

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0452/WP17 Status: öffentlich AZ: 35028-2013 Datum: 17.05.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 - Lütticher Straße/Unterer Backertsweg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße/Unterer Backertsweg - hier:</b> <b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b> <b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15.06.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>16.06.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	15.06.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	16.06.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
15.06.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
16.06.2016	PLA	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 969 - Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

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 § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

### finanzielle Auswirkungen

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

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			



## **Erläuterungen:**

### **Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Discounters mit zwei kleinen Shops zur Nahversorgung des Ortsteils Preuswald geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll unter 800 m<sup>2</sup> und die Verkaufsflächen der Shops je unter 150 m<sup>2</sup> liegen.

Am 28.02.2013 hat der **Planungsausschuss** nach Empfehlungsbeschluss der **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** am 27.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für einen etwas erweiterten Planbereich gefasst (FB61/0830/WP16). Seinerzeit war die Verlagerung des Waldparkplatzes in Richtung Norden noch Planungsabsicht und daher der Planbereich größer. Zwischenzeitlich wurde der Ersatz für die Parkplätze auf das Vorhabengrundstück gelegt, daher wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit dem kleineren Geltungsbereich erforderlich.

Am 26.02.2015 hat der **Planungsausschuss** die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 18.03.2015 hat sich die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** dem Beschluss angeschlossen.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** hat in der Zeit vom 02.11. bis 13.11.2015 stattgefunden und wurde öffentlich ausgestellt. Am 09.11.2015 fand die Anhörungsveranstaltung im Gemeindezentrum Maria im Tann statt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

Der **Umweltausschuss** hat den Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. zur Flächennutzungsplanänderung am 12.05.2016 beraten und empfohlen, den Umweltbericht in die entsprechenden Begründungen einzufügen, sobald die Ergebnisse zum Ausgleich und der Entwässerung darin eingearbeitet sind. Diese Einarbeitungen haben zwischenzeitlich stattgefunden. Zum Ausgleich sind entsprechende Regelung zur Umwandlung einer Grünlandfläche in Wald getroffen worden. Zur Entwässerung wurden Planungen durch das Ingenieurbüro IQ durchgeführt und mit der Verwaltung abgestimmt.

### **Änderung des Flächennutzungsplanes 1980**

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

Die im Bereich der Planung greifende Darstellung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als „Fläche für die Forstwirtschaft“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Ziel der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes – Lütticher Straße/ Untere Backertsweg – ist die Ausweisung als „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln ergab, dass die bisher vereinbarte zukünftige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ nicht weiter forciert wird, aufgrund der konkreten Planungsinhalte für den Discounter. Des Weiteren wies die Bezirksregierung Köln nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Verkaufsfläche unterhalb 800 m<sup>2</sup> bleiben muss und gut fußläufig an den Siedlungsbereich angebunden sein sollte. Zudem wird empfohlen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nunmehr als „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ darzustellen. Dieser Empfehlung wird entsprochen.

### **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030**

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) stellt den in Rede stehenden Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Durch die Empfehlung der Bezirksregierung im Rahmen der gestellten Anfrage nach §34 LPIG wird nunmehr von dieser Darstellung abgesehen.

Die vorgesehene Darstellung als „Sondergebiet Nr. 32“ und der entsprechend ergänzenden Zweckbestimmung ist mit dem Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 rückzukoppeln.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden. Es waren ca. 120 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Hauptthemen für die Anwesenden waren

- Umweltthemen wie der Verlust von Wald, Eingriff in die Landschaft
- Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner
- Abwicklung des Verkehrs, Verkehrssicherheit für Kinder und Jugendliche
- Standortfrage und der grundsätzliche Bedarf

Die geplante Versorgung des Ortsteils durch einen Discounters wurde von vielen Bürgern begrüßt.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen:

Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand, Anforderung an die Gebäudegestaltung, Hinweis auf den historischen Straßenbahndamm, weitere Entwicklung von Wohnbebauung in der Umgebung.

Weiterhin liegen 32 schriftliche Äußerungen von Bürgern vor, von denen sich 10 positiv zur Planung geäußert haben. Die 22 kritischen Äußerungen spiegeln die gleichen Themen wieder, die bereits in der Anhörungsveranstaltung geäußert wurden. Die Hauptpunkte der Anregungen befassen sich mit folgenden Themen:

- Wegfall des Waldes / Eingriff in die Landschaft

Der Eingriff in den Wald und damit in Natur und Landschaft wurde von vielen Bürgern bemängelt und darauf hingewiesen, dass ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung nicht erforderlich ist bzw. dass andere Standorte im Preuswald unter Schonung des Waldes besser geeignet wären.

Tatsächlich wurden alternative Standorte in der Umgebung geprüft und von den Standorten hat sich der gewählte als der geeignetste herausgestellt. Für einen Nahversorgungsmarkt ist für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eine entsprechende Einwohnerzahl erforderlich, die vom Preuswald selbst nicht erreicht wird. Daher ist nur ein Konzept tragbar, das zusätzlich Einwohner aus umliegenden Stadtteilen und aus Belgien miteinbezieht. Die Flächen des ehemaligen Ladenzentrums an der Reimser Straße sind eindeutig zu klein für einen wirtschaftlichen Markt, dort fehlen die ebenerdigen Kundenparkplätze und der zusätzliche Fahrweg in das Ladenzentrum würde zusätzlichen Verkehr in die Siedlung Preuswald ziehen.

Außer bei der Planung im Bestand wäre ein Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in Wald nicht vermeidbar, da rund um die Siedlung Preuswald ähnliche Verhältnisse vorzufinden sind.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden zwingend vorgesehen. Bei der Entscheidung für einen Supermarkt kann nur ein Eingriff in den Wald in Kauf genommen werden. Die Belange einer guten Versorgung des Siedlungsbereichs Preuswald werden jedoch sehr hoch bewertet und sind wesentlich für die Erhaltung eines lebenswerten Ortsteils. Dieses Ziel ist nur eines von vielen, die konzeptionell für den Ortsteil Preuswald vorgesehen sind. Auch die Wohnungsbaugesellschaft VONOVIA hat sich verpflichtet, Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils durchzuführen.

- Lärmschutz

Zum einen wurde die Befürchtung geäußert, dass der Einzelhandelsbetrieb die Wohngebiete in der Umgebung belastet und zum zweiten wurde nach der Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand gefragt.

Sowohl die westlich angrenzende Bebauung als auch die nördlich, jenseits der Lütticher Straße, angrenzende Wohnbebauung wurden im Lärmgutachten berücksichtigt. Nur im Falle des westlichen Wohngebietes wurde die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand ermittelt, um die Immissionswerte nicht zu überschreiten. Die geplante Lärmschutzwand ist jetzt in Ansichtsplänen zum Vorhaben dargestellt. Sie steht in einem Abstand von ca. 5,0 m zur Grundstücksgrenze, sie ist selbst ca. 3,0 m hoch und ca. 25 m lang parallel zur Grundstücksgrenze. Durch die Aufschüttung des Geländes erhöht sich die Gesamthöhe zum Nachbargrundstück auf ca. 5,0 m. Zur Minderung der Wirkung sollen in dem Abstandsstreifen Baumpflanzungen stattfinden und die Wand begrünt werden. Eine weitere Wand von 15 m Länge befindet sich als Teil des Einzelhandelsgebäudes im hinteren Teil des Grundstücks unmittelbar neben der Anlieferungszone und ist durch den Abstand von ca. 7,0 m zur Grundstücksgrenze viel weniger wirksam. Laut Lärmgutachten hat die Lage der Anlieferung keine Auswirkung auf die Gestaltung der ersten Lärmschutzwand in 5,0 m Entfernung; das heißt, dass sich die Höhe der Lärmschutzwand nicht allein nach der Anlieferungszone sondern vor allem nach der Lage und der Zahl der Kundenparkplätze auf dem Gelände richtet.

- Anforderung an die Gebäudegestaltung

Auf die Gestaltung des Gebäudes hat die Stadt selbst großen Wert gelegt und hat erreicht, dass der Vorhabenträger nicht die übliche Architektur für eine Aldi-Discounter-Filiale baut, sondern eine individuellere Gestaltung wählt. Hierzu finden sich Ansichten in der Anlage.

- Hinweis auf den historischen Straßenbahndamm

Auf den ehemaligen Straßenbahndamm parallel zum Unteren Backertsweg wurde mehrfach hingewiesen. Laut Unterer Denkmalbehörde liegen keine Hinweise auf einen Denkmalwert vor und gibt es keine Eintragung in die Denkmalliste der Stadt.

- Verkehrssicherheit

Die Querung der Lütticher Straße sowohl für Kfz als auch für Fußgänger und Radfahrer ist ein mehrfach genanntes Thema. Die Stadt folgt dem vorliegenden Verkehrsgutachten, das aussagt, dass die Abwicklung des Knotens ohne Schwierigkeiten möglich ist und durch einen neuen Linksabbiegerstreifen, einen neuen Rechtsabbiegerstreifen, die Beibehaltung der Querungshilfe und zusätzliche Maßnahmen an der Fuß-/ Radweg-Querung am Unteren Backertsweg ausreichend Maßnahmen zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ergriffen werden. Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Lütticher Straße von 70 km/h auf 50 km/h ist wünschenswert, lässt sich jedoch nur bedingt umsetzen. Hierfür ist zudem die Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erforderlich. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW schlägt zusätzlich eine Lichtsignalanlage (LSA) zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vor. Hierzu finden noch Abstimmungsgespräche zwischen Vorhabenträger und Landesbetrieb Straßenbau NRW statt, um den Landesbetrieb von der Entbehrlichkeit der LSA zu überzeugen.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage 11 (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.

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

Parallel wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 6 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat insbesondere auf die 40-m-Anbaubeschränkungszone bzw. die 20-m-Anbauverbotszone hingewiesen, in der Zustimmungsverpflichtungen bestehen. Pläne zum Umbau des Knotens sind zur Genehmigung vorzulegen. Außerdem wird eine Lichtsignalanlage verlangt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Die STAWAG verweist auf Leitungen auf dem Gelände und Abstimmungsbedarf zu jeglichen Veränderungen. Die Untere Wasserbehörde formuliert ihre Forderungen an ein vorzulegendes Entwässerungskonzept, da sowohl Niederschlagswasser, eine Leitung des Landesbetriebs Straßenbau NRW als auch Hangwasser aus dem Wald betroffen sind.

Die Thyssengas weist auf eine Gasleitung im Plangebiet hin, die jedoch zurückgebaut werden soll. Das Regionalforstamt hat Bedenken gegen die Planung und sieht die Erforderlichkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung. Hierfür sei eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband legt Wert auf die Beschränkung der Verkaufsfläche auf unter 800m<sup>2</sup>.

Als Ergebnis lässt sich resümieren, dass die Anforderungen von Landesbetrieb Straßenbau NRW, STAWAG und Thyssengas und Einzelhandelsverband überwiegend erfüllt werden, jedoch noch Abstimmungsbedarf zu der Lichtsignalanlage sowie zu den Leitungen besteht, die verlegt werden müssen. Für die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde muss das Entwässerungskonzept noch weiter ausgearbeitet werden. Dem Regionalforstamt wird insoweit widersprochen als eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist, wenn im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung erfüllt sind. Hierzu ist insbesondere der 100%-ige Waldausgleich zu leisten.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlagen 12 (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

#### **4. Durchführungsvertrag**

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der im Wesentlichen folgendes enthalten soll:

- Durchführungsverpflichtung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Umsetzung der Hochbauplanung mit Architekturdetails
- Umsetzung der Grünflächenplanung
- Umsetzung der öffentlichen Erschließungsstraße, des Waldweges und des Umbaus des Knotens gem. abgestimmter Straßenplanung
- Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Waldausgleich

#### **5. Finanzielle Auswirkungen / Kosten**

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung werden von der Vorhabenträgerin getragen. Das Gleiche gilt für die Kosten des neuen Abschnitts des Waldweges und die Kosten für den kombinierten Waldausgleich und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Daher entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

#### **6. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 und die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- soll für einen Discounter mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zwei Shops von je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Planungsrecht geschaffen werden. Gleichzeitig wird für den Ausbau des Unteren Backertswegs zur Erschließung des Grundstücks die Rechtsgrundlage geschaffen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan 1980 geändert werden. Die Darstellung „Flächen für die Forstwirtschaft“ soll in die Darstellung „Sondergebiet Nr. 32“ für „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

#### **Anlage/n:**

1. BPlan Übersichtsplan
2. BPlan Luftbild
3. BPlan Entwurf des Rechtsplanes

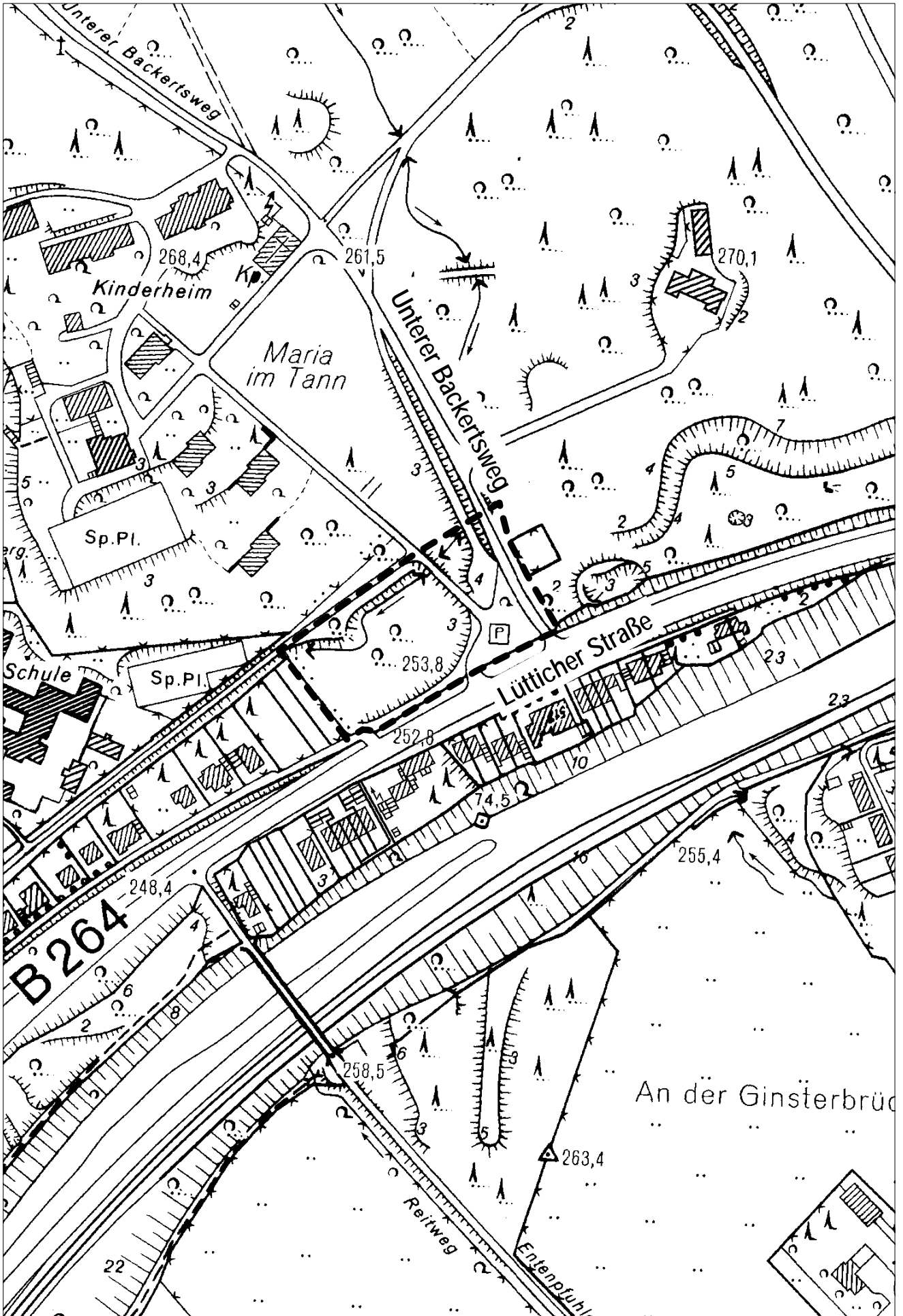
- 3a BPlan Längsprofilplan
4. BPlan Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. BPlan Entwurf der Begründung
6. BPlan Vorhaben- und Erschließungsplan (mit Ansichten/Schnitten)
7. FNP Übersichtsplan
8. FNP Luftbild
9. FNP Entwurf zur Änderung Nr. 137 (Plan)
10. FNP- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 137

**gemeinsame Dokumente:**

11. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
12. Abwägungsvorschlag Behörden

# Bebauungsplan Nr. 969

## - Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg -





# Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg -





# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr. 969

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Lütticher Straße / Unterer Backertsweg (Lageplan)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Längsprofil

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Begründung
- Durchführungsvertrag
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Mai 2016), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 30.05.2016

Der Oberbürgermeister

Baudezernat  
In Vertretung  
gez. Wingenfeld

Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen  
Im Auftrag  
gez. Kriesel

Öffentl. bestellter  
Vermessungsingenieur  
gez. Adomeit

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
- Sondergebiet Einzelhandel (SO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GH=257,50 max. Gebäudehöhe in Meter über NHN
- Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
- Nutzungsgrenze
- Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)

- Verkehrsfläche
- St 1 Kundenstellplätze
- St 2 Stellplätze Kletterwald/ Wanderparkplatz
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Wald - Zweckbestimmung: Waldweg
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Grenze für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schäd. Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1) Nr.24 BauGB) hier: Lärmschutzwände (Mindesthöhe siehe Planzeichnung)
- Profilpunkte (siehe Längsprofil)

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

#### III. Kennzeichnung

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Höhe in Meter über NHN
- Böschung
- Gartenland
- Grünland
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Kanalschacht
- Aufnahmepunkt
- Trigonometrischer Punkt

#### IV. Bestandsangaben

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus ohne Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- 3 Vollgeschosse, Flachdach
- 3 Vollgeschosse, Satteldach
- 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoß
- Naturdenkmal

1 : 500  
GEMARKUNG Aachen  
FLUR 78  
FLURSTÜCK 567

**HINWEIS:**  
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit.  
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.  
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.



#### V. Unverbindliche Planung

keine

Der Vorhabenträger hat am die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) bei der Stadt Aachen beantragt.

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

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

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

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

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

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:  
gez. Kriesel

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:  
gez. Kriesel

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung:

Aachen, den  
Oberbürgermeister

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**969**  
Lütticher Straße / Unterer Backertsweg





## Bebauungsplan Nr. 969

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

### Lütticher Straße / Unterer Backertsweg (Profil)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:  
 - Lageplan  
 - Schriftlichen Festsetzungen  
 - Vorhaben- und Erschließungsplan  
 - Längsprofil

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
 - Begründung  
 - Durchführungsvertrag  
 - zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

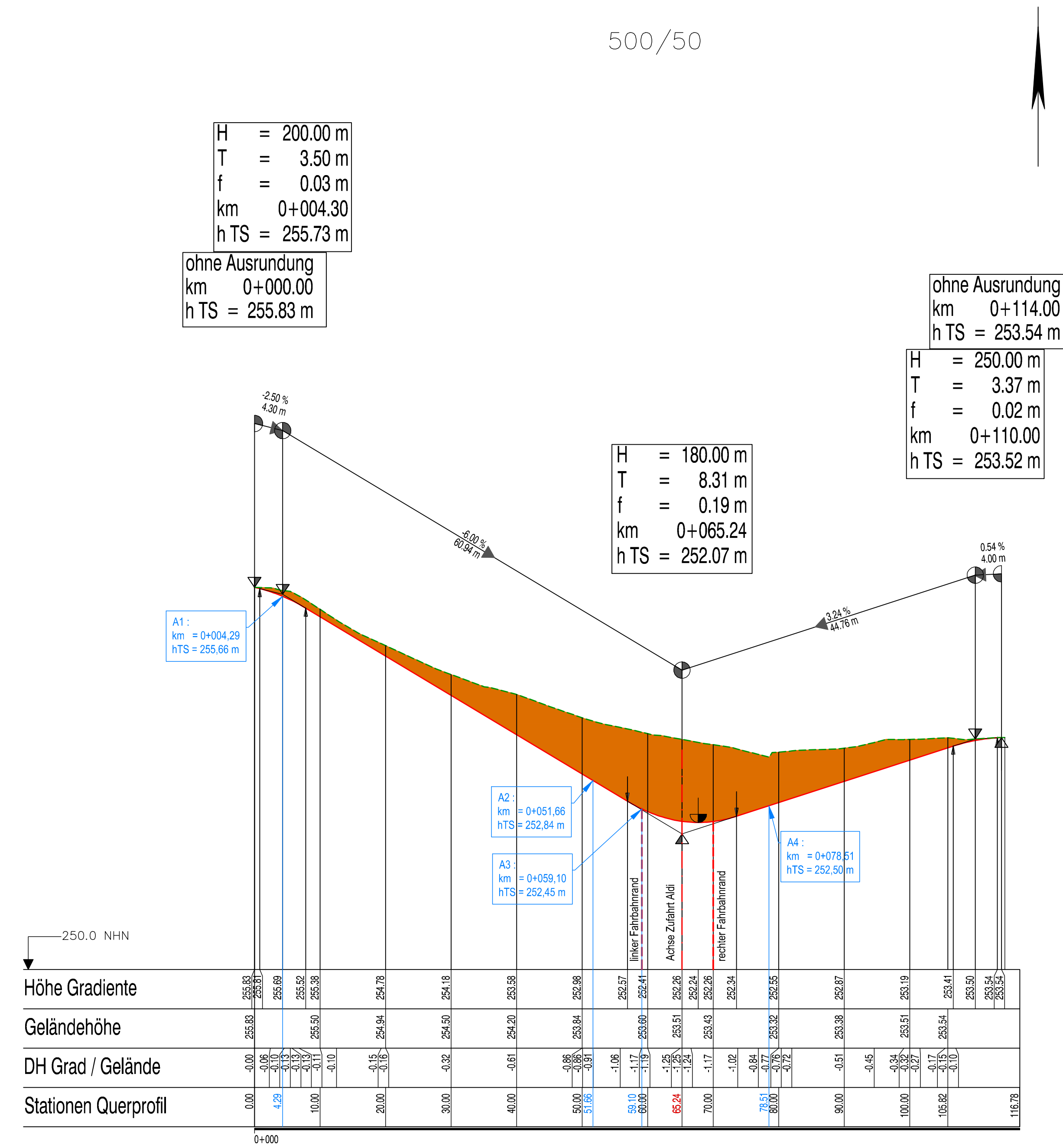
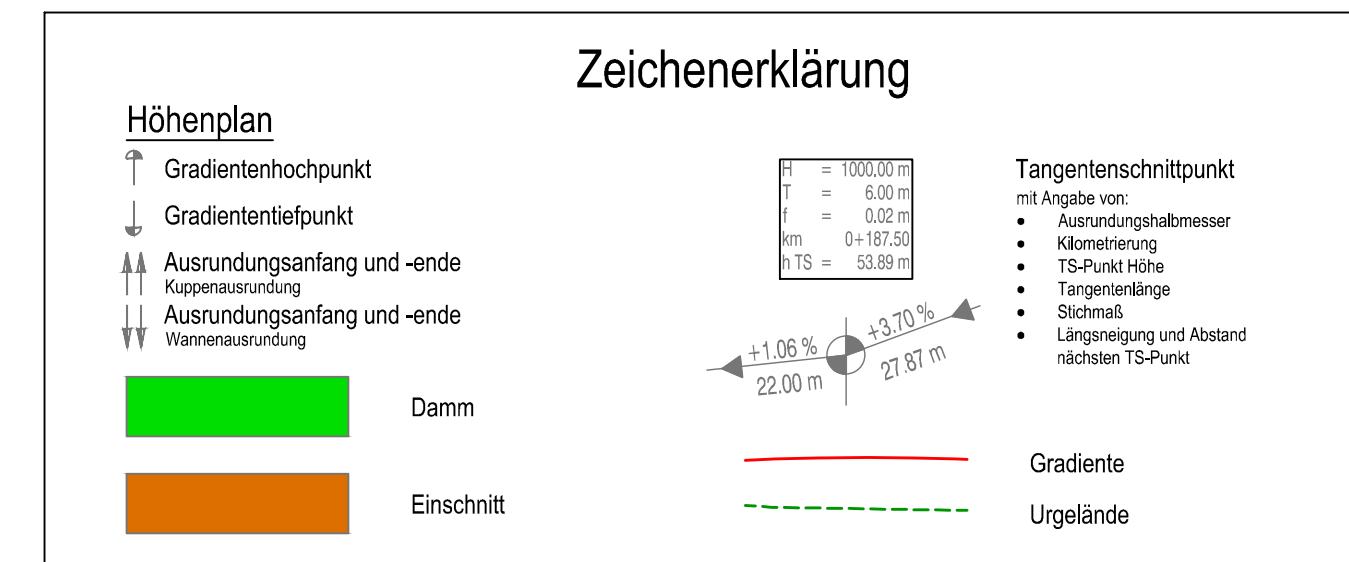
Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Mai 2016), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 30.05.2016

Der Oberbürgermeister

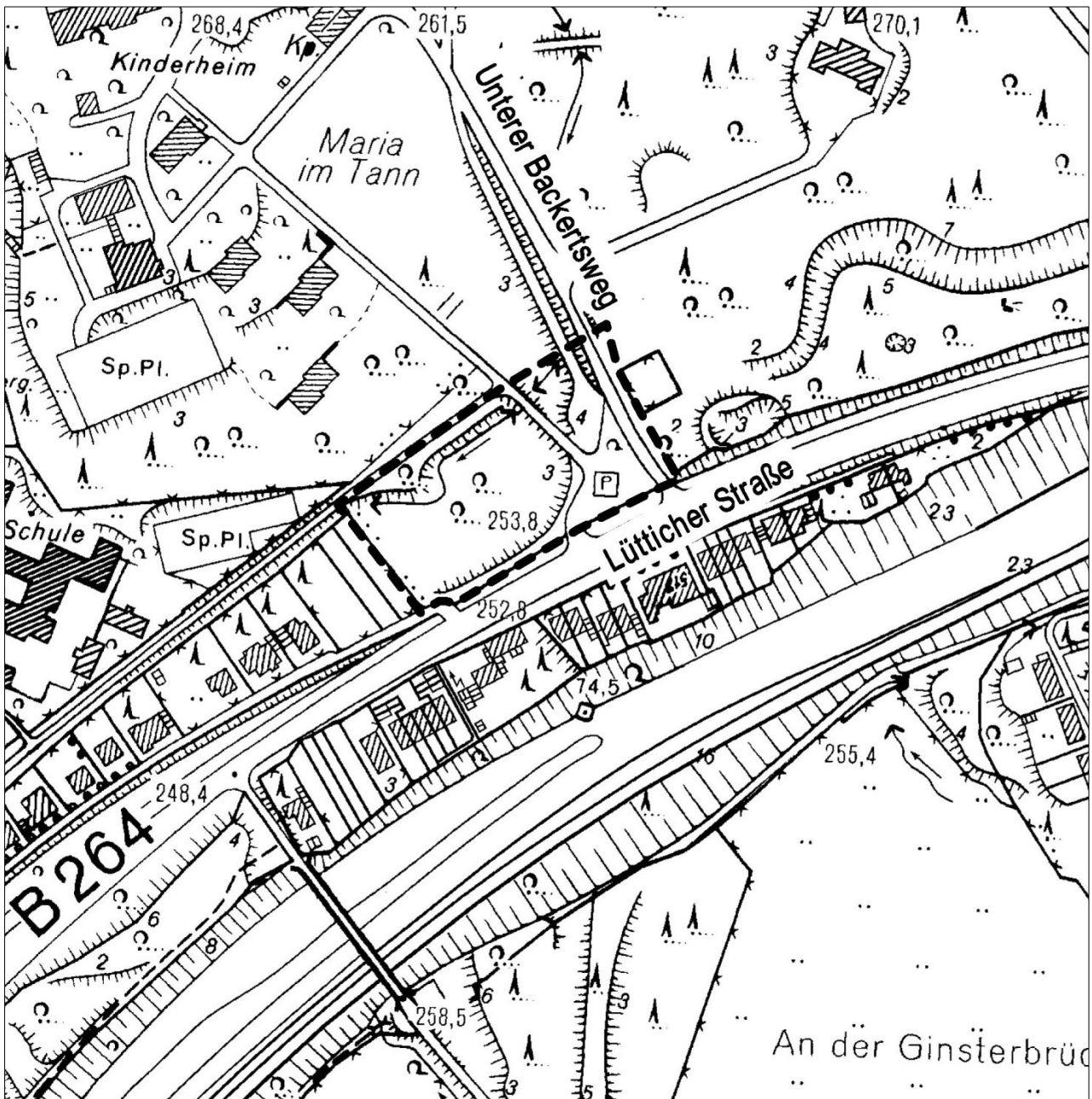
Baudezernat In Vertretung gez. Wingenfeld	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag gez. Kriesel	Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur gez. Adomeit
---	---	---



BEBAUUNGSPLAN NR.  
969  
 Lütticher Straße / Unterer Backertsweg

## Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg –

im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann  
(zur Offenlage)



Lage des Plangebietes

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

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Sondergebiet 1 (SO) „Einzelhandel“

Das SO dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Lebensmittel-Discounters mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomischen Nutzungen. Zulässig sind:

- ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>;
- Shops mit jeweils max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomische Betriebe

Auf mind. 80 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste anzubieten. Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters zulässig.

#### Verkaufsfläche

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

#### 1.2 Aachener Sortimentsliste

##### Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

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

##### Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher (WZ 47.61)
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62)
- Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)

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

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)**

- Wohnmöbel aller Art, Badezimmereinrichtung, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
- 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 m<sup>2</sup> 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 festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf aus konstruktiven Gründen um bis zu 0,2 m überschritten werden. Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.
- 2.1.2. 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),
  -
- Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

## 3. 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-Darbieien 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.

## 4. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

4.1. Im SO ist westlich, zur Wohnbebauung hin gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bereich an der Ladezone eine Schallschutzwand (1) mit einer Höhe von 3 m über Gelände, einer Länge von 15 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 mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.

An der Westseite des Kundenparkplatzes zur Wohnbebauung hin ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Schallschutzwand (2) mit einer Höhe von 3 m über Gelände, einer Länge von 25 m und einem Schalldämmmaß von  $R_w=25$  dB zu errichten. Zur Vermeidung von Reflektionen ist die Wand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche auszubilden.

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

## 5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und unversiegelt zu erhalten.
- 5.2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan folgende Bepflanzungen vorzusehen:



- Pflanzung von 23 großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 18-20) entlang der Lütticher Straße und auf der Stellplatzanlage,
- Pflanzung von 17 mittelkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 16-18) an der Rückseite des Gebäudes und auf der Stellplatzanlage,
- Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche). Die Sträucher sollen gruppenweise im Unterstand mehrerer Baumreihen sowie als Abgrenzung des Kletterwaldparkplatzes gegenüber dem Gebäude gepflanzt werden.

#### 6. 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. Werbeanlagen  
Im Bereich der Stellplatzanlage ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen mit max. 6,0 m Höhe über Gelände zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten. An den Eingängen der Gebäude sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe von (B x H) 2,0 m x 2,0 m zulässig.

#### Kennzeichnung

##### Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

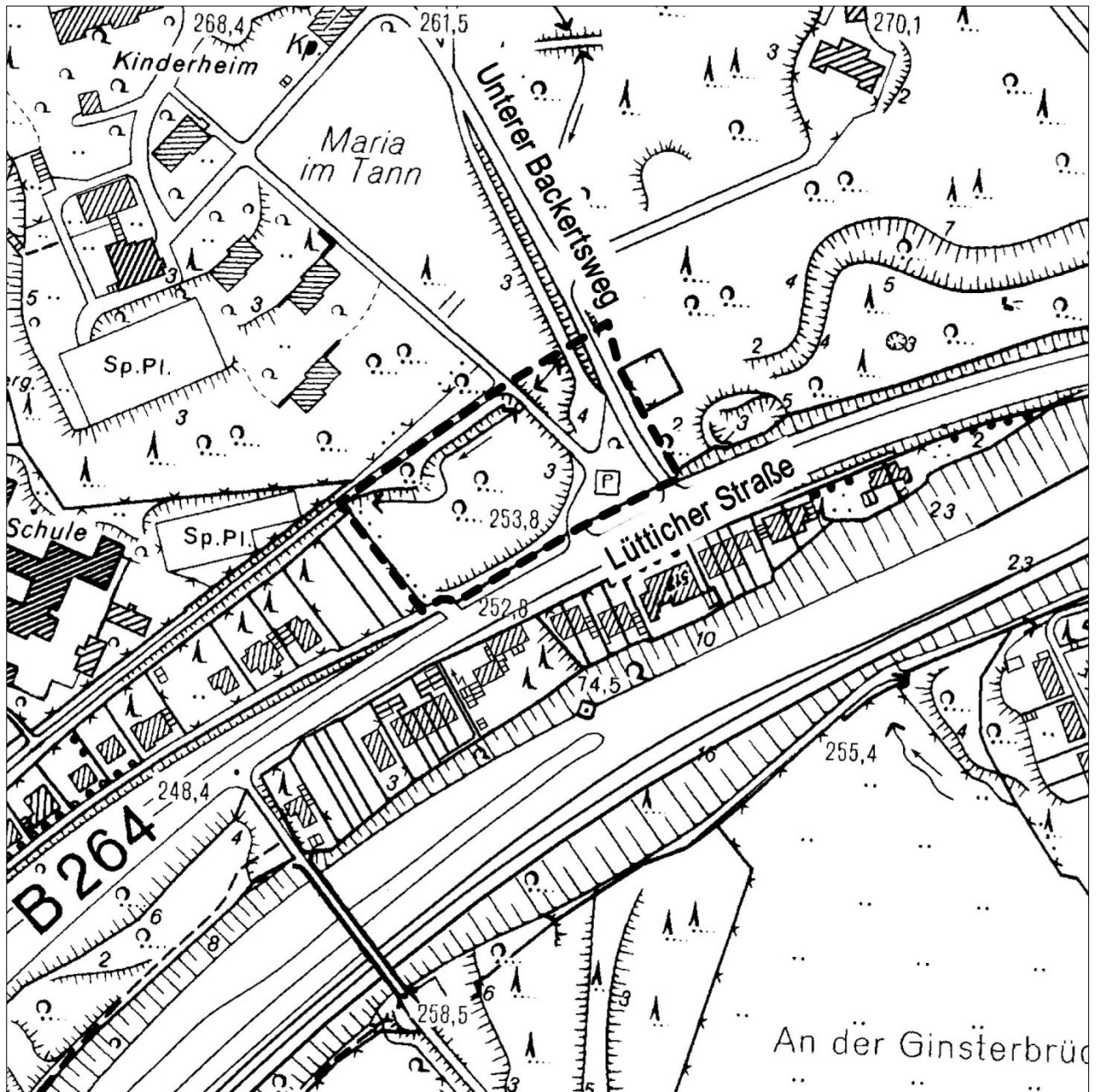
In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen befinden sich Auffüllungen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann  
(zur Offenlage)



Lage des Plangebietes



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
1.1. Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.2. Regionalplan .....	3
1.3. Aussagen Masterplan Aachen* 2030 .....	3
1.4. Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.5. Änderung des Flächenutzungsplanes .....	4
1.6. Bestehendes Planungsrecht.....	4
<b>2. Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>4</b>
3.1. Ziel der Planung .....	4
3.2. Städtebau und Gestaltung.....	5
3.3. Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	6
3.4. Freiraumkonzept .....	6
3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
<b>4. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2. Maß der Nutzung.....	6
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.4. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.5. Anpflanzung von Bäumen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
4.6. Verkehrsfläche .....	7
4.7. Fläche für Wald .....	7
4.8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	8
4.9. Flächen mit Geh- und Fahrrechten.....	8
<b>5. Erschließung .....</b>	<b>8</b>
5.1. Äußere Erschließung.....	9
5.2. Innere Erschließung .....	9
5.3. Entwässerungskonzept .....	9
<b>6. Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
6.1. Einleitung.....	10
6.2. Lage des Plangebietes .....	10
6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
6.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	29
6.5. Grundlagen.....	29
6.6. Monitoring.....	30
6.7. Zusammenfassung.....	30
<b>7. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>32</b>
<b>8. Durchführungsvertrag.....</b>	<b>32</b>
<b>9. Kosten.....</b>	<b>32</b>
<b>10. Plandaten.....</b>	<b>32</b>

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Aachener Stadtteil Preuswald, es handelt sich um die 0,74 ha große Grundstücksfläche und die der Erschließung dienenden Flächen des Unteren Backertswegs sowie eines neuen Waldweges. Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt.

