wird, dass im festgesetzten Nutzungsrahmen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hier sind in dem SO 4 nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sowie diese ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und eine Tiefgarage als zulässig festgesetzt. Die Vorhabenträgerin hat sich zur Realisierung bestimmter Nutzungen in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB können auch andere Vorhaben, die dem o.g. Nutzungsrahmen entsprechen, in dem SO 4 nach entsprechender Änderung des Durchführungsvertrages realisiert werden. Einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf es dazu nicht.

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

Durch das geplante Einkaufszentrum wird die Kaufkraft der Brander Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil gebunden und fließt nicht in andere Zentren ab. Die Ausweitung der Verkaufsflächen und die Steigerung der Einkaufsattraktivität entsprechen den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen. An integrierter Stelle im Zentrum von Brand sollen nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen gebündelt und attraktiver gestaltet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Realisierung des Vorhabens ist abhängig von dieser Festsetzung. Eine Versiegelung von 90 % ist hier aufgrund der Stellplatzanlage mit den

entsprechenden Zufahrten sowie den Flächen zur Anlieferung zwingend notwendig. Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ ist insoweit vertretbar, da der Grad der Versiegelung nutzungsadäquat ist und die zur Verfügung stehende Fläche des zentralen Versorgungsbereiches begrenzt ist. Der Standort liegt im Siedlungskern von Brand und trägt die städtebauliche Dichte wie im Bebauungsplan vorgesehen. Der Rahmenplan Brand hat die Zentralität des Bereiches ebenfalls aufgegriffen und eine Verdichtung informell vorbereitet. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass die Verdichtung in den zentralen Lagen mit einem Freihalten des Außenbereiches als Gesamtkonzept verbunden wurde. Die Überschreitung der GRZ ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit in der Folge mit einem zusätzlichen ökologischen Ausgleichsbedarf verbunden. Aufgrund der zentralen Lage und der beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen ist ein ökologischer Ausgleich vor Ort nur in einem sehr beschränkten Maße möglich und städtebaulich sinnvoll. Der Ausgleich wird an externer Stelle erfolgen und den Eingriff, inkl. Überschreitung der Obergrenze der GRZ, kompensieren. Durch die Überschreitung der GRZ werden auch die Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen nicht gefährdet, da lediglich ein hoher Versiegelungsgrad durch die Stellplatzanlage und nicht durch eine übermäßige Gebäudeverdichtung ausgelöst wird, die mit geringen Abstandsflächen und ggf. einhergehender Verschattungen zu ungesunden Bedingungen führen könnte. Seitens des Umweltamtes der Stadt Aachen wurde zur Kompensation ein Gründach gefordert, dass jedoch bei der Spannweite des geplanten Gebäudes zu erheblichen statischen Problemen und Mehrkosten geführt hätte. Der Vorhabenträger beabsichtigt stattdessen die Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage auszustatten. Bei den vorhandenen großen Dachflächen wird damit ein nennenswerter Beitrag zur CO₂ neutralen Energieerzeugung und zum Klimaschutz beigetragen.

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

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

4.4 Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen in dem Plangebiet schließen gleichermaßen die Nutzung von Vergnügungsstätten sowie Bordellen oder bordellartigen Nutzungen aus. Neben Spielhallen und Betrieben, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, sind auch Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Perso-

nen dienen, denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden, nicht zulässig. Diese Nutzungen passen nicht zur Nachfrage sowie zum Angebot des Standortes. Um Trading Down Effekte und daraus resultierende Leerstände zu vermeiden, werden diese Nutzungen nicht zugelassen.

4.5 Abstandflächen

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandflächen festgesetzt werden. Grundsätzlich beträgt die Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauO NRW 0,8 H, in Gewerbegebieten 0,25 H. In Sondergebieten können gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauO NRW geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Nach der Zweckbestimmung des Baugebiets dient das SO 4 der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerksnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und einer Tiefgarage. Zulässig sind die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag im Einzelnen verpflichtet. Nach der Zweckbestimmung sind jedenfalls gewerbliche Nutzungen prägend für das SO 4. Zwar gilt zu angrenzenden Baugebieten gemäß § 6 Abs. 5 S. 4 BauO NRW die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. Das Gebäude auf dem Grundstück Heussstraße 23 wird als Geschäftshaus / Ärztehaus genutzt. Dieses Grundstück liegt aber im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 687 Brander Feld, der für dieses ein GE festsetzt. Danach gilt insoweit eine Abstandflächentiefe von 0,25 H. In Hinblick auf den Städtebau werden in der Planung die Raumkanten der Nachbarbebauung (Heussstraße 41) aufgenommen. Es wird somit planerisch auf die Umgebungsbebauung eingegangen und die nachbarlichen Belange werden berücksichtigt. Die Festsetzung der Abstandflächentiefe im SO 4 zur Grundstücksgrenze Heussstraße 23 mit 0,4 H ist an dieser zentralen Lage vertretbar. Das Mindestmaß von 3 m ist in jedem Fall einzuhalten.

4.6 Verkehrsflächen

Die an die Vorhabengrundstücke angrenzenden Flächen der Trierer Straße werden als „Verkehrsflächen“ festgesetzt. Hierdurch werden die Flächen für die Erschließung des Einkaufszentrums und die Flächen in denen die Lichtsignalanlage umgebaut wird, erfasst. Es wird an der Einfahrt Trierer Straße eine neue Kreuzungssituation geplant. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass die Haltelinien der Fahrstreifen Richtung Kornelimünster zurückversetzt werden. Zudem erhält die Ausfahrt zwei differenziert signalisierte Fahrstreifen. Somit ist eine gute Erschließung des Einkaufszentrums gewährleistet. Der bestehende Knotenpunkt erlaubt Kunden-Pkw und anliefernden Lkw ein abbiegen von und auf die Liegenschaft nur nach rechts. Eine neue Signalisierung soll dem Kunden-Pkw und den anliefernden Lkw ein abbiegen links und rechts von und auf die Liegenschaft ermöglichen. Die Anlieferung wird lediglich über die Trierer Straße erfolgen, aus Richtung Rombachstraße wird es auf dem Grundstück eine Durchfahrtsperre für Lkws geben. Es werden zusätzliche zwei Fußgänger-/Radfahrerfurten geplant. Es erfolgt ebenso eine Integration des Vennbahnweges, sodass eine Überquerung der Trierer Straße für Fußgänger und Radfahrer zukünftig unproblematisch ist. Die konkreten Maßnahmen sind Gegenstand der vertraglichen Regelung im Durchführungsvertrag.

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

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

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

4.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Insbesondere entlang des Vennbahnweges und an der Rombachstraße zum städtischen Plangebiet „Wohnen“ ist aus städtebaulichen Gründen eine Begrünung gewünscht. Der Vennbahnweg verläuft auf dem Grundstück der Stadt Aachen zwischen dem Gebäude und auf ca. ein Fünftel der Länge einer Wand, die zum Abschirmen des Geräuschpegels vom Lieferverkehr (Schallschutzwand) errichtet wird. Um die Wirkung der Mauer abzumildern und dadurch die Durchfahrt für Radfahrer angenehmer zu gestalten, ist entlang der Schallschutzwand ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt werden soll. Die Wand selbst wird zusätzlich mit Kletterpflanzen begrünt. Für alle Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden, für die Bäume ist darüber hinaus in den Schriftlichen Festsetzungen eine Beispielliste und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume enthalten.

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

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

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

4.9 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen)

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

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

Im SO 3 / SO 4 zur Wohnbebauung Rombachstraße hin („Ladezone Süd“) ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände, einer Länge von 70 m und einem Schalldämm-

Maß von $R_w=25$ dB zu errichten. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.