Derzeit ist das Gebiet noch Teil des Aachener Stadtwaldes, in unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Kinderheim und ein Kletterpark. Das Waldstück trägt den Namen Maria im Tann. In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“, hier sind hauptsächlich Einfamilienhäuser angesiedelt. Das angrenzende Flurstück im Westen wird derzeit mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte bebaut.

In der näheren Umgebung befindet sich derzeit kein nennenswerter Einzelhandel. Das Gebiet um und in Preuswald hat keinerlei Nahversorgungsmöglichkeiten; es ist sogar von einer Unterversorgung von Einzelhandelsangeboten zu sprechen. Im Bereich der Reimser Straße befinden sich lediglich wenige Dienstleistungsbetriebe wie eine Sparkasse, ein Frisör, eine Pizzeria, ein Stadteilladen und ein Stadtteilbüro.

Prägend für den Stadtteil Preuswald ist neben der Waldrandlage die unmittelbare Grenznähe zu Belgien, in dem 1,5 km entfernten Kelmis befindet sich der nächste Nahversorgungsstandort.

### 1.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: April 2008), ist die Fläche als „Regionaler Grünzug“ deklariert.

### 1.3. Aussagen Masterplan Aachen\* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr.11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen\* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Es werden Aussagen zum Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung im Hinblick auf die Handlungsfelder „Wohnen“, „Gewerbe“, „Lebensumfeld“, „Mobilität“ und „Stadtbaukultur“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Gewerbe“ ist, die Nahversorgung in Preuswald wieder zu beleben und die Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Des Weiteren gilt es, eine Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand zu erzielen und - zur Stärkung der `kompakten und gemischten Stadt` - die städtebauliche Qualität der Großsiedlung zu verbessern.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung – unter Berücksichtigung der Maßstabsebene – den Zielsetzungen des Masterplanes entspricht.

### 1.4. Flächennutzungsplan (FNP)

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 ist das Planungsgebiet im Hauptplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt, mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“. Der Beiplan 3 „Grün- und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen“ übernimmt die Darstellung als Forstfläche. Weiterhin unterliegt der Bereich den Darstellungen „Klima und Immissionsschutz“ sowie der „Erholung I“.

Umgeben wird das Grundstück von „Wohnbaufläche“ im Westen mit einer von Nordosten nach Südwesten verlaufenden, als „Grünfläche“ dargestellten Verbindungsachse. Im Osten grenzt die Darstellung „Fläche für die Forstwirtschaft“ an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Lütticher Straße, als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt.

Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite der Lütticher Straße erstreckt sich eine weitere „Wohnbaufläche“, die weiter südlich von „Flächen für Bahnanlagen“ begrenzt ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend und im weiteren Verlauf der „Fläche für die Forstwirtschaft“ befinden sich das Kinderheim Maria im Tann und die Jugendberufshilfe, ausgewiesen als „Wohnbauflächen“.

Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

#### 1.5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln; dies folgt aus dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren Nr. 969 wird deshalb die Darstellung „Flächen für die Forstwirtschaft“ in ein Sondergebiet (Nr. 32) mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“ geändert

#### 1.6. Bestehendes Planungsrecht

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht. .

## 2. Anlass der Planung

Zur Umsetzung der Städtebaulichen Ziele und zur Bepanung des Grundstücks an der Lütticher Straße mit einem Einzelhandelsmarkt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das bestehende Planungsrecht wird den Ansprüchen zur Sicherung einer Nahversorgung in Preuswald nicht gerecht.

Die Bauleitplanung folgt dabei den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Aachen. Zur Sicherung des Vorhabens und aller erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

### 3.1. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel Preuswald mit einer dauerhaft tragfähigen Nahversorgung aufzuwerten und den Stadtteil wieder neu zu beleben. Zu der ALDI Filiale werden noch zwei kleinflächige Shops an diesem Standort integriert, diese sollen eine Bäckerei/Café und ein Kiosk/Toto-Lotto a. Die ALDI-Filiale erfüllt mit einer max. Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> die Anforderung der Bezirksregierung an einen kleinflächigen Einzelhandel. Die zwei Geschäfte bleiben mit einer Verkaufsfläche von jeweils 120 m<sup>2</sup> ebenfalls kleinflächig. Diese Geschäfte sollen den Stadtteil zusätzlich mit Sortimenten des täglichen Bedarfs oder Dienstleistungen versorgen und führen zu einer Aufwertung des Angebotes. Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Nahversorgungsstandort für Preuswald zu schaffen. Betont wird das Vorhaben durch eine zeitgemäße und ansprechende Architektur, die einem modernen Einzelhandelsstandort entspricht. Neben der Stellplatzanlage für die Geschäfte werden hier zusätzlich die bereits vorhandenen Parkplätze des Kletterwaldes ersetzt und in die Planung aufgenommen.

Die Lage des Standortes eignet sich besonders dazu, neben dem Einzugsgebiet Preuswald, auch die Pendlerverkehre auf der B264 anzusprechen, wodurch sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes verbessert. Entsprechend soll auf der Lütticher Straße eine Linksabbiegespur und eine Rechtsabbiegespur zur besseren Erschließung des Grundstückes geplant werden. Auf dem Gelände selber werden 99 Stellplätze hergestellt. 25 Stellplätze davon ersetzen den bisherigen Kletterwald-Parkplatz. Diese Plätze bleiben auch außerhalb der Öffnungszeiten der Verkaufsstätten für die Öffentlichkeit zugänglich. Die ALDI Parkplätze werden beschränkt und können nur zu den Öffnungszeiten genutzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen unbebauten Bereich, der derzeit als Waldfläche deklariert ist. Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Geschäfte erst an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Daher sind Alternativstandorte vor Ort geprüft worden. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortsmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner) von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B264 angewiesen. Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben.

Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916 .798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden. Die Anbindung des Standortes Unterer Backertsweg/Lütticher Straße dagegen bietet eine geschützte fußläufige Anbindung zur Siedlung Preuswald.

Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“ und ist ebenfalls Wald im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche, eher ungünstigere Ausgangslage einstellt. Der gewählte Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr unmittelbar an der Lütticher Straße. Der geplante Einzelhandel sichert auf kurzen Wegen die Deckung der Nachfrage mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dadurch werden weite Wege mit einem hohen CO<sup>2</sup>-Ausstoß vermieden.

### 3.2. Städtebau und Gestaltung

Die besondere Lage des Grundstückes am Ortseingang von Preuswald machte eine hochwertige Gestaltung der Verkaufsstätte notwendig. Es kommt hier keine Standardplanung zur Ausführung. Aus Richtung Aachen gesehen liegt das Gebäude ca 35 vom Fahrbahnrand ca.4 m unter dem neu zu gestaltenden Knotenpunkt Lütticher Straße / Unterer Backertsweg. Die drei Zugänge sind Richtung Stellplatzanlage und Lütticher Straße ausgerichtet und durch auskragende Träger, die die Vordächer aufnehmen, betont. Die umlaufende betonte Attika gliedert den Baukörper in ablesbare Einheiten.

Dieser Baukörper integriert zudem zwei zusätzliche Shops, die evtl. einen Kiosk/Toto Lotto und eine Bäckerei/Café aufnehmen. Diese Shops fungieren vollkommen unabhängig von der ALDI Filiale, sie haben zwei separate Eingänge, die durch die Architektur inszeniert werden. Somit entsteht ein moderner klar strukturierter Baukörper.

---

<sup>1</sup> Positionspapier FuturaConsult zur Verträglichkeit vom 06.10.2014

### 3.3. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Der Standort des Plangebietes befindet sich in integrierter Lage. Es ist aus den benachbarten Wohngebieten sehr gut fußläufig zu erreichen. Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Eine Querungsfurt ist unter diesen Bedingungen ausreichend und wird in Richtung Preuswald nach Westen verschoben neu angelegt. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den Unteren Backertsweg wird als Gehwegüberführung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß- und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Ebenfalls bietet sich durch die direkte Lage an der Lütticher Straße eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

### 3.4. Freiraumkonzept

Die offene Bauweise des Gebäudes lässt es zu, dass rundherum genug Platz für Freiflächen entsteht. Ein Großteil dieser Fläche ist die Stellplatzanlage des Einzelhandels. Die Freiflächen sind intensiv begrünt und dienen teilweise dem Ausgleich. Zudem bestehen die Freiflächen aus den Treppenanlagen sowie die barrierefreien Rampen, die zur fußläufigen Erschließung des Grundstückes dienen.

### 3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gebäude werden nach den Erfordernissen gemäß der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) 2014 errichtet werden. Welche sekundäre Formen der Energie- und Wärmegewinnung zum Einsatz kommen können, wird bis zum Bauantrag entschieden. Der Umweltbericht<sup>2</sup> stellt im Abschnitt 1.2.5 Schutzgüter Luft und Klima/Energie dar, dass durch die besondere Lage vor dem Höhenzug des Aachener Waldes und die besondere Waldrandlage nicht die typisch deutlich nachteiligen klimatisch-lufthygienischen Wirkungen entstehen. „(...) Aus den zusätzlichen Kfz-Verkehren (rund 1.490 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag (Montag bis Freitag); mit 10 Lkw-Fahrten pro Tag) werden lufthygienische Belastungen resultieren, die jedoch im Ausmaß her aufgrund des offenen Geländes entlang der Lütticher Straße nur geringe Betroffenheit für die benachbarten Wohnnutzungen hervorrufen werden.“

## 4. Begründung der Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des jetzigen Waldgebietes soll ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. §11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und zwei Shops mit jeweils maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiter sind Dienstleistungs-, Handwerks- und gastronomische Betriebe zulässig. Auf mind. 80 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste anzubieten. Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Aachener Sortimentsliste sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters zulässig. Der konkrete Besatz der Shops wird bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag festgelegt. Durch diese Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche verhindert und dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen entsprochen.

### 4.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll an den Obergrenzen gem. §17 BauNVO orientiert werden. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

---

<sup>2</sup> Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969, Lütticher Straße / Unterer Backertsweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen der Lütticher Straße, dem Unteren Backertsweg und dem Aachener Wald zum Offenlagebeschluss, Stand 20.05.2016

Aufgrund der Bebauung, der Stellplatzanlage sowie der Zuwegung zum Grundstück ist ein Versiegelungsgrad von 80% notwendig, um die Planung zu realisieren.

#### 4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Baukörper wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets angeordnet.

#### 4.4. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

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

#### 4.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Stellplatzanlage und am Rand des Plangebietes sowie dessen Zuwegungen bieten sich einige entsiegelte Flächen, die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geeignet sind. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan entsprechende Anpflanzungen vorgesehen.

Die Anpflanzung von 23 großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 18-20) ist entlang der Lütticher Straße und auf der Stellplatzanlage, zudem die Pflanzung von 17 mittelkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 16-18) an der Rückseite des Gebäudes und auf der Stellplatzanlage vorgesehen. Außerdem soll es Gebüschpflanzungen aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) geben. Die Sträucher sollen gruppenweise im Unterstand mehrerer Baumreihen sowie als Abgrenzung des Kletterwaldparkplatzes gegenüber dem Gebäude gepflanzt werden.

#### 4.6. Verkehrsfläche

Angrenzend an das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes die öffentliche Zufahrtsstraße „Unterer Backertsweg“. Um die Erschließung des Grundstücks zu gewährleisten, muss die Steigung des unteren Backertswegs angepasst werden. Die Erschließungsstraße Unterer Backertsweg wird auf ca. 8 m verbreitert, wobei die Straße dann aus einem 2,5 m breiten Gehweg und einer 5,5 m breiten Zufahrtsstraße besteht.

Zur Vermeidung von direkten Zufahrten auf das Grundstück von der Lütticher Straße, die aufgrund der Verkehrsbelastung der Lütticher Straße nicht möglich sind, wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

#### 4.7. Fläche für Wald

Um den vorhandenen Waldweg aus der Siedlung Preuswald kommend mit dem Unteren Backertsweg zu verbinden, wird es notwendig, einen Teil des Waldweges neu zu erstellen. Diese Fläche bleibt Wald im Sinne des Gesetzes und wird deshalb als solche festgesetzt.

#### 4.8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind in der TA Lärm Immissionsgrenzen festgesetzt worden: Für die schalltechnische Untersuchung wird für die Gebäude westlich und südlich des geplanten Kundenparkplatzes von einer Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Im Umfeld des Betriebsgrundstückes des Einzelhandels sind nach örtlicher Begehung keine weiteren Anlagen als potentielle Schallquellen vorhanden. Die Richtwerte können demnach unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Gebietsnutzung in den Beurteilungszeiträumen (Tagzeit: 06:00Uhr – 22.00Uhr, Nachtzeit: 22:00Uhr – 06.00Uhr) ausgeschöpft werden.

Das östliche Nachbargrundstück wurde zwischenzeitlich aufgeteilt. Der Neubau einer Doppelhaushälfte ist hier im Bau. Durch die vorgesehene Aufschüttung des Geländes auf dem Plangebiet wird der Kundenparkplatz einige Meter höher liegen als das heutige Niveau des Nachbargrundstücks. Das Gelände ist insgesamt nach Westen abfallend. Durch eine 3 m hohe und 15 m lange Lärmschutzwand an der Ladezone und eine 3 m hohe und 25 m lange Lärmschutzwand unmittelbar an der Westseite des Kundenparkplatzes können die Immissionen an den nächstgelegenen Fassaden des geplanten Wohngebäudes auf dem angrenzenden Nachbargrundstück in allen Geschosslagen unter den Richtwert 55 dB(A) gemindert werden. Die Sichtverbindungen zwischen Kundenparkplatz und den anderen beiden Geschosslagen werden durch die topographisch günstigen Bedingungen mit hochliegender Lärmschutzwand nahe der Emissionsquelle (Stellplatzanlage) vollständig, in der obersten Geschosslage zumindest teilweise unterbrochen. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden mehrere Varianten für den Standort der Anlieferung geprüft. Aufgrund der einzig möglichen Erschließung des Plangebietes über den Unteren Backertsweg ergab dann die Überprüfung der Lkw-Schleppkurven im Verkehrsgutachten, dass eine Anlieferung auf der Seite Richtung Unterer Backertsweg nicht möglich ist. Ein wichtiger Aspekt bei dieser Entscheidung war, dass dieser vordere Bereich als Ersatz für die Kletterwaldstellplätze dient und querende Fußgänger-Verkehre Richtung Waldweg/Maria im Tann aufweist. Die besondere Gefahr bei LKW-Anlieferungen liegt im Rückwärtsrangieren. Deswegen wurde abgewogen diese Verkehre nicht die Fußgängerströme kreuzen zu lassen.

Gegen das Vorhaben bestehen aus schallimmissionstechnischer Sicht, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Schutzvorkehrungen keine Bedenken.

#### 4.9. Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Der vorhandene Wanderparkplatz (sogenannter „Kletterwaldparkplatz“) wird überplant. Dadurch entfallen öffentliche Stellplätze. Als Ersatz werden auf dem Grundstück 25 Stellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert; dies wird im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt. Außerdem wird für den betreffenden Bereich des Plangebiets ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch bereits eingetragen. Im Gegensatz zu den 74 Kundenstellplätzen sind diese nicht beschränkt und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Weitere Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### 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

Die Verkehrserschließung erfolgt über die hochfrequentierte „Lütticher Straße“ und die Straße Unterer Backertsweg. Auf Grund des starken Pendlerverkehrs zwischen Belgien und der Stadt Aachen gehört sie zu den meistbefahrenen Bundesstraßen in der Umgebung. Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h.

Um eine sichere Erschließung der Liegenschaft zu gewährleisten, wird eine zusätzliche Abbiegespur für Linksabbieger aus Richtung Belgien hergestellt. Für eine sichere Erschließung der Rechtsabbieger wird eine Rechtsabbiegerspur errichtet. Zur Sicherung des Fahrrad- und Fußgängerüberwegs wird dieser über den Unteren Backertsweg als Gehwegüberführung ausgebildet. Die direkte Zufahrt erfolgt dann über die Stichstraße „Unterer Backertsweg“. Diese dient heute u.a. für die Erschließung des vorhandenen Parkplatzes an der Lütticher Straße und des nahegelegenen Kletterwaldes.

Der Radverkehr erreicht den Einzelhandel über die gleichen Verkehrswege wie der Kfz-Verkehr, zusätzliche Möglichkeiten gibt es aus den angrenzenden Siedlungsbereichen über bestehende Wegeverbindungen z.B. aus Richtung Reimser Straße und Maria im Tann.

Die vorhandenen Bushaltestellen vor Ort werden weiterhin im gleichen Maße nutzbar sein und gewährleisten somit eine gute Anbindung an den ÖPNV. Zur Überquerung der Lütticher Straße wird die kurze bestehende Mittelinsel entfernt und durch eine neue, ausreichend dimensionierte Mittelinsel im Zusammenhang mit dem neuen Linksabbiegerstreifen ersetzt und bietet so einen sicheren Zugang aus südlicher Richtung.

Im Anschluss an die Mittelinsel führt eine neu geplante Treppenanlage auf das Geländeneiveau des zukünftigen Einzelhandels. Ein barrierefreier Zugang befindet sich ca. 40 m weiter westlich. Für die fußläufige Zuwegung aus nördlicher Richtung (Maria im Tann) aus der Reimser Straße bzw. den Fußweg Maria im Tann sind sowohl eine Treppenanlage als auch zwei barrierefreie Anbindungen auf das Grundstück vorgesehen.

Hier finden derzeit noch Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW statt.

### 5.2. Innere Erschließung

Aufgrund der Topographie des Grundstücks sowie den Anforderungen aus der geplanten Nutzung wird deutlich, dass der Baukörper nur in einer Südwest/Nordost- Ausrichtung angelegt werden kann. Ein weiterer limitierender Faktor bei der Positionierung des Baukörpers sind die 20m-Anbauverbotszone und die 40m-Anbaubeschränkungszone nach §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel müssen außerhalb der Anbauverbotszone nachgewiesen werden. Sie sind so angelegt, dass ein sicheres Befahren der Stellplatzanlage von Pkw- sowie von anliefernden Lkw – Verkehren möglich ist. Die Stellplätze sind so angelegt, dass die Einkaufswagenstation und auch die Eingänge der einzelnen Geschäfte sehr gut zu erreichen sind.

Die vorhandenen Stellplätze für die Nutzer der Kletterwaldanlage und die Öffentlichkeit werden in der Planung berücksichtigt und auf dem Gelände neu angelegt. Im Gegensatz zu den Stellplätzen des Einzelhandels, sind diese nicht beschränkt und jederzeit frei zugänglich.

Es werden derzeit 74 Stellplätze für den Einzelhandel und 25 Stellplätze für die Öffentlichkeit gesichert.

### 5.3. Entwässerungskonzept

Im Zuge der Planung wird ein Entwässerungskonzept für das gesamte Grundstück neu erarbeitet. Anfallendes Wasser wird vor der Einleitung in das Trennwassersystem zurückgehalten und danach gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Anfallendes Oberflächenwasser der Stellplätze wird vorgeklärt. Die Einleitung darf nach Angaben der STAWAG 10 l/s nicht übersteigen um das bereits ausgelastete Kanalsystem nicht zu überlasten. Im Entwässerungskonzept wird ebenfalls berücksichtigt, dass die bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde entwässernden Abwässer der Lütticher Straße auf dem Grundstück aufgenommen und separat in das vorhandene



Kanalsystem eingeleitet werden. Hangwasser aus dem Wald wird in einer offenen Rinne entlang des nördlichen Waldweges gefasst und in Richtung Regenwasserkanal abgeführt.

## 6. Umweltbericht

### 6.1. Einleitung

Für das Plangebiet erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB.). Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

### 6.2. Lage des Plangebietes

Das rund 0,82 ha große Plangebiet wird geprägt durch seine Lage im Wald. Es liegt im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Aachen im Stadtteil Aachen-Preuswald unmittelbar an der Lütticher Straße, die die Hauptverkehrsachse zwischen dem Stadtgebiet der Stadt Aachen und der Gemeinde Kelmis im Nachbarland Belgien bildet. Es befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zur der in den 1970er Jahren als Modellsiedlung im Aachener Wald errichteten Siedlung Preuswald.

Der zu beplanende Bereich wird umgrenzt vom Aachener Stadtwald im Nordwesten, dem Unteren Backertsweg im Nordosten, von der Lütticher Straße im Süden und einem Grundstück mit Wohnnutzung im Südwesten, auf dem kürzlich eine Doppelhaushälfte errichtet wurde. Auf der gegenüberliegenden Seite an der Lütticher Straße befindet sich ein Wohngebiet, welches hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht.

Über den Unteren Backertsweg werden die sich nördlich des Plangebietes befindende Freizeiteinrichtung „Kletterpark Aachen“ und das nordwestlich gelegene Zentrum für Kinder-, Jugend- & Familienhilfe „Maria im Tann“ an die Lütticher Straße angebunden. Hier beginnt auch das Reitwegenetz der Stadt Aachen durch den Wald. Außerdem verfügt die Lütticher Straße über einen Fuß- und Radweg, der von der Zufahrt gekreuzt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche „Wald im Sinne des Gesetzes“. Auf dieser Fläche befindet sich neben dem Baumbestand ein Parkplatz für Pendler (P&R), Wanderer und Kletterwaldbesucher.

Der größte Teil des Plangebietes liegt etwa 4 m tiefer als die in Dammlage befindliche Lütticher Straße.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung in fußläufiger Entfernung sowohl zur Siedlung Preuswald als auch zu den bestehenden Wohngebieten entlang der Lütticher Straße und dadurch eine Stärkung und städtebauliche Aufwertung der von der Innenstadt isoliert liegenden Waldsiedlung.

Auch die zukünftige Erschließung erfolgt über den Unteren Backertsweg.

Die Parkmöglichkeiten für Pendler (P&R), Wanderer und Besucher des Kletterwaldes sollen weiterhin auf dem Gelände erhalten bleiben.

#### 6.2.2. Planungsrechtliche Einbindung

##### Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand 2015, stellt für das Plangebiet „Waldbereich“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Die geplante Einzelhandelsnutzung übernimmt Nahversorgungsfunktionen in fußläufiger Entfernung für die Wohnsiedlung Preuswald. Die Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich, wenn die Verkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung 800 m<sup>2</sup> unterschreitet und eine gute fußläufige Verbindung an den Siedlungsbereich Preuswald gewährleistet ist.

##### Flächennutzungsplan

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich Lütticher Str./Unterer Backertsweg „Grünfläche“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass im Parallelverfahren die 137. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, zu der ein separater Umweltbericht erstellt wird.

##### Derzeit geltendes Planungsrecht

Derzeit ist das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 (BauGB) zu beurteilen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 611 (Siedlung Preuswald) aus dem Jahre 1973 mit den dazugehörigen Änderungen Nr. 611.I und Nr. 611.II. Im südöstlichen Bereich der Siedlung Preuswald zwischen Reimser Straße, Lütticher Straße und Waldgebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 506. In den Nachbarbebauungsplänen zum Plangebiet werden in der Hauptsache „allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

##### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Es ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Für den Bereich der Lütticher Straße vor dem Plangebiet ist im Landschaftsplan „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ eingetragen. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die Inhalte des Landschaftsplanes aus. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den genannten Bereich, die den Festsetzungen des geplanten

Bebauungsplanes widersprechen, werden gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG NRW) mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.

#### Masterplan

Im Dezember 2012 wurde vom Rat der Stadt Aachen der Masterplan Aachen\*2030 beschlossen, welcher Perspektiven und Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Stadt darstellt bzw. formuliert. Dabei wurde u.a. die städtebauliche Qualitätsverbesserung von Großsiedlungen im Schwerpunkttraum „Stadtumbau Preuswald“ u.a. mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines Nahversorgungsunternehmens zur Stärkung der in den 1970er erbauten Wohnsiedlung beschlossen.

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

<b>Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:</b>	<b>gesamt</b>	<b>vollversiegelt</b>	<b>teilversiegelt/ unversiegelt</b>
Sondergebiet (SO) GRZ 0,8 =	7.437 m <sup>2</sup>	5.949,60 m <sup>2</sup>	1.487 m <sup>2</sup>
<i>davon Anpflanzfläche:</i>			1.148 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	673 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	
Waldweg	114 m <sup>2</sup>		114 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>8.224 m<sup>2</sup></b> <b>(100 %)</b>	<b>6.623 m<sup>2</sup></b> <b>(rd. 81 %)</b>	<b>1.601 m<sup>2</sup></b> <b>(rd. 19 %)</b>

#### 6.2.4. Ziele des Umweltschutzes

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

Bisheriges Ziel des Umweltschutzes ist die Erhaltung des Waldes mit all seinen Funktionen zum Schutz des Menschen sowie des Naturhaushaltes.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird dieses Ziel aufgegeben. Es wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der auszugleichen ist. Darüber hinaus ist gesundes Arbeiten und Wohnen zu gewährleisten.

### 6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 6.3.1. Schutzgut Mensch

##### 6.3.1.1. 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.

Grundlage für die Beurteilung der Planungsabsichten ist die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit).

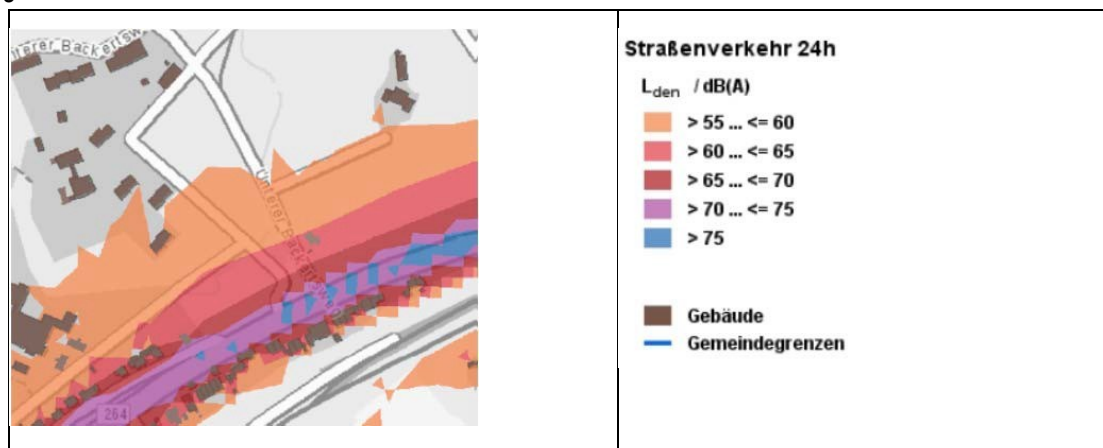
#### Verkehrsbelastung

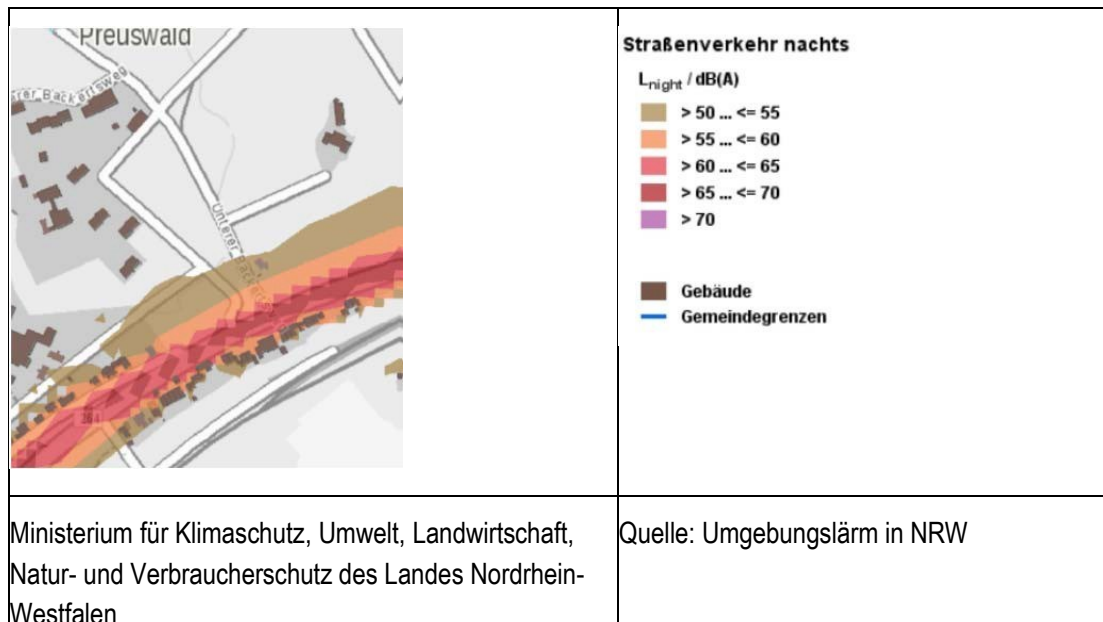
Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über den Unteren Backertsweg von der Lütticher Straße aus erschlossen. Im Zufahrtbereich quert ein Fuß- und Radweg. Über den Unteren Backertsweg verläuft die Anbindung an das Reitwegenetz westlich der Lütticher Straße.

Lt. Verkehrsgutachten von BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH beträgt die durchschnittliche Verkehrsbelastung an den Normalwerktagen (DTVW5) ca. 12.500 Kfz / 24h.

#### Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der Lütticher Straße ein.





Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen  
Quelle: Umgebungslärm in NRW

#### Geruchsimmissionen

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Betriebe, von denen möglicherweise Geruchsentwicklungen ausgehen, die als störend empfunden werden können.

#### Lichtimmissionen

Die Nutzung des derzeitigen Parkplatzes mit 25 Stellplätzen erfolgt weitgehend tagsüber, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Tierwelt zu verzeichnen sind.

#### Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist Teil des Naherholungsgebietes Aachener Wald. Der Wald ist als Immissions- und Klimaschutzwald ausgewiesen, jedoch nicht mit der höchsten Schutzstufe (Stufe 2). Die Erholungsfunktion des Waldes nimmt einen vorrangigen Stellenwert ein (Stufe 1= Intensiverholungswald). Darüber hinaus kommt dem Parkplatz im Plangebiet eine besondere Funktion zu. Er ist Startpunkt von Waldbesuchern (auch Reitern) und von Besuchern des Kletterwaldes und dient daher im weiteren Sinne der Erholung.

#### Erschütterungen, Gefahrenschutz

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von ehemaligen Bergbauflächen und auf das Vorhandensein von Kampfmitteln 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.

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

#### Verkehrsbelastung

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH erstellte Verkehrsgutachten ermittelt das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die geplante Einzelhandelsnutzung entsteht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller berechnungsrelevanten Parameter für die geplante Einzelhandelsnutzung mit 10 Lkw-Fahrten pro Tag und bei einem Kopplungsgrad von 20 % täglich mit insgesamt ca. 2.130 Kfz- Fahrten je Werktag zu rechnen ist.

Der Verkehrsknotenpunkt wird als leistungsfähig beurteilt.

#### Lärmimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit der zukünftigen Einzelhandelsnutzung im Sinne der TA Lärm (Gewerbelärm) sowohl an der vorhandenen als auch an der geplanten Wohnbebauung im Umfeld (vorausschauend) aus immissionstechnischer Sicht geprüft. Dazu wurde im April 2015 eine Schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky Sommer erstellt. Vorausschauend wurde auch der geplante, südwestlich an das Plangebiet angrenzende Neubau berücksichtigt.

Für das Vorhaben wurde eine Einzelfallprüfung nach TA-Lärm durchgeführt. Der Richtwert gemäß TA-Lärm für Allgemeine und Besondere Wohngebiete (WA) beträgt zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A) und zur Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) 40 dB (A).

Zur Nachtzeit (22:00 – 6.00 Uhr) ist der Lebensmittelmarkt geschlossen; auf eine Nachtanlieferung wird verzichtet. Von dem Betriebsgelände werden daher nur Emissionen der technischen Geräte auf die Umgebung einwirken. Die technischen Anlagen werden im nördlichen Gebäudeteil des Lebensmittelmarktes untergebracht und damit abgewandt zum nächstgelegenen Gebäudebestand an der Lütticher Straße. Die Schallabstrahlung der technischen Anlagen erfolgt an den Außenwänden bzw. auf den Dächern nach Norden in Richtung Wald.

Die Richtwerte zur Tagzeit der TA-Lärm werden für die bereits vorhandenen Gebäude unterschritten (Insbesondere auch für die am nächsten gelegenen Gebäude Lütticher Straße 512, 517 und 519). Für kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen aus einzelnen Ereignissen (beispielsweise beim Schlagen von Kofferraumdeckeln oder Fahrzeugtüren von Pkw oder beim Entlüften der Betriebsbremse des Lkw in der Ladezone) darf ein Spitzenpegel zur Tagzeit von 85 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht überschritten werden; lt. Gutachten sind Spitzenpegel oberhalb von 68 dB(A) zur Tagzeit sicher auszuschließen.

Durch die Position des geplanten Gebäudekomplexes im Nordwesten des Plangebietes werden die betriebs- bedingten Auswirkungen auf den Waldbereich im Norden und das Kinderheim „Maria im Tann“ minimiert. Tendenziell ist sogar mit einer Lärmschutzwirkung für den Waldbereich durch den Baukörper zu rechnen.

Für den im Bau befindlichen Immissionsort an der südwestlichen Plangebietsgrenze, welcher räumlich am nächsten zu den Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen und dem Einzelhandelskomplex liegt, wurde ein Immissionskonflikt (ehemaliges Flurstück 64) ermittelt. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass durch die vorgesehene Anschüttung des Geländes auf dem Neubaugelände der Kundenparkplatz topographisch einige Meter höher liegen wird, als das heutige Niveau des Nachbargrundstückes, so dass die gesamte Fassade von der Schallauswirkungen betroffen sein wird.

Der Anlage zuzurechnender Fahrzeugverkehr ist auf direktem Weg an das öffentliche Straßennetz angebunden und eine Vermischung in weniger als 500 m Abstand erfolgt bereits an der nächstgelegenen Kreuzung (Lütticher Straße). Eine Steigerung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB (A) aus dem anlagenbezogenen Zusatzverkehr ist bereits aufgrund der heutigen Verkehrsbelastung der Lütticher Straße auszuschließen. Aufgrund dessen ist eine zusätzliche Betrachtung der Einwirkungen des an- und abfahrenden Verkehrs auf der Lütticher Straße nicht erforderlich.

#### Geruchsimmissionen

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die zukünftig wesentliche Geruchsemissionen auslösen.

#### Lichtimmissionen

Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung ist mit Lichtimmissionen durch Scheinwerfer und Leuchtreklame zu rechnen.

#### Erholung und Freizeit

Durch die Waldumwandlung wird der über den vorhandenen Parkplatz hinausgehende Bereich für die Erholungsnutzung entfallen. Darüber hinaus wird die Anbindung der Wegeverbindung von der Siedlung Preusswald kommend an den heutigen Parkplatz überplant.

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

#### Verkehrsbelastung

Um die zukünftigen Verkehre im bestehenden Verkehrsnetz abwickeln zu können, sind die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der Lütticher Straße in Richtung Einzelhandel und eine Rechtsabbiegerspur von der Lütticher Straße aus Richtung Aachen kommend erforderlich. Dafür muss die vorhandene Überquerungshilfe in der Lütticher Straße zugunsten des Linksabbiegestreifens nach Westen verschoben werden. Die Anlage beider Abbiegespuren erfolgt auf den bereits versiegelten Flächen der Lütticher Straße. Seitens des Verkehrsgutachters wird empfohlen, die heutige Geschwindigkeit auf der Lütticher Straße in Höhe des Plangebietes von 70 km / h auf 50 km / h zu reduzieren.

#### Lärmimmissionen

Der Immissionskonflikt am Wohngebäude (ehemals Flurstück 64 nach Teilung Flurstück 915) lässt sich lt. Gutachten durch die Errichtung einer 3 m hohen und 15 m langen Lärmschutzwand an der Ladezone und einer 3 m hohe und 25 m lange Lärmschutzwand unmittelbar an der Westseite des Kundenparkplatzes lösen. Der Maßgebliche Richtwert von 55 dB (A) kann dadurch eingehalten werden.

Durch einen Schrankenbetrieb ist sicherzustellen, dass Fahrzeugbewegungen durch Pkw und Lkw im Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr) auf dem Betriebsgrundstück bzw. Parkplatz unterbunden sind. Die Errichtung einer Schrankenanlage und die Einhaltung der Geschäftszeiten sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

#### Geruchsimmissionen

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

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

#### Lichtimmissionen

Bei der Planung und Realisierung der geplanten Anlagen zur Lichtwerbung sind die Vorgaben des Licht-Immissions-Erlasses NRW zu berücksichtigen. Es sind verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag zu den Anlagen zur Lichtwerbung und zu den Werbeanlagen zu treffen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen. Aufgrund des Ausschlusses der Parkplatznutzung für den Einzelhandelsbetrieb im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr durch die Einrichtung einer Schrankenanlage entfällt hier die Blendwirkung durch Pkw's. Der Ersatzparkplatz für die Waldbenutzer ist weiterhin nachts nutzbar, liegt allerdings zu der bestehenden Wohnbebauung abgewandt.

#### Erholung und Freizeit

Die Erreichbarkeit des Aachener Waldes mit dem Pkw für Pendler (P&R), Wanderer, Reiter und Kletterwaldbesucher ist durch die zur Anlage von 25 Stellplätzen (im Bestand sind es nur 21 Stellplätze) für die Besucher des Waldgebietes zu gewährleisten. Der Fußweg von der Siedlung Preuswald kommend wird durch die Anlage eines Waldweges in gradliniger Fortsetzung des bestehenden Weges an den Unteren Backertsweg angebunden. Damit wird der Weg nördlich hinter dem Grundstück des zukünftigen Lebensmittelmarktes entlang geführt. Entsprechenden Regelungen sollen im Durchführungsvertrag erfolgen.

#### Erschütterungen, Gefahrenschutz und elektromagnetische Felder

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurde ein Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen über die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Maßnahmen.

### 6.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

#### 6.3.2.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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.

Das Plangebiet befindet sich im zusammenhängenden Waldbestand des Aachener Waldes mit landesweit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (VB-5202-001). Das Plangebiet liegt weder in einem nach der Richtlinie 92/43/EWG der



Europäischen Union ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 79/409/EWG. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 10 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der großen Entfernung nicht zu erwarten sind. Auf das nahegelegene Biotop BK-5202-002 Buchenwälder am Klausberg werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet.

#### Tiere

Im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungserweiterung Preuswald wurden seinerzeit zwei artenschutzrechtliche Untersuchungen im Auftrag der Stadt Aachen durch das Büro proterra, Büro für Vegetationskunde, Tier- und Landschaftsökologie (Fledermauserfassung Aachen Preuswald, Stand September 2013) und durch das Büro Haese Büro für Umweltplanung (Geplante Siedlungserweiterung Preuswald – Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Stand September 2013) durchgeführt.

Lt. Gutachten hat das Plangebiet direkt an der Lütticher Straße für eine planungsrelevante Art eine Bedeutung, weil es Teil des festgestellten Jagdgebiet von Zwergfledermäusen ist, das den gesamten Siedlungsraum vor Ort umfasst.

Bei dem nicht von der o.a. Artenschutzprüfung erfassten östlichen Rand des Plangebiets wurde bei der Biotopkartierung besonders auf das Vorhandensein von Niststätten und Baumhöhlen geachtet, um das Vorkommen planungsrelevanter Arten auszuschließen. In den dort vorhandenen Fichten und Laubbaumbeständen jungen bis mittleren Alters konnten weder Nester noch Baumhöhlen festgestellt werden, so dass hier kein Konfliktpotential zu erwarten ist.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse der oben genannten artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden.

#### Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus „Wald“ im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Den größten Anteil des Waldes nimmt in einer beckenartigen Lage ein Roteichenforst mit Stammdurchmessern von überwiegend 10-20 cm, teilweise 50-80 cm ein. Untergeordnet sind bodenständige Laubhölzer beigemischt (z.B. Bergahorn, Vogelkirsche, Hasel und Schwarzer Holunder). Zum Parkplatz bzw. zur Lütticher Straße hin überwiegen heimische alte Laubbäume (Eiche, Linde, Bergahorn). Darüber hinaus befindet sich im Nordostteil ein Fichtenforst mit einem eutrophen Unterwuchs, am östlichen Rand ein weiterer kleiner Laubwaldrest aus bodenständigen Arten (Eiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Bergahorn) zumeist ohne Unterwuchs. Das reiche Vorkommen der Rasenschmiele an einem Tümpel am Ende einer der zeitweise wasserführenden Rinnenstrukturen innerhalb des Roteichenforstes zeigt hier regelmäßig feuchte bis nasse Standortverhältnisse an. In der westlichen Fortsetzung des Tümpels ist eine weitgehend baumfreie Verlichtung ausgebildet.

In der östlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein asphaltierter Parkplatz, der teilweise von Gebüsch bzw. ruderalem Grassaum eingefasst ist. Das Plangebiet ist fast allseits von asphaltierten Wege- und Verkehrsflächen eingerahmt.

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

#### 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.

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. Für den gesamten Siedlungsraum vor Ort und damit auch für das Plangebiet wurde ein Jagdgebiet von Zwergfledermäusen festgestellt. 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.

#### Pflanzen und biologische Vielfalt

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

#### Anlagebedingte Wirkungen

Der Verlust des Lebensraums Wald durch Versiegelung der Fläche beschränkt sich auf das Plangebiet selbst mit Lage in einem zusammenhängenden Waldbestand des Aachener Waldes mit landesweit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (VB-5202-001).

Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Filter-, Puffer- und Regulationsfunktionen des Bodens; da ein Großteil der natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet bereits vor Jahrzehnten abgegraben wurde, ist von einem weitgehenden Verlust der oben genannten Funktionen und einer entsprechenden Vorschädigung auszugehen. Die zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bereits vorhandenen asphaltierten bzw. durch Bodenveränderung von eher geringer Bedeutung.

#### 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.

Die Baufeldfreimachung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Fortpflanzungsperiode aller vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Dadurch kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG für potentiell vorkommende und allgemein häufige europäische Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Vom „Betrieb“ des Sondergebietes gehen akustische und optische Störungen aus. Eingriffserhebliche Wirkungen sind allerdings in unmittelbarer Nachbarschaft zur stark befahrenen Lütticher Straße auch durch die randlichen Pflanzflächen auf das Sondergebiet selbst beschränkt.

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

Die erforderlichen Baumfällungen (Baufeldfreimachung) sind vorsorglich jeweils zwischen Oktober und Ende Februar (Bauzeitenfenster) durchzuführen, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für alle vorkommenden Tierarten und Artengruppen, insbesondere für die potentiell vorkommenden und allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten sicher ausschließen zu können.

Für die Außenanlagen sind „Insekten-Lampen“ verwendet wurden.

Das Betriebsgelände des Supermarktes wird durch einheimische mittelkronige und großkronige Laubbäume umrahmt und mit Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche entlang der Lütticher Straße durchgrünt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und entlang des Unteren Backertsweges werden Sträucher heimischer Arten angepflanzt. Auch der Parkplatz für den Kletterwald wird mit Sträuchern heimischer Art umpflanzt. Im Bebauungsplan sind die folgenden Maßnahmen festzusetzen, die in einem Freianlagenplan dargestellt sind, der Bestandteil des Durchführungsvertrags wird:

- o 23 großkronige Laubbäume heimischer Arten entlang der Lütticher Straße
- o 17 mittelkronige Laubbäume heimischer Arten
- o Sträucher heimischer Arten, die Sträucher sollen gruppenweise in Unterstand mehrerer Baumreihen sowie als Abgrenzung des Kletterparkplatzes gegenüber dem Gebäude gepflanzt werden.
- o Verwendung von forstlich anerkannten regionalen Pflanzgut
- o Die aus schallschutztechnischen Gründen zu errichtende Lärmschutzwand im westlichen Plangebiet zur Wohnbebauung erhält zusätzlich eine Begrünung mit Kletterpflanzen (Efeu), was auch zur optischen Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild beiträgt.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar; daher gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Der Eingriff wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 969 Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des FNP 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 20.05.2016) auf der Grundlage des „Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt und bilanziert. Die durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanz schließt wegen des hohen zukünftigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) mit einem Defizit von -3.123 Wertepunkten ab.

Da das Vorhaben im Wesentlichen einen Eingriff in Waldbestände umfasst, erfolgt ein Waldausgleich gemäß Landesforstgesetz durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m<sup>2</sup>. Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebietes am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Durch die Aufforstung wird zukünftig eine vorhandene Schneise im Waldgebiet geschlossen. Bei einer Aufwertung von 0,2 Punkten pro Quadratmeter ergeben sich 2.335 Wertepunkte. Für das noch verbleibende Defizit von 788 Punkten ist eine weitere Ersatzaufforstungsmaßnahme oder die Entwicklung der Fläche bzw. Abbuchung vom Ökokonto „Wilburg“

durchzuführen. Eine verbindliche Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

### 6.3.3. Schutzgut Boden

#### 6.3.3.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind 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.

#### Altlastenverdachtsflächen

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

Im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster der Stadt Aachen.

Im Rahmen der Erstellung des Geotechnischen Berichtes wurde parallel zur Lütticher Straße auf einer Breite von 10 – 15 m Auffüllungen erbohrt, die zum Teil hohe PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)- Werte bis 1460 mg /kg aufweisen.

#### 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.

Zurzeit befindet sich im Plangebiet ein versiegelter Waldparkplatz auf einer Fläche von ca. 880 m<sup>2</sup>. Der übrige Teil des Plangebietes weist Waldflächen auf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geotechnischer Bericht durch die Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & CO. KG, Ingenieurbüro für Tiefbau, Geotechnik, Umwelttechnik und Altlasten (Stand 06.01.2015) erstellt. Zusätzlich wurden einschlägige Kartenmaterialsammlungen, u.a. die Aachener Boden- funktionskarte ausgewertet. Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs- Regosol (oberste Bodenartenschicht lehmig-sandig, > 20dm mächtig, basenarm, aus teilspräquartärem Sand) festgestellt. Dieser Bodentyp weist sogenannte Archivfunktion aus und wäre dem- nach schutzwürdig. Nach erfolgten Bodenuntersuchungen durch den Bodenschutzgutachter und nach zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 konnte das Vorliegen schutzwürdiger Böden ausgeschlossen werden. Die Böden sind größtenteils abgegraben worden, insbesondere im Bereich der vorhandenen Mulde, so dass schutzwürdige Böden überwiegend nicht mehr vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es wurden Proben vom Auffüllungsmaterial des Parkplatzes im Rahmen der Baureifmachung des Parkplatzes entnommen, die teilweise erhöhte PAK-Werte aufweisen.

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

Verlust bzw. Beeinträchtigung der Archivfunktion durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung:

Da ein Großteil der natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet bereits vor Jahrzehnten abgegraben wurde, ist von einem weitgehenden Verlust der oben genannten Funktion und einer entsprechenden Vorschädigung auszugehen.

Schutzwürdige Böden:

Es bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die geplanten zukünftigen Nutzungen, da keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet vorliegen. Darüber hinaus wird der Boden vor der Bebauung bis zu 4 m aufgeschüttet bzw. überdeckt, so dass kein Eingriff in den vorhandenen Boden erfolgt.

Altlastenverdachtsflächen

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

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

Das belastete Auffüllungsmaterial unterhalb der Parkplatzfläche wird im Rahmen der Baureifmachung vollständig ausgehoben und ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Eine Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

#### 6.3.4. Schutzgut Wasser

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

#### Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich keine Grundwassermessstelle (Quelle: Grundwassermessstellenkataster). Es liegt sowohl außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw.urtscheider Thermenquellzuges.

Im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsansiedlung wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Ing. Büro Herbst erstellt. Aufgrund der vorgefundenen Bodenschichtungen liegt eine nur geringe Bodendurchlässigkeit des gewachsenen Bodens vor.

#### Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es tangiert weder ein Oberflächengewässer noch liegt es in einem Gewässerstreifen.

Der Bereich liegt im Einzugsgebiet des Tüljebaches, der im weiteren Verlauf über die Bundesgrenze nach Belgien fließt. Er ist teilweise verrohrt, besitzt viele diffuse Zuläufe und ist derzeit nahezu ausgelastet. Bei dem im Plangebiet vorgefundenen Graben handelt es sich nicht um ein Fließgewässer im Sinne des Gesetzes.

#### Entwässerung / Hochwasserschutz

Die bestehende Niederschlagsentwässerung der bebauten Grundstücke an der Lütticher Straße erfolgt über ein Trennsystem (Regenwasserkanal), das entlang der Lütticher Straße verläuft, anschließend über das Plangelände, in geringem Abstand zum Südostrand geführt wird und schließlich über den namenlosen Weg abgeleitet wird, bis zum 1. Vorfluter Moresneter Wald / Tüljebach. Das Schmutzwasser dieses Bereiches wird über einen parallel zum Regenwasserkanal verlaufenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Plombieres (Belgien) geleitet.

Das Niederschlagswasser der Lütticher Straße (Fahrbahn) wird in einem Regenwasserkanal, der sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßenbau NRW befindet, gesammelt, in einem offenen Graben diagonal über das Plangrundstück geführt und anschließend ins städtische Kanalisationsnetz (Regenwasserkanal) eingeleitet.

Der im Plangebiet befindliche Parkplatz ist nahezu vollständig versiegelt, die übrigen Flächen des Plangebietes sind unbebaut. Das in der unbebauten Senke des Plangeländes anfallende Niederschlagswasser versickert entsprechend der geringen Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Böden derzeit nur zum Teil. Der überschüssige Teil entwässert einerseits in den offenen Graben des Landesbetriebes Straßenbau NRW und andererseits in einen weiteren Graben, der auf dem Plangebiet am nordwestlichen Rand verläuft. Bei diesem Graben handelt es sich um eine städtische Entwässerungsrinne, die Niederschlagswasser aus dem Waldgebiet nordöstlich des Plangeländes bis zum städtischen Regenwasserkanal leitet.

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

##### Grundwasser

Infolge der geringen Bodendurchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist eine betriebssichere, punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. In Nasszeiten ist der gewachsene, oberflächennahe Boden (Tallehm) vollständig wassergesättigt. Im Plangebiet steht in 3,00 m Tiefe Grundwasser an. In der Geländemulde wurde bereits nach 1,2 m Grundwasser erbohrt.

Ein Einbinden ins Grundwasser von Bauwerken ist damit hier grundsätzlich nicht zu befürchten. Das in der Mulde liegende Gelände wird für eine Bebauung bis zu 4 m aufgefüllt, so dass auch hier ein Einbinden ins Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

Durch die Realisierung der Bebauung entsteht ein Zuwachs an Flächenversiegelung über den versiegelten Teilbereich des bereits bestehenden Parkplatzes hinaus. Eine signifikante Verringerung der Grundwasserneubildung ist jedoch wegen der anstehenden, wenig versickerungsfähigen Böden nicht zu erwarten.

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer, das bei der Planung zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet liegt jedoch im Einzugsbereich des Tüljebachs, das durch die zunehmende Versiegelung der Fläche durch die vermehrte Ableitung von Niederschlagswasser betroffen sein kann. Dies wird Gegenstand der Entwässerungsplanung sein.

##### Entwässerung / Hochwasserschutz

Der Versiegelungsgrad des bisher weitgehend unversiegelten Geländes wird sich deutlich erhöhen. Durch die anstehende Bebauung wird der bisherige Entwässerungsgraben auf dem Gelände überbaut. Im Rahmen der noch in der Abstimmung befindlichen Entwässerungsplanung ist darzulegen, dass die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung des Vorhabens gewährleistet ist. Darüber hinaus ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser auf dem Plangebiet selbst aber auch dem der umliegenden Flächen darzulegen, die bisher über dem im Plangebiet verlaufenden Graben abgeleitet werden. Dabei ist auch der Hochwasserschutz des Tüljebachs zu berücksichtigen und dass bei Starkregenereignissen keine Überflutungen tieferliegender Fläche eintreten werden.

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

Die Wassertechnische Erschließung sowie der Hochwasserschutz sind im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes schlüssig darzulegen. Die Umsetzung dieses Konzeptes ist vertraglich zu sichern.

Nachfolgend werden die bisherigen Inhalte des in Bearbeitung befindlichen Entwässerungskonzeptes näher beschrieben: Das im Bereich des Lebensmittelmarktes anfallende Schmutzwasser wird über eine auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes angeordnete Schmutzwassersammelleitung gefasst und ungedrosselt in den an der westlichen Grundstücksecke vorbei laufenden städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Das gesamte auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird hiervon separat über Regenwassersammelleitungen gefasst und gedrosselt in den an der südwestlichen Grundstücksgrenze entlang laufenden städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Vor Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den städtischen Regenwasserkanal ist ein entsprechend zu dimensionierendes Regenrückhaltevolumen vorzuschalten. Bei der Dimensionierung sind zu berücksichtigen die Kanalkriterien (Vorgabe STAWAG: max. Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal 10 l/s) sowie die Hochwasserschutzkriterien (Vorgabe UWB der Stadt Aachen: Bemessung für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis).

Darüber hinaus ist vor Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal bzw. weiterführend in ein Gewässer das anfallende Niederschlagswasser zumindest von den Verkehrsflächen einer Behandlung zu unterziehen, z. B. in Form eines klassischen Regenklärbeckens, einer SediPipe-Anlage oder gleichwertiges.

Die derzeit quer über das Grundstück verlaufende Entwässerung des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird nicht an das neu geplante Entwässerungssystem für den Lebensmittelmarkt angeschlossen sondern hiervon komplett losgelöst über eine neu zu bauende Verbindungsleitung direkt an den an der südwestlichen Grundstücksgrenze entlang laufenden städtischen Regenwasserkanal.

Das an der nordwestlichen Grundstücksgrenze potenziell anfallende Hangwasser wird über eine am Fuß der geplanten Winkelstützmauer angeordnete, offene Betonsteinrinne gefasst und dem natürlichen Gefälle folgend in den an der westlichen Grundstücksecke vorbei laufenden städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Die vor der Winkelstützmauer geplante Betonsteinrinne ist im Lageplan grün dargestellt.

Das auf dem zum Umbau des Unteren Backertsweg anstehenden Teilstück anfallende Niederschlagswasser wird über einen in dem Weg neu geplanten Endschacht und einer ca. 40 m langen Anschlussleitung an das auf dem Grundstück geplante Regenwassernetz angeschlossen.

Das im Grünstreifen an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene städtische Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanal wird durch die an dieser Stelle geplante Winkelstützmauer bzw. Schallschutzwand überbaut. Die Kanäle sind in Abstimmung mit der STAWAG unter Berücksichtigung des vorgegebenen Schutzstreifens entsprechend umzuverlegen.

### 6.3.5. Schutzgüter Luft und Klima / Energie

#### 6.3.5.1. 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 Freilandklima / Waldklima. Als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Lütticher Straße ist es als Siedlungsinsel im Aachener Wald zu bezeichnen, d.h. in allen Richtungen von Waldnutzung umrahmt. Eine derartige



„Waldsiedlung“, weist überwiegend gemäßigte Klimaeigenschaften auf, mit der Ausprägung nur schwacher Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch führt meist zu guten Bioklimaten. Eventuelle klimatisch-lufthygienische Probleme beschränken sich auf die verkehrliche Situation der Haupterschließungsstraße (Lütticher Straße). Laut Auswertung der Gesamtkarte liegt das Plangebiet in einer Kaltluftbahn, die jedoch aufgrund des Höhenrückens des Aachener Waldes keine räumliche Verbindung zum klimatisch- lufthygienisch besonders belasteten Talkessel aufweist. Die Kaltluftbahn entlang der Lütticher Straße im Bereich des Ortsteils Preuswald verläuft der Geländeneigung nach Richtung belgische Grenze und zeigt ihren Fortlauf im Tal des Tüljebaches.

Lufthygienisch ist durch die vorhandene verkehrliche Belastung der Lütticher Straße mit etwa 12.500 Kfz / 24h und einem LKW-Anteil von durchschnittlich 3,7 % für die Flächen des Plangebietes durch ihre Lage unmittelbar an der Lütticher Straße von einer direkten Luftschadstoffbelastung für mögliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auszugehen.

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

Das Plangebiet ist bereits heute zum Teil durch die Fläche des Waldparkplatzes versiegelt. Durch die Sonderlage im Aachener Wald abseits anderer dicht bebauter Siedlungen wird die vorgesehene bauliche Flächenerweiterung am Rand des Preuswaldes nicht die typisch deutlich nachteiligen klimatisch-lufthygienischen Wirkungen zeigen wie dies sonst im städtischen Raum der Fall ist, sondern in abgeschwächter Form. Aus den zusätzlichen Kfz-Verkehren (rund 1.490 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag (Montag bis Freitag); mit 10Lkw-Fahrten pro Tag) werden aus lufthygienische Belastungen resultieren, die jedoch im Ausmaß her aufgrund des offenen Geländes entlang der Lütticher Straße nur geringe Betroffenheit für die benachbarten Wohnnutzungen hervorrufen werden

Trotz der Planung und damit einhergehenden leichten verkehrlichen Zunahmen um etwa 10 % wird sich die lufthygienische Situation nur in geringem Maße verschlechtern, zumal davon auszugehen ist, dass die dortige lufthygienische Situation entlang der Lütticher Straße mit guter Durchlüftung im Vergleich zu innerstädtischen dicht bebauten Hauptverkehrsstraßen als sehr moderat zu bewerten ist.

Im Gegensatz zu der in Anspruch genommenen Waldfläche ist die Fläche des versiegelten Waldparkplatzes von niedriger ökologischer Wertigkeit. Durch den zunehmenden Versiegelungsgrad des Plangebietes, insbesondere durch die sich daraus ergebenden großen Aufheizungsflächen, wird sich eine geringfügige Verschlechterung der kleinklimatischen Situation einstellen. Durch die Nähe zum Aachener Wald kann sommerlichen Hitzestaus weiterhin entgegengewirkt werden. Daher bestehen aus klimatologischer Sicht nur wenig Bedenken gegen die Planung.

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen klimatischen und lufthygienischen Belastungen.

#### 6.3.5.3. 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, sind folgende klimawirksame Maßnahmen zu treffen:

- Möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Dauerhafte Begrünungsmaßnahmen des Gebäudes in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Begrünung der Stellplatzanlage

### 6.3.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

#### 6.3.6.1. Bestandsbeschreibung

Die Landschaft des Plangebietes und seines Umfeldes ist geprägt durch großflächigen Waldbestand, teilweise bereits unterbrochen durch naheliegende Siedlungsstrukturen, insbesondere durch die Wohnbebauung entlang der Lütticher Straße und die nördlich gelegenen Gebäude des Kinderheimes Maria im Tann. Die Wohngebäude aus mehreren Jahrzehnten bieten ein heterogenes Bild. Die Lütticher Straße prägt als breiter, stark frequentierter Verkehrsweg das Plangebiet maßgeblich. Die Fläche des heutigen Waldparkplatzes ist durch den vorhandenen Höhenversprung im Gelände entlang der Straße (alter Bahndamm) von der Lütticher Straße aus Aachen kommend kaum einsehbar.

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

Das Gelände wird in großen Teilen aufgehöhht, so dass eine ebene Fläche auf 252,30 m NN entsteht, die beckenartige Geländesituation im dem Wald zugewandten Bereich entfällt zukünftig. Zum Unteren Backertsweg wird die fehlende Höhe von 1 m durch eine Rampe überwunden, die Zugänge nach Norden und Süden durch Treppenanlagen. Ein weiterer Zugang im Süden entsteht barrierefrei auf gleicher Höhe.

Das L-förmige Gebäude für den zukünftigen SB-Lebensmittelmarkt befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und einer repräsentativen Gebäudefront zur Lütticher Straße hin, seine Anlieferzone befindet sich am westlichen Teil des Baukörpers. Die Stellplatzanlage für den Einzelhandelsbereich sind zur Lütticher Straße hin ausgerichtet, der Parkplatzbereich für den Kletterwald befindet sich am Unteren Backertsweg im Bereich der Zufahrt auf das Gelände. Das Betriebsgelände des Supermarktes wird durch einheimische mittelkronige und großkronige Laubbäume umrahmt und mit Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche entlang der Lütticher Straße durchgrünt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und entlang des Unteren Backertsweges werden Sträucher heimischer Arten angepflanzt. Auch der Parkplatz für den Kletterwald wird mit Sträuchern heimischer Art umpflanzt. Die aus schallschutztechnischen Gründen zu errichtende Lärmschutzwand im westlichen Plangebiet zur Wohnbebauung erhält zusätzlich eine Begrünung mit Kletterpflanzen (Efeu), was zur optischen Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild beiträgt. Durch die Eingrünung des Standortes mit mittel- und großkronigen Baumpflanzungen und Sträuchern heimischer Arten erfolgt eine Einbindung in die Umgebung. Die Baumpflanzungen entlang der Lütticher Straße und entlang des Unteren Backertsweges führen zu einer Sichtverschattung des Gebäudes und der Stellplatzanlage. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes gemindert.

Mögliche negative Auswirkungen durch Dachaufbauten und Gebäudeteile, die die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper überschreiten dürfen, werden durch gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen zur Höhe (maximal 2 m) vermieden. Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe auf das erforderliche Maß reduziert.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Erschließungssituation im Kreuzungsbereich der Lütticher Straße und des Unteren Backertsweges erfolgt die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der Lütticher Straße in Richtung Einzelhandel. Die vorhandene Überquerungshilfe in der Lütticher Straße wird zugunsten des Linksabbiegestreifens nach Westen verschoben. Es erfolgt eine Aufwertung des Erschließungsbereiches.

Insgesamt betrachtet verändert sich das bisherige Ortsbild. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt jedoch nicht vor, da sich die geplanten Bebauungsstrukturen in das bestehende Umfeld verträglich einfügen und der Eingriff durch Maßnahmen der Eingrünung und durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe gemindert wird.

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

- Trennung der Nutzungen Einzelhandelszentrum und Parkplatz für die Waldbenutzer (Wanderer, Kletterwald, Reiter, Park & Ride) als Erholungs- und Freizeitnutzung durch einen Anpflanzstreifen
- Bauliche Gestaltung
- Baumpflanzung entlang der Lütticher Straße als Sichtverschattung des Gebäudes von der Straße aus  
Umgestaltung Einfahrtsbereich sowie Knotenpunkt Lütticher Straße / Unterer Backertsweg / Zufahrt
- Eingrünung der Fläche Standortes mit mittel- und großkronigen heimischen Baumpflanzungen und Sträuchern heimischer Arten, um den Standort gerecht zu werden und diesen in seine Umgebung einzubinden
- Anpflanzen großkroniger einheimischer Laubbäume, um dem Standort gerecht zu werden
- Begrünung der Schallschutzwand

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

#### 6.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### 6.3.7.1. 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 Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

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

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen zur Bodenbestimmung vom Büro Herbst, 2014) wurden keine Hinweise auf erhaltenswerte Bodendenkmäler vorgefunden. Das Gelände wird in großen Teilen aufgehöhht (bis zu 4 m), so dass etwaig vorhandene Bodendenkmäler konserviert würden.

##### 6.3.7.3. 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.

#### 6.3.8. 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.

#### 6.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

##### a) bei Durchführung

Die bisherige Waldnutzung des Plangebietes entfällt vollständig. Durch die neue Nutzung Einzelhandel wird das Plangebiet weitgehend dem Naturhaushalt entzogen. Durch Begrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen gemindert werden. Eine Bedrohung planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden, da im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zum einen die schädlichen Auffüllungen unterhalb des Parkplatzes zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen zum anderen Schallschutzmaßnahmen u.a. in Form von Schallschutzwänden zur nächstgelegenen Wohnbebauung sowie strikte Reglementierung der Öffnungszeiten zu treffen.

##### b) bei Nullvariante

Die Waldnutzung bleibt bestehen.

c) Eine Alternativplanung wurde für das Plangebiet nicht durchgeführt. Grundsätzlich wäre eine Wohnnutzung als Ergänzung der vorhandenen Bebauung denkbar. Hinsichtlich der bereits heute schon starken Belastung des Plangebiets durch Lärm und Geruch durch die stark befahrene Lütticher Straße wird eine Wohnnutzung als problematisch angesehen. Die vorhandene Waldfläche würde mit einer anderen Nutzung an dieser Stelle gleichfalls entfallen.

#### 6.5. 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 Anforderungsprofil mit berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen (Oktober 2001) und die Fortschreibung des Klimagutachtens „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (Oktober 2014) mit herangezogen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Neubau einer Filiale des Lebensmitteldiscounters „ALDI“- Lütticher Straße / Unterer Backertsweg, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen aus dem geplanten SB-Lebensmittelmart an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nach TA Lärm, Schallimmissionstechnische Untersuchung, IBK Schallimmissionsschutz Ingenieurbüro Dipl.- Ing. S. Kadansky-Sommer, Stand 04 / 2015

- Verkehrsplanerische Beratung und Verkehrsgutachten im Rahmen des „VEP Preuswald“ zur Errichtung eines Aldi-Marktes -Aktualisierung- BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand November 2015
- Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015
- Fledermauserfassung Aachen, Büro pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier & Landschaftsökologie, Stand September 2013
- Geplante Siedlungserweiterung Preuswald, Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, Stand September 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des FNP 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 29.01.2016.

#### 6.6. 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.

#### 6.7. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

Durch die gewerbliche Nutzung gehen im wesentlichen Waldflächen verloren, die durch ihre Lage an der breiten, stark frequentierten Lütticher Straße bereits lufthygienisch und lärmtechnisch vorbelastet ist. Für den entfallenen Waldparkplatz werden alle 25 Stellplätze weiterhin im Plangebiet als Kletterwald- / Wanderparkplatz zur Verfügung gestellt, so dass der Startpunkt für den angrenzenden Erholungsraum Wald erhalten bleibt. Die überplante Anbindung der Wegeverbindung von der Siedlung Preuswald kommend an den heutigen Parkplatz wird durch die Anlage eines Waldweges in gradliniger Fortsetzung des bestehenden Weges an den Unteren Backertsweg angebunden. Damit wird der Weg nördlich hinter dem Grundstück des zukünftigen Lebensmittelmarktes entlang geführt.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs auf der Lütticher Straße wird nicht erwartet. Das Plangebiet selbst wird durch die An- und Abfahrten auf dem künftigen Kundenparkplatz wesentlich mehr als bisher in Anspruch genommen werden, so dass eine konfliktfreie Anbindung an das bestehende Wander- und Reitwegenetz zu gewährleisten ist.

Die Lärmuntersuchung zur Einzelhandelsnutzung ergab, dass das südwestlich gelegene Gebäude durch eine Lärmschutzwand zu schützen ist; so dass die maßgeblichen Richtwerte auch hier - wie an den anderen Gebäuden im Umfeld - nicht überschritten werden. Durch Beschränkung der Betriebszeit auf den Zeitraum 6:00 – 22:00 Uhr und eine entsprechende Schrankenanlage kann die Lärmbelastung durch den Betrieb des Einzelhandels während des Nachtzeitraums ausgeschlossen werden.

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 Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Trotz der erwarteten leichten Zunahme der Verkehrsbelastung wird nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der Lufthygienischen Situation gerechnet

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten nachgewiesen werden. Für die Zwergfledermaus ist das Plangebiet als nicht essenzielles Nahrungshabitat einzustufen, so dass ihre Art aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld nicht in ihrem Bestand gefährdet ist.

Die Realisierung des Bauvorhabens stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Trotz Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Ausgleichsbedarf von – 3.123 Wertepunkten.

Da das Vorhaben im Wesentlichen einen Eingriff in Waldbestände umfasst, erfolgt ein Waldausgleich gemäß Landesforstgesetz durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m<sup>2</sup>. Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebiet am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Durch die Aufforstung wird zukünftig eine vorhandene Schneise im Waldgebiet geschlossen. Bei einer Aufwertung von 0,2 Punkten pro Quadratmeter ergeben sich 2.335 Wertpunkte. Für das noch verbleibende Defizit von 788 Punkten ist eine weitere Ersatzaufforstungsmaßnahme oder die Entwicklung der Fläche bzw. Abbuchung vom Ökokonto „Wilburg“ durchzuführen. Eine verbindliche Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders schützenswerten Böden. Die Fläche wird nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt. Bei einer ersten Untersuchung des Baugebietes hat sich herausgestellt, dass sich im Bereich des Parkplatzes belastetes Auffüllungsmaterial befindet, dass im Zuge der Baureifmachung des Geländes fach- und sachgerecht zu entfernen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden aufgrund der wenig versickerungsfähigen Böden nicht erwartet. Im Plangebiet selbst befindet sich kein Gewässer.

Die Erfüllung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen ist im Hinblick auf die Hochwassersicherheit und eine geordnete Entwässerung noch im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes nachzuweisen.

Durch die geplanten standortgerechten Begrünungsmaßnahmen wird der Erhalt bzw. die Verbesserung des Ortsbildes sichergestellt. Die geplanten Bebauungsstrukturen fügen sich nach Umsetzung der Freiraumplanung verträglich in die Umgebung ein, die derzeit noch in der Endabstimmung ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

## 7. Auswirkungen der Planung

Für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich, das betreffende Waldgebiet auf dem Grundstück für die Bebauung frei zu machen. Im Plangebiet selber werden ebenfalls Pflanzflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen geplant, auf Grund der hohen Versiegelung wird es aber für den Ausgleich der Waldfläche nicht ausreichend sein. Die Waldfläche wird in ca. 1.400 m Entfernung 1 zu 1 ausgeglichen. Ein darüber hinaus gehendes Defizit an Wertepunkten kann unabhängig von diesem Waldausgleich z.B. über die Stiftung „Rheinische Kulturlandschaft“ ausgeglichen werden. Die Einzelheiten des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das bestehende Gelände hat derzeit ein sehr starkes Gefälle, dieses soll im Zuge der Planung aufgeschüttet und abgetragen werden.

Der bestehende Wanderparkplatz wird durch neue Stellplätze ersetzt, die durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Der bestehende Waldweg Richtung Maria im Tann wird durch eine neue Querspange, die an den Unteren Backertsweg anschliesst, ersetzt. Der Untere Backertsweg muss für die Erschließung des Einzelhandelsvorhabens verbreitert und ausgebaut werden, wobei die Höhenverhältnisse sich wesentlich verändern. Durch die Durchführung der Planung kommt es zu einer Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der Siedlung Preuswald durch die Ansiedlung eines fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscounters zur fehlenden Nahversorgung. Der entstehende Baukörper inklusive des Parkplatzes wird mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchpflanzungen neu begrünt und fügt sich somit in das vorhandene Waldgebiet ein.

## 8. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung soll vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Dieser Vertrag soll alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicherstellen, insbesondere die Erschließung des Vorhabens.

## 9. Kosten

Die Kosten werden von der Vorhabenträgerin, ALDI GmbH & Co. KG Eschweiler, getragen.

## 10. Plandaten

Plangebiet:	8.224 m <sup>2</sup>	100%
Sondergebiet:	7.437 m <sup>2</sup>	90%
Öffentliche Verkehrsfläche:	673 m <sup>2</sup>	8,5%
Waldweg:	114 m <sup>2</sup>	1,5%



# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr. 969 Entwurf

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Lütticher Straße / Unterer Backertsweg (Blatt 1/3)

Vorhaben- und Erschließungsplan

### Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 20m Anbauverbotszone und 40m Anbaubeschränkungszone nach §9 FstrG
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)
- Verkehrsflächen und Stellplätze
- ▭ Gebäudeplanung
- ▭ Lärmschutzwand
- ▭ Grünfläche
- 🌳 Bäume



M 1 : 500

Gemarkung Aachen  
Flur 78

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 969 als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den (Datum: 1 Tag nach dem Ratsbeschluss, Feiertage beachten)

Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr.

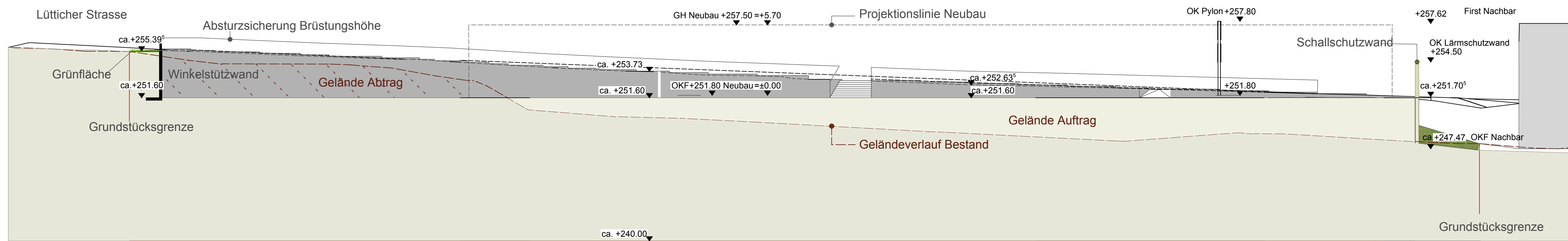
969

Lütticher Straße / Unterer Backertsweg





Ansicht und Geländeschnitt Waldweg von Norden



Ansicht Winkelstützwand und Geländeschnitt in Richtung Lütticher Straße

Verfahren

Ausfertigung

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

Aachen, den .....