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

4.10 Werbeanlagen

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

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

4.11 Kennzeichnung: Altablagerung AA9914

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

5. Erschließung

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

5.1 Äußere Erschließung

Der Bereich des Sondergebietes wird direkt von der Trierer Straße erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrt wird dann nur noch von der Rückseite, von der Rombachstraße sowie der Heussstraße (hier jedoch nur für die Nutzungen im SO 4), erfolgen. Das bestehende Verkehrsaufkommen wurde für eine separate Analyse im Rahmen einer Erhebung am 16. Mai 2013 zwischen 06:00 Uhr und 10:00 Uhr sowie zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr erfasst. Hierzu wurden an dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Trierer Straße (L 233)/Heussstraße und an dem vorfahrtsregulierten Knotenpunkten Trierer Straße (L 233)/Bestandszufahrt Knotenstromzählungen durchgeführt. Erfasst wurden jeweils alle Fahrzeuge, differenziert nach Pkw, Lkw >3,5 t einschließlich Bussen sowie Krad und Radfahrern. Aus den Analysen ergibt sich, dass an dem Knotenpunkt Trierer Straße (L 233)/Heussstraße die vormittägliche Spitzenstunde mit 2.763 Kfz/h und einem SV-Anteil von 5,5% zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr liegt. Die nachmittägliche Spitzenstunde liegt mit 2.582 Kfz/h und einem SV-Anteil von etwa 3,0% zwischen 16:45 Uhr und 17:45 Uhr. Derzeit gilt für die Zu- und Ausfahrt die Regelung „rechts rein, rechts raus“. Zusätzlich wurden über den Zeitraum von einer Woche (7.04.2014 bis 13.04.2014) Dauerzählungen mit Seitenradargeräten an ei-

nem Querschnitt der Rombachstraße in Höhe des Vennbahnweges durchgeführt. An der Messstelle wurde täglich das Verkehrsaufkommen für jede Fahrtrichtung differenziert nach Pkw und Lkw über 24 Stunden erfasst. Da die bestehende Zu- und Ausfahrt des vorhandenen ALDI im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sichtbare Defizite aufweist, wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Verkehrsgutachten und den Planungen der Stadt Aachen sowie der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts der Knotenpunkt Trierer Straße/Zu- und Ausfahrt Einzelhandel umgestaltet. Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde die bestehende Verkehrsbelastung im Bereich des Planungsraumes erfasst, das zu erwartenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt und nach der Umlegung überprüft, ob dieses im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

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

Die Erschließung des Einzelhandelsbereichs ausschließlich über eine signalisierte Zu- und Ausfahrt über die Trierer Straße ist nach den durchgeführten Nachweisen verkehrstechnisch leistungsfähig.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Erschließung der neuen Wohneinheiten über die Rombachstraße und Heussstraße an das übergeordnete Straßennetz ausreichend. Zudem gibt es im Bereich der Trierer Straße eine neue Aufteilung der Spuren. Die Breite der Verkehrsfläche bleibt dabei im heutigen Zustand erhalten.

Bestandteil der Planung wird auch ein Teilstück des Vennbahnweges, der entlang des Einkaufszentrums verläuft. Hierbei wird aber nur der nördliche Bereich (unmittelbar an der Trierer Straße) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die Planung miteinbezogen, da dieser in die Kreuzung mit einfließt. Als regionaler Fuß- und Radweg wird er besonders am Wochenende sehr stark frequentiert.

Der Lkw-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Trierer Straße, das neue geplante Wohngebiet im Süden wird lediglich durch Pkws erschlossen. Eine bauliche Anlage wird die Zufahrt für LKW aus Richtung der Rombachstraße verhindern.

5.2 Innere Erschließung

Das Plankonzept umfasst eine zentrale Stellplatzanlage (St 1 bis St 5), die ca. 204 oberirdische Stellplätze umfasst. Die Stellplätze im mit St 5 gekennzeichneten Bereich sollen Mitarbeitern in den SO 1 bis SO 3 vorbehalten sein; die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzlich ist in dem SO 4 eine Tiefgarage zulässig. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst diese ca. 29 weitere Stellplätze. Die Tiefgarage wird ausschließlich über die Heussstraße verkehrlich erschlossen. Die Einfahrt der Tiefgarage ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dreiteilung des Parkplatzes als innere Erschließung wurde aus mehreren Gründen eingeplant:

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

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

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

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

5.3 Entwässerungskonzept

Die bisherige Gewerbefläche ALDI Filiale beträgt 0,620 ha, zuzüglich der Häuser 13, 15 und 17 Ringstraße mit einer Grundstücksfläche von 0,265 ha ergibt sich eine vorhandene Einzugsfläche an den Kanal „Trierer Straße“ von 0,885 ha, dies entspricht ca. 37 % der Gesamterschließungsfläche. Hieraus folgt, dass der Hochwasserschutz um ca. 65 % erhöht werden muss. Die Abstimmung hierzu erfolgte mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER). Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Derzeit entwässern die Bestandsimmobilien im Plangebiet ca. 177 l/s in die Trierer Straße. Da eine Einleitung derzeit ungedrosselt geschieht, und das öffentliche Kanalsystem eine erheblich eingeschränkte Leistungsfähigkeit aufweist, muss auf dem eigenen Grundstück ein Rückhaltebecken erbaut werden, um die erforderliche gedrosselte Einleitung zu gewährleisten. Eine Einleitung direkt in ein Gewässer ist wegen der großen Entfernung zum Plangelände nicht wirtschaftlich durchführbar. Damit kann nur eine Einleitung ins städtische Mischsystem erfolgen und zwar begrenzt nach Angabe der Stawag in den Mischkanal der Trierer Straße begrenzt auf 70 l/s. Durch die Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierung Abwasser, der Stawag und dem Wasserverband Eifel Rur abgestimmt. Das Plangebiet wird über einen im Plangebiet befindlichen Mischwasserkanal an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Trierer Straße angeschlossen. Eine Rückhaltung erfolgt über ein Staubecken, welches sich unterhalb des geplanten Gebäudeteils zur Trierer Straße hin befindet. Die erforderliche Rückhaltmenge von 220 m³ wird eingehalten. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung wurde ein entsprechender Passus in den Durchführungsvertrag eingearbeitet. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Das Volumen dieser Regenrückhaltung wird auf der Grundlage des von der Stadtwerke Aachen AG (Stawag) und dem WVER vorgegebenen, maximal zulässigen Abflusses in den öffentlichen Kanal (Drosselwassermenge) ermittelt. Entwässert wird dann ausschließlich in den Mischwasserkanal in der Trierer Straße.

5.4 Freiraumkonzept

Im Bereich der Grünfläche kommt es gemäß Grünordnungsplan zu Neuanpflanzungen von großkronigen Bäumen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche, in der Qualität Hochstamm 18-20 cm) und Heckenanlagen als Sicht- und Immissionsschutz zum benachbarten bestehenden Wohnbebauung in der Heussstraße und im Süden zum geplanten Wohngebiet.

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

Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Verkehrs stattfindet. Daher wählt man klein- bzw. schmalkronige Bäume (Hochstamm, 18-20 cm), die Begrünung hat hier nur gestalterischen Charakter. Entlang des Vennbahnweges werden neben den Bestandbäumen Neuanpflanzungen vorgenommen. Die Pflanzungen von je 4 großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche, in der Qualität Hochstamm 18-20cm) in Abständen von 10 m in den beiden Grünanlagen im Nordwesten. Auf Arten mit groben Früchten, wie Eiche und Rotbuche, soll hier wegen der intensiven Nutzung durch Fahrräder und Inliner verzichtet werden. Dazwischen mit 10 3er-Gruppen einheimischer Sträucher (Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball in der Qualität 2xv 70-100) als Sichtschutz gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet. Im nördlichen Teil der Grünfläche, angrenzend an die Verkehrsfläche, geht die Gestaltung der LKW-Zufahrt in Form von Pflastersteinelementen teilweise in den Vennbahnweg über. Auf dem gesamten Teilstück des Vennbahnweges sollen mehrere Sitzgelegenheiten geschaffen werden, um den Charakter eines Naherholungsgebietes zu verstärken. Entlang des nördlichen Vennbahntrassenabschnitts soll eine Lärmschutzwand errichtet werden, um den hier geplanten LKW-Zulieferbereich wirksam abzuschirmen. Sie ergänzt eine teilweise parallel geplante schmale Grünanlage.

Neben den zuvor genannten Bäumen wird es zusätzliche hochwertige Anpflanzungen 20 schmalkronigen Bäumen (Qualität Hochstamm 18-20 cm) auf dem Plangebiet geben. Im Bereich der Stellplatzanlagen und entlang des Vennbahnweges. Hinzu kommt es, vor allem im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes, zur hochwertigen Heckenanpflanzung (HOE 1,20 m -1,50 m). Verbindliche Regelungen zu den Anpflanzungen werden im Durchführungsvertrag mit entsprechender Anlage detailliert geregelt.

Angesichts der geplanten baulichen Nutzung sind 35 Bäume nicht zu erhalten (2 Robinien, 1 Hainbuche, 2 Scheinzypressen, 1 Walnuss, 8 Linden, 5 Birken, 5 Sal-Weiden, 2 Fichten, 2 Kirschen, 7 Silberweiden). Ca. 62 Bäume können auf den geplanten Grünflächen im Geltungsbereich neu gepflanzt werden. Bei den Pflanzlisten handelt es sich um Vorschläge für die zukünftige Bepflanzung innerhalb des Plangebiets. Abweichungen von dieser Liste sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen möglich. Geplant sind: Großkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter, Hochstamm 12-14 cm: Hainbuche, *Carpinus betulus*, Feldahorn, *Acer campestre*, Sommerlinde, *Tilia platyphylloides*, Gewöhnliche Esche, *Fraxinus excelsior*. Einheimische Hecken und Sträucher: Weißdorn, *Crataegus monogyna*, Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*, Hasel, *Corylus avellana*, Heckenkirsche, *Lonicera xylosteum*, Gewöhnlicher Schneeball, *Viburnum opulus*.

5.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit

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

5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

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

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

6.1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Aachen-Brand unmittelbar an der Trierer Straße. Die Straßenfront zur Trierer Straße ist mit ca. 13 m sehr schmal, das dadurch erschlossene Grundstück wird bis zu einer Tiefe von rund 230 m überplant. Es liegt zwischen der Trierer Straße, einem Teilabschnitt des Vennbahnwegs, der Rombachstraße und der Heussstraße und besteht aus den Flurstücken 826, 846, 842, 843, 813, 1058, 1136, 1135, 835 (tlw.), 820 (tlw.) und 827 (tlw.), Flur 7, Gemarkung Brand. Das Plangebiet umfasst zusätzlich den Kreuzungsbereich der Trierer Straße sowie einen angrenzenden Teilbereich des Vennbahnwegs.

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

6.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans

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

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

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

6.1.3. Planungsrechtliche Einbindung

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

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

Der gesamte Planbereich soll in die Darstellung Sondergebiet (mit der Bezeichnung „Trierer Straße / Vennbahnweg“ und der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) geändert werden. Im Bebauungsplan wird das Sondergebiet unterteilt in die Sondergebiete SO 1 – Drogeriemarkt; SO 2 – Lebensmittel-Discounter, SO3 (Lebensmittel-Verbrauchermarkt und SO 4 – Fachmarktzentrum und Büros. Alle Sondergebiete weisen eine GRZ von 0,9 aus. Derzeit geltendes Planungsrecht

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

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

Landschaftsplan

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

Masterplan

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

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

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

6.1.5. Ziele des Umweltschutzes

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

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Schutzgut Mensch

6.2.1.1. Bestandsbeschreibung

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

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

Da sich das Plangebiet immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befindet, ist für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgerä-

sche zu berücksichtigen. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005/2/ - Schallschutz im Städtebau. Die im Beiblatt genannten Werte für Siedlungsgebiete dienen bei der Planung als Orientierung.

Verkehrsbelastung

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

Lärmimmissionen

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

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

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

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

Geruchsimmissionen

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

Lichtimmissionen

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

Erholung und Freizeit

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

Erschütterungen, Gefahrenschutz

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

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

6.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrsbelastung

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

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

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

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

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

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

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller berechnungsrelevanten Parameter für die geplante Einzelhandelsnutzung, auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohneinheiten, täglich mit insgesamt ca. 4.500 Fahrten je Werktag zu erwarten sind. Davon sind ca. 2.275 Kfz-Fahrten dem Zielverkehr und ca. 2.275 Kfz-Fahrten dem Quellverkehr zuzuordnen.

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

Lärmimmissionen

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

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

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

Geruchsimmissionen

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

Lichtimmissionen

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

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

Erholung und Freizeit

Der Bebauungsplan sieht für die Plangebietsfläche eine insgesamt ca. 87 % prozentige Überbauung durch Gebäude sowie Erschließungs- und Stellplatzanlagen vor. Die Sicht auf die brachliegende Wiesenfläche entfällt. Bei der geplanten baulichen Nutzung ist der untergeordnete Baumbestand im Zentrum des Plangebietes nicht zu erhalten. Die bereits heute schon geringe Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung nimmt weiter ab. Die geplante Bebauung rückt im Vergleich zur bisherigen Bebauung wesentlich näher an die Vennbahntrasse heran. Der hohe Erholungs- und Aufenthaltswert des Fuß und Radwegs wird dadurch in seiner Funktion innerhalb des städtischen Grünverbindungsnetzes geringfügig verringert.

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

Verkehrsbelastung

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

Lärmimmissionen

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

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

Geruchsmissionen

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

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

Lichtimmissionen

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

Erholung und Freizeit

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

Erschütterungen, Gefahrenschutz und elektromagnetische Felder

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

6.2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

6.2.2.1. Bestandsbeschreibung

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

Schutzgut Tiere

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

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

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

6.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Tiere

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

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

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

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

Es wird von Brutvorkommen allgemein häufiger und ungefährdeter europäischer Brutvogelarten ausgegangen sowie von Brutkolonien des Haussperlings als regional gefährdete Art. Im Rahmen einer Begehung wurden eini-

ge Rabenkrähen, Amseln und ein Trupp Haussperlinge sowie ein Mäusebussard erfasst. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse, der oben genannten artenschutzrechtlichen Prüfung, jedoch ausgeschlossen werden. Die Fettweide wird als nicht essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten eingestuft.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Anlagebedingte Wirkungen

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

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

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

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

Baubedingte Wirkungen

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

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

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

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

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

Schutzgut Tiere

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Minimierung des Eingriffs innerhalb des Plangebiets sollen 3 private Grünflächen unterschiedlicher Größe planungsrechtlich gesichert werden auf denen 8 Bäume neu gepflanzt werden. Darüber hinaus sollen in den Sondergebieten eine überlagernde Anpflanzfläche entlang der Vennbahntrasse als Abgrenzung zum Vennbahnweg hin festgesetzt werden, auf der eine Strauchpflanzung vorgesehen ist. 4 weitere Bäume sollen auf der Stellplatzanlage neben Gestaltungsgrün in Form von Rabatten gepflanzt werden. Außerhalb des Plangebiets sollen 10 neue Bäume im Bereich der Vennbahntrasse als Ausgleich für die wegen der erforderlichen Lärmschutzwand zuvor zu fällenden Bäume angepflanzt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnungsplan dargestellt, der zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages sein wird. Neben den zuvor genannten Bäumen wird es zusätzliche hochwertige Anpflanzungen 20 schmalkronigen Bäumen (Qualität Hochstamm 18-20 cm) auf dem Plangebiet geben. Im Bereich der Stellplatzanlagen und entlang des Vennbahnweges. Hinzu kommt es, vor allem im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes, zur hochwertigen Heckenanpflanzung (HOE 1,20 m -1,50 m). Verbindliche Regelungen zu den Anpflanzungen werden im Durchführungsvertrag mit entsprechender Anlage detailliert geregelt.

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

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

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

Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs innerhalb des Plangebietes wurde bilanziert (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Raskin, vom.23.04.2015). Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes beträgt nach dem Aachener Leitfaden (STADT AACHEN 2006) 2.432 Punkte. Der Gesamtflächenwert beträgt aufgrund des B-Planentwurfes 740 Punkte. Es ergibt sich ein Defizit von – 1692. Das Defizit wird mit der Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer Ökokontofläche der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im südlichen Stadtgebiet von Aachen (Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1.295). Für den erforderlichen Ausgleich von 1.692 Punkten ist die Entwicklung der Fläche bzw. Abbuchung vom Ökokonto „Wilburg“ durchzuführen. Eine verbindliche Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

6.2.3. Schutzgut Boden

6.2.3.1. Bestandsbeschreibung

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

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

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

Schutzwürdige Böden

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, da der Boden einen besonderen Schutz benötigt, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z. T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften sowie seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wir-

kungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB wird auch auf die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d hingewiesen.

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

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

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

Es erfolgte eine Auswertung einschlägiger Kartenmaterialsammlungen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Auswertung der BK 50 (generalisierte Bodenkarte der schutzwürdigen Böden 1:50.000, GD NRW) im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen. Im Plangebiet liegen Lössböden vor, denen aufgrund ihrer Bodeneigenschaften keine besondere Schutzwürdigkeit zugeordnet wird. Aufgrund von bereits durchgeführten Baumaßnahmen (frühere Autoreparaturwerkstätten, Einzelhandel) und den daraus erfolgten Eingriffen in den Boden, ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Böden im Plangebiet in ihrem Bodenaufbau als anthropogen beeinflusst zu bewerten sind. Für die zurzeit brachliegende Wiesenfläche kann aufgrund der vorhergehenden Nutzung (siehe Aussagen zur Altablagerung AA 9914) ein weitgehend natürlicher Bodenaufbau ausgeschlossen werden. Allerdings erbringen unversiegelte Flächen Leistungen im Naturhaushalt, daher sind alle unversiegelten Böden grundsätzlich schützenswert.

Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

Altstandort AS 3072 (Trierer Straße 688)

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

Altablagerung AA 9914

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

6.2.3.3. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzwürdige Böden:

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

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

Altstandort AS 3072 (Trierer Straße 688)

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

Altablagerung AA 9914:

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

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

Schutzwürdige Böden:

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

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

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

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

Altstandort AS 3072 (Trierer Straße 688)

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

Altablagerung AA 9914

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

6.2.4. Schutzgut Wasser

6.2.4.1. Bestandsbeschreibung

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 51a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu ver-

sickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst sind keine Oberflächengewässer oder Quellgebiete vorhanden. Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet des Brander Grabens, der in einer Entfernung von gut 400 m westlich des Plangebietes verläuft und damit auch des Haarbaches und der Wurm. Eine Einleitung von Niederschlagswasser direkt in ein Gewässer erfolgt momentan nicht und ist auch künftig nicht vorgesehen.

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

Entwässerung

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

Anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG in Verbindung mit § 51 a LWG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist und die entsprechenden Flächen nicht bereits kapazitätsmäßig in den vorhandenen Kanalleitungen der Stadt Aachen be-

rücksichtigt wurden. Das Plangelände ist teilweise unbebaut. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist jedoch mangels eines ortsnahen leistungsstarken Gewässers nicht möglich. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich.

6.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasser

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

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

Oberflächengewässer

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

Bis zur Verwirklichung dieser Maßnahmen zur Abflachung der Hochwasserwelle müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation, nicht weiter zu verschärfen. (Verursacherprinzip)

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine Verschärfung der Hochwassergefahr durch den Bebauungsplan erfolgt. Zur Ermittlung der Auswirkung des Bebauungsplans auf die Hochwassergefahr in den betroffenen Gewässern wurde durch den Wasserverband Eifel Rur (WVER) ein Hochwassernachweis für die Mischwassereinleitung im August 2015 erstellt. Gleichfalls wurde die Gewässerverträglichkeit nach BWK M3 / M7 sowie der Mischwassernachweis betrachtet. Es wurde die durch die Planung ausgelöste Belastung des Hochwasserrückhaltebeckens HRB Debeustraße, sowie die Auswirkungen auf den gesamten Gewässerverlauf des Haarbaches bis zur Mündung in die Wurm geprüft. Es musste der Nachweis erfolgen, dass die Hochwassersituation im maßgeblichen Lastfall HQ 100 nicht verschärft wurde. Aus Sicht des Hochwasserschutzes und aus Sicht des BWK-M3-Nachweises kann auf ein Rückhaltevolumen verzichtet werden. Negative Auswirkungen auf das Gewässer sind damit nicht zu besorgen.

Abwasser

Eine gezielte Versickerung ist nach Aussage eines erstellten Gutachtens wegen der anstehenden Bodeneigenschaften nicht möglich. Eine Einleitung direkt in ein Gewässer ist wegen der großen Entfernung zum Plangelände nicht wirtschaftlich durchführbar. Damit kann nur eine Einleitung ins städtische Mischsystem erfolgen und zwar begrenzt nach Angabe der Stawag in den Mischkanal der Trierer Straße begrenzt auf 70 l/s. Durch die Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG wurde eine Entwässerungskonzept erstellt und mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierung Abwasser, der Stawag und dem Wasserverband Eifel Rur abgestimmt. Das Plangebiet wird über einen im Plangebiet befindlichen Mischwasserkanal an die

vorhandene Mischwasserkanalisation in der Trierer Straße angeschlossen. Eine Rückhaltung erfolgt über ein Staubecken, welches sich unterhalb des geplanten Gebäudeteils zur Trierer Straße hin befindet. Die erforderliche Rückhaltmenge von 220 m³ wird eingehalten.

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

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

Grundwasser

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

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

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

Oberflächengewässer

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

Abwasser

Die Einleitung des Abwassers ins städtische Mischsystem in der Trierer Straße ist aus Gründen der Kanalnetzhydraulik begrenzt auf 70 l/s. Das hieraus resultierende erforderliche Rückhaltevolumen beläuft sich auf 220 m³. Die Rückhaltung erfolgt über ein Staubecken, welches sich unterhalb des geplanten Gebäudeteils zur Trierer Straße hin befindet.

Das dauerhafte Ableiten von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.

6.2.5. Schutzgüter Luft und Klima / Energie

6.2.5.1. Bestandsbeschreibung

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimafunktionskarte des Gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen im sogenannten Siedlungsklima. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüneten Wohnsiedlungen des Siedlungsschwerpunktes Brand bewirken schwache Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch führt meist zu guten Bioklimaten. Eventuelle klimatisch-lufthygienische Probleme beschränken sich, aufgrund der exponierten und daher für die Belüftung günstigen Kuppenlage, auf die verkehrliche Situation der Haupteinfahrungsstraße (Trierer Straße). Laut Auswertung der Thermalkarten sind in den vorhandenen Freiflächen kleine Kaltluftsammlgebiete zu erkennen. Aufgrund ihrer geringen Größe sind diese von untergeordneter Bedeutung für die Umgebung.

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

6.2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

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

Durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung (Peutz Consult GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Luftschadstoffuntersuchung zum Bauvorhaben Vennbahncenter in Aachen Brand, Stand 26.01.2015) wurde für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) der Analysefall bezogen auf das Jahr 2013 verglichen mit dem Nullfall und dem Planfall (1) für das Prognosejahr 2016, in dem die Maßnahme vollständig umgesetzt sein soll. Die Auswirkungen einer möglichen Tiefgarage auf die Luftschadstoffsituation wurden hierbei nicht betrachtet. Dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Jahresmittelwerte sowie die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte und die zulässigen 35 Überschreitungstage für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und für Feinstaub (PM₁₀) werden im Nullfall 2016 und im untersuchten Planfall (1) 2016 an allen untersuchten Straßenabschnitten und im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten. Für den Planfall (1) 2016 ergeben sich im Vergleich zum Nullfall 2016 aufgrund der Verkehrszunahme nur geringe Erhöhungen der Luftschadstoffe. Die höchsten Immissionswerte liegen im Bereich der Trierer Straße vor.

Für Stickstoffdioxid (NO₂) wird der Jahresmittelwert im Nullfall 2016 und im Planfall (1) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Wobei das Kurzzeitkriterium für Stickstoffdioxid (NO₂) ebenfalls deutlich eingehalten wird.

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

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

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums zwar einerseits zu Nachverdichtung und Wegfall von Grünfläche einhergehend mit dem Entfall von vorhandenem Baumbestand kommt. Andererseits kommt es durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu einer Stärkung der Nahversorgungssituation des Stadtteils. Darüber hinaus werden Flächen im Außenbereich geschont. Gegenüber der

Bestandssituation ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen klimatischen und lufthygienischen Belastungen. Es wird weiterhin ein Siedlungsklima vorherrschen

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

6.2.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

6.2.6.1. Bestandsbeschreibung

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

6.2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

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

Von der Trierer Straße aus wird sich der langgestreckte Gebäudekomplex mit einer Gesamtlänge von ca. 160 m in die Tiefe des Plangebiets hinein erstrecken. Die Erschließung erfolgt von der dem Fuß- und Radweg an der Vennbahntrasse abgewandten Seite aus. Der Gesamtkomplex, der eine architektonisch gestaltete Vorder- und Rückseite erhalten wird, setzt sich aus drei aneinander gereihten Baukörpern zusammen. Die Gebäudefront erhält aus gestalterischen Gründen auflockernde, baulich gliedernde Fassadenversprünge, die dem Verlauf der Baugrenze folgen. Die Rückseite des geplanten Gesamtkomplexes wird durch Vor- und Rücksprünge der einzelnen Baukörper aufgelockert, nicht zuletzt durch die bauliche Integration des verbleibenden Wohnhauses. Damit

wird eine aufgelockerte Wirkung der Baukörper zum Vennbahnweg hin bewirkt. Ergänzend zum Einzelhandelskomplex ist eine dreigeschossige Anschlussbebauung (mit einer erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung, ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss) an die vorhandene Wohnbebauung in der Heussstraße, geplant. Die baulichen Höhen der Umgebungsbebauung werden für die Hauptbaukörper aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt. Die Firsthöhe des Gebäudes Heussstraße 41 wird nicht identisch aufgenommen. Die geschlossene Bauweise wird dadurch nicht berührt. Abstandflächenrechtlich bestehen keine Bedenken; es wird eine hinreichende Anbausicherung im Sinne von § 6 Abs. 1 S. 2b) BauO NRW geschaffen. Mögliche negative Auswirkungen durch Dachaufbauten und Gebäudeteile, die die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper überschreiten dürfen, werden durch gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen zur Lage und Höhe vermieden. Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe daher nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