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

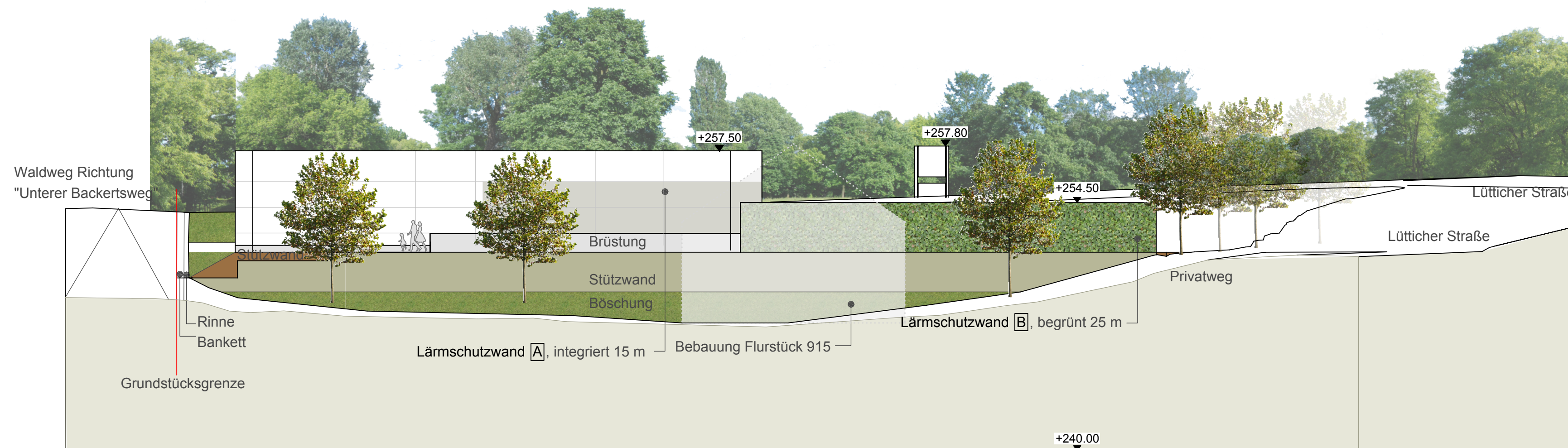
Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 "Lütticher Straße / Unterer Backertsweg". Aachen am ..... als Teil der Satzung mitbeschlossen worden.

Aachen, den .....

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Vorhabenträger

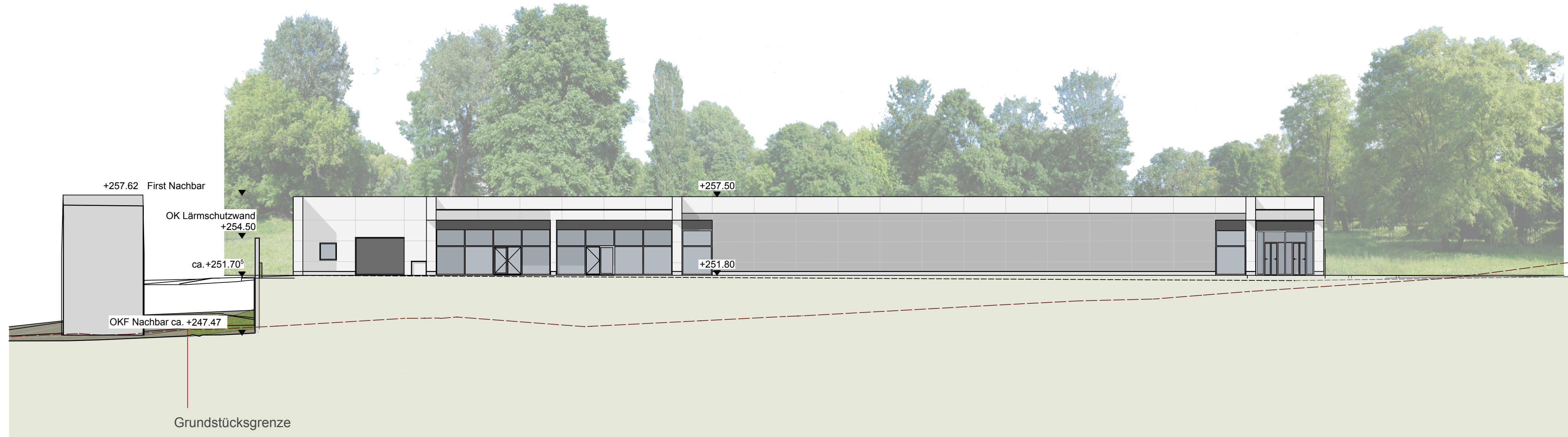
ALDI GmbH & Co. KG  
Mariadorfer Straße 1  
52249 Eschweiler



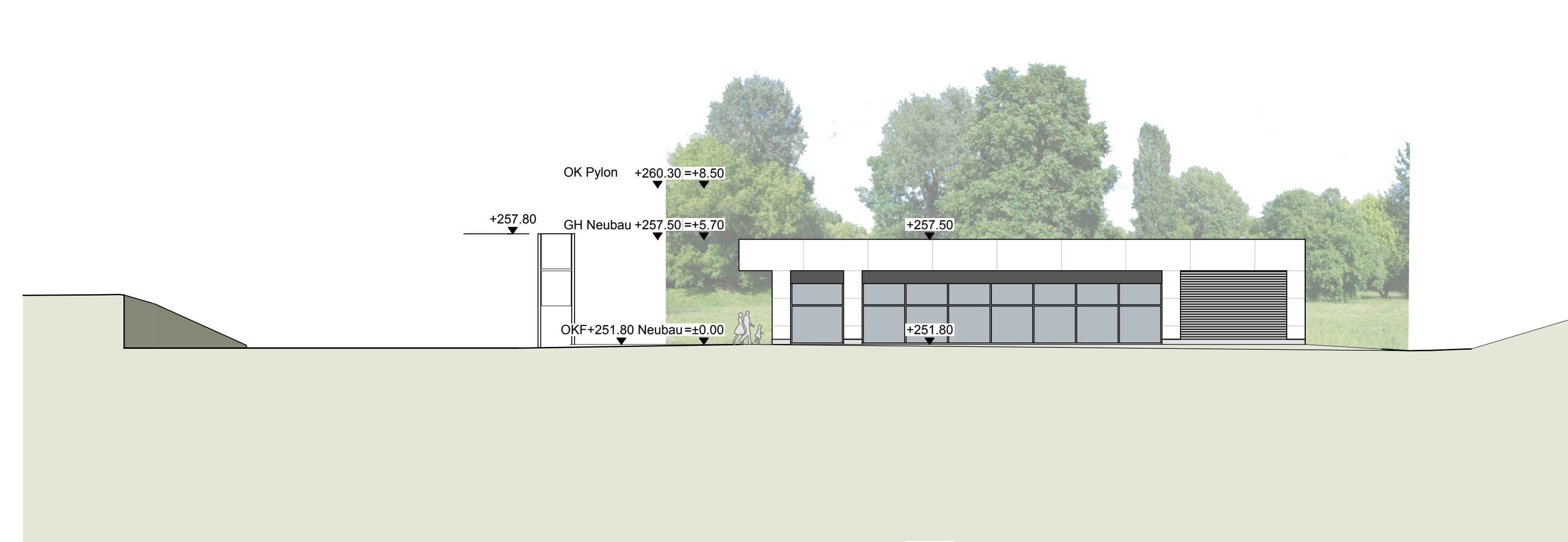
Ansicht Lärmschutzwand und Stützmauer von Westen

Plannummer: 21 402_22_VEP_Schnitte 31.05.16	
Projekt	Neubau einer ALDI-Filiale in Aachen Preuswald Lütticher Straße/Unterer Backertsweg 52074 Aachen
Bauherr	ALDI GmbH & Co. KG Mariadorfer Str. 1 52249 Eschweiler
Architekt	THESAUROS Cacilienkloster 8 50676 Köln 0221 / 60608870 welcome@thesauros.eu
Projektsteuerung	Thesauros AG Cacilienkloster 8 50676 Köln 0221 / 60608870 welcome@thesauros.eu
Planungsphase	VEP Entwurfsplanung <b>Entwurf</b>
Maßstab	1:200 Ansichten, Geländeschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blatt 2/3
Planformat	DIN A2
Stand	31.05.2016
Index	<b>1</b>





Nordansicht - Ansicht von der Lütticher Straße



Ostansicht - Ansicht vom Unteren Backertsweg

Verfahren

Ausfertigung

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

Aachen, den .....

Oberbürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 "Lütticher Straße / Unterer Backertsweg". Aachen am ..... als Teil der Satzung mitbeschlossen worden.

Aachen, den .....

Oberbürgermeister

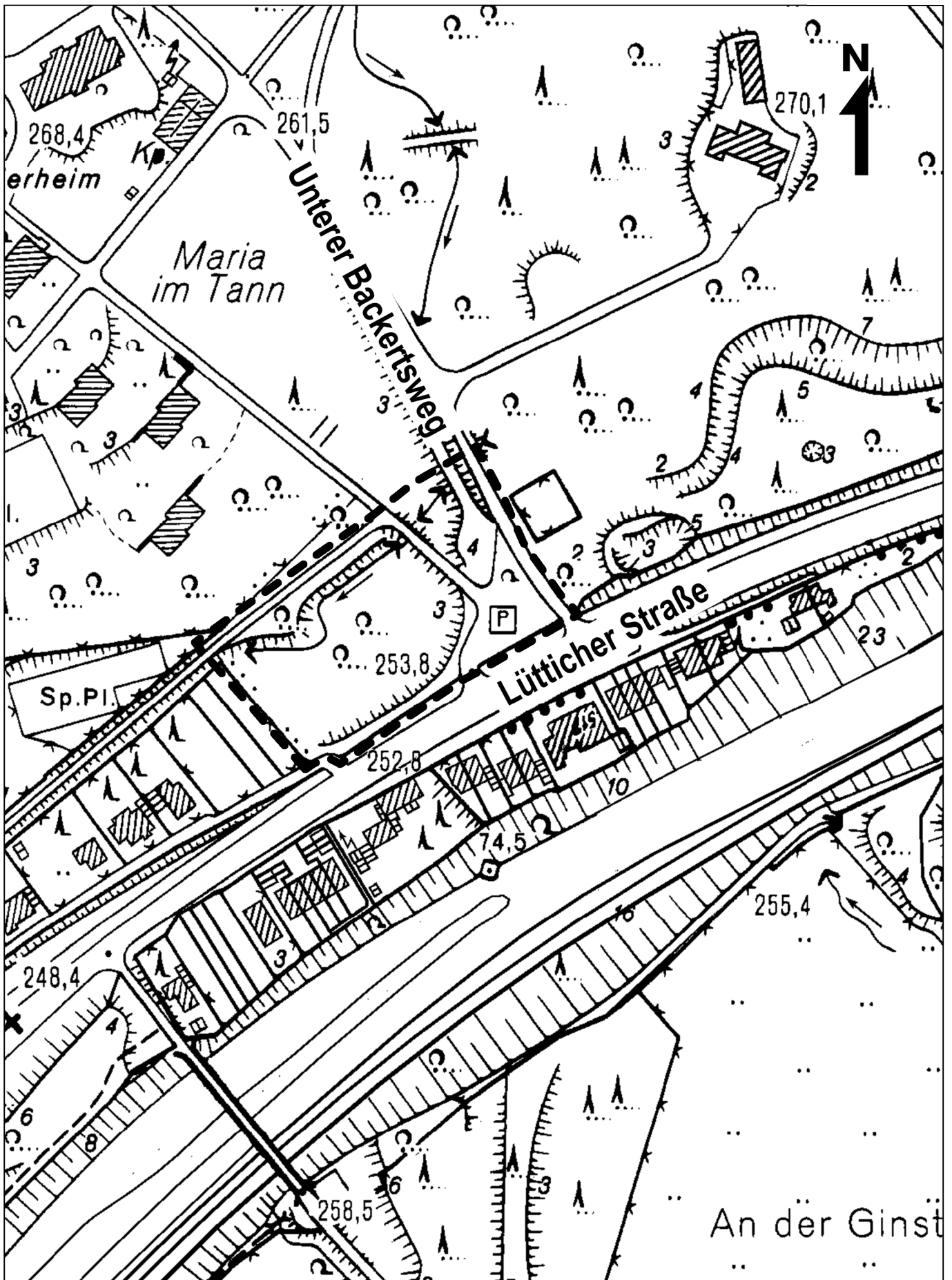
Vorhabenträger

ALDI GmbH & Co. KG  
Mariadorfer Straße 1  
52249 Eschweiler

Plannummer: 18 402_22_VEP Ansichten 31.05.16			
Projekt	Neubau einer ALDI-Filiale in Aachen Preuswald Lütticher Straße/Unterer Backertsweg 52074 Aachen		
Bauherr	ALDI GmbH & Co. KG Mariadorfer Str. 1 52249 Eschweiler		
Architekt	THESAUROS  Cäcilienkloster 8 50676 Köln 0221 / 60608870 welcome@thesauros.eu		
Projektsteuerung	Thesauros AG Cäcilienkloster 8 50676 Köln 0221 / 60608870 welcome@thesauros.eu		
Planungsphase	VEP Entwurfsplanung		Entwurf
Maßstab	1:200 Ansichten Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blatt 3/3		
Planformat	Stand	Index	
DIN A1	31.05.2016	1	

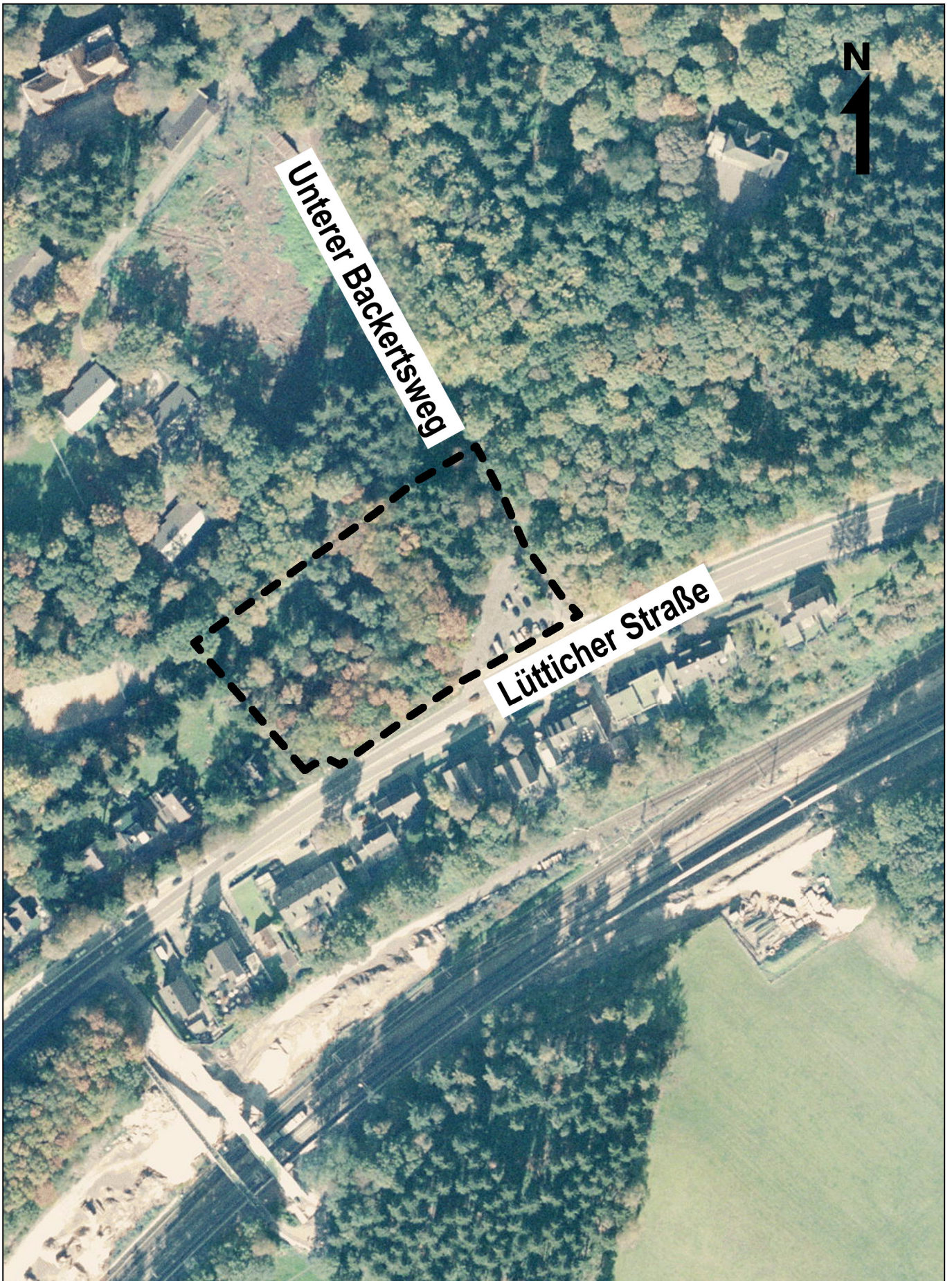


# FNP-Änderung Nr. 137 - Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg





# FNP-Änderung Nr. 137 - Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg





# Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen

## Bereich Lütticher Straße / Unterer Backertsweg



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich



M 1 : 15.000



Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

### 1. Darstellungen

- Sondergebiete, Nr. 32
- Flächen für die Forstwirtschaft

### Schriftliche Darstellungen

<b>32</b>	<b>Sondergebiet</b>	
	<b>ZWECKBESTIMMUNG</b>	<b>ART DER NUTZUNG</b>
	kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen	Gebäude und Stellplätze

## Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

zur

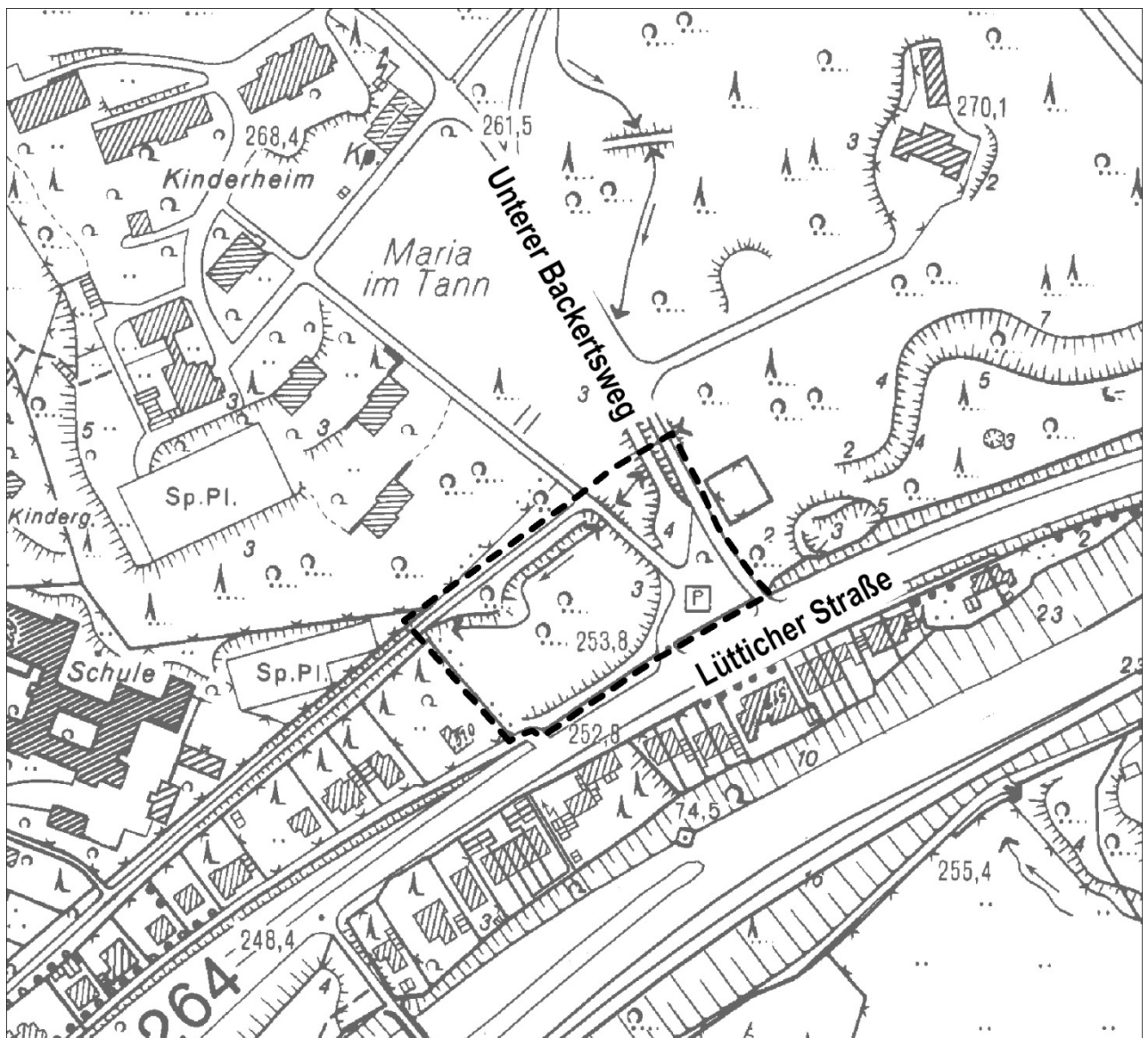
### Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

#### -Lütticher Straße / Unterer Backertsweg-

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann

(zur Offenlage)



Lage des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

## Inhalt

### Teil A

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

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

### Teil B

Umweltbericht

1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung.....	9
2. Planungsrechtliche Einbindung .....	9
2.1. Regionalplan.....	9
2.2. Masterplan Aachen*2030 .....	9
2.3. Flächennutzungsplan.....	9
2.4. Landschaftsplan.....	10
3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung.....	10
3.1. Schutzgut Mensch.....	10
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	10
3.3. Schutzgut Boden.....	11
3.4. Schutzgut Wasser .....	11
3.5. Schutzgut Luft und Klima .....	11
3.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	12
3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	12
3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	12
4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	12
5. Grundlagen.....	13
6. Monitoring .....	13
7. Zusammenfassung .....	13

## 1. Planung

Das Wohngebiet Preuswald wurde in den 1970er Jahren als Modellsiedlung im Aachener Wald zwischen dem Aachener Südviertel und der belgischen Grenze errichtet. Durch die Bebauung bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Schule, Kindergarten, Kirche und einem Laden- und Dienstleistungszentrum entstand mitten im Wald eine nach damaligen Vorstellungen autarke Wohnsiedlung.

Im Laufe der vergangenen 40 Jahren änderte sich aber die Bewohnerstruktur und somit auch die Ansprüche an die gewünschte Infrastruktur im Wohngebiet. Dies betrifft vor allen Dingen die Bereiche Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Ladenlokale und Büroräume stehen seit Langem leer oder erleben nur kurzfristige Nutzungen und werden dann wieder aufgegeben.

Besonders problematisch für die heutigen Bewohner ist das Fehlen einer adäquaten Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung zur Wohnsiedlung. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, die Supermärkte in der Schillerstraße und der belgische Nahversorgungsstandort Kelmis, sind für die Bewohner nicht fußläufig zu erreichen.

Die fehlenden Versorgungsmöglichkeiten und Leerstände verbunden mit den zwischenzeitlich deutlichen baulichen Missständen in großen Teilen des vorhandenen Geschosswohnungsbaus führen zu einer stetigen Abwärtsentwicklung in der Wohnsiedlung Preuswald und gefährden damit langfristig auch die vorhandene öffentliche Infrastruktur.

Die Einzelhandelsflächen in der vorhandenen Ladenzeile an der Reimser Straße sind für die heutigen Ansprüche an einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt sowohl hinsichtlich der Größe als auch des Zuschnitts nicht mehr geeignet. Hier befinden sich lediglich eine Sparkasse, ein Frisör, eine Pizzeria und das Stadtteilbüro Preuswald (in städtischer Trägerschaft). Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Marktes zu gewährleisten, ist von einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> auszugehen. Diese kann jedoch nicht allein durch die Kaufkraft der rund 2000 Einwohner Preuswaldes gedeckt werden, sondern soll sich auch aus der Kaufkraft der Pendler bzw. der benachbarten belgischen Ortsteile generieren.

Zur Steigerung der Wohnqualität für den Bereich Preuswald und auch der unteren Lütticher Straße soll am o.g. Standort ein fußläufig erreichbarer ALDI – Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zur Nahversorgung angesiedelt werden. Zusätzlich ist geplant, in dem Gebäude ebenfalls zwei kleinteilige Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m<sup>2</sup> zu errichten, die unabhängig von dem Lebensmittelmarkt agieren können, z.B. Bäckerei / Café, Zeitschriften usw.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Neuplanung einer Einzelhandelsfiliale an diesem Standort, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das bestehende Planungsrecht wird den Ansprüchen zur Steuerung des Einzelhandels in Preuswald nicht gerecht.

Die Siedlung Preuswald verfügt über keine eigene Versorgungslage mehr, obwohl dies, aufgrund der isolierten Lage der Siedlung, wünschenswert ist. Hier sind neue Konzepte zu fördern, die die Nahversorgung in Preuswald sichern.

Die Planung verfolgt das Ziel, im Siedlungsbereich Preuswald ein zukunftsorientiertes Grundversorgungsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu etablieren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – geändert.

## 2. Derzeitige Situation

Das Plangebiet, für das eine Flächennutzungsplanänderung vorgesehen ist, liegt im Süden des Aachener Stadtgebietes, unmittelbar an der Lütticher Straße. Der Bereich der Änderung ist ca. 0,82 ha groß.



Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt, im Osten von der Straße Unterer Backertsweg. Im Norden wird das Plangebiet vom Stadtwald begrenzt, hier verläuft direkt an der Grundstücksgrenze ein Rad- und Wanderweg, der auch als Reitweg genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich weiter nördlich ein Kletterpark sowie ein Kinderheim. Das benachbarte Flurstück im Westen wird derzeit bebaut, für dieses Grundstück liegt die Planung einer Doppelhaushälfte vor. In der direkten Nachbarschaft, befindet sich ein Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern. In der näheren Umgebung ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nicht vorhanden.

Prägend für den Stadtteil Preuswald ist die Lage in Waldnähe und die unmittelbare Grenznähe zu Belgien. Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben. Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung bislang nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

### **3. Darstellungen des Regionalplanes**

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, legt für das Plangebiet Freiraum „Waldbereiche“ fest, überlagert mit „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Die beabsichtigte Planung für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters entspricht nicht den derzeit geltenden Festlegungen im Regionalplan.

Bezugnehmend auf die Erläuterungen zum Regionalplan im Hinblick auf raumverträgliche und standortgerechte Flächenversorgung sind „Wohnplätze/ Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern, die in den Gebietsentwicklungsplänen nicht als Siedlungsbereiche dargestellt werden, ... dem Freiraum zugeordnet. ... Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ können in diesen Bereichen vorgesehen werden, sofern sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung sowie zur Bestandssicherung und städtebaulich sinnvollen Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches dienen.

Eine Änderung des Regionalplanes ist daher nicht erforderlich.

### **4. Aussagen Masterplan Aachen\* 2030**

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

Der Masterplan Aachen\* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Es werden Aussagen zum Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung im Hinblick auf die Handlungsfelder „Wohnen“, „Gewerbe“, „Lebensumfeld“, „Mobilität und „Stadtbaukultur“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Gewerbe“ ist, die Nahversorgung in Preuswald wieder zu beleben und die Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Des Weiteren gilt es, eine Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand zu erzielen und - zur Stärkung der `kompakten und gemischten Stadt` - die städtebauliche Qualität der Großsiedlung zu verbessern.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung – unter Berücksichtigung der Maßstabsebene – den Zielsetzungen des Masterplanes entspricht.

## **5. Flächennutzungsplan (FNP)**

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 ist das Planungsgebiet im Hauptplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt, mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“. Der Beiplan 3 „Grün- und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen“ übernimmt die Darstellung als Forstfläche. Weiterhin unterliegt der Bereich den Darstellungen „Klima und Immissionsschutz“ sowie der „Erholung I“.

Umgeben wird das Grundstück von „Wohnbaufläche“ im Westen mit einer von Nordosten nach Südwesten verlaufenden, als „Grünfläche“ dargestellten Verbindungsachse. Im Osten grenzt die Darstellung „Fläche für die Forstwirtschaft“ an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Lütticher Straße, als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt.

Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite der Lütticher Straße erstreckt sich eine weitere „Wohnbaufläche“, die weiter südlich von „Flächen für Bahnanlagen“ begrenzt ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend und im weiteren Verlauf der „Fläche für die Forstwirtschaft“ befinden sich das Kinderheim Maria im Tann und die Jugendberufshilfe, ausgewiesen als „Wohnbauflächen“.

Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

### **5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln; dies folgt aus dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren Nr. 969 wird deshalb hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsplanung die Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als „Flächen für die Forstwirtschaft“ in ein „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert.

## **6. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988. Dieser weist für den Bereich des Plangebiets ein Landschaftsschutzgebiet mit „Besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus. Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen ist seit dem 17.08.1988 rechtskräftig und besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15 000), der Festsetzungskarte (M 1:5 000) und den textlichen Darstellungen sowie textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

In der Entwicklungskarte ist für den Bereich des Plangebiets das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“.

### **6.1. Änderung des Landschaftsplanes**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 969 haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textlichen Darstellungen sowie Festsetzungen mit Erläuterungsbericht). Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 969 für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und

Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG NRW) außer Kraft treten.

## 7. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Lütticher Straße / Unterer Backertsweg gesichert und die Nutzung von kleinflächigem Einzelhandel möglich sein.

Für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich, den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet zu roden, um das Grundstück für die Bebauung frei zu machen. Dies hat einen Eingriff in den Waldbestand zur Folge.

Die Prüfung von Standortalternativen hat ergeben, dass ein gleich geeignetes Grundstück für die Etablierung eines Nahversorgungsangebots mit geringeren Auswirkungen nicht verfügbar ist. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder geeignete Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortsmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner)<sup>1</sup> von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B 264 angewiesen. Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten und scheidet daher aus. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nicht gegeben. Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916, 798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden. Die Anbindung des Standortes Lütticher Straße / Unterer Backertsweg dagegen bietet eine geschützte fußläufige Anbindung zur Siedlung Preuswald. Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“, es handelt sich hierbei ebenfalls „Wald“ im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche Ausgangslage einstellt.

Das Längsprofil des Unteren Backertsweges wird zur Erschließung angepasst und neu gestaltet. Der vorhandene öffentliche Kletterwald-/ Wanderparkplatz entfällt, als Ersatz werden neue Stellplätze hergestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 969 setzt für den betreffenden Bereich ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ fest. Die Nutzung der Stellplätze durch die Allgemeinheit ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert.

Eine Notwendigkeit der Inanspruchnahme forstwirtschaftlicher Flächen gemäß §1a (2) BauGB wird aufgrund nicht vorhandener Brachflächen bzw. ausreichender Baulücken vor Ort und in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Preuswald erforderlich.

Durch die Ansiedlung eines Nahversorgers im Plangebiet wird die wohnungsnah Grundversorgung der Anwohner verbessert. Dadurch wird die Siedlung wieder neu belebt und ist mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt.

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere Waldflächen, wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 geregelt. Die Belange der Forstwirtschaft werden insoweit berücksichtigt. Eine Waldumwandelungsgenehmigung ist nicht erforderlich, jedoch müssen die Voraussetzungen für diese bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfüllt sein.

---

<sup>1</sup> Positionspapier Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 06.10.2014

## **8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

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

Aussage trifft hierzu der Masterplan Aachen\*2030 u.a. in den Handlungsfeldern „Klimaschutz, Klimaanpassung“. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen werden Strategien und Maßnahmen erforderlich sein, die negative Auswirkungen des Klimawandels dämpfen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels Aachen, für den ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet wurde.

Dagegen sind im Ortsbereich Preuswald, außerhalb des Talkessels gelegen, keine Klimafunktionen mit hoher Wertigkeit für den dicht besiedelten Talkessel betroffen bzw. vorhanden. Schlussfolgernd sind hier Klimaanpassungsmaßnahmen, wie z.B. der Erhalt klimatischer Ausgleichsräume, Luftleitbahnen, etc., im gesamtstädtischen Vergleich nicht gefordert.

In Bezug auf das globale Klima formuliert §1a Abs. 5 BauGB, dass „den Erfordernissen des Klimaschutzes ... sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ soll. Hierdurch wird der Belang des Klimaschutzes u.a. im Rahmen der Aufstellung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Verbesserung der Energieeffizienz der Stadt, zur Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen sowie den Ausbau erneuerbarer Energien sind die tragenden Elemente der Aachener Klimaschutzstrategie.

Die Dächer der Einzelhandelsgebäude weisen aufgrund der Größe und der Ausrichtung gute Möglichkeiten zur Nutzung solarer Energie auf. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die Dachflächen der Gebäude zur Energieproduktion genutzt werden können.

Es wird also versucht die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen zu erfüllen (A/V). Dach – und Wandaufbau des Gebäudes, sowie Heiz- und Kühltechnik sind so konstruiert, dass es den neuesten Anforderungen der Energieeinsparverordnung entspricht. Zudem wird in der ALDI-Filiale eine Aktivierung der Bodenplatte geplant, um das Heiz- und auch Kühlvolumen zu mindern und den Einsatz von Wärmetauschern zu ermöglichen.

Der Entwurf der ALDI Filiale, samt den beiden Shops, ist so kompakt wie möglich gehalten und ermöglicht so ein gutes A/V Verhältnis. Entsprechende Festsetzungen werden detailliert im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 969 getroffen.

## **9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln**

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist, erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2015. Mit Schreiben vom 27.01.2016 hat diese die Anpassung der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestätigt. Es wird zudem empfohlen, die bisher vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Forstwirtschaft“ in „Gemischte Baufläche“ nunmehr als „Sondergebiet“ für „kleinflächiger Einzelhandel Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ vorzunehmen. Des Weiteren ist von Seiten der Bezirksregierung die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> für kleinflächigen Einzelhandel einzuhalten.

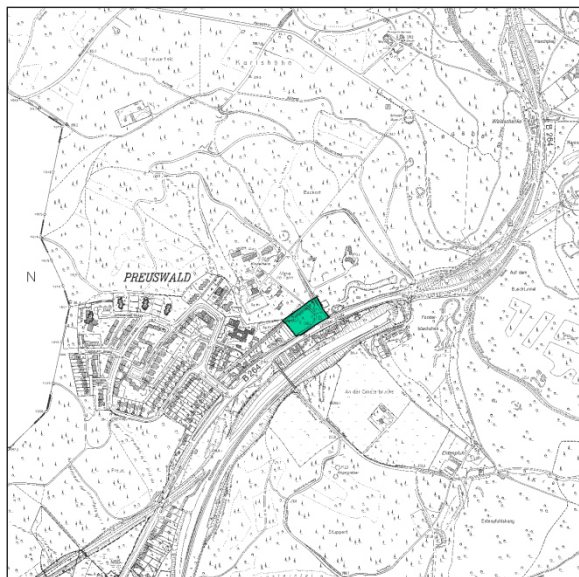
## Teil B

### Umweltbericht zur

# Änderung Nr. 137. des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte,  
 für den Bereich - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -  
 zur Offenlage

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



#### 1. Darstellungen

- Sondergebiete, Nr. 32
- Flächen für die Forstwirtschaft

#### Schriftliche Darstellungen

<b>32</b>	<b>Sondergebiet</b>	
	ZWECKBESTIMMUNG	ART DER NUTZUNG
	kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen	Gebäude und Stellplätze

## **1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung**

Zur Stärkung und städtebaulichen Aufwertung des Stadtteilzentrums Aachen Preuswald sollen Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung der Bevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit zur Wohnbebauung auf einer bisher bewaldeten, ca. 0,82 ha großen Fläche direkt an der Lütticher Straße im Bereich des Unteren Backertswegs entwickelt werden.