- Trennung der Nutzungen Einzelhandelszentrum und Vennbahnweg als Erholungs- und Freizeitnutzung durch einen Anpflanzstreifen
- Bauliche Gestaltung
- Umgestaltung Einfahrtsbereich sowie Knotenpunkt Trierer Straße / Zufahrt
- Baumpflanzung am Vennbahnweg

6.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.2.7.1. Bestandsbeschreibung

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

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

6.2.7.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

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

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

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

6.2.8. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

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

6.2.9. Grundlagen

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

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

- Luftschadstoffuntersuchung zum Bauvorhaben VennbahnCenter in Aachen Brand, Bericht F 7519-1, Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Stand 26.01.2015
- II. Ergänzung zum Geotechnischen Bericht vom 14.11.2014 über Baugrund, Gründung, Auflasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.03.2015
- Ergänzung zum Hydrologischen Gutachten vom 14.11.2014 über Ermittlung Grundwasserabstände, Versickerungsfähigkeit und evtl. Schutzmaßnahmen, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 05.01.2015
- Artenschutzfachlicher Kurzbericht, Bebauungsplan der Stadt Aachen VBP Nr. 953 Trierer Straße / Vennbahnweg, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 16.01.2015
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 953 Trierer Straße/ Vennbahnweg, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 07.01.2016
- Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Trierer Straße 688, Hydrogeologisches Ingenieur Büro Olzem, Stand 30.03.1989
- Auflastenuntersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 678 „Brander Feld“ in Aachen Brand, Gutachten des Büros Geobit, Stand 02.09.1998

6.3. Monitoring

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

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

6.4. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

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

Unter Berücksichtigung der formulierten Ersatzmaß- und Vermeidungsmaßnahmen werden für die Tierwelt keine Verbotstatbestände bewirkt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Dem wird durch weitere Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Als Kompensation für die entfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet und im Bereich der benachbarten Vennbahntrasse erfolgen. Das Defizit wird zu 100 % über eine externe Ausgleichsmaßnahme auf Flächen, die über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden, ausgeglichen. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung einer

Streuobstwiese im südlichen Stadtgebiet Aachens 8 (Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1.295). Diese Maßnahmen wirken sich insbesondere günstig auf den Klimaschutz aus.

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

Die Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zu klären.

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

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

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

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

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

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

zu betragen und bündig zum Boden abzuschließen	Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Einhausung der Ladezonen	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
betriebsorganisatorischen Maßnahmen, wie z.B. die Anweisung, bei Ladebetrieb innerhalb der eingehausten südlichen Ladezone das Tor geschlossen zu halten.	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Die Schließung des Parkplatzes in der Zeit 22.00 Uhr und vor 06.00 Uhr sowohl für Anliefer- als auch für Besucherverkehr beispielsweise durch eine Schranken-anlage	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Mittels Schrankenanlage wird der Mitarbeiterparkplatz ausschließlich für die Be-schäftigten des Einzelhandelszentrums zur Verfügung gestellt	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Die nichtstörende Verwendung von technischen Einrichtungen wie Klimaanlage-nen, Lüftungen und Kühlungen	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Eine zentrale Sammelstelle für die Einkaufswagen ist in der Mitte des Kunden-parkplatzes auf dem Betriebsgelände	Durchführungsvertrag Baugenehmigung
Artenschutz	
Anbringen von 14 Fledermauskästen	Durchführungsvertrag
Anbringen von 2 Brutkästen für Haussperling	Durchführungsvertrag
Gebäuderückbau außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten	Durchführungsvertrag
Baufeldfreimachung zw. Ende September und Anfang März	Durchführungsvertrag
Ausschluss eines Winterquartiers für Fledermäuse in der Ringstraße 13: Durchführung von zwei Schwärmkontrollen Mitte August bis Mitte September	Durchführungsvertrag
Grünflächen/Anpflanzflächen/Ortsbild - Baumschutz/Baumbilanz – Klimaschutz (siehe auch Grünordnungsplan und Baumbilanzplan)	
Drei private Grünflächen mit Baumpflanzung von 8 Bäumen	Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
4 Bäume auf der Stellplatzanlage	Durchführungsvertrag
Zusätzliche Anpflanzungen von 20 Bäumen auf dem Plangebiet	Durchführungsvertrag mit entsprechender An-lage
Überlagernde Anpflanzfläche: Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten entlang der Gebäudekante im Südosten als Sichtschutz für den parallelen Vennbahnweg	Rechtsplan Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
10 Bäume am Vennbahnweg für die 7 wegfallenden Bäume nach Baumschutz-satzung	Durchführungsvertrag Genehmigungsverfahren
Heckenpflanzung aus Hainbuche als Sicht- und Immissionsschutz entlang der Stellplatzanlage 2 im Südwesten	Schriftliche Festsetzung Durchführungsvertrag
Der im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Baumbestand entlang der Vennbahntrasse wird teilweise erhalten. Dazu sind die Stämme und Traufbe-reiche gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vege-tationsflächen bei Baumaßnahmen“) durch geeignete Maßnahmen (Ablattung, Bauzäune) zu schützen.	Durchführungsvertrag
Für den Traufbereich einer großen Esche (Baum Nr.37), die bauseitig der Venn-bahntrasse steht, ist in Abstimmung mit der Stadt Aachen (Baumschutz) ein fachgerechter Astrückschnitt durchzuführen.	Durchführungsvertrag

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

lässig. Für die temporäre Einleitung von Drainagewasser in das städtische Kanalnetz ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen.	
Abwasser In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61/702), Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, ist ein konkretes Entwässerungskonzept aufzustellen. Dabei ist u.a. auch der Hochwasserschutz zu beachten. Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss in Absprache mit der abwasserbeseitigungspflichtigen Stadt (FB 61/702) und gegebenenfalls mit dem Wasserverband Eifel - Rur, je nach Art der Maßnahme seitens des FB 61/702 (z.B. durch eine Forderung von dezentralen privaten Rückhaltemaßnahmen - alternativ einer zentralen städtischen) gesichert und entsprechend durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.	
Externe Ausgleichsmaßnahmen	
Kooperation mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft Anlage einer Streuobstwiese auf einer Ökokontofläche (Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1295 tlw.)	Durchführungsvertrag

6.5. Fazit

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

7. Auswirkungen der Planung

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

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

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

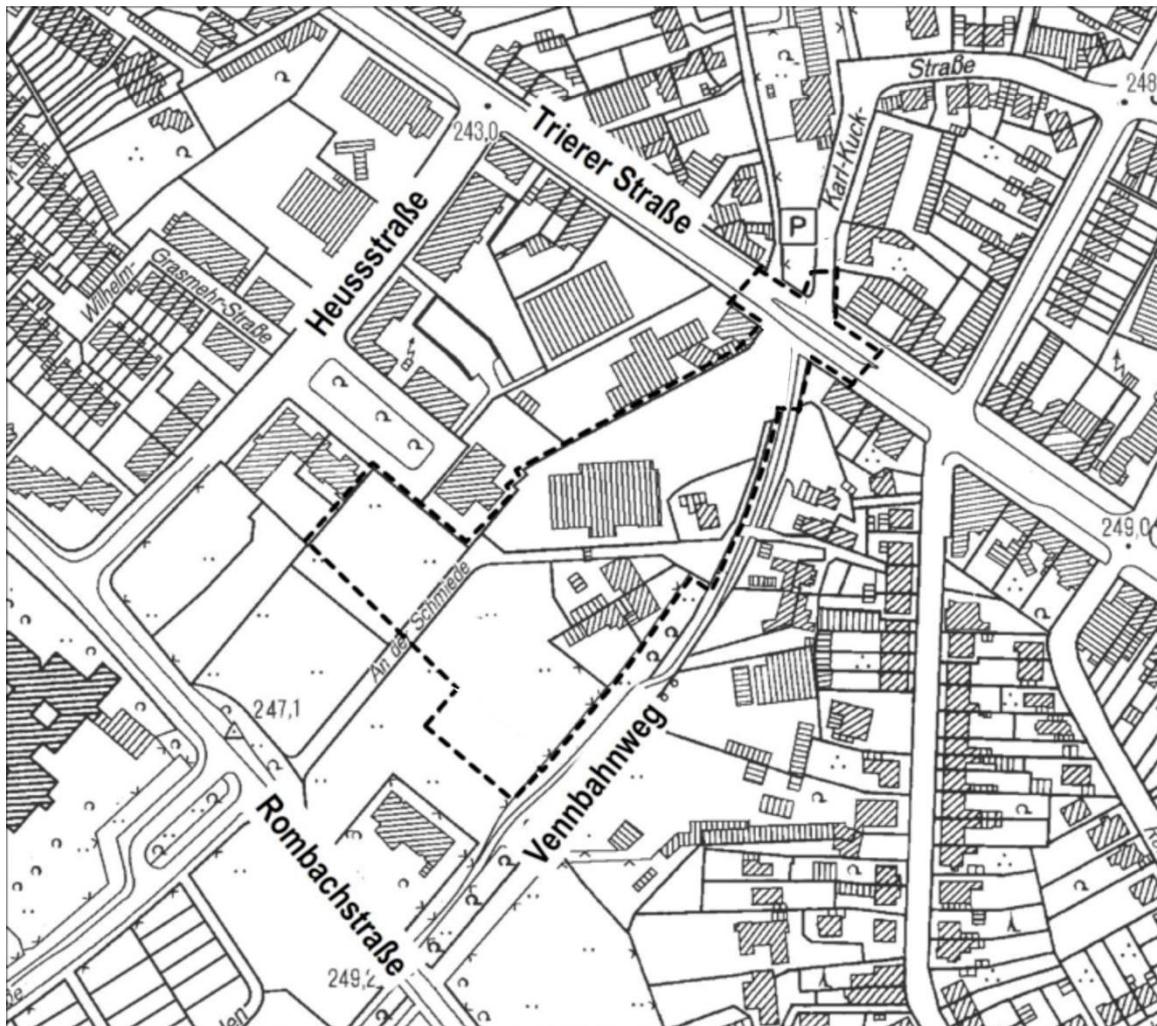
Ergänzend zum Einzelhandelskomplex ist eine dreigeschossige Anschlussbebauung (mit einer erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung, ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss) an die vorhandene Wohnbebauung in der Heussstraße, geplant. Die baulichen Höhen der Umgebungsbebauung werden für die Hauptbaukörper aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt. Die Firsthöhe des Gebäudes Heussstraße 41 wird nicht identisch aufgenommen. Der Neubebauung wird an die Bestandsbebauung der Heussstraße angebaut und bildet so eine geschlossene Bauweise zur Heussstraße hin.

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

8. Kosten

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

Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 -Trierer Straße/Vennbahnweg- im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet 1 (SO 1) „Drogeriemarkt“

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

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

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

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

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

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

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit max. 2800 m² Verkaufsfläche; Randsortimente sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche zulässig;
- Shops in der Shopzone auf einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 100 m²;
- eine Apotheke in der Shopzone;
- Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomische Betriebe in der Shopzone.

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

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

Verkaufsfläche

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

1.5 Aachener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke

Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke* und Tabakwaren (WZ 47.11)

Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke* und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)

- Drogerie, Kosmetik

Drogerieartikel (WZ 47.45)

Hygieneartikel (WZ 47.75), einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)

- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (WZ 47.76.1)
- Grundbedarf Schreibwaren (WZ 47.62.2)

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

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher (WZ 47.61)

Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62)

Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)

Schuhe, Lederwaren (WZ 47.72)

Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)

Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)

Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (47.59.9)

Haushaltsgegenstände

Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren

Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)

Kommunikationselektronik (WZ 47.42)

Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)

Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)

• Foto, Optik

Augenoptiker (WZ 47.78.1)

Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)

• Kunst, Antiquitäten

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3)

Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)

• Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)

Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)

• Spielwaren, Bastelartikel (WZ 47.65)

• Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)

• Uhren, Schmuck (WZ-Nr. 47.77)

• Sportartikel

Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten) (WZ 47.64.2)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhen baulicher Anlagen

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

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

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (für Lüftungs- und Klimaanlage gilt diese Ausnahmeregelung nicht),
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m und
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m .

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

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In den SO 1 bis SO 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO 2 ist an die nordwestliche und im SO 3 an die südwestliche Gebäudeaußenwand des auf dem Flurstück 1136 vorhandenen Gebäudes anzubauen.

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

3a. Tiefe der Abstandflächen

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

4. Besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

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

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

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

7. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

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

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

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

9. Zulässigkeit von Vorhaben

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

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

Kennzeichnungen

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

Unter den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen (Altlastenverdachtsfläche Nr. AA9914) befinden sich in den bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme sind die betroffenen Bodenmassen zu entfernen und entsprechend des Altlastengutachtens in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen.

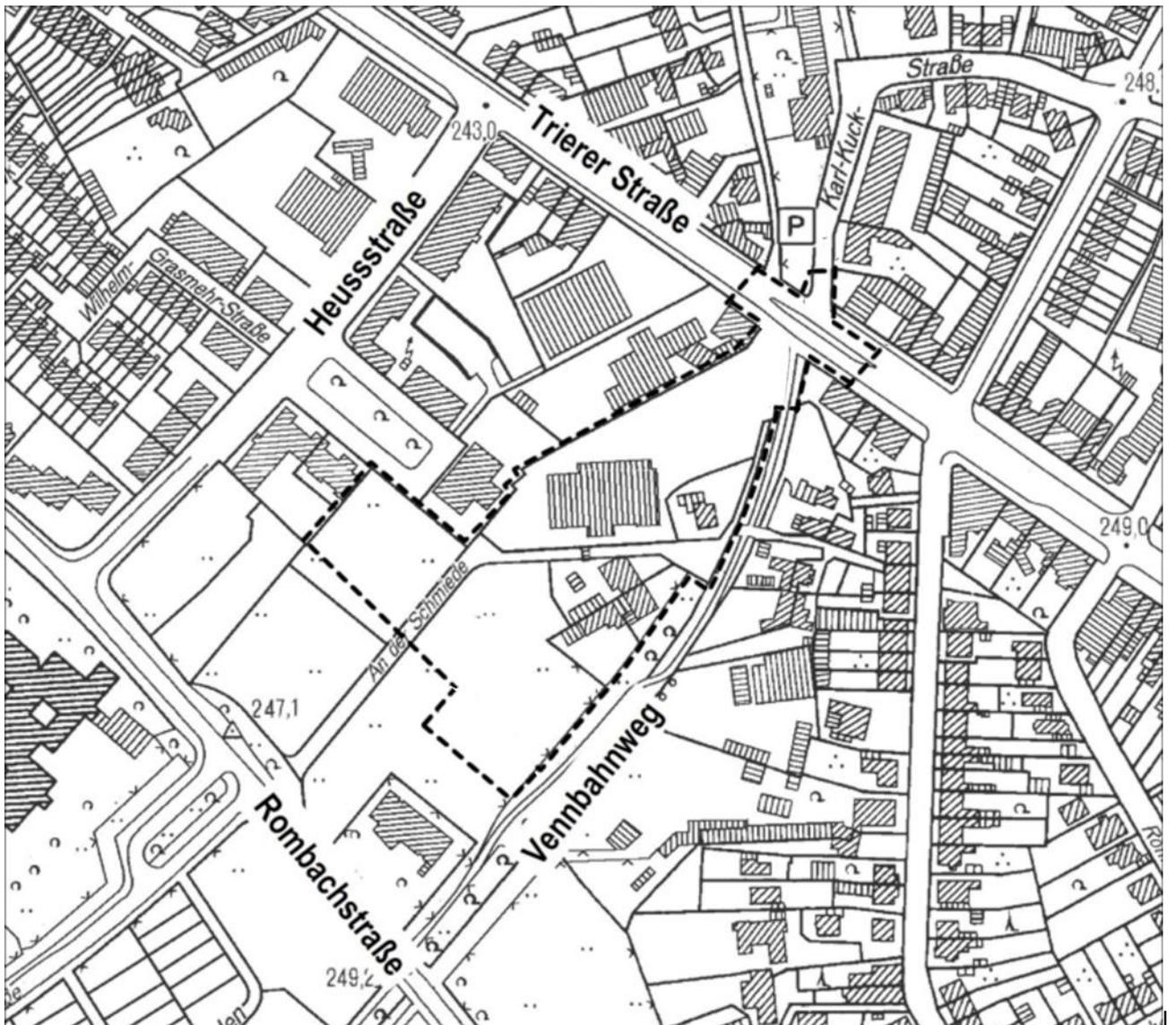
Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 -Trierer Straße / Vennbahnweg- im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Planbereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße und Vennbahnweg