Der Planbereich wird umgrenzt vom Aachener Stadtwald im Nordwesten, dem Unteren Backertsweg im Nordosten, von der Lütticher Straße im Süden und einem Grundstück mit Wohnnutzung im Südwesten, auf dem sich derzeit eine Doppelhaushälfte im Bau befindet. In direkter Nachbarschaft insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite an der Lütticher Straße liegt ein Wohngebiet, welches hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht. Über den Unteren Backertsweg, der zukünftig auch als Erschließungsstraße für das Plangebiet dienen soll, werden die sich nördlich des Plangebietes befindende Freizeiteinrichtung „Kletterpark Aachen“ und des Zentrums für Kinder-, Jugend- & Familienhilfe „Maria im Tann“ an die Lütticher Straße angebunden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche „Wald im Sinne des Gesetzes“. Auf dieser Fläche befindet sich neben Baumbestand ein Parkplatz für Pendler (P&R), Wanderer- und Kletterwaldbesucher. Hier beginnt auch das Reitwegenetz der Stadt Aachen durch den Wald.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - sowie parallel dazu durch die vorliegende 137. Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan „Grünfläche“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ sollen in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen geändert werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

## **2. Planungsrechtliche Einbindung**

### **2.1. Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand 2015, stellt das Plangebiet als Waldbereich dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung entspricht nicht den derzeitigen Festlegungen des Regionalplanes. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich, wenn die Verkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung 800 m<sup>2</sup> unterschreitet und eine gute fußläufige Verbindung an den Siedlungsbereich Preuswald gewährleistet ist.

### **2.2. Masterplan Aachen\*2030**

Im Dezember 2012 wurde vom Rat der Stadt Aachen der Masterplan Aachen\*2030 beschlossen, welcher Perspektiven und Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Stadt darstellt bzw. formuliert. Dabei wurde u.a die städtebauliche Qualitätsverbesserung von Großsiedlungen im Schwerpunktraum „Stadtumbau Preuswald“ u.a. mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines Nahversorgungsunternehmens zur Stärkung der in den 1970er erbauten Wohnsiedlung beschlossen.

### **2.3. Flächennutzungsplan**

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich der Lütticher Straße / Unterer Backertsweg „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist der Flächennutzungsplan in seiner derzeitigen Darstellung für den Bereich Lütticher Straße / Unterer Backertsweg parallel zu ändern.

## **2.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“. Für den Bereich unmittelbar entlang der Lütticher Straße ist auf Höhe des Plangebietes „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ im Landschaftsplan eingetragen.

## **3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung**

### **3.1. Schutzgut Mensch**

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehr der angrenzenden stark befahrenen Ausfallstraße Lütticher Straße ein, so dass das Gebiet mit Lärm und Luftschadstoffen vorbelastet ist. Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens mit Parkplatz ist mit einer minimalen Verschlechterung der Belastungssituation zu rechnen, zumal der vorgesehene Betrieb eine zusätzliche Lärmquelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung darstellt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erfüllen und damit die Einhaltung der Lärmrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A).

### **3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt weder in einem nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 79/409/EWG. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 10 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der großen Entfernung nicht zu erwarten sind. Auf das nahegelegene Biotop BK-5202-002 Buchenwälder am Klausberg werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet.

Die im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der bestehenden Siedlung Preuswald durchgeführten, zwei artenschutzrechtlichen Untersuchungen durch das Büro HAESE und das Büro proterra kommen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet nur eine planungsrelevante Art ihr Nahrungshabitat hat. Da es im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten gibt, ist ihr Schutz gewährleistet.

Bei der Fläche handelt es sich um „Wald im Sinne des Gesetzes“. Durch die Festlegung einer anderen Art der Nutzung – hier „Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“ – wird die Waldnutzung an dieser Stelle aufgegeben und ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu bewerten und auszugleichen ist. Der Waldausgleich erfolgt gemäß Landesforstgesetz durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m<sup>2</sup>. Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebietes am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Durch die Aufforstung wird zukünftig eine vorhandene Schneise im Waldgebiet geschlossen.

Nach § 1a BauGB ist die Umnutzung von Wald auf das notwendige Maß zu beschränken und zu begründen. Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Geschäfte erst an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Daher sind Alternativstandorte vor Ort zu prüfen. Es wurde eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben.

Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 7 Flurstücke 916.798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden.

Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortsmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend.

Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südcurve“ ist ebenfalls Wald im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche Ausgangslage einstellt.

### **3.3. Schutzgut Boden**

Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs-Regosol (oberste Bodenartenschicht lehmig-sandig, > 20dm mächtig, basenarm, aus teilspräquartärem Sand) festgestellt. Dieser Bodentyp weist sogenannte Archivfunktion aus und wäre demnach schutzwürdig. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan die Inanspruchnahme des Bodens zunächst als sehr erheblich eingestuft. Nach erfolgten Bodenuntersuchungen durch den Bodenschutzgutachter und nach zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 konnte das Vorliegen schutzwürdiger Böden ausgeschlossen werden. Die Böden sind größtenteils abgegraben worden, insbesondere im Bereich der vorhandenen Mulde, so dass schutzwürdige Böden überwiegend nicht mehr vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen. Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

### **3.4. Schutzgut Wasser**

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsbereiches. Im Plangebiet befindet sich keine Grundwassermessstelle (Quelle: Grundwassermessstellenkataster). Es liegt sowohl außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermenquellzuges. Es befindet sich kein Oberflächengewässern im Änderungsbereich.

Durch die Nutzungsänderung der Fläche ist keine signifikante Verringerung der Grundwasserneubildung wegen der anstehenden nicht wesentlich versickerungsfähigen Böden zu erwarten.

Durch einen höheren Versiegelungsgrad, die bestehende Topographie sowie die geplante Geländemodellation wird sich die Ableitung des Niederschlagswassers verändern. Da eine Versickerung vor Ort wegen der vorhandenen Bodenbeschaffenheit nahezu auszuschließen ist, eine direkte Einleitung in ein Gewässer mangels vorhandenen Oberflächengewässers auf dem Plangebiet ausscheidet, ist die wasserrechtliche und wassertechnische Erschließung des Plangebietes im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen und verbindlich zu regeln.

### **3.5. Schutzgut Luft und Klima**

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Klimafunktionskarte des Gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen im sogenannten Freilandklima / Waldklima. Als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Lütticher Straße ist es als Siedlungsinsel im Aachener Wald zu bezeichnen, d.h. in allen Richtungen von Waldnutzung umrahmt. Eine derartige „Waldsiedlung“, weist überwiegend gemäßigte Klimaeigenschaften auf, mit der Ausprägung nur schwacher Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch führt meist zu guten Bioklimaten. Eventuelle klimatisch-lufthygienische Probleme beschränken sich auf die verkehrliche Situation der Haupteinfahrtsstraße (Lütticher Straße). Laut Auswertung der Gesamtkarte liegt das Plangebiet in einer Kaltluftbahn, die jedoch aufgrund des Höhenrückens des Aachener Waldes keine räumliche Verbindung zum klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessel aufweist. Die Kaltluftbahn



entlang der Lütticher Straße im Bereich des Ortsteils Preuswald verläuft der Geländeneigung nach Richtung belgische Grenze und zeigt ihren Fortlauf im Tal des Tüljebaches.

Durch die Sonderlage im Aachener Wald abseits anderer dicht bebauter städtischer Siedlungen wird die vorgesehene bauliche Flächenerweiterung am Rand des Preuswaldes nicht die typisch deutlich nachteiligen klimatisch-lufthygienischen Wirkungen zeigen wie dies sonst im städtischen Raum der Fall ist, sondern allenfalls in abgeschwächter Form. Das bedeutet, dass durch den relativ geringen Versieglungszuwachs (0,7 ha) weder erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Stadtteil Preuswald noch auf die stark belastete Innenstadt zu erwarten sind.

### **3.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Die Landschaft des Plangebietes und seines Umfeldes ist geprägt durch großflächigen Waldbestand, teilweise bereits unterbrochen durch naheliegende Siedlungsstrukturen, insbesondere durch die Wohnbebauung entlang der Lütticher Straße und die nördlich gelegenen Gebäude des Kinderheimes Maria im Tann. Die Wohngebäude aus mehreren Jahrzehnten bieten ein heterogenes Bild. Die Lütticher Straße prägt als breiter, stark frequentierter Verkehrsweg das Plangebiet maßgeblich. Die Fläche des heutigen Waldparkplatzes ist durch den vorhandenen Höhenversprung im Gelände entlang der Straße (alter Bahndamm) von der Lütticher Straße aus Aachen kommend kaum einsehbar.

Bewertet man den Änderungsbereich für sich alleine, verändert sich das bisherige Ortsbild durch eine zukünftig mögliche Bebauung und den Wegfall des Waldbestandes. Bei Betrachtung des Änderungsbereiches im Kontext mit seiner Umgebung und seiner Lage unmittelbar an der Straße als Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung (Ergänzung des Siedlungsbereiches) und bedingt durch die vorhandene Topographie, die den Bereich optisch zurücktreten lässt, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

### **3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen zur Bodenbestimmung vom Büro Herbst, 2014) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine Hinweise auf erhaltenswerte Bodendenkmäler vorgefunden.

### **3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit den Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung sind. In dem hier anstehenden Änderungsbereich liegt nach der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter nach den Vorgaben des BauGB eine gegenseitige Beeinflussung von geringem Ausmaß vor. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden unter den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplanverfahren bereits detailliert ausgeführt. Eine weitergehende Betrachtung ist daher im Rahmen der 137. Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

## **4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **a) bei Durchführung**

Die bisherige Waldnutzung des Plangebietes entfällt vollständig. Die Stadt Aachen hat einen Waldanteil von 18%. Eine Waldvermehrung wird laut LÖBF 2005 als notwendig erachtet.

Demnach ist zwingend erforderlich, dass eine andere Fläche zur Waldentwicklung zur Verfügung steht und für die Waldnutzung gesichert wird.

Durch die neue Nutzung Einzelhandel wird das Plangebiet weitgehend dem Naturhaushalt entzogen. Eine Bedrohung planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden, da im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Die durch den Einzelhandel ausgelösten Lärmbelastungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sind durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu beheben.

b) bei Nullvariante

Die Waldnutzung bleibt bestehen.

c) Alternativplanung

Darstellung der Waldfläche als "gemischte Baufläche"

Hierzu erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs 2013 eine Umweltprüfung. In dieser wurden erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand im Hinblick auf Verlust von Waldflächen und das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Mensch prognostiziert. Es wurde der Erhalt bzw. Ersatz des Waldparkplatzes und der rückwärtigen Wegeverbindung zur Siedlung empfohlen.

## 5. 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Zudem wurden die Angaben aus dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld zusammengestellten Anforderungsprofil mit berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen (Oktober 2001) und die Fortschreibung des Klimagutachtens „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (Oktober 2014) mit herangezogen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015
- Fledermauserfassung Aachen, Büro pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier & Landschaftsökologie, Stand September 2013
- Geplante Siedlungserweiterung Preuswald, Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, Stand September 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des FNP 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 29.01.2016.

## 6. Monitoring

Eine Überwachung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die betrachtete Planänderung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

## 7. Zusammenfassung

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan 1980 als „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ sollen in „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel/Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung: „Gebäude und Stellplätze“ geändert werden.

Angesichts der umgebenden vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung grundsätzlich vertretbar.

Dieser Entwurf der Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am xx.xx.2016 die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

## Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

zur

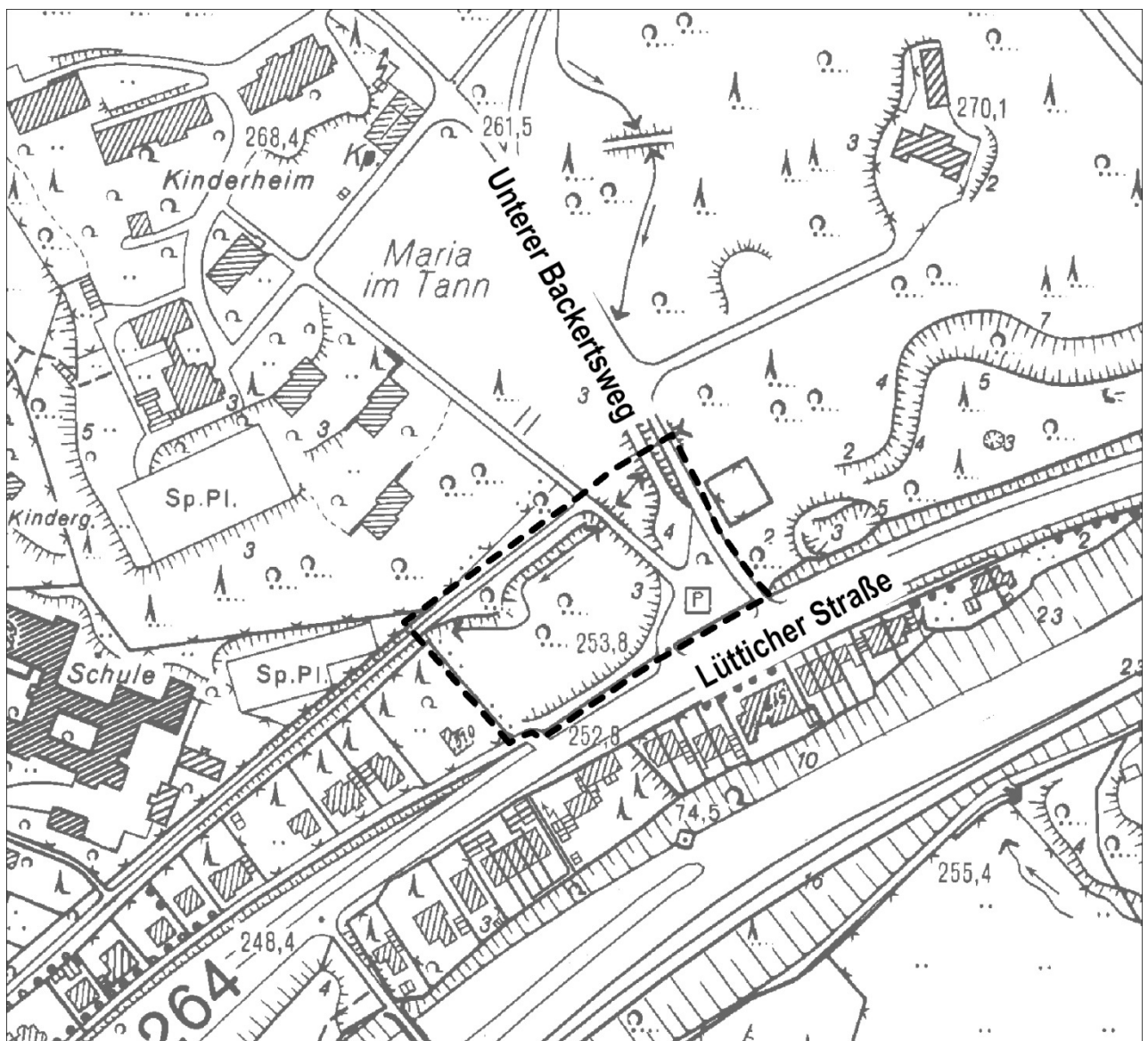
### Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

#### -Lütticher Straße / Unterer Backertsweg-

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann

(zur Offenlage)



Lage des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

## Inhalt

### Teil A

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

1. Planung.....	3
2. Derzeitige Situation .....	4
3. Darstellungen des Regionalplanes .....	4
4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030.....	4
5. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
6. Landschaftsplan .....	5
6.1. Änderung des Landschaftsplanes.....	6
7. Auswirkungen der Planung.....	6
8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	7
9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln.....	8
1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung.....	10
2. Planungsrechtliche Einbindung .....	10
2.1. Regionalplan.....	10
2.2. Masterplan Aachen*2030 .....	10
2.3. Flächennutzungsplan.....	10
2.4. Landschaftsplan.....	11
3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung.....	11
3.1. Schutzgut Mensch.....	11
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	11
3.3. Schutzgut Boden.....	12
3.4. Schutzgut Wasser .....	12
3.5. Schutzgut Luft und Klima .....	12
3.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	13
3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	13
3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	13
4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	13
5. Grundlagen.....	14
6. Monitoring .....	14
7. Zusammenfassung .....	15

## 1. Planung

Das Wohngebiet Preuswald wurde in den 1970er Jahren als Modellsiedlung im Aachener Wald zwischen dem Aachener Südviertel und der belgischen Grenze errichtet. Durch die Bebauung bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Schule, Kindergarten, Kirche und einem Laden- und Dienstleistungszentrum entstand mitten im Wald eine nach damaligen Vorstellungen autarke Wohnsiedlung.

Im Laufe der vergangenen 40 Jahren änderte sich aber die Bewohnerstruktur und somit auch die Ansprüche an die gewünschte Infrastruktur im Wohngebiet. Dies betrifft vor allen Dingen die Bereiche Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Ladenlokale und Büroräume stehen seit Langem leer oder erleben nur kurzfristige Nutzungen und werden dann wieder aufgegeben.

Besonders problematisch für die heutigen Bewohner ist das Fehlen einer adäquaten Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung zur Wohnsiedlung. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, die Supermärkte in der Schillerstraße und der belgische Nahversorgungsstandort Kelmis, sind für die Bewohner nicht fußläufig zu erreichen.

Die fehlenden Versorgungsmöglichkeiten und Leerstände verbunden mit den zwischenzeitlich deutlichen baulichen Missständen in großen Teilen des vorhandenen Geschosswohnungsbaus führen zu einer stetigen Abwärtsentwicklung in der Wohnsiedlung Preuswald und gefährden damit langfristig auch die vorhandene öffentliche Infrastruktur.

Die Einzelhandelsflächen in der vorhandenen Ladenzeile an der Reimser Straße sind für die heutigen Ansprüche an einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt sowohl hinsichtlich der Größe als auch des Zuschnitts nicht mehr geeignet. Hier befinden sich lediglich eine Sparkasse, ein Frisör, eine Pizzeria und das Stadtteilbüro Preuswald (in städtischer Trägerschaft). Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Marktes zu gewährleisten, ist von einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> auszugehen. Diese kann jedoch nicht allein durch die Kaufkraft der rund 2000 Einwohner Preuswaldes gedeckt werden, sondern soll sich auch aus der Kaufkraft der Pendler bzw. der benachbarten belgischen Ortsteile generieren.

Zur Steigerung der Wohnqualität für den Bereich Preuswald und auch der unteren Lütticher Straße soll am o.g. Standort ein fußläufig erreichbarer ALDI – Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zur Nahversorgung angesiedelt werden. Zusätzlich ist geplant, in dem Gebäude ebenfalls zwei kleinteilige Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m<sup>2</sup> zu errichten, die unabhängig von dem Lebensmittelmarkt agieren können, z.B. Bäckerei / Café, Zeitschriften usw.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Neuplanung einer Einzelhandelsfiliale an diesem Standort, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das bestehende Planungsrecht wird den Ansprüchen zur Steuerung des Einzelhandels in Preuswald nicht gerecht.

Die Siedlung Preuswald verfügt über keine eigene Versorgungslage mehr, obwohl dies, aufgrund der isolierten Lage der Siedlung, wünschenswert ist. Hier sind neue Konzepte zu fördern, die die Nahversorgung in Preuswald sichern.

Die fehlenden Versorgungsmöglichkeiten und Leerstände verbunden mit den zwischenzeitlich deutlichen baulichen Missständen in großen Teilen des vorhandenen Geschosswohnungsbaus führen zu einer stetigen Abwärtsentwicklung in der Wohnsiedlung Preuswald und gefährden damit langfristig auch die vorhandene öffentliche Infrastruktur.

Die Planung verfolgt das Ziel, im Siedlungsbereich Preuswald ein zukunftsorientiertes Grundversorgungsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu etablieren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – geändert.

## 2. Derzeitige Situation

Das Plangebiet, für das eine Flächennutzungsplanänderung vorgesehen ist, liegt im Süden des Aachener Stadtgebietes, unmittelbar an der Lütticher Straße. Der Bereich der Änderung ist ca. 0,82 ha groß.

Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt, im Osten von der Straße Unterer Backertsweg. Im Norden wird das Plangebiet vom Stadtwald begrenzt, hier verläuft direkt an der Grundstücksgrenze ein Rad- und Wanderweg, der auch als Reitweg genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich weiter nördlich ein Kletterpark sowie ein Kinderheim. Das benachbarte Flurstück im Westen wird derzeit bebaut, für dieses Grundstück liegt die Planung einer Doppelhaushälfte vor. In der direkten Nachbarschaft, befindet sich ein Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern. In der näheren Umgebung ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nicht vorhanden.

Prägend für den Stadtteil Preuswald ist die Lage in Waldnähe und die unmittelbare Grenznähe zu Belgien. Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben. Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung bislang nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

## 3. Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, stellt für das Plangebiet Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Die beabsichtigte Planung für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters entspricht nicht den derzeit geltenden Festlegungen im Regionalplan.

Bezugnehmend auf die Erläuterungen zum Regionalplan im Hinblick auf raumverträgliche und standortgerechte Flächenversorgung sind „Wohnplätze/ Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern, die in den Gebietsentwicklungsplänen nicht als Siedlungsbereiche dargestellt werden, ... dem Freiraum zugeordnet. ... Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ können in diesen Bereichen vorgesehen werden, sofern sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung sowie zur Bestandssicherung und städtebaulich sinnvollen Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches dienen.

Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich.

## 4. Aussagen Masterplan Aachen\* 2030

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

Der Masterplan Aachen\* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Es werden Aussagen zum Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung im Hinblick auf die Handlungsfelder

„Wohnen“, „Gewerbe“, „Lebensumfeld“, „Mobilität und „Stadtbaukultur“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Gewerbe“ ist, die Nahversorgung in Preuswald wieder zu beleben und die Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Des Weiteren gilt es, eine Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand zu erzielen und - zur Stärkung der `kompakten und gemischten Stadt` - die städtebauliche Qualität der Großsiedlung zu verbessern.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung – unter Berücksichtigung der Maßstabsebene – den Zielsetzungen des Masterplanes entspricht.

## 5. Flächennutzungsplan (FNP)

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 ist das Planungsgebiet im Hauptplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt, mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“. Der Beiplan 3 „Grün- und Forstflächen/Spiel- und Sportanlagen“ übernimmt die Darstellung als Forstfläche. Weiterhin unterliegt der Bereich den Darstellungen „Klima und Immissionsschutz“ sowie der „Erholung I“.

Umgeben wird das Grundstück von „Wohnbaufläche“ im Westen mit einer von Nordosten nach Südwesten verlaufenden, als „Grünfläche“ dargestellten Verbindungsachse. Im Osten grenzt die Darstellung „Fläche für die Forstwirtschaft“ an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Lütticher Straße, als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt.

Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite der Lütticher Straße erstreckt sich eine weitere „Wohnbaufläche“, die weiter südlich von „Flächen für Bahnanlagen“ begrenzt ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend und im weiteren Verlauf der „Fläche für die Forstwirtschaft“ befinden sich das Kinderheim Maria im Tann und die Jugendberufshilfe, ausgewiesen als „Wohnbauflächen“.

Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

### 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln; dies folgt aus dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren Nr. 969 wird deshalb hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsplanung die Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als „Flächen für die Forstwirtschaft“ in ein „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert.

## 6. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988. Dieser weist für den Bereich des Plangebiets ein Landschaftsschutzgebiet mit „Besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus. Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen ist seit dem 17.08.1988 rechtskräftig und besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15 000), der Festsetzungskarte (M 1:5 000) und den Textlichen Darstellungen sowie textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

In der Entwicklungskarte ist für den Bereich des Plangebiets das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“.



### **6.1. Änderung des Landschaftsplanes**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 969 haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textlichen Darstellungen sowie Festsetzungen mit Erläuterungsbericht). Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 969 für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG NRW) außer Kraft treten.

### **7. Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Lütticher Straße / Unterer Backertsweg gesichert und die Nutzung von kleinflächigem Einzelhandel möglich sein.

Für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich, den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet zu roden, um das Grundstück für die Bebauung frei zu machen. Dies hat einen Eingriff in den Waldbestand zur Folge.

Für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich, den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet zu roden, um das Grundstück für die Bebauung frei zu machen. Die Planung hat einen Eingriff in Waldbestand zur Folge.

Die Prüfung von Standortalternativen hat ergeben, dass ein gleich geeignetes Grundstück für die Etablierung eines Nahversorgungsangebots mit geringeren Auswirkungen nicht verfügbar ist. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder geeignete Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortsmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner)<sup>1</sup> von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B 264 angewiesen. Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten und scheidet daher aus. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nicht gegeben. Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916, 798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden. Die Anbindung des Standortes Lütticher Straße / Unterer Backertsweg dagegen bietet eine geschützte fußläufige Anbindung zur Siedlung Preuswald. Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“, es handelt sich hierbei ebenfalls „Wald“ im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche Ausgangslage einstellt.

Das Längsprofil des Unteren Backertsweges wird zur Erschließung angepasst und neu gestaltet. Der vorhandene öffentliche Kletterwald-/ Wanderparkplatz entfällt, als Ersatz werden neue Stellplätze hergestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 969 setzt für den betreffenden Bereich ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ fest. Die Nutzung der Stellplätze durch die Allgemeinheit ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert. Eine Notwendigkeit der Inanspruchnahme forstwirtschaftlicher Flächen gemäß §1a (2) BauGB wird aufgrund nicht vorhandener Brachflächen bzw. ausreichender Baulücken vor Ort und in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Preuswald erforderlich.

---

<sup>1</sup> Positionspapier Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 06.10.2014

Durch die Ansiedlung eines Nahversorgers im Plangebiet wird die wohnungsnah Grundversorgung der Anwohner verbessert. Dadurch wird die Siedlung wieder neu belebt und ist mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt.

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere Waldflächen, wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 geregelt. Die Belange der Forstwirtschaft werden insoweit berücksichtigt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist nicht erforderlich, jedoch müssen die Voraussetzungen für diese bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfüllt sein.

## **8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

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

Aussage trifft hierzu der Masterplan Aachen\*2030 u.a. in den Handlungsfeldern „Klimaschutz, Klimaanpassung“. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen werden Strategien und Maßnahmen erforderlich sein, die negative Auswirkungen des Klimawandels dämpfen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels Aachen, für den ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet wurde.

Dagegen sind im Ortsbereich Preuswald, außerhalb des Talkessels gelegen, keine Klimafunktionen mit hoher Wertigkeit für den dicht besiedelten Talkessel betroffen bzw. vorhanden. Schlussfolgernd sind hier Klimaanpassungsmaßnahmen, wie z.B. der Erhalt klimatischer Ausgleichsräume, Luftleitbahnen, etc., im gesamtstädtischen Vergleich nicht gefordert.

In Bezug auf das globale Klima formuliert §1a Abs. 5 BauGB, dass „den Erfordernissen des Klimaschutzes ... sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ soll. Hierdurch wird der Belang des Klimaschutzes u.a. im Rahmen der Aufstellung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Verbesserung der Energieeffizienz der Stadt, zur Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen sowie den Ausbau erneuerbarer Energien sind die tragenden Elemente der Aachener Klimaschutzstrategie.

Die Dächer der Einzelhandelsgebäude weisen aufgrund der Größe und der Ausrichtung gute Möglichkeiten zur Nutzung solarer Energie auf. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die Dachflächen der Gebäude zur Energieproduktion genutzt werden können.

Es wird also versucht die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen zu erfüllen (A/V). Dach – und Wandaufbau des Gebäudes, sowie Heiz- und Kühltechnik sind so konstruiert, dass es den neuesten Anforderungen der Energieeinsparverordnung entspricht. Zudem wird in der ALDI-Filiale eine Aktivierung der Bodenplatte geplant, um das Heiz- und auch Kühlvolumen zu mindern und den Einsatz von Wärmetauschern zu ermöglichen.

Der Entwurf der ALDI Filiale, samt den beiden Shops, ist so kompakt wie möglich gehalten und ermöglicht so ein gutes A/V Verhältnis. Entsprechende Festsetzungen werden detailliert im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 969 getroffen.

## **9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln**

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist, erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2015. Mit Schreiben vom 27.01.2016 hat diese die Anpassung der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestätigt. Es wird zudem empfohlen, die bisher vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Forstwirtschaft“ in „Gemischte Baufläche“ nunmehr als „Sondergebiet“ für „kleinflächiger Einzelhandel Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ vorzunehmen. Des Weiteren ist von Seiten der Bezirksregierung die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> für kleinflächigen Einzelhandel einzuhalten.

## Teil B

### Umweltbericht zur

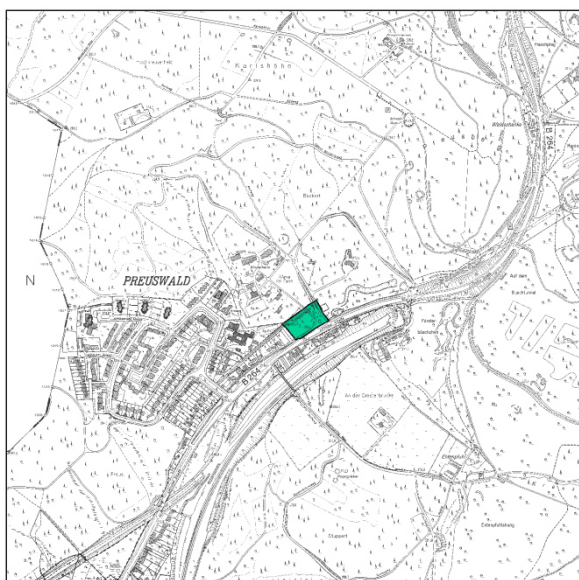
# Änderung Nr. 137. des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte,

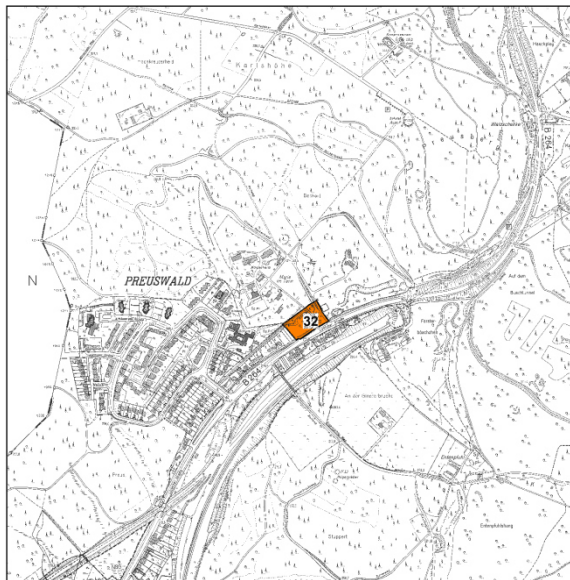
für den Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann

(zur Offenlage)

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



#### 1. Darstellungen

- Sondergebiete, Nr. 32
- Flächen für die Forstwirtschaft

#### Schriftliche Darstellungen

<b>32</b>	<b>Sondergebiet</b>	
	ZWECKBESTIMMUNG	ART DER NUTZUNG
	Kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen	Gebäude und Stellplätze

## **1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung**

Zur Stärkung und städtebaulichen Aufwertung des Stadtteilzentrums Aachen Preuswald sollen Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung der Bevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit zur Wohnbebauung auf einer bisher bewaldeten, ca. 0,82 ha großen Fläche direkt an der Lütticher Straße im Bereich des Unteren Backertswegs entwickelt werden.

Der Planbereich wird umgrenzt vom Aachener Stadtwald im Nordwesten, dem Unteren Backertsweg im Nordosten, von der Lütticher Straße im Süden und einem Grundstück mit Wohnnutzung im Südwesten, auf dem sich derzeit eine Doppelhaushälfte im Bau befindet. In direkter Nachbarschaft insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite an der Lütticher Straße liegt ein Wohngebiet, welches hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht. Über den Unteren Backertsweg, der zukünftig auch als Erschließungsstraße für das Plangebiet dienen soll, werden die sich nördlich des Plangebietes befindende Freizeiteinrichtung „Kletterpark Aachen“ und des Zentrums für Kinder-, Jugend- & Familienhilfe „Maria im Tann“ an die Lütticher Straße angebunden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche „Wald im Sinne des Gesetzes“. Auf dieser Fläche befindet sich neben Baumbestand ein Parkplatz für Pendler (P&R), Wanderer- und Kletterwaldbesucher. Hier beginnt auch das Reitwegenetz der Stadt Aachen durch den Wald.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - sowie parallel dazu durch die vorliegende 137. Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan „Grünfläche“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ sollen in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen geändert werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

## **2. Planungsrechtliche Einbindung**

### **2.1. Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand 2015, stellt das Plangebiet als Waldbereich dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung entspricht nicht den derzeitigen Festlegungen des Regionalplanes. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich, wenn die Verkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung 800 m<sup>2</sup> unterschreitet und eine gute fußläufige Verbindung an den Siedlungsbereich Preuswald gewährleistet ist.

### **2.2. Masterplan Aachen\*2030**

Im Dezember 2012 wurde vom Rat der Stadt Aachen der Masterplan Aachen\*2030 beschlossen, welcher Perspektiven und Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Stadt darstellt bzw. formuliert. Dabei wurde u.a die städtebauliche Qualitätsverbesserung von Großsiedlungen im Schwerpunktraum „Stadtumbau Preuswald“ u.a. mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines Nahversorgungsunternehmens zur Stärkung der in den 1970er erbauten Wohnsiedlung beschlossen.

### **2.3. Flächennutzungsplan**

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich der Lütticher Straße / Unterer Backertsweg „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist der

Flächennutzungsplan in seiner derzeitigen Darstellung für den Bereich Lütticher Straße / Unterer Backertsweg parallel zu ändern.

## **2.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen, und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dargestellt, überlagert mit dem Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung“. Für den Bereich unmittelbar entlang der Lütticher Straße ist auf Höhe des Plangebietes „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ im Landschaftsplan eingetragen.

## **3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung**

### **3.1. Schutzgut Mensch**

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehr der angrenzenden stark befahrenen Ausfallstraße Lütticher Straße ein, so dass das Gebiet mit Lärm und Luftschadstoffen vorbelastet ist. Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens mit Parkplatz ist mit einer minimalen Verschlechterung der Belastungssituation zu rechnen, zumal der vorgesehene Betrieb eine zusätzliche Lärmquelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung darstellt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erfüllen und damit die Einhaltung der Lärmrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A).

### **3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt weder in einem nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 79/409/EWG. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 10 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der großen Entfernung nicht zu erwarten sind. Auf das nahegelegene Biotop BK-5202-002 Buchenwälder am Klausberg werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet.

Die im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der bestehenden Siedlung Preuswald durchgeführten, zwei artenschutzrechtlichen Untersuchungen durch das Büro HAESE und das Büro proterra kommen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet nur eine planungsrelevante Art ihr Nahrungshabitat hat. Da es im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten gibt, ist ihr Schutz gewährleistet.

Bei der Fläche handelt es sich um „Wald im Sinne des Gesetzes“. Durch die Festlegung einer anderen Art der Nutzung – hier „Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“ – wird die Waldnutzung an dieser Stelle aufgegeben und ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu bewerten und auszugleichen ist. Der Waldausgleich erfolgt gemäß Landesforstgesetz durch Neuanlage von Wald auf der bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 auf einer Grundstücksgröße von 11.679 m<sup>2</sup>. Bei der Fläche handelt es sich um eine in ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Plangebietes am selben zusammenhängenden Waldgebiet gelegene Fläche. Durch die Aufforstung wird zukünftig eine vorhandene Schneise im Waldgebiet geschlossen.

Nach § 1a BauGB ist die Umnutzung von Wald auf das notwendige Maß zu beschränken und zu begründen. Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Geschäfte erst an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Daher sind Alternativstandorte vor Ort zu prüfen. Es wurde eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung

Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben.

Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 7 Flurstücke 916.798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden.

Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße (Ortmitte) sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend.

Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“ ist ebenfalls Wald im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche Ausgangslage einstellt.

### **3.3. Schutzgut Boden**

Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs-Regosol (oberste Bodenartenschicht lehmig-sandig, > 20dm mächtig, basenarm, aus teilspräquartärem Sand) festgestellt. Dieser Bodentyp weist sogenannte Archivfunktion aus und wäre demnach schutzwürdig. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan die Inanspruchnahme des Bodens zunächst als sehr erheblich eingestuft. Nach erfolgten Bodenuntersuchungen durch den Bodenschutzgutachter und nach zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 konnte das Vorliegen schutzwürdiger Böden ausgeschlossen werden. Die Böden sind größtenteils abgegraben worden, insbesondere im Bereich der vorhandenen Mulde, so dass schutzwürdige Böden überwiegend nicht mehr vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen. Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

### **3.4. Schutzgut Wasser**

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsbereiches. Im Plangebiet befindet sich keine Grundwassermessstelle (Quelle: Grundwassermessstellenkataster). Es liegt sowohl außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermenquellzuges. Es befindet sich kein Oberflächengewässern im Änderungsbereich.

Durch die Nutzungsänderung der Fläche ist keine signifikante Verringerung der Grundwasserneubildung wegen der anstehenden nicht wesentlich versickerungsfähigen Böden zu erwarten.

Durch einen höheren Versiegelungsgrad, die bestehende Topographie sowie die geplante Geländemodellation wird sich die Ableitung des Niederschlagswassers verändern. Da eine Versickerung vor Ort wegen der vorhandenen Bodenbeschaffenheit nahezu auszuschließen ist, eine direkte Einleitung in ein Gewässer mangels vorhandenen Oberflächengewässers auf dem Plangebiet ausscheidet, ist die wasserrechtliche und wassertechnische Erschließung des Plangebietes im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen und verbindlich zu regeln.

### **3.5. Schutzgut Luft und Klima**

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Klimafunktionskarte des Gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen im sogenannten Freilandklima / Waldklima. Als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Lütticher Straße ist es als Siedlungsinsel im Aachener Wald zu bezeichnen, d.h. in allen Richtungen von Waldnutzung umrahmt. Eine derartige

„Waldsiedlung“, weist überwiegend gemäßigte Klimaeigenschaften auf, mit der Ausprägung nur schwacher Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch führt meist zu guten Bioklimaten. Eventuelle klimatisch-lufthygienische Probleme beschränken sich auf die verkehrliche Situation der Haupteinfahrtsstraße (Lütticher Straße). Laut Auswertung der Gesamtkarte liegt das Plangebiet in einer Kaltluftbahn, die jedoch aufgrund des Höhenrückens des Aachener Waldes keine räumliche Verbindung zum klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessel aufweist. Die Kaltluftbahn entlang der Lütticher Straße im Bereich des Ortsteils Preuswald verläuft der Geländeneigung nach Richtung belgische Grenze und zeigt ihren Fortlauf im Tal des Tüljebaches.

Durch die Sonderlage im Aachener Wald abseits anderer dicht bebauter städtischer Siedlungen wird die vorgesehene bauliche Flächenenerweiterung am Rand des Preuswaldes nicht die typisch deutlich nachteiligen klimatisch-lufthygienischen Wirkungen zeigen wie dies sonst im städtischen Raum der Fall ist, sondern allenfalls in abgeschwächter Form. Das bedeutet, dass durch den relativ geringen Versieglungszuwachs (0,7 ha) weder erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Stadtteil Preuswald noch auf die stark belastete Innenstadt zu erwarten sind.

### **3.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Die Landschaft des Plangebietes und seines Umfeldes ist geprägt durch großflächigen Waldbestand, teilweise bereits unterbrochen durch naheliegende Siedlungsstrukturen, insbesondere durch die Wohnbebauung entlang der Lütticher Straße und die nördlich gelegenen Gebäude des Kinderheimes Maria im Tann. Die Wohngebäude aus mehreren Jahrzehnten bieten ein heterogenes Bild. Die Lütticher Straße prägt als breiter, stark frequentierter Verkehrsweg das Plangebiet maßgeblich. Die Fläche des heutigen Waldparkplatzes ist durch den vorhandenen Höhenversprung im Gelände entlang der Straße (alter Bahndamm) von der Lütticher Straße aus Aachen kommend kaum einsehbar.

Bewertet man den Änderungsbereich für sich alleine, verändert sich das bisherige Ortsbild durch eine zukünftig mögliche Bebauung und den Wegfall des Waldbestandes. Bei Betrachtung des Änderungsbereiches im Kontext mit seiner Umgebung und seiner Lage unmittelbar an der Straße als Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung (Ergänzung des Siedlungsbereiches) und bedingt durch die vorhandene Topographie, die den Bereich optisch zurücktreten lässt, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

### **3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen zur Bodenbestimmung vom Büro Herbst, 2014) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine Hinweise auf erhaltenswerte Bodendenkmäler vorgefunden.

### **3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit den Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung sind. In dem hier anstehenden Änderungsbereich liegt nach der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter nach den Vorgaben des BauGB eine gegenseitige Beeinflussung von geringem Ausmaß vor. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden unter den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplanverfahren bereits detailliert ausgeführt. Eine weitergehende Betrachtung ist daher im Rahmen der 137. Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

## **4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

a) bei Durchführung



Die bisherige Waldnutzung des Plangebietes entfällt vollständig. Die Stadt Aachen hat einen Waldanteil von 18%. Eine Waldvermehrung wird laut LÖBF 2005 als notwendig erachtet.

Demnach ist zwingend erforderlich, dass eine andere Fläche zur Waldentwicklung zur Verfügung steht und für die Waldnutzung gesichert wird.

Durch die neue Nutzung Einzelhandel wird das Plangebiet weitgehend dem Naturhaushalt entzogen. Eine Bedrohung planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden, da im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Die durch den Einzelhandel ausgelösten Lärmbelastungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sind durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu beheben.

b) bei Nullvariante

Die Waldnutzung bleibt bestehen.

c) Alternativplanung

Darstellung der Waldfläche als "gemischte Baufläche"

Hierzu erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs 2013 eine Umweltprüfung. In dieser wurden erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand im Hinblick auf Verlust von Waldflächen und das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Mensch prognostiziert. Es wurde der Erhalt bzw. Ersatz des Waldparkplatzes und der rückwärtigen Wegeverbindung zur Siedlung empfohlen.

## 5. 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Zudem wurden die Angaben aus dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld zusammengestellten Anforderungsprofil mit berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen (Oktober 2001) und die Fortschreibung des Klimagutachtens „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (Oktober 2014) mit herangezogen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015
- Fledermauserfassung Aachen, Büro pro terra Büro für Vegetationskunde, Tier & Landschaftsökologie, Stand September 2013
- Geplante Siedlungserweiterung Preuswald, Vertiefte Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe II), Haese Büro für Umweltplanung, Stand September 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lütticher Straße / Unterer Backertsweg und Änderung des FNP 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 29.01.2016.

## 6. Monitoring

Eine Überwachung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die betrachtete Planänderung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

## **7. Zusammenfassung**

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan 1980 als „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ sollen in „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel/Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung: „Gebäude und Stellplätze“ geändert werden.

Angesichts der umgebenden vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung grundsätzlich vertretbar.

Dieser Entwurf der Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am xx.xx.2016 die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

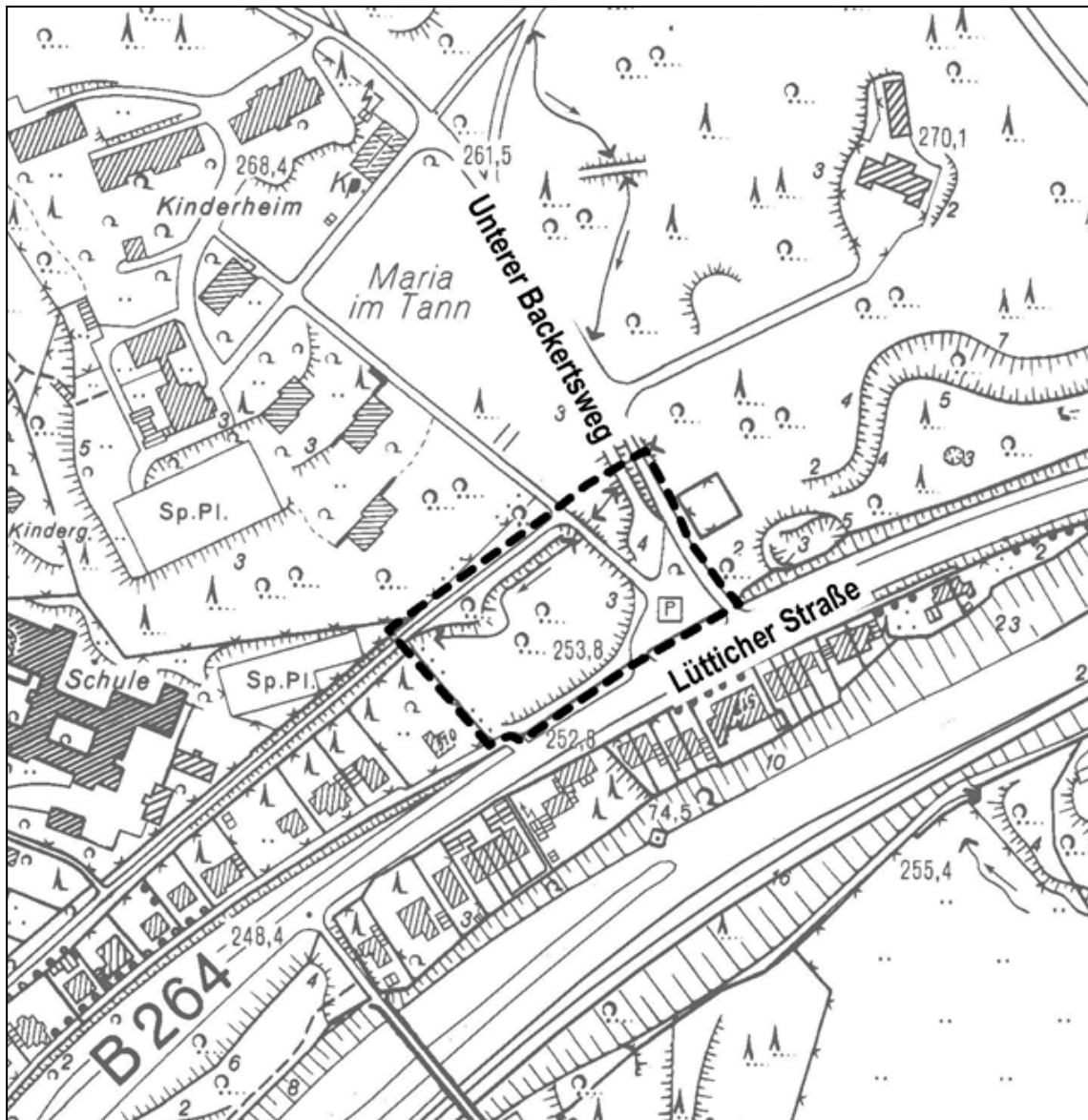
**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB  
zur**

**Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen von 1980  
und zum**

**Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -**

**für den Bereich zwischen Lütticher Straße und Unterer Backertsweg**

(zur Offenlage)



Lage des Plangebietes / Geltungsbereich der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes

## Inhaltsverzeichnis

### Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme Verwaltung. **Fett** hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die Beschlussvorschläge für beide Verfahren.

### **Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

<b>1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung am 09.11.2015 im Gemeindezentrum Maria im Tann in Aachen-Preuswald von 18.00 Uhr bis 20.15 Uhr.....</b>	<b>4</b>
<b>2. 13.11.2016.....</b>	<b>10</b>
<b>3. 09.11. und 13.11.2015.....</b>	<b>13</b>
<b>4. 11.11.2015.....</b>	<b>19</b>
<b>5. 15.11.2015.....</b>	<b>26</b>
<b>6. 08.10.2013 und 12.11.2015.....</b>	<b>28</b>
<b>7. 12.11.2015.....</b>	<b>32</b>
<b>8. 10.11.2015.....</b>	<b>35</b>
<b>9. 12.11.2015.....</b>	<b>39</b>
<b>10. 12.11.2015.....</b>	<b>42</b>
<b>11. 12.11.2015.....</b>	<b>49</b>
<b>12. 11.11.2015.....</b>	<b>52</b>
<b>13. 13.11.2015.....</b>	<b>54</b>
<b>14. 12.11.2015.....</b>	<b>56</b>
<b>15. 11.11.2015.....</b>	<b>58</b>
<b>16. 12.11.2015.....</b>	<b>59</b>
<b>17. 06.11.2015.....</b>	<b>61</b>
<b>18. 13.11.2015.....</b>	<b>62</b>

<b>19.</b>	<b>13.11.2015</b> .....	<b>65</b>
<b>20.</b>	<b>11.11.2015</b> .....	<b>69</b>
<b>21.</b>	<b>12.11.2015</b> .....	<b>71</b>
<b>22.</b>	<b>27.10.2015</b> .....	<b>75</b>
<b>23.</b>	<b>13.11.2015</b> .....	<b>77</b>

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB zu beiden Bauleitplanverfahren

### 1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung am 09.11.2015 im Gemeindezentrum Maria im Tann in Aachen-Preuswald von 18.00 Uhr bis 20.15 Uhr

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



#### N I E D E R S C H R I F T

#### über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbez. BPlan Nr. 969 nach §12 BauGB + 137. FNP Änderung -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg-

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger fand statt in der Zeit vom 02.11.2015 bis 13.11.2015 im Foyer des Verwaltungsgebäudes Am Marschierort, Lagerhausstraße 20, 52065 Aachen mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.  
Am 09.11.2015 wurde im Gemeindezentrum Maria im Tann in Aachen-Preuswald von 18.00 bis 20.15 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren sowohl im Foyer des Verwaltungsgebäudes als auch während der Anhörungsveranstaltung im Gemeindezentrum Maria im Tann ausgestellt:

- Luftbild
- Übersichtsplan
- Lageplan
- Hochbauentwürfe M. 1 : 200
- Erläuterungstext
- Flächennutzungsplanänderung

Ergänzt wurden die Unterlagen während der Anhörungsveranstaltung zusätzlich durch eine PowerPoint-Präsentation mit den bereits ausgestellten sowie zusätzlichen Planunterlagen (Ablaufschema zum Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren).

Von der Verwaltung waren anwesend:

- |                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Frau Prenger Berninghoff | - | Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderatorin    |
| Herr Müller              | - | Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung |
| Frau Buchkremer          | - | Fachbereich Umwelt /  |
| Herr Dr. Krämer          | - | Fachbereich Umwelt / Gemeindeforstamt                             |

Dazu geladen waren

- |               |   |   |
|---------------|---|---|
| Herr Michels  | - | Fa. Thesauros / Planungsbüro für den Investor |
| Frau Heidrich | - | Fa. Thesauros / Planungsbüro für den Investor |

Zu der Anhörungsveranstaltung waren ca. 120 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

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

Bebauungsplan Nr. 969  
-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg-

Niederschrift zur Anhörungsveranstaltung  
Fassung vom 29.01.2016

Herr Müller erklärte den Anwesenden den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Im Anschluss daran stellte Michels anhand einer PowerPoint-Präsentation die Planung einschließlich der verkehrlichen Auswirkungen vor. Er erläuterte den Projektvorlauf und die bereits frühzeitig seitens der Politik festgelegten Vorgaben für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an dieser Stelle, wie die Kleinflächigkeit des Geschäftslokales mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup>, die fußläufige Anbindung des Supermarktes an die Siedlung Preuswald sowie die Integration des vorhandenen Waldparkplatzes (Kletterwaldparkplatz) in den zukünftigen Parkplatz des Supermarktes. Er erklärte das geplante Verkehrskonzept mit der Anbindung des Zuliefer- und Autoverkehrs an die Lütticher Straße, die Erschließung des Geländes für Fußgänger und Radfahrer und die geplanten barrierefreien Zugänge. Weiterhin machte er anhand der Planunterlagen die vorhandenen Geländedifferenzen und die daraus resultierenden Geländemodulationen deutlich.

Anschließend bat Frau Prenger Berninghoff die anwesenden Bürgerinnen und Bürger nun ihre Fragen zu der Planung zu stellen und wies darauf hin, dass die Fragen soweit als möglich direkt durch die Anwesenden beantwortet würden. Sie verdeutlichte, dass es der Stadt aber auch sehr darauf ankäme, Kenntnis über die Meinung der beteiligten Bürger und Bürgerinnen zu diesem Verfahren zu erhalten und diese nach Möglichkeit im weiteren Verfahren einfließen zu lassen.

Hauptthemen der Veranstaltung waren der Umweltschutz, Verkehr, die Standortwahl und der Schutz der Nachbarn.

Seitens der Bürger wurden folgende Themen angesprochen und Fragen dazu gestellt:

#### **Umwelt / Wasser / Landschaft**

- Lärmschutz erforderlich für die Anwohner der Lütticher Straße, insbesondere für die direkt südlich angrenzende Wohnbebauung durch Auffüllung des Geländes
- Zunahme des Verkehrslärmes für die Anwohner der Lütticher Straße durch frühmorgendliche Anlieferung und Kundenverkehre bis spät abends
- Verschärfung der bereits vorhandenen Entwässerungsproblematik im Bereich Lütticher Straße/Reimser Straße und des Fußweges zur Reimser Straße durch Aufschüttung und Versiegelung
- Vernichtung von 7.500m<sup>2</sup> Waldfläche
- Verlust von Fläche im Landschaftsschutzgebiet
- Verschattung der vorhandenen südlichen Wohnbebauung durch Aufschüttung, Lärmschutzwand und Baukörper Aldi

#### **Verkehr**

- Problematik: Linksabbieger aus Unterer Backertsweg und Sicherheit Radfahrerquerung Lütticher Straße/Unterer Backertsweg
- Gefährdung der Kinder und Jugendlichen vom Kinderheim Maria im Tann und der Jugendberufshilfe durch Mehrverkehre auf dem Weg zur und von den Bushaltestellen an der Lütticher Straße
- Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Lütticher Straße in diesem Bereich von derzeit 70 km/h auf 50 km/h
- Ampel oder Kreisverkehr im Bereich der Ausfahrt Unterer Backertsweg / Lütticher Straße
- Verlegung der geplanten Mittelinsel Lütticher Straße nach Norden, da Beeinträchtigung der Zufahrten zu Grundstücken befürchtet werden

#### **Bedarf/ Standortwahl**

- Standort hat nur Nachteile
- Prüfung anderer Standorte in der näheren Umgebung
- Rentabilität wurde angezweifelt; Befürchtung einer zukünftigen Bauruine
- Hinterfragung der Verkaufsflächengröße und der zukünftigen Wirtschaftlichkeit ,
- statt des Neubaus das vorhandene Ladenzentrum an der Reimser Straße entsprechend ausbauen
- Standort/Neubau gefährdet neu installierten Kiosk in vorhandenem Ladenzentrum

Bebauungsplan Nr. 969  
-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg-

Niederschrift zur Anhörungsveranstaltung  
Fassung vom 29.01.2016

### **Verschiedenes**

- Befürchtungen des direkten südlichen Nachbarn hinsichtlich der in Mindestabstand an seiner Grundstücksgrenze entstehenden hohen Aufschüttung und der Lärmschutzwand sowie der Beeinträchtigung seiner Privatsphäre durch Einsehbarkeit seines Grundstückes vom Supermarktparkplatz, Detailplanung zum Schallschutz fehlt
- aus Lärmschutzgründen: Anlieferung statt auf der südlichen Seite auf der nördlichen Gebäudeseite planen
- Äußere Gebäudegestaltung der Waldlage anpassen – kein Gewerbebau an dieser Stelle
- Hinweis auf vermuteten alten Straßenbahndamm von 1907 parallel zum Unteren Backertsweg – Wunsch: als Kulturdenkmal frei halten bzw. sichtbar machen
- Berücksichtigung der Belange der Kinder und Jugendlichen vom Kinderheim Maria im Tann in der weiteren Planung
- Frage, ob diese Planung den Auftakt zur Erweiterung einer Wohnbebauung im Bereich Maria im Tann darstellt

Es wurden jedoch nicht nur Bedenken geäußert, eine Vielzahl der Anwesenden begrüßte ausdrücklich die Planung einer Aldi-Filiale an diesem Standort, damit endlich auch eine adäquate Nahversorgung für die Bewohner des Preuswaldes möglich ist. Insbesondere die Älteren und die Familien ohne Auto könnten dann ihre Einkäufe im Viertel erledigen ohne immer mit dem Bus bis zur Schillerstraße oder in die Weststraße fahren zu müssen.

Letztlich wurde noch Kritik an der Terminierung dieser Veranstaltung geübt, da gleichzeitig der Martinszug im Preuswald stattfand, und so ein Teil der sicher interessierten Preuswaldbewohner nicht zur Bürgerinformation kommen konnte.

Soweit möglich wurden die Fragen von Herrn Michels sowie Frau Buchkremer, Herrn Dr. Krämer und Hr. Müller ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürger von Herrn Müller noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen zu der Planung und dem Verfahren an diesem Abend mittels der ausliegenden Formblätter in den ausgestellten Briefkasten schriftlich abgegeben werden könnten. Weiterhin könnten dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen noch bis zum 13.11.2015 Anregungen sowohl schriftlich im Fachbereich selber oder im vorhandenen Briefkasten der Ausstellung im Foyer des Verwaltungsgebäudes Am Marschierort sowie per mail auf der Seite der Stadt Aachen im Internet zugeschickt werden.

Gegen 20.15 Uhr beendete Frau Prenger Berninghoff den Anhörungstermin zur Bürgerbeteiligung.

(Gabriele Klamke)



## Stellungnahme der Verwaltung

### Umwelt / Wasser / Landschaft

- Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine **schallimmissionstechnische** Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer erstellt<sup>1</sup>. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich des noch nicht realisierten Wohngebäudes auf Flurstück 915 wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte von 55 dB (A) festzustellen. An der Anlieferung der geplanten ALDI Filiale ist in Richtung Wohnbebauung im Südwesten die Errichtung einer Schallschutzwand geplant. Diese wird in dem Bebauungsplan festgesetzt.
- Die geplante ALDI Filiale wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr, ca. 4-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte. Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auf der Lütticher Straße ist nach den Ergebnissen der schallimmissionstechnischen Untersuchung nicht zu rechnen.
- Im Zuge der Planung wird ein **Entwässerungskonzept** für das gesamte Grundstück neu erarbeitet. Anfallendes Wasser wird vor der Einleitung in das Trennwassersystem zurückgehalten und danach gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Anfallendes Oberflächenwasser der Stellplätze wird vorgeklärt. Die Einleitung darf nach Angaben der STAWAG 10 l/s nicht übersteigen um das bereits ausgelastete Kanalsystem nicht zu überlasten. Im Entwässerungskonzept wird ebenfalls berücksichtigt, dass die bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde entwässernden Abwässer der Lütticher Straße auf dem Grundstück aufgenommen und separat in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.
- Die **Waldfläche**, die aufgrund der Planung in Anspruch genommen wird, wird im Rahmen des Ausgleiches auf einer Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet. Die benannten 7.500 m<sup>2</sup> beinhalten ebenso den bereits versiegelten Wander-/ Kletterwaldparkplatz, dessen Flächen ca. 900 m<sup>2</sup> ausmachen sowie eine baumfreie Lichtung. Die Waldrandlage bleibt der Siedlung Preuswald weiterhin in großen Teilen erhalten. Der Ausgleich wird vertraglich geregelt; Regelungen dazu werden auch Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan sein.
- Mit einer zunehmenden **Verschattung** der benachbarten Wohnbebauung ist nicht zu rechnen. Die geplante Höhe des Fußbodens befindet sich auf 251,80NHN, dies entspricht in etwa der vorhandenen Geländehöhe an der südwestlichen Grundstücksecke entlang der Lütticher Straße. Die Höhe des geplanten Gebäudes beträgt ca. 5,50 m ab Oberkante Fußboden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 7,80m. Der Nahversorger wird im Nordosten des Plangebietes angesiedelt. Aufgrund der ansteigenden vorhandenen Topographie nach Norden und Osten kann eine zusätzliche Verschattung des Nachbargebäudes ausgeschlossen werden.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Es ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den genannten Bereich, die den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, werden gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG) mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.

<sup>1</sup> Schallimmissionstechnische Untersuchung Nr. XTK/02/14/GE/045 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Stand 04/2015

## Verkehr

- Es ist aufgrund des Nahversorgers lediglich mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, der in der Regel generell durch Preuswald führt. Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Eine Querungsfurt ist unter diesen Bedingungen ausreichend und wird in Richtung Preuswald nach Westen verschoben neu angelegt. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, der Fahrrad und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg wird als Gehwegüberfahung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß- und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Am Unteren Backertsweg wird entlang des Grundstücks ein Gehweg hergestellt, das Plangebiet selber ist so angelegt, dass es von drei Seiten fußläufig (und barrierefrei) problemlos erschlossen und gequert werden kann. Entsprechende Planungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan.
- In Klärungsgesprächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wird der Ausbau des Knotens, die zulässige Geschwindigkeit und die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage geklärt. Das Verkehrsgutachten hält sie für entbehrlich.

## Bedarf / Standortwahl

- Es wurde mehrere Standorte für die Ansiedlung auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft, u.a. eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar, an der Bahn gelegen (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Es handelt sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches das sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten ist. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Des Weiteren wurde auch ein Tankstellengrundstück an der Lütticher aus städtebaulicher Sicht geprüft. Aufgrund der Entfernung zur Siedlung Preuswald ist es fußläufig nicht zu erreichen. Es würde somit kaum eine Verbesserung der Versorgungssituation für Bewohner ohne KFZ darstellen und schied schon alleine deswegen aus. Das vorhandene Ladenzentrum, ehemaliger Spar-Markt, an der Reimser Straße entspricht bei Weitem nicht den Anforderungen eines modernen Nahversorgers. Die genannte Gesamtfläche dieses Ladenzentrums liegt bei ca. 300 m<sup>2</sup>, selbst kleine Unternehmen können hier nicht untergebracht oder wirtschaftlich betrieben werden. Die jetzige Liegenschaft wurde von Seiten der Stadt Aachen angeboten, aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Wohngebiet Preuswald, als möglicher und besonders geeigneter Standort für die Ansiedlung eines .(Siehe auch Stellungnahmen 2. und 23.)
- In die Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Nahversorgers zählen nicht nur die Einwohner Preuswalds als potentielle Kunden, sondern hauptsächlich auch Kundschaft aus dem bestehenden Pendlerverkehr aus Richtung Kelmis (Belgien). Zudem ist mit einer Entlastung der Filialen in der Schillerstraße und in der Weststraße zu rechnen. Eine ALDI Filiale ist immer ein Frequenzbringer; ein Verfall des Gebäudes durch Leerstand und die Entstehung einer Bauruine können ausgeschlossen werden.
- Bei dieser ALDI Filiale handelt es sich um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> entsprechend der Lage und der Vorgabe der Bezirksregierung Köln angepasst wurde. Die Wirtschaftlichkeit des Nahversorgers wird aufgrund des Pendlerverkehrs an diesem Standort als gesichert betrachtet.

- Der neu installierte Kiosk in der Reimser Straße ist durch den Neubau des Nahversorgers nicht gefährdet, da hier ein völlig anderes Sortiment angeboten wird.

### **Verschiedenes**

- An der Anlieferung der geplanten ALDI Filiale ist Richtung Wohnbebauung im Südwesten die Errichtung einer Schallschutzwand geplant, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 5m von der Grundstücksgrenze entfernt. An der südwestlichen Grundstücksecke entlang der Lütticher Straße beträgt die Höhe der Schallschutzwand ca. drei Meter, an der tiefsten Stelle der Senke zum Nachbargrundstück (Flurstück 915) beträgt die Höhe ca. sieben Meter. Es liegt hier weder eine Grenzbebauung noch eine Verletzung der Abstandflächen vor. Durch die Höhe der Aufschüttung sowie die darauf errichtete Lärmschutzwand wird der Nachbar dort nicht nur vor Lärm von dem geplanten Nahversorger geschützt; die Aufschüttung mit Lärmschutzwand wirkt auch als Sichtschutz zugunsten der Nachbarn.
- Die Lage der Anlieferung wurde im Zuge der Planung mehrfach geprüft. Eine Ansiedlung an der gegenüberliegenden Seite ist nicht realisierbar, da eine Anlieferung durch große Sattelschlepper erfolgt, die einen entsprechenden Schleppkurvenradius erfordern. In dem Verkehrsgutachten wurden diese Schleppkurven geprüft und die Lage der Anlieferung im Süden des Gebäudes angelegt. In Hinsicht der Lärmimmission wird die Lage der Anlieferung (ob im Süden oder Norden des Einzelhandelsgebäudes) keinen wesentlichen Unterschied bringen.
- Die Gebäudeplanung des neuen Einzelhandelsstandortes soll zeitgemäß und zukunftsorientiert sein. Die drei Eingänge sind entsprechend durch herausragende Elemente und Vordächer betont und Richtung Stellplatzanlage und Lütticher Straße ausgerichtet. Nicht nur wegen der direkten Nachbarschaft zum Wohngebiet, sondern auch als Aufwertung für den Standort Preuswald selber, wird eine moderne Gestaltung des Gebäudes vorgesehen.
- Der benannte Straßenbahndamm aus dem Jahre 1907 parallel zum Unteren Backertsweg ist von der Planung nur unwesentlich betroffen. Dieser hat keinen Denkmalwert und ist in der Denkmalliste nicht eingetragen.
- Derzeit gibt es lediglich ansatzweise Überlegungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Flächen zwischen Maria im Tann und der Siedlung Preuswald stellen Potentiale für eine Entwicklung von Wohnbauflächen dar.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen in Teilen zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt im Durchführungsvertrag die Regelung des Ausgleichs, der Entwässerung sowie der Verkehrsanlagen.**

## 2. 13.11.2016

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 13.11.2015 12:35  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

FB 61	010
Eing.: 18. NOV. 2015	100
Lfd. Nr. ....	Abt. 200
35028-2013	

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Lütticher Strasse/Unterer Backertsweg

Kritik: Mir gefällt nicht: Das Abholzen der Fläche. Das Versiegeln von Oberfläche. Die Nähe zur Wohnbebauung. Ältere Bewohner können ohne Busnutzung nicht den Laden erreichen. 70-80% der Bewohner fahren sowieso täglich aus dem Viertel. Warum soll für 2.000 Menschen, etwa 750 Haushalte ein eigener Laden gebaut werden? Wer im Preuswald wohnt und kein Auto besitzt, kann mit dem Bus zur Goethestrasse fahren, das sind nur wenige Haltestellen. Aldi ist für Autofahrer gemacht, weil die Packmaße so sind, dass ein Einkauf schnell sehr gewichtig wird und für Fußgänger nicht zu bewältigen ist. Wenn ein Fußgänger den

Bus nutzen muss, um seine Einkäufe nach Hause zu schaffen, dann kann er auch bis zur Stadt fahren. Eigentlich fehlt es an Dienstleistung: Lieferung frei Haus für Ältere nicht mehr so mobile Menschen. Wenn ich mich wegen der Ruhe und Naturnähe für den Preuswald entscheide, dann nehme ich bewusst auch "Nachteile" hin: z.B.mit Einkaufszettel einkaufen, verhungert ist hier noch keiner! Die nächsten Geschäfte sind 3 KM entfernt. Es geht im Grunde auch nur um eine Grundversorgung!! Aldi geht mit seinem Angebot weit über eine Grundversorgung hinaus. Im Nonfoodbereichscounter mit überwiegend miserabler Qualität, nur zum Wegwerfen gut! Entsprechend die Umweltbilanz! Aldi hat schon viel Macht über Lieferanten und Produzenten. Das möchte ich nicht weiter unterstützen. Deswegen:  
NEEEEEIIIIINNNN.

Die Stadtvertreter haben bei der Anhörung am 9.11.2015 ein schwaches Bild präsentiert. Besonders schockierend wirkte auf mich das Desinteresse des Vertreters des Umweltamtes. Umwelt, was ist denn das? Etwa Bäume? Luft zum Atmen? Eines Tages werden wir bemerken, dass uns die Luft wegbleibt, die Bienen und Insekten haben wir schon fast vernichtet.

Zustimmung: Die Anhörung am Montag, 9.11. war sehr gut moderiert.  
Das wars auch schon:

Die Stadtvertreter haben ein schwaches Bild präsentiert.  
Besonders schockierend wirkte auf mich das Desinteresse des Vertreters des Umweltamtes. Umwelt, was ist denn das? Etwa Bäume? Luft zum Atmen?

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

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

Datum des Mailversand: 13.11.2015 - 12:34:54

## Stellungnahme der Verwaltung

- Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Geschäfte erst an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet. Eine vorab geführte Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass zentral gelegene Brachflächen oder Baulücken hier nicht vorhanden sind. Die leerstehenden Ladeneinheiten an der Reimser Straße im Wohngebiet sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner) von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B264 angewiesen<sup>2</sup>. Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916 .798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden.
- Die jetzige Liegenschaft wurde von der Stadt Aachen ausgewählt, da sie aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kerngebiet des Stadtteils für die Ansiedlung eines Nahversorgers besonders geeignet ist. Die Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil Preuswald wurde von der Politik als wesentliches Mittel für die langfristige Stabilität und Lebensqualität im Stadtteil gesehen.
- Es handelt sich bei dieser Planung um einen kleinflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>. Eine kleinere und kompaktere Lösung ist kaum möglich. Die Landesbauordnung NRW fordert für Verkaufsstätten über 700 m<sup>2</sup> einen Stellplatz auf 10-30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche daraus resultiert bei einer Einheit von 799 m<sup>2</sup> ein Mindest-Stellplatzbedarf zwischen 27 und 40 Stellplätzen die bei der Standortsuche ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Die vorhandenen Räumlichkeiten des ehemaligen „Ladenzentrums“ sind mit 300m<sup>2</sup> nicht ausreichend für einen modernen Filialisten. Deren Konzepte sind nicht beliebig in der Fläche „skalierbar“ da sie in Logistik und Betriebskonzepte eingebunden sind. Vollsortimenter z.B. beginnen derzeit erst mit Verkaufsflächenzahlen von über 1000 m<sup>2</sup> um sich über Angebotstiefe, Differenzierung und vor allem Frischebereiche mit nicht unerheblichem Platzbedarf z.B. von Discountern absetzen zu können. Das Aldi-Konzept wiederum optimiert Betriebsabläufe zum Preisvorteil für Kunden, was aber wiederum z.B. LKW-Rampen, Lagerflächen und orthogonale stützenfreie Grundrisse voraussetzt.
- Das Plangebiet wird auch fußläufig aus dem Wohngebiet Preuswald erreichbar sein. Das Plangebiet soll von der Lütticher Straße sowie vom Fußweg „Maria im Tann“ aus barrierefrei erschlossen werden.
- Unter Umständen haben nicht alle Einwohner Preuswalds den Stadtteil alleine aus Gründen der Ruhe und Naturnähe gewählt. Allen Einwohnern sollte diese Möglichkeit geboten werden sich selber unabhängig von finanzieller Lage, physischer Konstitution und persönlicher Organisation solange wie möglich selbst zu versorgen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind von Preuswald aus ca. 3 km entfernt, das heißt gerade für ältere Bewohner ist es ein aufwendiges Unterfangen dort mit dem Bus ihre Einkäufe zu erledigen. Die ALDI-Filiale soll Preuswald mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen, hierfür ist nicht zwingend ein Einkauf mit einem Pkw notwendig.

<sup>2</sup> Positionspapier FuturaConsult zur Verträglichkeit vom 06.10.2014

- Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet. Die benannten 7.500 m<sup>2</sup> beinhalten ebenso den bereits versiegelten Wander-/ Kletterwaldparkplatz, dessen Flächen ca. 900 m<sup>2</sup> ausmachen sowie eine baumfreie Lichtung. Die Waldrandlage bleibt der Siedlung Preuswald weiterhin in großen Teilen erhalten. Der Ausgleich wird vertraglich zum Bebauungsplan geregelt; Regelungen dazu werden auch Bestandteil des Durchführungsvertrages sein.
- Die Einrichtung einer Nahversorgungsmöglichkeit ist als Maßnahme zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils gewollt und Teil des Quartiersentwicklungskonzeptes, das von der Deutschen Annington (mittlerweile Vonovia) in Auftrag gegeben wurde; eine funktionierende Nahversorgung wird für die langfristige Entwicklung des Stadtteils als notwendig erachtet. Es sind mehrere Standorte durch die Stadt und die Vorhabenträgerin geprüft worden. Die Entscheidung der Stadt diese Fläche zu bevorzugen lag vor allem an der fußläufigen Verbindung zur Siedlung. Die Vorhabenträgerin wiederum ist für den Betrieb einer solchen Filiale auf die Pendlerverkehre der B264 angewiesen.

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

3. 09.11. und 13.11.2015

Seite 1 von 1

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Discounter Lütticher Straße - Unterer Backertsweg**

**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 09.11.2015 23:51  
**Betreff:** Discounter Lütticher Straße - Unterer Backertsweg

FB 61	010
Eing: 18. NOV. 2015	100
Lfd. Nr. ....	Abt. ....
35028-2013	

*Vorbemerkung: Wer in der Stadtverwaltung nur kurze Eingaben bearbeiten möchte, möge mein Schreiben bitte an den nächsten Vorgesetzten weiterleiten.*

Ich bin heute mit einem guten Gefühl aus der Bürgerversammlung im Gemeindezentrum Maria im Tann im Stadtteil Preuswald nach Hause gekommen, weil ich das Gefühl bekommen habe, dass die Stadt Aachen ein echtes Interesse an der Meinung ihrer Bürger hat und in der „Bürgerbeteiligung“ nicht nur ein Deckmäntelchen sieht.

Es ging um den Bebauungsplan für die Ansiedlung eines Discounters Supermarkts an der Lütticher Straße, Einmündung Unterer Backertsweg. Als Preuswald-Bewohner schätze ich das Engagement der Stadt, dieser „fast schon in Belgien liegenden Siedlung“, dem „Outpost“ des Aachener Südens, durch eine verbesserte Infrastruktur mehr Anbindung, Lebensqualität, Bedeutung – ja, was eigentlich? – zu verleihen.

Dass eine nahe gelegene Einkaufsmöglichkeit ein positives Element sein könnte, ist vermutlich unumstritten. Aber nachdem ich mir im Laufe der Veranstaltung den Vorentwurf der geplanten Bebauung habe vorstellen lassen und die darauf in Vielzahl vorgebrachten Kritikpunkte meiner Nachbarn und Mitbürger im Preuswald angehört habe, komme ich zu dem Schluss, dass hier „auf Teufel komm raus“ ein Exempel statuiert werden soll, das dazu tendiert, von Vernunftskriterien abzuweichen und nach dem Motto „Yes, we can!“ oder neuhochdeutsch „Wir schaffen das!“ eine Hau-Ruck-Lösung in den Wald zu kloppen, an der kaum jemand seine Freude haben wird.

Man stelle sich vor: Aachener oder Gäste fahren über den Hügel an der Waldschenke durch diesen wunderbaren Wald Richtung Belgien. Plötzlich springt ihnen in einer leichten Linkskurve ein Kahlschlag ins Auge: eine Freifläche voller Pkws, an Woherenden eine leere Freifläche ohne Pkws, dahinter ein schmuckloser supermarkttypischer Flachbau, der gut in ein Gewerbegebiet passen würde – aber in einen Wald? ... oder sollte ich sagen: einen „ehemaligen“ Wald? Dazu noch auf einer (bautechnisch bedingten) aufgeschütteten Anhöhe. Ich glaube, so haben auch die Pharaonen im alten Ägypten die Bauplätze für ihre Pyramiden ausgesucht: so, dass jeder sie von weitem schon sieht, dass jeder Ihnen Ehrerbietung zollt, dass keiner daran vorbeikommt innezuhalten und dem Zweck des Bauwerks zu huldigen.

Wo bleibt der Widerstand des Gemeindeforamts, wo der Widerstand der Natur-Lobby? Oder gibt es die in Aachen nicht mehr? Wie soll ich als Biologielehrer meinem Ökologie-Leistungskurs verklickern, dass eine Stadtverwaltung eben nach anderen Kriterien funktioniert als denen nachhaltiger Politik? (Erziehung zur Nachhaltigkeit ist einer der übergeordneten Begriffe in unseren Kernlehrplänen!!)

Was soll ich sagen? Fragt euren SoWi-Lehrer, der kennt sich mit Wirtschaft aus?  
Oder soll ich sagen: Mitwirkung ist eine Farce? STOPP! Jetzt: kehre ich zum Anfang meines Schreibens zurück: ... weil ich das Gefühl bekommen habe, dass die Stadt Aachen ein echtes Interesse an der Meinung ihrer Bürger hat und in der „Bürgerbeteiligung“ nicht nur ein Deckmäntelchen sieht.

Wenn die Damen und Herren, die heute diesen „Vorentwurf“ in der Bürgerversammlung im Preuswald vorgestellt haben, ihre Aufgabe ernstnehmen und ehrenhaft wahrnehmen, werden sie nicht umhin kommen, den massiven Protest zu registrieren, der sich auf Aspekte wie Wirtschaftlichkeit, Verkehrssicherheit, Anwohnerschutz, Lärmbelästigung, Naturschutz, Denkmalschutz und – wie in meinem bescheidenen Fall – schlicht und einfach auf Ästhetik bezieht, zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen.

In welcher Relation dazu steht da die Geschäftskalkulation von ALDI Süd, denen ohne diese Luftschloss-Filiale „ALDI im Tann“ sicher kein Einbruch an der Börse drohen wird?

file:///C:/Users/HMueller/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/56413177Stadt\_AachenM... 10.11.2015



**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 09.11.2015 23:40  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

FB 61	010
Eing.: 18. NOV. 2015	100
Lfd. Nr. ....	Abt. ....
35028-2013	

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Discounter Lütticher Straße / Unterer Backertsweg

Kritik: Ich werde meine Meinung in einer separaten e-mail an bebauungsplan@mail.aachen.de kundtun, da mir die Optionen dieses online-Formulars als zu begrenzt erscheinen.

Zustimmung: ... die Stadt Aachen an der Meinung ihrer Bürger interessiert ist !! ???

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

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

Datum des Mailversand: 09.11.2015 - 23:40:00

## Bebauungsplan Bebauungsplan - Discounter Lütticher Straße - Unterer Backertsweg (2)

**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 13.11.2015 14:58  
**Betreff:** Discounter Lütticher Straße - Unterer Backertsweg (2)

Nachdem ich am Montagabend, unmittelbar nach der Bürgerinformation im Gemeindezentrum Maria im Tann eine längere Eingabe zum Bebauungsplan für die Liegenschaft **AM-MI-05 – Preuswald / Lütticher Straße** eingereicht habe, in der ich auf die negativen Aspekte dieses Bebauungsvorhabens verwiesen habe, möchte ich heute einen – wie ich meine – deutlich akzeptableren Gegenvorschlag unterbreiten.

Dass eine nahe gelegene Einkaufsmöglichkeit ein positives Element im Bereich Preuswald-Bildchen sein könnte, dem hatte ich bereits grundsätzlich zugestimmt. Aber eben nicht um jeden Preis – nicht unter Opferung von über 7000 m<sup>2</sup> Wald, der nach der Umweltprüfung vom 24.02.2014 als Waldbereich mit besonderer Bedeutung klassifiziert wurde. Es kann nicht angehen, einen festgestellten Status der Schutzwürdigkeit nach Belieben aufzuheben, sobald andere Interessen ins Spiel kommen. Damit würde der Umweltschutz zur Farce.

Menschen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu geschützten Landschaftsgebieten Grundstücke erwerben, Häuser bauen oder Eigentumswohnungen kaufen, müssen sich darauf verlassen können, dass die Natur in ihrer Umgebung auch langfristig in dem Zustand erhalten wird, der sie zu dem Kauf ihrer Immobilie bewogen hat.

Da auch die Verkehrssicherheit in diesem abschüssigen Teil der Lütticher Straße durch die ins Auge gefasste Bebauung in vielerlei Hinsicht in Mitleidenschaft gezogen würde, bleibe ich bei meinem Votum gegen diese Baumaßnahme.

Andererseits könnte ich mir ein ähnliches Bauvorhaben sehr wohl dort vorstellen, wo die Mehrzahl der Negativaspekte vermutlich entfallen würde, nämlich etwa einen Kilometer weiter Richtung belgische Grenze neben der bereits vorhandenen Tankstelle in Bildchen. Dort würde ein Supermarkt mit dem dazu gehörigen Parkplatz wesentlich verträglicher ins Landschaftsbild passen, da mit der Tankstelle bereits ein ähnlicher Gewerbebetrieb existiert.

Das an die Tankstelle südlich anschließende Grundstück hätte gleich mehrere Vorteile gegenüber der Liegenschaft am Unteren Backertsweg:

- Es ist eben und liegt auf gleichem Niveau wie die Lütticher Straße, d.h. die geplante Geländeaufschüttung würde entfallen.
- Es muss kein Wald dafür geopfert werden.
- Die Zufahrt zur Tankstelle und zum Supermarktparkplatz könnte gemeinsam geregelt werden, so dass keine zusätzliche Abbiegesituation geschaffen werden muss.
- Die Zufahrt liegt in einem Bereich, der aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h weitaus weniger Gefahren mit sich bringen würde.
- Der einzige unmittelbare „Anwohner“ wäre der Tankstellenbetrieb.

Ich denke, dass bei Abwägung der Vor- und Nachteile dieses Grundstück deutlich geeigneter für die geplante Bebauung wäre und votiere daher für diese Alternative.

**Gesendet:** Montag, 09. November 2015 um 23:51 Uhr

**An:** bebauungsplan@mail.aachen.de  
**Betreff:** Discounter Lütticher Straße - Unterer Backertsweg

**Vorbemerkung:** Wer in der Stadtverwaltung nur kurze Eingaben bearbeiten möchte, möge mein Schreiben bitte an den nächsten Vorgesetzten weiterleiten.

Ich bin heute mit einem guten Gefühl aus der Bürgerversammlung im Gemeindezentrum Maria im Tann im Stadtteil Preuswald nach Hause gekommen, weil ich das Gefühl bekommen habe, dass die Stadt Aachen ein echtes Interesse an der Meinung ihrer Bürger hat und in der „Bürgerbeteiligung“ nicht nur ein Deckmäntelchen sieht.

Es ging um den Bebauungsplan für die Ansiedlung eines Discounter Supermarkts an der Lütticher Straße, Einmündung Unterer Backertsweg. Als Preuswald-Bewohner schätze ich das Engagement der Stadt, dieser „fast schon in Belgien liegenden Siedlung“, dem „Outpost“ des Aachener Südens, durch eine verbesserte Infrastruktur mehr Anbindung, Lebensqualität, Bedeutung – ja, was eigentlich? – zu verleihen.

Dass eine nahe gelegene Einkaufsmöglichkeit ein positives Element sein könnte, ist vermutlich unumstritten. Aber nachdem ich mir im Laufe der Veranstaltung den Vorentwurf der geplanten Bebauung habe vorstellen lassen und die darauf in Vielzahl vorgebrachten Kritikpunkte meiner Nachbarn und Mitbürger im Preuswald angehört habe, komme ich zu dem Schluss, dass hier „auf Teufel komm raus“ ein Exempel statuiert werden soll, das dazu tendiert, von Vernunftskriterien abzuweichen und nach dem Motto „Yes, we can!“ oder neuhochdeutsch „Wir schaffen das!“ eine Hau-Ruck-Lösung in den Wald zu kloppen, an der kaum jemand seine Freude haben wird.

Man stelle sich vor: Aachener oder Gäste fahren über den Hügel an der Waldschenke durch diesen wunderbaren Wald Richtung Belgien. Plötzlich springt ihnen in einer leichten Linkskurve ein Kahlschlag ins Auge: eine Freifläche voller Pkws, an Wochenenden eine leere Freifläche ohne Pkws, dahinter ein schmuckloser supermarkttypischer Flachbau, der gut in ein

Gewerbegebiet passen würde – aber in einen Wald? ... oder sollte ich sagen: einen „ehemaligen“ Wald? Dazu noch auf einer (bautechnisch bedingten) aufgeschütteten Anhöhe. Ich glaube, so haben auch die Pharaonen im alten Ägypten die Bauplätze für ihre Pyramiden ausgesucht: so, dass jeder sie von weitem schon sieht, dass jeder ihnen Ehrerbietung zollt, dass keiner daran vorbeikommt innezuhalten und dem Zweck des Bauwerks zu huldigen.

Wo bleibt der Widerstand des Gemeindeforstamts, wo der Widerstand der Natur-Lobby? Oder gibt es die in Aachen nicht mehr? Wie soll ich als Biologielehrer meinem Ökologie-Leistungskurs verklickern, dass eine Stadtverwaltung eben nach anderen Kriterien funktioniert als denen nachhaltiger Politik? (Erziehung zur Nachhaltigkeit ist einer der übergeordneten Begriffe in unseren Kernlehrplänen!!)

Was soll ich sagen? Fragt euren SoWi-Lehrer, der kennt sich mit Wirtschaft aus?

Oder soll ich sagen: Mitwirkung ist eine Farce? STOPP! Jetzt kehre ich zum Anfang meines Schreibens zurück: ... weil ich das Gefühl bekommen habe, dass die Stadt Aachen ein echtes Interesse an der Meinung ihrer Bürger hat und in der „Bürgerbeteiligung“ nicht nur ein Deckmäntelchen sieht.

Wenn die Damen und Herren, die heute diesen „Vorentwurf“ in der Bürgerversammlung im Preuswald vorgestellt haben, ihre Aufgabe ernstnehmen und ehrenhaft wahrnehmen, werden sie nicht umhin kommen, den massiven Protest zu registrieren, der sich auf Aspekte wie Wirtschaftlichkeit, Verkehrssicherheit, Anwohnerschutz, Lärmbelästigung, Naturschutz, Denkmalschutz und – wie in meinem bescheidenen Fall – schlicht und einfach auf Ästhetik bezieht, zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen.

In welcher Relation dazu steht da die Geschäftskalkulation von ALDI Süd, denen ohne diese Lufts Schloss-Filiale „ALDI im Tann“ sicher kein Einbruch an der Börse drohen wird?

### Stellungnahme der Verwaltung:

- Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Der Verlust von Wald bei der Fläche (AM-MI-05) wurde bei der Abwägung der alternativen Standortmöglichkeiten berücksichtigt und fließt in die Ausgleichsbilanzierung mit ein. Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet.

Die im Verlauf des Verfahrens erstellten detaillierten Gutachten gaben Anlass, die die Prüffläche (AM-MI-05) geringer zu bewerten als es noch die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 tat. Zum Stand der Umweltprüfung wurden als mögliche Auswirkungen einer Durchführung der Planung auf dieser Fläche (AM-MI-05) zwei Auswirkungen als „Sehr erheblich bewertet“. Dieses sind die Schutzgüter Boden und die Biotoptypen. Für das Schutzgut Boden haben das Gutachten des Ingenieurbüros Herbst vom 16.01.2105 und die zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst (vom 16.12.2014) kein Vorliegen von Archivböden ergeben. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Kap. 3.2 letzter Absatz wird dies auch aus Sicht der Geländemorphologie bestätigt<sup>3</sup>.

Für die Biotoptypen ergab sich bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ebenfalls eine andere Bewertung: Die Großteil der Fläche ist ein Laubholzforst eingeführter Baumarten (Roteichen) mit dem Biotopwert 0,5<sup>4</sup>. Zum Vergleich: Ein Laubholzforst einheimischer Baumarten wird mit dem Biotopwert 0,8, sogar ein Fichtenforst noch höher mit einem Biotopwert 0,6 eingestuft<sup>5</sup>.

- Im Zuge des Verfahrens wurden mehrere Standorte in der näheren Umgebung aus städtebaulicher Sicht geprüft, darunter auch das besagte Tankstellengrundstück an der Lütticher Straße. Der Standort ist aber zu weit von der eigentlichen Siedlung Preuswald entfernt und somit nicht fußläufig zu erreichen. Es würde somit kaum eine Verbesserung der Versorgungssituation für Bewohner ohne KFZ darstellen und schied schon alleine deswegen aus.
- Thema **Verkehrssicherheit**: Es ist aufgrund des Nahversorgers mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, der in der Regel generell durch Preuswald führt<sup>6</sup>. Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, Eine sichere Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, wäre somit sicher gestaltet. Eine Querungsfurt ist unter diesen Bedingungen ausreichend und wird in Richtung Preuswald nach Westen verschoben neu angelegt. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, Der Fahrrad und Fußgängerüberweg über den Unteren Backertsweg wird als Gehwegüberfahung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt.
- Es liegt eine abweichende Bewertung der Flächen im Rahmen der verfahrensbedingt größeren Umweltbewertung zum Flächennutzungsplan und der detaillierten Prüfung und Begutachtung einer Einzelfläche im Rahmen eines

<sup>3</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.3, S. 2 ff., Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR

<sup>4</sup> Die genannten Biotopwerte beziehen sich auf den „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Natur und Landschaft“

<sup>5</sup> Verkehrsplanerische Beratung und Verkehrsgutachten im Rahmen des "VEP Preuswald" zur Errichtung eines Aldi-Marktes" BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 11/2015

<sup>6</sup> Geologischer Dienst NRW 2004

Bebauungsplanes vor. Am Beispiel der nach der Karte der schutzwürdigen Böden <sup>7</sup>vermuteten Archivböden in der Umweltprüfung von 2014 und den erfolgten Nachuntersuchungen lässt sich besonders gut darlegen, dass diese Bewertungen nicht willkürlich durchgeführt wurden.

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.**



4. 11.11.2015

Seite 1 von 2

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Weitergeleitete Email** zwecks  
**Einspruch gegen das geplante Bebauungsverfahren Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg**

*ideenliste mit*  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> *Schreiben v. 11.11.15*  
**Datum:** 10.11.2015 19:41  
**Betreff:** Weitergeleitete Email zwecks Einspruch gegen das geplante  
Bebauungsverfahren Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg

Sehr geehrte Damen und Herren,  
derzeit sind meine Frau und ich in Thailand, weshalb ich an der gestrigen Anhoerung nicht teilnehmen konnte. Auch mein Versuch, meine Argumente ueber das Meinungsformular auf der Homepage der Stadt Aachen Ihnen zukommen zu lassen, ist wahrscheinlich misslungen. Zwar liess sich dieser Formular ausfuellen, dann aber nicht versenden, weder mit meiner E-Mail-Adresse, noch mit der vom Internet-Cafe. Der Internet-Betreiber hat dann noch eine elektronische Kopie gefertigt und diese an Sie verschickt. Ob das erfolgreich war, weiss ich allerdings nicht.  
Bitte uebersehen Sie freundlicher Weise Tippfehler, denn ich schreibe hier an einer ausgeleiteten thailaendischen Tastatur, an der sonst Kinder spielen.  
Das Thema des geplanten ALDI-Marktes betrifft mich sehr, denn wir wohnen seit Herbst 1976 im EFH, also in unmittelbarer Nachbarschaft.  
Fuer die Preuswald-Siedlung und Bildchen waere tatsaechlich ein Einzelhandelsgeschaef in zentraler Lage wie der fruehere Spar-Markt ein Segen. Er wuerde nicht nur die Versorgung der Wohnbevoelkerung verbessern, sondern auch fuer mehr Urbanitaet sorgen.  
Der jetzt geplante ALDI-Markt wird diese Funktion nicht erfuehlen, auch wenn das wirtschaftliche Konzept der ALDI-SUED-AG aufgehen wird.  
ALDI nennt sich Einzelhaendler, ist aber ein Discounter, der das ganze Versorgungssortiment einer Wohnbevoelkerung nicht ganzjaehrig vorhaelt. Viele Artikel des taeglichen Bedarfs gibt es nur als Saison-Artikel, nicht aber, wenn man sie eben mal braucht.  
Am Unterere Backertsweg liegt dieser Markt so dezentral, dass nur die unmittelbaren Nachbarn zu Fuss hingehen werden. Die Bewohner der Preuswald-Siedlung werden ueberwiegend wie bisher mit dem Auto oder dem Bus kommen. Zwar fahren diese dann etwas kuerzer, aber der Umweltgewinn geht gegen Null. Wenn die Automotoren eben warm sind, werden die Autos geparkt werden. Positiv duerfte die Situation von den belgischen Kunden gesehen werden, die demnaechst eine lohnend kuerzere Anreise haben. Allerdings werden diese Fern-Kunden die Lebensbedingungen der Bewohner von Bildchen nicht beleben sondern belasten. Und unguenstig wird es fuer die belgischen Pendler und die Ausfluegler sein, wenn ALDI nach 1 bis 2 Jahren die Schranken nicht mehr rund um die Uhr und ohne Parkzeitbegrenzung goeffnet laesst. Dann werden die Pendler, die gern am Unterer Backertsweg vom Auto in den Bus wechseln. den Parkstreifen an der Luetticher Str. belegen und die spaeter kommenden Ausfluegler haben das Nachsehen. Oder ist fuer den Fall schon eine entgeltliche Parkraumbewirtschaftung geplant?  
Vollig unverstaendlich und unverantwortlich ist es, dass fuer den Fall der Realisierung des Bauvorhabens keine drastische Verkehrsberuhigung samt Geschwindigkeitsreduzierung und Ampelanlage vorgesehen ist. Schlimme Unfaelle sind vorprogrammiert, insbesondere mit Radfahrern, die oft mit hoher Geschwindigkeit den Berg herabfahren. Als vor ca. 30 Jahren unsere Kinder noch Kinder waren, sind bei mehreren schweren Verkehrsunfaellen mindestens 3 Menschen in unmittelbarer Naehue auf der Luetticher Str. durch RaserInnen getoetet worden. Ein Junge wurde zum Krueppel gefahren. Damals haben wir uns intensiv um eine effektive Verkehrsberuhigung bemueht, leider vergeblich. Die spaeter getroffenen Massnahmen mit der Ampelanlage an der Reimser Str. und der Querungsfurt am Unterer Backertsweg sind unzureichend. Die erlaubte Geschwindigkeit ist 70 km/h, die durchschnittliche Geschwindigkeit duerfte bei 90 km/h liegen. Wenn wir stadtauswaerts in unseren Privatweg einbiegen, sind Auffahrunfaelle sehr haeufig nur durch umsichtig voraus- bzw. besser zurueckschauendes Fahverhalten zu vermeiden.  
Die naechsten Toten auf diesem Teil der Luetticher Str. sollten die jetzt Verantwortlichen auf ihr Gewissen nehmen!  
Ein ALDI-Markt am Unterer Backertsweg ist ueberfluessig. Da die meisten Kunden ohnehin mit dem Auto oder zum kleineren Teil mit dem Bus kommen werden, gibt es in nur 4 km Entfernung bereits jetzt 1 Aldi-Markt und 1 EDEKA, beide mit der Buslinie 2 zu erreichen und einen REWE-Markt, wenig weiter auch LIDL und NETTO, in 5 bis 6 km Entwarnung gibt es weitere AID- ,LIDL- und REWE-Maerkte, ausserdem Kaufland und Maerkte fuer Getraenke und Tierbedarf, ca. 7 km entfernt 1 HIT-Markt. D.h. die Versorgung der mobilen Bevoelkerung von Preuswald-Siedlung und Bildchen ist auch jetzt gesichert. Die immobile Bevoelkerung wird den neu geplanten Markt auch nicht erreichen.  
In den letzten Jahren haben sich in Bildchen in erfreulicher Weise junge Familien angesiedelt. Weshalb soll deren Leben mit einem ueberfluessigen Discounter belastet werden?

file:///C:/Users/HMueller/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/56424856Stadt\_AachenM... 11.11.2015

Seite 2 von 2

Weshalb soll ein wertvolles Feuchtgebiet, aus dem alljährlich Froesche und Kroeten zum Laichen in unseren Gartenteich kommen, fuer Profitinteressen eines Gross-Discounters zerstört werden?  
Weshalb sollen durch eine insuffiziente und gefährliche Verkehrsplanung Menschenleben gefährdet und geopfert werden?  
Dabei gäbe es wirksame und machbare Möglichkeiten, die Infrastruktur der Preuswald-Siedlung wirksam zu verbessern und die noch weitgehend intakte Struktur von Bldchen zu erhalten:  
Durch Mietsubvention und ggf. weitere Subventionen müsste es einem wirklichen Einzelhändler ermöglicht werden, Waren zu Preisen anzubieten, die nicht höher sind als in den entfernteren Einkaufszentren. Nur dann würde die Bevölkerung den täglichen Bedarf auch dort decken. Schon kleine Preisunterschiede führen dazu, dass das meiste auswärts und nur die wenigen vergessenen Artikel ortsnah gekauft werden. Davon kann kein Einzelhändler leben. Selbst gemeinnützige Projekte sind dadurch gescheitert.  
Eine weitere Belebung könnte durch die Schaffung einer Poststelle mit angeschlossenen Schreibwarenbedarf, wie es diese an mehreren Stellen in Aachen gibt, erfolgen. Auch da wäre eine Subventionierung zur Realisierung konkurrenzfähiger Preise erforderlich.  
Die vorhandenen Grünflächen müssten grundlegend erneuert und so gepflegt werden, dass man sie mit Freude nutzt und nicht froh ist, wenn man wieder heil herausgekommen ist.  
Kindergarten und Grundschule müssten so attraktiv gestaltet werden, dass die jungen Familien gern und mit gutem Gewissen ihr Kinder dorthin schicken und nicht aus Sorge um ihre Kinder auf Alternativangebote ausweichen. Unsere Kinder haben damals diese Bildungsstätten besucht - und es war gut so!  
Das Hochhaus sollte menschen- und umweltfreundlich zurückgebaut werden. Der Mülleklens reicht als Wahrzeichen!  
Es gibt und gäbe nicht nur noch viel zu sagen, und vor allem zu tun!  
Der jetzt geplant ALDI-Discount-Markt ist so überflüssig wie ein Kropf! Gegen einen Kropf kann man vorbeugen. Man kann ihn sich natürlich auch schön reden und schmücken. Hübsche, teils enorme Kropfketten gibt es in den alpenländischen Heimatmuseen zu bestaunen. Vielleicht bestaunt die übernächste Generation auch manche Planung von Verwaltung und Rat der Stadt heute!

file:///C:/Users/HMueller/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/56424856Stadt AachenM... 11.11.2015



**Bebauungsplan Bebauungsplan - WG: Aenderung des Planverfahrens Luetticher Str. -  
Unterer Backertsweg**

---

**Von:**

**An:** "Stadt Aachen, Bebauungsplan" <bebauungsplan@mail.aachen.de>

**Datum:** 11.11.2015 06:45

**Betreff:** WG: Aenderung des Planverfahrens Luetticher Str. - Unterer Backertsweg

---

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Aenderung des Planverfahrens Luetticher Str. - Unterer Backertsweg

Datum: Tue, 10 Nov 2015 13:37:41 +0100

Von

An: stadt.aachen@mail.aachen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,  
derzeit sind meine Frau und ich in Thailand, weshalb ich an der gestrigen Anhoerung nicht teilnehmen konnte. Auch mein Versuch, meine Argumente ueber das Meinungsformular auf der Homepage der Stadt Aachen Ihnen zukommen zu lassen, ist wahrscheinlich misslungen. Zwar liess sich dieser Formular ausfuellen, dann aber nicht versenden, weder mit meiner E-Mail-Adresse, noch mit der vom Internet-Cafe. Der Internet-Betreiber hat dann noch eine elektronische Kopie gefertigt und diese an Sie verschickt. Ob das erfolgreich war, weiss ich allerdings nicht.  
Bitte uebersehen Sie freundlicher Weise Tippfehler, denn ich schreibe hier an einer ausgeleierten thailaendischen Tastatur, an der sonst Kinder spielen.  
Das Thema des geplanten ALDI-Marktes betrifft mich sehr, denn wir wohnen seit Herbst 1976 im EFH , also in unmittelbarer Nachbarschaft.  
Fuer die Preuswald-Siedlung und Bildchen waere tatsaechlich ein Einzelhandelsgeschaef in zentraler Lage wie der fruehere REWE-Markt ein Segen. Er wuerde nicht nur die Versorgung der Wohnbevoelkerung verbessern, sondern auch fuer mehr Urbanitaet sorgen.  
Der jetzt geplante ALDI-Markt wird diese Funktion nicht erfuellen, auch wenn das wirtschaftliche Konzept der ALDI-SUED-AG aufgehen wird.  
ALDI nennt sich Einzelhaendler, ist aber ein Discounter, der das ganze Versorgungssortiment einer Wohnbevoelkerung nicht ganzjaehrig vorhaelt. Viele Artikel des taeglichen Bedarfs gibt es nur als Saison-Artikel, nicht aber, wenn man sie eben mal braucht.  
Am Unterere Backertsweg liegt dieser Markt so dezentral, dass nur die unmittelbaren Nachbarn zu Fuss hingehen werden. Die Bewohner der Preuswald-Siedlung werden ueberwiegend wie bisher mit dem Auto oder dem Bus kommen. Zwar fahren diese dann etwas kuerzer, aber der Umweltgewinn geht gegen Null.  
Wenn die Automotoren eben warm sind, werden die Autos geparkt werden. Positiv duerfte die Situation von den belgischen Kunden gesehen werden, die demnaechst eine lohnend kuerzere Anreise haben. Allerdings werden diese Fern-Kunden die Lebensbedingungen der Bewohner von Bildchen nicht beleben sondern belasten. Und unguenstig wird es fuer die belgischen Pendler und die Ausfluegler sein, wenn ALDI nach 1 bis 2 Jahren die Schranken nicht mehr rund um die Uhr und ohne Parkzeitbegrenzung goeffnet laesst. Dann werden die Pendler, die gern am Unterer Backertsweg vom Auto in den Bus wechseln. den Parkstreifen an der Luetticher Str. belegen und die spaeter kommenden Ausfluegler haben das Nachsehen. Oder ist fuer den Fall schon eine entgeltliche Parkraumbewirtschaftung geplant?  
Vollig unverstaendlich und unverantwortlich ist es, dass fuer den Fall der Realisierung des Bauvorhabens keine drastische Verkehrsberuhigung samt Geschwindigkeitsreduzierung und Ampelanlage vorgesehen ist. Schlimme Unfaelle sind vorprogrammiert, insbesondere mit Radfahrern, die oft mit hoher Geschwindigkeit den Berg herabfahren. Als vor ca. 30 Jahren unsere Kinder noch Kinder waren, sind bei mehreren schweren Verkehrsunfaellen mindestens 3 Menschen in unmittelbarer Naeh auf der Luetticher Str. durch RaserInnen getoetet worden. Ein Junge wurde zum Krueppel gefahren. Damals haben wir uns intensiv um eine effektive Verkehrsberuhigung bemueht, leider vergeblich. Die spaeter getroffenen Massnahmen mit der Ampelanlage an der Reimser Str. und der Querungsfurt am Unterer Backertsweg sind unzureichend. Die erlaubte Geschwindigkeit ist 70 km/h, die durchschnittliche Geschwindigkeit duerfte bei 90 km/h liegen. Wenn wir



stadtauswärts in unseren Privatweg einbiegen, sind Auffahrunfälle sehr häufig nur durch umsichtig voraus- bzw. besser zurückschauendes Fahrverhalten zu vermeiden.  
Die nächsten Toten auf diesem Teil der Lütticher Str. sollten die jetzt Verantwortlichen auf ihr Gewissen nehmen!

Ein ALDI-Markt am Unteren Backertsweg ist überflüssig. Da die meisten Kunden ohnehin mit dem Auto oder zum kleineren Teil mit dem Bus kommen werden, gibt es in nur 4 km Entfernung bereits jetzt 1 Aldi-Markt und 1 EDEKA, beide mit der Buslinie 2 zu erreichen und einen REWE-Markt, wenig weiter auch LIDL und NETTO, in 5 bis 6 km Entfernung gibt es weitere ALDI-, LIDL- und REWE-Märkte, ausserdem Kaufland und Märkte für Geträenke und Tierbedarf, ca. 7 km entfernt 1 HIT-Markt. D.h. die Versorgung der mobilen Bevölkerung von Preuswald-Siedlung und Bildchen ist auch jetzt gesichert. Die immobile Bevölkerung wird den neu geplanten Markt auch nicht erreichen.

In den letzten Jahren haben sich in Bildchen in erfreulicher Weise junge Familien angesiedelt. Weshalb soll deren Leben mit einem überflüssigen Discounter belastet werden?

Weshalb soll ein wertvolles Feuchtgebiet, aus dem alljährlich Froesche und Kroeten zum Laichen in unseren Gartenteich kommen, für Profitinteressen eines Gross-Discounters zerstört werden?

Weshalb sollen durch eine insuffiziente und gefährliche Verkehrsplanung Menschenleben gefährdet und geopfert werden?

Dabei gäbe es wirksame und machbare Möglichkeiten, die Infrastruktur der Preuswald-Siedlung wirksam zu verbessern und die noch weitgehend intakte Struktur von Bildchen zu erhalten:

Durch Mietsubvention und ggf. weitere Subventionen müsste es einem wirklichen Einzelhändler ermöglicht werden, Waren zu Preisen anzubieten, die nicht höher sind als in den entfernteren Einkaufszentren. Nur dann würde die Bevölkerung den täglichen Bedarf auch dort decken. Schon kleine Preisunterschiede führen dazu, dass das meiste auswärts und nur die wenigen vergessenen Artikel ortsnah gekauft werden. Davon kann kein Einzelhändler leben. Selbst gemeinnützige Projekte sind dadurch gescheitert.

Eine weitere Belebung könnte durch die Schaffung einer Poststelle mit angeschlossenen Schreibwarenbedarf, wie es diese an mehreren Stellen in Aachen gibt, erfolgen. Auch da wäre eine Subventionierung zur Realisierung konkurrenzfähiger Preise erforderlich.

Die vorhandenen Grünflächen müssten grundlegend erneuert und so gepflegt werden, dass man sie mit Freude nutzt und nicht froh ist, wenn man wieder heil herausgekommen ist.

Kindergarten und Grundschule müssten so attraktiv gestaltet werden, dass die jungen Familien gern und mit gutem Gewissen ihr Kinder dorthin schicken und nicht aus Sorge um ihre Kinder auf Alternativangebote ausweichen. Unsere Kinder haben damals diese Bildungsstätten besucht - und es war gut so!

Das Hochhaus sollte menschen- und umweltfreundlich zurückgebaut werden. Der Mülleklens reicht als Wahrzeichen!

Es gibt und gäbe nicht nur noch viel zu sagen, und vor allem zu tun!

Der jetzt geplant ALDI-Discount-Markt ist so überflüssig wie ein Kropf! Gegen einen Kropf kann man vorbeugen. Man kann ihn sich natürlich auch schön reden und schmücken. Huebsche, teils enorme Kropfkette gibt es in den alpenländischen Heimatmuseen zu bestaunen. Vielleicht bestaunt die übernächste Generation auch manche Planung von Verwaltung und Rat der Stadt heute!



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Ein Discountmarkt ist als Einzelhändler bzw. als Nahversorger anzusehen. Artikel des täglichen Bedarfs sind hier ganzjährig zu erhalten.
- Das benannte vorhandene Ladenzentrum, ehemaliger Spar-Markt, an der Reimser Straße entspricht bei Weitem nicht den Anforderungen eines modernen Nahversorgers. Die genannte Gesamtfläche dieses Ladenzentrums liegt bei ca. 300 m<sup>2</sup>, selbst kleine Unternehmen können hier nicht untergebracht oder wirtschaftlich betrieben werden. Die Subventionierung von Betrieben ist aus Sicht der Stadt kommt nicht in Betracht, wenn es wirtschaftliche Lösungen gibt. (Siehe auch Stellungnahme 1. Bedarf / Standortwahl und Stellungnahme 2. )
- Die Liegenschaft liegt zwar nicht an zentraler Stelle der Siedlung Preuswald, jedoch ist sie von dort aus sehr gut fußläufig zu erreichen und darüber hinaus unmittelbar an der Lütticher Straße gelegen, mit direkter Anbindung in die Aachener Innenstadt sowie nach Kelmis. Viele Pendler werden dort ihre Einkäufe erledigen.
- Der derzeitige Wander- / Kletterwaldparkplatz entfällt durch die Planung und wird im Plangebiet mit 25 Stellplätzen ersetzt, diese werden durchgängig für jedermann zugänglich sein. Diese öffentlichen Parkplätze werden grundbuchlich gesichert. Zu einer zunehmenden Belastung der Lütticher Straße durch parkende Autos wird es aufgrund der Planung nicht kommen.
- Auf dem Grundstück ist kein Feuchtgebiet ausgewiesen. Es handelt sich hier um temporäres Stillgewässer welches sich einer zeitweisen wasserführenden Rinnenstruktur und der Einleitung des Niederschlagwassers der B264 ergibt.
- Es ist aufgrund des Nahversorgers mit nur geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die mit PKWs ankommende Kundschaft voraussichtlich hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, der die B264 nutzt. Eine rechtswidrige Nutzung der Privatstraße ist nicht zu befürchten.
- Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Eine Querungsfurt ist unter diesen Bedingungen ausreichend. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, Der Fahrrad und Fußgängerüberweg über den Unteren Backertsweg wird als Gehwegüberfahung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt.
- Im Zuge des Verfahrens wurden unter anderem ein Verkehrs- und auch eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer<sup>8</sup> erstellt, Grenzwertüberschreitungen sind hierbei nicht festzustellen. Eine massive Einschränkung der Lebensqualität ist auszuschließen.
- Die Einrichtung einer Nahversorgungsmöglichkeit ist als Maßnahme zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils gewollt und Teil des Quartierentwicklungskonzeptes, das von der Deutschen Annington (mittlerweile Vonovia) in Auftrag gegeben wurde; eine funktionierende Nahversorgung wird für die langfristige Entwicklung des Stadtteils als notwendig erachtet. Es sind mehrere Standorte durch die Stadt und die Vorhabenträgerin geprüft worden. Die Entscheidung der Stadt diese Fläche zu bevorzugen lag vor allem an der fußläufigen Verbindung zur Siedlung. Die Vorhabenträgerin wiederum ist für den Betrieb einer solchen Filiale auf die Pendlerverkehre der B264 angewiesen. Die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens berücksichtigen die Gefährdungen des Verkehres. Die Mehrbelastung

<sup>8</sup> Schallimmissionstechnische Untersuchung Nr. XTK/02/14/GE/045 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Stand 04/2015

durch die Errichtung der Filiale bleibt gering, da vor allem schon vorhandene Pendlerverkehre angesprochen werden.

- Der Besatz der beiden kleineren Ladeneinheiten ist noch offen. Ein Angebot, das Schreibwaren/Post dienste enthält, ist denkbar.

**Abwägungsvorschlag:**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen in Teilen zu folgen.**

5. 15.11.2015

Seite 1 von 1

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Preuswald**

**Von:**  
**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 16.11.2015 00:10  
**Betreff:** Preuswald



Sehr geehrter Herr Müller!

Betreff: Bebauungsplan Unterer Backertsweg-Siedlung Preuswald, Nahversorgung.

Die Siedlung Preuswald ist in einer Zeit entstanden, als im Stadtgebiet von Aachen nur sehr wenige Grundstücke für eine hochwertige Wohnbebauung zur Verfügung standen. Da das Gebiet recht weit von der Innenstadt entfernt liegt, sollte die Siedlung möglichst autark werden, durch Ausstattung mit Lebensmittelmarkt, sonstigen Geschäften, Post, Sparkasse, Grundschule Schwimmbad und Kirche.

nWohngebieten war und ist die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Aachener Stadtwald.

In Laufe der vergangenen Jahrzehnte hat sich im Preuswald manches verändert. So zeigte sich, dass der Lebensmittelmarkt offenbar nicht auskömmlich wirtschaften konnte. Die Räume stehen seit langer Zeit mehr oder weniger leer. Jeder, der in den letzten 20 Jahren in den Preuswald gezogen ist oder dort Eigentum erworben hat, kannte die schlechte Versorgungslage. Er/Sie wird nicht wegen guter Versorgung dorthin gezogen sein, sondern wegen des einzig scheinbar verlässlichen, der schönen Waldlage.

Es ist löblich, dass sich die Stadt Aachen jetzt bemüht, die Versorgungslage zu verbessern, indem sie einen ALDI-Supermarkt ansiedeln möchte. Allerdings macht man damit meiner Meinung nach den Preuswald für Miet- und Kaufinteressenten nicht reizvoller, sondern das Gegenteil ist eher der Fall, da der bisherige Vorzug, die wunderbare Waldlage, erheblich verschlechtert wird. Besonders betroffen sind die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, deren Bewohner in Zukunft keinen Ausblick auf den Wald mehr haben werden, sondern auf eine ca. 7m hohe Schallschutzwand des ALDI-Geländes sehen müssen.

Von unserem Haus, auf der gegenüberliegenden Seite der Lütticher Straße, hört man noch zu verkehrsarmen Zeiten das Rufen des Kuckucks. In Zukunft werden wir durch das Dröhnen von ALDI-Lastzügen geweckt werden, die sich auf die neue Auffahrt der ALDI-Hochebene hinaufquälen. Statt auf ein Waldstück werden wir in Zukunft auf eine versiegelte Hochfläche mit ALDI-Gebäude und Leuchtreklame sehen müssen.

Da die Einwohnerzahl des Preuswaldes erfahrungsgemäß nicht ausreicht, einen Supermarkt wirtschaftlich betreiben zu können, (ALDI hofft zwar auf zusätzliche Kunden aus Kelmis, wo es aber bereits einen ALDI-Markt gibt) wird der Markt voraussichtlich bald wieder geschlossen werden. Dann wird aber der Wald abgeholzt und das Gelände versiegelt sein.

Alternative Lösung: Bauen im Bestand

Mitten im Preuswald steht ein Geschäftsgebäude in dem früher ein Lebensmittelmarkt war. Dessen Verkaufsfläche von ca 300 m<sup>2</sup> für moderne Ansprüche zu klein ist. Da sich auf gleicher Ebene mehrere Ladenlokale befinden, wäre ein Zusammenlegen dieser Flächen denkbar. Außerhalb des Gebäudes befindet sich noch eine Freifläche, die auch einbezogen werden könnte. Es wäre zu prüfen, ob sich dadurch eine ausreichende Verkaufsfläche erzielen lässt. Die Zerstörung des Waldes würde sich damit erledigen.

Anmerkung zu Punkt 1.5 (FNP)

„Im Zuge eines Abstimmungstermins mit der Bezirksregierung wurde Zustimmung signalisiert, sofern die Verkaufsfläche 800m<sup>2</sup> nicht übersteigt...“

Laut den Plänen sind ein ALDI-Markt von 799m<sup>2</sup> geplant sowie zwei weitere Läden à 120m<sup>2</sup> vorgesehen. Das ergibt eine gesamte Verkaufsfläche von 1039m<sup>2</sup>. Die zulässige Fläche wird also weit überschritten und damit das Bauvorhaben unzulässig.

Aachen, den 15.11.2015



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Die Waldrandlage der Siedlung Preuswald geht durch den Neubau einer ALDI Filiale nicht verloren. Es wird erwartet, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers die Attraktivität der Siedlung steigert und auch für junge Familien sowie ältere Bewohner attraktiver machen wird.
- Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer erstellt, alle angrenzenden Wohngebäude, einschließlich des noch nicht realisierten auf Flurstück 915, wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. (Siehe auch Stellungnahme 4.) Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte von 55 dB (A) festzustellen. Im B-Plan ist eine Lärmschutzwand vorgesehen, die nur an der tiefsten Stelle der Senke zum Nachbargrundstück (Flurstück 915) insgesamt ca. sieben Meter misst. Dort wo die Privatstraße abzweigt wird beträgt die Höhe über dem Gehweg Lütticher Straße ca. 3m.
- Um die Wirtschaftlichkeit des Nahversorgers zu gewährleisten, ist man auf den Pendlerverkehr aus Kelmis (Belgien) angewiesen. In Kelmis ist zwar ein ALDI Nord -Markt vorhanden, allerdings mit einem anderen Preisniveau und anderer Angebotspalette.
- Das benannte vorhandene Ladenzentrum an der Reimser Straße entspricht nicht den Anforderungen eines modernen Nahversorgers. Die Gesamtfläche dieses Ladenzentrums von 300 m<sup>2</sup> macht eine wirtschaftliche Bewirtschaftung selbst für kleine Unternehmen hier nicht möglich. Die Landesbauordnung NRW fordert für Verkaufsstätten über 700 m<sup>2</sup> einen Stellplatz auf 10-30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche daraus resultiert bei einer Einheit von 799 m<sup>2</sup> ein Mindest-Stellplatzbedarf zwischen 27 und 40 Stellplätzen die bei der Standortsuche ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Deren Konzepte sind nicht beliebig in der Fläche „skalierbar“ da sie in Logistik und Betriebskonzepte eingebunden sind. Vollsortimenter z.B. beginnen derzeit erst mit Verkaufsflächenzahlen von über 1000 m<sup>2</sup> um sich über Angebotstiefe, Differenzierung und vor allem Frischebereiche mit nicht unerheblichem Platzbedarf z.B. von Discountern absetzen zu können. Das Aldi-Konzept wiederum optimiert Betriebsabläufe zum Preisvorteil für Kunden, was aber wiederum z.B. LKW-Rampen, Lagerflächen und orthogonale stützenfreie Grundrisse voraussetzt. (Siehe auch Stellungnahme 2.)
- Die von der Bezirksregierung aufgeführte Verkaufsfläche ist auf den Discounter bezogen und wird pro Verkaufseinheit gerechnet. Da die Verkaufsfläche der geplanten ALDI Filiale max. 800 m<sup>2</sup> beträgt und die zwei weiteren Ladeneinheiten mit max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wesentlich kleiner sind, wird somit der Forderung der Bezirksregierung nachgekommen. Entscheidend ist bei der Betrachtung, dass die beiden kleineren Verkaufsflächen separat und unabhängig vom Betrieb der ALDI-Filiale sind. Es entsteht keine Großflächigkeit im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

6. 08.10.2013 und 12.11.2015

Kle TOPAS  
61/20  
Bitte im B-Plan  
Verfahren Herdbrötchen  
Plan 12/19

An den  
Planungsausschuss der Stadt Aachen

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Lütticher Straße/Unterer Backertsweg  
Vorlage FB 61/0830/WP16

FB 61	010
Eing.: 08.08.2013	100
	200
Lfd. Nr. 35028-2013	Abt. 20

8.10.

Guten Tag meine Damen,  
meine Herren,

erstmal habe ich mich in einem konkreten Fall mit der politischen Arbeit der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und dem Planungsausschuss der Stadt Aachen beschäftigt.

**Mein Resümee:** Ich bin enttäuscht. Sowohl die Vorlage der Stadtverwaltung als Grundlage für die Beschlussfassung als auch die Qualität der Beschlussfassung im Ausschuss selbst wird der Sache nicht gerecht, es ist mir zu oberflächlich.

**Im Detail:**

Die Fraktion der Grünen beantragt die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800m<sup>2</sup>.  
Lag dem Ausschuss eine Standortanalyse vor?

. Wenn nicht, kann ich nur mit dem Kopfschütteln. Einen derartigen, für den Stadtteil Bildchen/Preuswald wichtigen Beschluss „schießt man nicht aus der Hüfte“.

**Mindestvoraussetzungen für einen ALDI-Markt:**

- 1000m<sup>2</sup> Ladenlokal inkl. Nutzfläche
- 4000m<sup>2</sup> Grundstück
- 100 Parkplätze
- Anlieferungsmöglichkeiten für 40-t-LKW

**Wo kann ich diese Kriterien in der Verwaltungsvorlage oder im Protokoll des Ausschusses wiederfinden?**

**Weiteres wichtiges Planungsdetail:**

Die angrenzende Lütticher Straße (bis nur 524) wird durch abschüssiges Oberflächenwasser bei Starkregen überschwemmt.

Frage: Wird dies bei der Planung/Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt?

Abschließend möchte ich sagen: „Die Planung eines zu kleinen Super-Marktes ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen riskant und wird auf Dauer keinen Bestand haben.“

Mit freundlichen Grüßen  
Gez.

12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den 12.11.2015  
Az. FB 61/620-35028-2013

VEP u Änd.FNP 1980  
**- -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: — — —

Was gefällt mir nicht:

**Entwässerungsplanung Objekt Supermarkt Unterer Backertsweg/Lütticher Straße**  
In der Bürgeranhörung am 09.11.2015 wurde zum Entwässerungsplan des o.g. Objekts gesagt, dass das Oberflächenwasser/Abwasser der abschüssigen Lütticher Str. nicht wie bisher in den Kanal hinter des Häusern der Privatstraße (Lütticher Str. Nr. 510 – 524) geleitet wird, sondern im vorhandenen Kanal der Lütticher Straße Richtung Reimser Straße weitergeleitet wird. Dies führt spätestens an der Einmündung Reimser Straße in die Lütticher Straße zu einem Rückstau, der die Wassermassen in die dort vorhandenen und einmündenden Kanäle derart zurückstaut, dass z.B. das Oberflächenwasser der Privatstraße sich noch extremer vor den Häusern 520, 522 und 524 staut und zu Überflutungen führt – wie zuletzt 2011, als das Wasser in die Parterre-Wohnung des Hauses 522 eindrang. Diese Situation ist umso prekärer, weil der Anschluss des Kanals von der Privatstraße unter der Rückstauenebene des weiteren Kanalnetzes angeschlossen wurde. Anmerkung der Kanal für die Weiterleitung der Oberflächenabwässer der Privatstraße liegt in einem öffentlichen Grundstück. Des Weiteren möchte ich anmerken, dass bei Starkregen das Wasser im Kanal hinter den Häusern der Lütticher Str. 510 – 524 die Kanaldeckel wie Katapulte in die Luft geschleudert hat.

**Meine Verbesserungsvorschläge:**

Neubau des >50Jahre alten Kanals von der Privatstraße in das weiterführende Kanalnetz Lütticher Straße/Reimser Straße und Anschluss des Kanals über Rückstauenebene.  
Anmerkung: Der Kanal wurde sehr stark durch das Eindringen des Wurzelwerks auf dem öffentlichen Grundstück beschädigt. Kostenübernahme Stadt Aachen oder Land NRW.  
Darüber hinaus sollte das Eindringen/Überlaufen des Oberflächenwassers vom Parkplatz des Supermarktes in die Privatstraße unbedingt vermieden werden.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.  
Eingaben auch unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder

Unterschrift:

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!



### Stellungnahme der Verwaltung:

- Thema **Entwässerung** aus dem Schreiben vom 08.10.2013: Im Entwässerungskonzept wird berücksichtigt, dass die bisher in die Mulde entwässernden Abwässer der Lütticher Straße und aufgenommen werden. Ebenso wird durch Rückhaltungen und eine gedrosselte Einleitung eine zusätzliche Belastung der Kanalisation vermieden. Ein Überlauf auf darunterliegende Grundstücke bei Starkregen kann durch die Neuplanung ausgeschlossen werden.
- Thema **Bürgerbeteiligung** aus dem Schreiben vom 08.10.2013: Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist ein Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungs- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Alle Stellungnahmen und Eingaben, die im Zusammenhang mit der Planung eingehen, werden geprüft und abgewogen. Bei der Prüfung bleibt festzustellen, ob den Anregungen gefolgt und die Planung entsprechend angepasst wird. In der Bürgeranhörung wurde der aktuelle Stand der Planung vorgestellt, Änderungen sind zu diesem Stand noch möglich.

Die **Aufstellung des Bebauungsplanes** erfolgt parallel zur Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen. Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung war eine Änderung der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ vorgesehen. In der Zwischenzeit hat es eingehende Gespräche mit der Bezirksregierung gegeben sowie eine Anfrage gemäß §34 LPlG. Die Landesplanung hat eine Empfehlung ausgesprochen, den als „Fläche für die Forstwirtschaft“ im Flächennutzungsplan 1980 dargestellten Bereich nunmehr als „Sondergebiet“ „für kleinflächigen Einzelhandel“ auszuweisen und Abstand von der zuvor vorgesehenen Änderung in „gemischte Baufläche“ zu nehmen. Begründet wurde dies mit der konkreten Planung des Einzelhändlers ALDI. Sofern es sich bei der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> handelt, bestehen keine Bedenken gegen die die geplante Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes.

- In die Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Nahversorgers zählen nicht nur die Einwohner Preuswalds als potentielle Kunden, sondern hauptsächlich auch Kundschaft aus dem bestehenden Pendlerverkehr aus Richtung Kelmis (Belgien). Eine weitere Bebauung der Siedlung mit entsprechenden Geschäften oder die Planung eines Gewerbegebietes ist hier nicht vorgesehen.
- Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs. Die nächsten Geschäfte befinden sich an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner) von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B264 angewiesen.<sup>9</sup>Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916 .798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden.

<sup>9</sup> Positionspapier FuturaConsult zur Verträglichkeit vom 06.10.2016

- Die jetzige Liegenschaft wurde von der Stadt Aachen ausgewählt, da sie aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kerngebiet des Stadtteils für die Ansiedlung eines Nahversorgers besonders geeignet ist. 2014. Eine Nahversorgung für den Stadtteil Preuswald wurde von der Politik als wesentliches Mittel für die langfristige Stabilität und Lebensqualität im Stadtteil gesehen.
- Die Waldrandlage der Siedlung Preuswald bleibt durch den Neubau einer ALDI Filiale erhalten. Die durch die Planung entfallende Fläche wird in unmittelbare Nähe wieder aufgeforstet. Eine hohe Schutzwürdigkeit, wie noch in der Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 beschrieben, ergab sich nach den detaillierten Einzelgutachten nicht mehr. (Siehe auch Stellungnahme 3.)

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

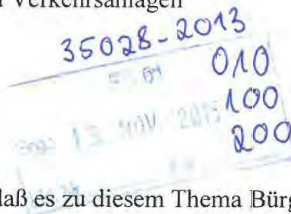
**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

7. 12.11.2015

**Eingabe zum Bauvorhaben Lütticher Str./ Unterer Backertsweg** 12.11.15

Oberbürgermeister  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Postfach  
52058 Aachen



- Begrüßenswert ist, daß es zu diesem Thema Bürgerveranstaltungen gibt.

- a) Es mißfällt allerdings, daß wie fast üblich, die Bürgerbeteiligung so gehandhabt wird, daß Zustimmung überproportional und Ablehnung unterproportional gewertet wird, weil die Würfel längst gefallen sind. Leider erhärtet sich dieser Eindruck immer mehr, je öfter man sich die verschiedenen Bauvorhaben und damit verbundenen Bürgerbeteiligungen betrachtet.

b) Trotzdem der neue FNP, in dem dieses Projekt erst als Prüffläche erscheint, noch gar nicht beschlossen worden ist, wird das Vorhaben einfach vorgezogen (wohl als 131. Änderung des Alt-FNPs). Trotz hoher Schutzwürdigkeit der Prüffläche gemäß neuer FNP-Vorlage, sollen hier offensichtlich mal wieder schnelle Fakten geschaffen werden.

- **Verbesserungsvorschläge:** Es fällt schwer, logisch nachzuvollziehen, daß zu Zeiten hoher Bevölkerungszahl ein kleiner Zentralsupermarkt nicht profitabel war und nun ein Großdiscounter im Randbereich bei deutlich geschrumpfter Bevölkerung die Einkaufsproblematik lösen soll. Das kann nur durch überörtliche Konsumenten funktionieren. Soll die Preuswaldsiedlung also ein neues Gewerbegebiet werden, in Konkurrenz zu all den anderen? Dieser Logik folgend, muß man konsequenterweise Kik, dm, Netto, McDonalds, Baumärkte und Autohäuser gleichfalls ansiedeln.

**Die Lebensqualität einer Waldsiedlung besteht grundsätzlich in der privilegierten Waldlage.** Diese durch ständig weitere Zersiedelung – trotz gesunkener Bevölkerungszahl – zu zerstören, ist gleich doppelt widersinnig.

Daher gilt die Forderung einem entschiedenen Stopp weiter um sich greifender Waldzerstörung. Die Vernichtung des Hangwaldes und der Waldstreifen entlang der Lütticher Str. durch Straßen-NRW, sowie entlang der Bahnlinie durch die DB, sollten wohl deutlich genug vor Augen geführt haben, daß neue Zersiedelungen (Unterer Backertsweg, Südkurve, Erweiterungen von „Maria im Tann“, etc) für einen Waldstandort abträglich sind und darüber hinaus auch jedweder allgemeinen, ökologischen Gesinnung zuwiderlaufen.

Wenn das so weitergeht, dann kann man den „Wald“ aus der Preuswaldsiedlung streichen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist ein Bestandteil des Flächennutzungs-Änderungs- sowie des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens. Alle eingehenden Stellungnahmen und Anregungen im Zusammenhang mit der Planung werden geprüft und abgewogen. Nach kritischer Prüfung bleibt festzustellen, ob den Anregungen gefolgt und die Planung entsprechend angepasst wird. In der Bürgeranhörung wurde der aktuelle Stand der Planung vorgestellt, Änderungen sind zu diesem Stand im weiteren Verfahrensverlauf noch möglich. (Siehe auch Stellungnahme zu 5.)
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Änderung Nr. 137. des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen. Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung war eine Änderung der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ vorgesehen. In der Zwischenzeit hat es eingehende Gespräche mit der Bezirksregierung gegeben sowie eine Anfrage gemäß §34 LPlG. Die Landesplanung hat eine Empfehlung ausgesprochen, den als „Fläche für die Forstwirtschaft“ im Flächennutzungsplan 1980 dargestellten Bereich nunmehr als „Sondergebiet“ „für kleinflächigen Einzelhandel“ auszuweisen und Abstand von der zuvor vorgesehenen Änderung in „gemischte Baufläche“ zu nehmen. Die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 137 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist
- Zu b) - Schutzwürdigkeit der Prüffläche: Der Verlust von Wald bei der Fläche (AM-MI-05) wurde bei der Abwägung der alternativen Standorte in Kauf genommen. Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet.
- Die im Verlauf des Verfahrens erstellten detaillierten Gutachten gaben Anlass die Fläche (AM-MI-05) geringer zu bewerten als es noch die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 tat. Diese hat noch als mögliche Auswirkungen einer Durchführung der Planung auf dieser Fläche (AM-MI-05) zwei Auswirkungen als „Sehr erheblich bewertet“. Diese sind die Schutzgüter Boden und die Biotoptypen. Für das Schutzgut Boden haben das Gutachten des Ingenieurbüros Herbst vom 16.01.2015 und die zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 kein Vorliegen von Archivböden ergeben. Im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.2 letzter Absatz wird dies auch aus Sicht der Geländemorphologie bestätigt.
- Für die Biotoptypen ergab sich bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ebenfalls eine andere Bewertung: Die Großteil der Fläche ist ein Laubholzforst eingeführter Baumarten (Roteichen) mit dem Biotopwert 0,5<sup>10</sup>. Zum Vergleich: Ein Laubholzforst einheimischer Baumarten wird mit dem Biotopwert 0,8, sogar ein Fichtenforst noch höher mit einem Biotopwert 0,6 eingestuft. (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.3)
- In der Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Nahversorgers zählen nicht nur die Einwohner Preuswalds als potentielle Kunden, sondern hauptsächlich auch Kundschaft aus dem bestehenden Pendlerverkehr aus Richtung Kelmis (Belgien). Eine weitere Bebauung der Siedlung mit entsprechenden Geschäften oder die Planung eines Fachmarkenzentrums oder Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen. Ein Standort mit überörtlicher Bedeutung soll durch die Begrenzung der Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

---

<sup>10</sup> Die genannten Biotopwerte beziehen sich auf den „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Natur und Landschaft“

- Im Laufe des Verfahrens wurden mehrere Standorte für die Ansiedlung des Nahversorgers geprüft. Allerdings erfüllten diese entweder nicht die entsprechenden Anforderungen oder es entstanden Probleme bzgl. geschützter Gewässer. Die jetzige Liegenschaft wurde von der Stadt Aachen ausgewählt, da sie aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kerngebiet des Stadtteils für die Ansiedlung eines Nahversorgers besonders geeignet ist.  
Da hier der Belang der Versorgung der Bevölkerung und der Aufwertung des Stadtquartiers vorrangig zu betrachten ist, wird an dieser Stelle der Belang von Natur und Landschaft zurückgestellt. Die Waldrandlage bleibt der Siedlung weiterhin in großen Teilen erhalten.

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz. Die Änderung der Darstellung erfolgt von „Flächen für die Forstwirtschaft“ in „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

8. 10.11.2015

An den Oberbürgermeister  
-Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen-  
Postfach  
52058 Aachen



VEP u. Änd.FNP 1980  
-Lütticher Straße / Unterer Backertsweg-  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Aachen, 10.11.2015

Sehr geehrter Herr Müller,

nachdem wir den gestrigen Abend etwas haben sacken lassen, übersenden wir Ihnen nun unsere Kritikpunkte, Befürchtungen und Verbesserungsvorschläge.

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Prinzipiell befürworten wir einen Discounter im Gebiet Preuswald.

Was mir nicht gefällt:

Das Grundstück ( Lütticher Str. 510, Flurstück 915) haben wir im April letzten Jahres von der A&P Bauberatung aus Eschweiler erworben. Dass das direkt angrenzende Waldstück zur Bebauung freigegeben werden könnte, **war uns zum Kaufzeitpunkt nicht bekannt** und wurde uns auch nicht von der Stadt Aachen mitgeteilt, obwohl der **Bauantrag im März 2014** schon eingereicht wurde. Für uns stand fest, dass neben uns unbebaubares Waldgebiet ist und dies war für uns ein ausschlaggebender Kaufgrund.

Sie können sich vorstellen wie schockiert und enttäuscht wir sind, wo jetzt (fast) feststeht, dass ein Aldi Discounter nun unser unmittelbarer Nachbar sein soll.

Den gestrigen Termin haben wir nur **der örtlichen Presse entnommen**. Als unmittelbare Nachbarn hätten wir uns diese Informationspolitik anders vorgestellt und als auf eine **persönliche Kontaktaufnahme** gehofft.

In Vorbereitung zum gestrigen Termin hatte uns unser Architekt bereits eine Zeichnung mit der ihm zur Verfügung stehenden Höhenangaben des Bauamtes Aachen gemacht. Dabei stellte sich heraus, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe des Aldi Discounters ca.1,5m über der Bodenhöhe unseres 1. Obergeschosses liegt. In Anbetracht der Tatsache, dass auf dieser Höhe dann noch eine 3 m hohe Schallschutzmauer platziert wird, fällt jedem Aussenstehenden ziemlich schnell auf in welcher desolaten Situation wir uns nun befinden.

Nach der gestrigen Schilderung wird 5m von unserer Grundstücksgrenze 4m aufgeschüttet und darauf eine 3m hohe Schallschutzmauer (Länge unbekannt) gesetzt. Hierdurch entstehen folgende Probleme:

- Störung der Privatsphäre
- Aussicht ist nicht mehr gegeben
- Regenwasser wird zu uns runter fließen und wir laufen Gefahr die Wassermengen nicht selbst bewältigen zu können (s.a. Schilderungen der angrenzenden Anwohner)
- Künstliche Beleuchtung wird uns nachts stören und tagsüber wird uns die Mauer Licht nehmen
- Es sind an unserer Seite Parkplätze geplant, wodurch Abgase in unsere Richtung entstehen.
- Es können bei diesen Mengen an Füllmaterial Schäden an unserem Haus durch das Verdichten der Erdmassen auf dem Nachbargrundstück entstehen
- erhebliche Wertminderung der Immobilie
- Um unser Grundstück überhaupt bebauen zu können mussten wir mit den Parteien Lamby / Schreuder&Broecheler ein unnützes Stück Land (Flurstück 566) von der Stadt Aachen (Herr Feiter...) erwerben und dort eine Baulast eintragen lassen. Ohne den Kauf hätten wir wahrscheinlich heute noch keinen bewilligten Bauantrag vorliegen. Gerade jetzt wirkt diese „Lösung“ wie eine Farce, denn der Stadt Aachen liegt anscheinend mehr an einem Großinvestor als an den einfachen Bürgern. Die Stadt Aachen (vertreten durch Herrn Feiter) hat hier die Macht- und Hilflosigkeit von Bürgern, sowie die Abhängigkeit von den Amtsträgern schamlos ausgenutzt um ein wenig Umsatz zu generieren.
- Wir haben im vorderen Bereich 2-3 „erhaltenswerte“ Bäume und unsere ganze Planung wird hierdurch eingeschränkt – auf dem Nachbargrundstück werden hunderte dieser Bäume einfach gefällt. Auch wir wollen natürlich weitere Bäume (Ersatzpflanzung) im hinteren Bereich des Gartens tätigen – aber beim einfachen Bürger ist dies dann ein Problem.

Auf eine weitere Auflistung verzichten wir an dieser Stelle, weil sämtliche weitere Punkte bereits gestern erläutert wurden.

Meine Verbesserungsvorschläge:

- Informationspolitik der Stadt Aachen sollte überdacht werden
- Wenn ein Informationsabend stattfindet, dann bitte mit allen verfügbaren Eckdaten, wie z.B. auch die Planung der Grenzabtrennung (Beschaffenheit, Höhe, Gestaltung der Zwischenfläche etc.) Diese lag gestern nicht vor und ist ein wesentlicher Bestandteil, da hier Interessenkonflikte entstehen
- Das ganze Areal könnte um 5 m. nach rechtsverschoben werden, um das Projekt Nachbarfreundlicher zu gestalten
- Ausgleichszahlung wegen deutlicher Wertminderung unser Immobilie



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist einheitlich geregelt und wird über Bekanntmachung in der Presse und Aushang vor Ort durchgeführt. Grundsätzlich besteht kein Anspruch, als Nachbar von Planverfahren direkt beteiligt zu werden. Von Seiten des Eigentümers besteht darüber hinaus die Pflicht sich über städtische Planungen zu informieren.
- Die Lärmschutzwand sowie die Aufschüttung werden in einem Abstand von ca. 5 m von der geplanten Wohnbebauung im Süden des Plangebietes errichtet. Es liegt hier weder eine Grenzbebauung noch eine Verletzung der Abstandflächen vor. Durch die Höhe der Aufschüttung sowie die darauf errichtete Lärmschutzwand wird der Nachbar dort nicht nur vor Lärm des geplanten Nahversorgers geschützt; die Aufschüttung mit Lärmschutzwand wirken auch als Sichtschutz zugunsten der Nachbarn. Die Privatsphäre bleibt somit gewahrt.
- Die Aussicht wäre hier nur Richtung Lebensmitteldiscounter „gestört“. Die Lärmschutzwand soll jedoch entsprechend gestaltet und mit Efeu oder ähnlicher Bepflanzung gestaltet werden.
- Aufgrund der Planung wird eine Neuplanung des Kanalsystems und der Entwässerung auf dem Grundstück erforderlich. Das Wasser, das sich zuvor auf dem Waldgrundstück gestaut hat, wird mit Hilfe einer Regenrückhaltung (Staukanal) gesammelt und gedrosselt auf 10l/s in die Kanalisation in das Trennsystem eingeleitet. Mit einer Verschärfung der Situation aufgrund der höheren Versiegelung und der Aufschüttung ist nicht zu rechnen.
- Eine konkrete Planung für die Werbeanlagen des Nahversorgers gibt es zum derzeitigen Verfahrensstand nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der Höhe und der Entfernung der Werbeanlagen wird diese Beleuchtung nachts nicht stören, zudem wird diese von der Aufschüttung / Lärmschutzwand noch abgeschirmt. Das Gebäude sowie die Lärmschutzwand wirken sich auf den südlichen Verlauf der Sonne nicht störend aus.
- Aufgrund der Aufschüttung und der geplanten Schallschutzwand werden die Abgasbelastungen sehr geringfügig sein.
- Die Aufschüttung wird in ca. 5 m Abstand zu der geplanten Wohnbebauung erfolgen, mit etwaigen Schäden am geplanten Wohngebäude ist nicht zu rechnen.
- Ausschließlich durch den Neubau einer ALDI Filiale kann nicht von einer Wertminderung des Grundstücks gesprochen werden. Es gibt bisher keine konkreten Faktoren, die auf eine Wertminderung hinweisen.
- Das Flurstück 566 musste zur ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstückes des Eingabestellers erworben werden.
- Die komplette Waldfläche wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen 1:1 ausgeglichen, zudem erfolgt zusätzlich ein Ausgleich der errechneten Ökopunkte. Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe neu aufgeforstet. Bei der Bestandsaufnahme des Grundstückes wurden keine einzelnen erhaltenswerten Bäume aufgenommen, da hier die komplette Waldfläche in ihrer Wertigkeit berechnet wird. Nur durch die Entfernung der Bäume ist eine städtebauliche Planung an dieser Stelle überhaupt möglich. Die Abwägung zwischen Baumschutz und den Zielen dieser Planung findet im Bebauungsplanverfahren statt. Wichtiger Bestandteil



der Prüfung der Umweltbelange stellt der Umweltbericht dar, der im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt wird.

- Zu diesem Zeitpunkt der Planung (Stand: Frühzeitige Beteiligung) lagen konkrete Details noch nicht vor. Man befindet sich hier noch in der Entwurfsplanung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück detaillierter dargestellt.
- Aufgrund der Begrenzung durch den Unteren Backertsweg und des nördlichen Fußweges ist es nicht möglich, das Plangebiet um 5 m nach rechts zu verschieben.

**Abwägungsvorschlag:**

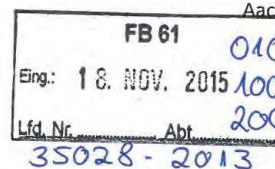
**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

9. 12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Postfach  
52080 Aachen



VEP und Änderung FNP 1980  
Lütticher Straße / Unterer Bachertsweg

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Im Prinzip gefällt mir der Gedanke, dass ein Nahversorger für den Ortsteil Bildchen geschaffen werden soll.

Da der vorgesehenen Standort in der Umweltprüfung zum FNP 2030 intensiv geprüft worden ist und als besonders schützenswert eingestuft wird, kann dieser Standort aus meiner Sicht nicht gewählt werden.

- Es handelt sich um ein Landschaftsschutzgebiet (siehe Umweltprüfung FNP 2030)
- Es handelt sich um einen schützenswerten alten Waldbestand von ca. 7500 m<sup>2</sup> Größe
- Es handelt sich um ein sehr nasses Gelände (Feuchtbiotop? Wasserspeicher?)
- Das Gelände muss um ca. 3-5 m aufgeschüttet werden und die angrenzenden Nachbarn müssen dann auf eine ca. 7 m hohe Wand schauen (ca. 4 m Aufschüttung + ca. 3 m Lärmschutzwand)
- Der durch die Anlieferung und dem normalen Betrieb des Discounters entsteht eine zusätzliche Lärmbelästigung (Kinderheim, Jugendbildungsstätte angrenzende Nachbarn...)
- Die Kinder des Kinderheimes und die Jugendlichen der Bildungsstätte müssen den vermutlich stark frequentierten Parkplatz überqueren was ein zusätzliches Gefahrenpotential darstellt (ca. 90 Kinder + ca. 50-60 Jugendliche täglich)
- Die Verkehrssituation besonders für den Fahrradweg (Bergab) ist ohne weitere Schutzmaßnahmen nicht tolerierbar. ( Jetzt ist die Situation verbessert worden, indem die Zufahrt bzw. Ausfahrt zu dem jetzigen Parkplatz durch eine Einbahnstraßenregelung entschärft worden ist)
- Neben dem unteren Backertsweg verläuft ein historischer Straßenbahndamm (Industriedenkmal?)

All diese Argumente sprechen gegen eine Bebauung an dieser Stelle. Die Verwaltung sollte prüfen, ob es keine geeignete Stelle in der Nähe gibt. (Tankstelle?)

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Schutzwürdigkeit der Prüffläche: Der Verlust von Wald bei der Fläche (AM-MI-05) wurde bei der Abwägung der alternativen Standorte in Kauf genommen. Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet.
- Die im Verlauf des Verfahrens erstellten detaillierten Gutachten gaben Anlass die Fläche (AM-MI-05) geringer zu bewerten als es noch die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 tat. Diese hat noch als mögliche Auswirkungen einer Durchführung der Planung auf dieser Fläche (AM-MI-05) zwei Auswirkungen als „Sehr erheblich bewertet“. Diese sind die Schutzgüter Boden und die Biotoptypen. Für das Schutzgut Boden haben das Gutachten des Ingenieurbüros Herbst vom 16.01.2105 und die zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 kein Vorliegen von Archivböden ergeben. Im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.2 letzter Absatz wird dies auch aus Sicht der Geländemorphologie bestätigt. Für die Biotoptypen ergab sich bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ebenfalls eine andere Bewertung: Die Großteil der Fläche ist ein Laubholzforst eingeführter Baumarten (Roteichen) mit dem Biotopwert 0,5<sup>11</sup>. Zum Vergleich: Ein Laubholzforst einheimischer Baumarten wird mit dem Biotopwert 0,8, sogar ein Fichtenforst noch höher mit einem Biotopwert 0,6 eingestuft. (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.3)
- Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag weist hier kein Feuchtbiotop aus. Es handelt sich hier um temporäres Stillgewässer welches sich einer zeitweisen wasserführenden Rinnenstruktur und der Einleitung des Niederschlagswassers aus der Entwässerung der B264 ergibt.
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wirkt sich auf die Inhalte der Landschaftsplanung aus. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Änderung Nr. 137. des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen. Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung war eine Änderung der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ vorgesehen. In der Zwischenzeit hat es eingehende Gespräche mit der Bezirksregierung gegeben, die eine Empfehlung ausgesprochen haben, den Bereich als Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel auszuweisen. Hier wird der Bereich des Plangebietes (gemäß Masterplan 2030 Stadt Aachen) von einer Forstfläche in eine Sondergebietsfläche geändert. Eine entsprechende Anfrage gem. § 34 LPIG wurde gestellt. Die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 137 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. (Siehe auch Stellungnahme 6.)
- Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer erstellt