Lage des Plangebietes

Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss	14.06.2012
Programmberatung Bezirksvertretung Brand	04.07.2012
Bürgeranhörung	28.08.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 31.08.2012 - 31.08.2012
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 31.08.2012 - 24.09.2012
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Brand	02.09.2015
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	17.09.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 26.10.2015 - 30.11.2015
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 26.10.2015 - 30.11.2015
Beschränkte Beteiligung (vereinfachte Änderung)	vom 29.12.2015 bis zum 14.01.2016
Änderungsbeschluss Bezirksvertretung Brand	geplant 16.03.2016
Änderungsbeschluss Planungsausschuss	geplant 17.03.2016
Änderungsbeschluss Rat	geplant 06.04.2016
Bekanntmachung	(Termin wird nachgetragen)

2. Ziel des Bebauungsplans

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen qualifiziert den Geltungsbereich des Bebauungsplans als zentralen Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum). Der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 678 II lässt eine großflächige Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle nicht zu, so dass zur Realisierung des zentralen Versorgungsbereiches die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der sehr spezifischen Nutzungsfestsetzungen war es sinnvoll einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Verfahrensbereich um die Flächen des zentralen Versorgungsbereiches verkleinert und das geplante Wohngebiet separat als Angebotsbebauungsplan Nr. 943 weitergeführt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953 ist die Neuordnung der vorhandenen Grundstückssituation an der Trierer Straße und die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Einzelhandelsplanungen sind eng auf die Planungen der Wohnnutzung abgestimmt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet betroffen sind, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.1. Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit (Lärmschutz, Lufthygiene) und die Bevölkerung insgesamt
- Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft / Ortsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

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

Unter Berücksichtigung der formulierten Ersatzmaß- und Vermeidungsmaßnahmen werden für die Tierwelt keine Verbotstatbestände bewirkt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Dem wird durch weitere Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Als Kompensation für die entfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet und im Bereich der benachbarten Vennbahntrasse erfolgen. Das Defizit wird zu 100 % über eine externe Ausgleichsmaßnahme auf Flächen, die über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden, ausgeglichen. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung einer Streuobstwiese im südlichen Stadtgebiet Aachens 8 (Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1.295). Diese Maßnahmen wirken sich insbesondere günstig auf den Klimaschutz aus. Zur Lösung der Altlastenproblematik werden für die im Plangebiet befindlichen Altlasten eine gutachterliche Klassifizierung und eine fachgerechte Entsorgung vertraglich geregelt. Die Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zu klären. Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen lufthygienischen Situation. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wird der Erhalt des Ortsbildes sichergestellt. Die geplanten Bebauungsstrukturen fügen sich verträglich in das Ortsbild ein. Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

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

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

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§ 3 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom: 20.08.2012 bis: 31.08.2012 stattgefunden. Es waren ca. 70 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen. Hauptthema für die Anwesenden waren Fragen zu den Auswirkungen des Einzelhandels und dessen verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld. Ebenso wurden Fragen zu der städtebaulichen und architektonischen Qualität und zu den Auswirkungen auf die Umwelt diskutiert.

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

- Verkehr
- Einzelhandel
- Wohnbestandsüberplanung

- Umwelt
- Qualität

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planbereich in zwei eigenständige Bauleitplanverfahren, VEP 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- mit der Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 und B-Plan 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- mit der Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 geteilt. Die Aufteilung spiegelt die unterschiedlichen Zuständigkeiten (Vorhabenträger – VEP 953 / Stadt Aachen – Angebotsbebauungsplan 943) wider und ermöglicht eine individuelle vorhabenbezogene Planung und Sicherung des Einkaufszentrums. Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für alle vier Planverfahren erstellt.

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

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

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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Anlieferung des Einzelhandels ausschließlich über die Trierer Straße erfolgen darf.

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

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

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

- **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung der Planungen erfolgte in der Zeit zwischen dem 26.10. bis 27.11.2015. Von der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme haben insgesamt 15 Bürger und Bürgerinnen Gebrauch gemacht. Besonders die Anwohner in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet haben Ihre Sorgen bezüglich des geplanten Vorhabens vorgetragen. Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlagen beigelegt

Die Stellungnahmen lassen sich in vier Anwohnergruppen mit spezifischen Themen zusammenfassen:

- Gewerbe an der Trierer Straße
- Anwohner an der Ringstraße
- Anwohner des Brander Feldes
- Anwohner der Heussstraße

Gewerbe an der Trierer Straße

Durch die Umgestaltung der Trierer Straße zur Optimierung der Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum werden durch die Eigentümer einer gegenüberliegenden Tankstelle Nachteile für den Betriebsablaufs befürchtet. Insbesondere durch die geplante Lichtzeichenanlage (Ampel) und mögliche Rückstauungen der Verkehrsteilnehmer werden Nachteile bezüglich der Anfahrbarkeit für Kunden und Versorgungsfahrzeuge befürchtet. Die Eigentümer bitten darum, die Ausführung des Ein- und Ausfahrtsbereiches derart zu planen, dass sich für den Geschäftsbetrieb keine Beeinträchtigungen ergeben.

Die Verkehrssituation wurde durch den Gutachter geprüft und eine Stellungnahme verfasst. Durch die Umgestaltung des Knotenpunktes entstehen keine Beeinträchtigungen für die An- und Abfahrtsverkehre der Tankstelle.

Anwohner an der Ringstraße

Hier haben sich ein Anwohner und ein Immobilieneigentümer gemeldet und Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben. Dabei geht es in dem einen Fall um die anstehende Räumung einer Mietwohnung, da das Wohngebäude zugunsten des Vorhabens abgerissen werden soll. Die Mieter weisen auf das langjährige Mietverhältnis und die besondere soziale Situation hin. Die Stadt Aachen hatte das Objekt für die anstehende Ausdehnung des Stadtteilzentrums erworben und den Bewohnern nach der Konkretisierung der der Planung Ersatzwohnraum durch die Gewoge anbieten lassen. Die Bemühungen zur Schaffung von Ersatzwohnraum führten nicht zum Erfolg. Die Immobilie wurde zwischenzeitlich an die Vorhabenträgerin veräußert und das Mietverhältnis ist an die neue Eigentümerin übergegangen. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist gem. Mietrecht zu beurteilen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Eigentümer der Immobilie Ringstraße 15 a, das Wohngebäude, welches als einziges im Geltungsbereich bestehen bleibt, haben eine umfangreiche Stellungnahme eingereicht und befürchten vor allem die erdrückende Wirkung des geplanten Vorhabens auf ihre Immobilie, eine Wertminderung, Lärmimmissionsprobleme sowie mögliche Bauschäden an ihrem Gebäude durch die Bauausführung. Außerdem wird auf einen Gestattungsvertrag für eine Gasleitungstrasse hingewiesen und Bedenken hinsichtlich der Überplanung der Immobilie und die Festsetzung eines Sondergebietes vorgetragen. Ziel der Bauleitplanung ist es die qualifizierten Flächen des zentralen Versorgungsbereiches vollständig als Nahversorgungszentrum zu nutzen, um die Einzelhandelsnutzung in Brand nachhaltig zu verbessern. Die optimierte Versorgungsfunktion für den Stadtteil Brand wird insoweit höher gewichtet als die vorhandene Wohnnutzung. Durch die Einräumung eines erweiterten Bestandschutzes erhalten die Eigentümer gute Möglichkeiten zur Fortentwicklung der Wohnimmobilie. Durch ein Immissionsschutzgutachten wird der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete deutlich unterschritten werden. In Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsträger wird eine Lösung zur Verlagerung der Versorgungsleitungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, möglichst innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der Wohnimmobilie vorgesehen.

Anwohner des Brander Feldes

Das Nahversorgungszentrum erhält neben der Hauptanbindung an die Trierer Straße eine Nebenanbindung für Kunden über das neue Wohngebiet (B-Plan 943) an die Rombachstraße. Insbesondere durch diese Verbindung befürchten die Anlieger eine hohe Verkehrsbelastung und Schleichverkehre zur Umgehung der schon belasteten Heussstraße. Durch die Ausdehnung des Nahversorgungszentrums werden Kundenverkehre erzeugt bzw. verlagert. Durch die zentrale Lage im Stadtteil können viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden. Dennoch wird voraussichtlich der größte Teil der Kundschaft ein Kfz benutzen. Um den großen Wohngebieten westlich der Trierer Straße eine gute Erreichbarkeit sicherzustellen und eine Überlastung der Zubringerstraßen zur Trierer Straße zu vermeiden, soll eine Nebenerschließung des Nahversorgungszentrums über die Rombachstraße

erfolgen. Durch die verwinkelte Straßenführung und eine Lichtzeitanlage am Knotenpunkt der Trierer Straße mit prognostizierten gleichen Räumzeiten wie am Knotenpunkt Heussstraße wird ein flüssiger Verkehrsfluss zwar behindert, aber Schleichverkehre nicht gänzlich verhindert. Zum Schutz der Rombachstraße vor einer Überlastung zu Schulbeginn an der Gesamtschule soll die Nebenerschließung in der Zeit von 22.30 und 9.00 Uhr geschlossen bleiben. Außerdem wird diese Zufahrt durch eine bauliche Maßnahme derart gestaltet, dass Lkw nicht zufahren können. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Anwohner der Heussstraße

Entsprechend dem Wunsch des Architektenbeirates wurde die Lücke an der Heussstraße durch einen Baukörper geschlossen, der unmittelbar an das bestehende Gebäude anschließt. Grundsätzlich sind die Bewohner mit dem Lückenschluss einverstanden, bemängeln jedoch den profilungehobenen Anschluss und die unterschiedliche Dachform. Eine Fortführung der Gebäudehöhe über den gesamten Komplex konnte nicht umgesetzt werden, da dies in der Folge zu Abstandsflächenüberschreitungen auf einem benachbarten Grundstück geführt hätte. Außerdem sorgen sich die Anwohner um die undifferenzierte Festsetzung der Nutzung und befürchten Nachteile durch verkehrs- und immissionsträchtige Nutzungen. Die Nutzungen werden im Durchführungsvertrag verbindlich bestimmt und entsprechen den Erhebungen der Verkehrs- und Immissionsbelastung. Die Bewohner befürchten zudem eine Lärmbelastung durch den angrenzenden Kundenstellplatz. Die Situation wurde durch das Schallimmissionsgutachten bewertet und als unkritisch angesehen. Folglich soll zu dem Gartengrundstück keine Schallschutzwand erstellt werden. Zusätzlich befürchten die Anwohner die Zweckentfremdung der öffentlichen Parkplatzanlage an der Heussstraße als Kundenparkplatz und eine Frequentierung der Fußwegeverbindung mit Einkaufswagen. Bauliche Maßnahmen zur Unterbindung der Zweckentfremdung können nicht umgesetzt werden, da diese Wegeverbindung barrierefrei gestaltet werden soll. Dem freien Zugang für Menschen mit Behinderung und mit Kinderwagen wird insoweit ein höherer Rang eingeräumt als einer möglichen Zweckentfremdung der öffentlichen Parkplätze als Kundenstellplätze.

Vereinfachte Änderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Während der Öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung wurde festgestellt, dass der Baukörper des Einzelhandelskomplexes an einer Stelle die notwendigen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu dem Grundstück, Ringstraße 15 a, nicht einhält. Die unkorrekte Darstellung bezog sich ausschließlich auf den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Ansichten. Der Gebäudekörper soll auf das notwendige Maß reduziert und die Pläne entsprechend angepasst werden.

Im Zuge des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung der Planung wurde von der Politik die Anpflanzung von 20 zusätzlichen großkronigen Bäumen gefordert. Dieser Forderung kann wegen des notwendigen Stellplatzbedarfs aber nicht nachgekommen werden. Im gesamten Plangebiet wurde versucht an geeigneten Stellen Pflanzqualitäten heraufzusetzen (Stammbüsche durch Hochstämme zu ersetzen und 4 schmalkronige Bäume auf dem Stellplatz durch großkronige zu ersetzen). Das Lichtraumprofil für die Anlieferung von LKW muss dann allerdings freigehalten werden. In den schriftlichen Festsetzungen sowie im Rechtsplan wurden zunächst acht großkronige Bäume festgesetzt. Die Anzahl ergab sich aus den Ermittlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages unter Berücksichtigung von vier mittelkronigen Bäumen und zusätzlichen Bepflanzungen in den Außenanlagen des VennbahnCenter. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes und des sich hieraus ergebenden Stellplatzflächenbedarfs – mit seinem hohen Versiegelungsgrad –, ist die Fläche für eine Begrünung begrenzt. Um dennoch eine hohe Aufenthaltsqualität und eine Durchgrünung mit hochwertigen Bepflanzungen zu ermöglichen, wurden auf möglichst vielen Freiflächen Anpflanzungen vorgesehen und sollen in einem Bepflanzungsplan, der Anlage des Durchführungsvertrages wird, verbindlich festgelegt werden. Auch bei Unterpflanzungen und Hecken wird auf die Dichte und Qualität geachtet. Die Höhe der Hecken ist größer als 1,20 m, die Dichte der Unterpflanzungen ca. 5 Stk/m². Die geplanten Schallschutzwände werden ebenfalls begrünt ausgeführt. Aufgrund

der Errichtung der Schallschutzwand Richtung Vennbahnweg (Nordost) kommt es zum Rückbau von sieben Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Um diese zu kompensieren werden an gleicher Stelle außerhalb des Plangebietes 12 großkronige Bäume gepflanzt.

Insgesamt werden innerhalb des Plangebietes folgende Bäume vorgesehen:

- 12 großkronige Bäume auf dem Kundenparkplatz
- 12 säulenförmige Bäume auf dem Kundenparkplatz
- 10 großkronige Bäume entlang des Mitarbeiterparkplatzes
- 7 Stammbüche insgesamt.

Außerdem soll der Forderung der Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK) nach einer Beschränkung der Randsortimente des Lebensmittel-Verbrauchermarktes im SO 3 auf 20 % entsprochen werden und die schriftlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Bislang war in den Festsetzungen keine Quantifizierung der Randsortimente vorgesehen.

Da die Änderungen insgesamt die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde lediglich eine beschränkte Beteiligung der Eigentümer der Immobilie, Ringstraße 15a, durchgeführt. Diesbezüglich wurde keine Stellungnahme eingereicht.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

• Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

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

• Öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Davon haben 8 Behörden eine Anregung zur Planung abgegeben.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlagen beigelegt

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen –Düren –Köln und die Industrie-u. Handelskammer Aachen haben unisono die Festsetzung im SO 2 Lebensmittel-Discounter, dass auf mind. 51 % der Verkaufsflächen nahversorgungsrelevante Sortimente und damit im Umkehrschluss auf 49 % der Verkaufsflächen Randsortimente z.B. Aktionswaren angeboten werden können, kritisiert. Außerdem wird gefordert die Randsortimente bei dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt auf 20 % zu beschränken. Einer Beschränkung des Lebensmittel-Discounters auf 20 % Randsortimente wird nicht gefolgt. Grundsätzlich ist die Forderung nachzuvollziehen jedoch ist in diesem Fall eine Entscheidung abhängig vom Standort. Gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept ist der Standort als Stadtteilzentrum qualifiziert und infolge dessen prädestiniert auch für ein Warenangebot von zentrenrelevanten Sortimenten. Für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt soll hingegen eine Beschränkung der Sortimente auf 20 % Randsortimente erfolgen. Die schriftlichen Festsetzungen werden diesbezüglich vereinfacht angepasst.

Von der Straßenverkehrsbehörde wurden insbesondere Maßnahmen zur Sicherheit der Radfahrer im neu zu gestalteten Knotenpunkt des Einzelhandels mit der Trierer Straße gefordert. Hierzu wurde durch den Verkehrsgutachter in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Stadt Aachen ein optimiertes Konzept erarbeitet, das entsprechend zur Ausführung kommen soll. Wunschgemäß soll die Nebenzufahrt in Richtung Rombachstraße auch außerhalb der Öffnungszeiten für Radfahrer und Fußgänger durchlässig gestaltet werden.

Die Stawag teilt mit, dass mit der Vorhabenträgerin eine Planvereinbarung bezüglich vorhandener Versorgungsleitungen zu treffen sei, da die Leitungen nicht überbaut werden dürfen. Bei eingehender Prüfung der Bestandssituation wurde festgestellt, dass die vorhandenen Leitungen die Bestandswohnnutzung versorgen und für die Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen. Es wurde festgestellt, dass eine Verlegung der Leitungen in die Trasse des schon für die Erschließung des Grundstücks festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes technisch möglich und sinnvoll erscheint.

6. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am XXXXXX den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan Nr. 953 als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am XXXXXX die den Bebauungsplan Nr. 953 beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister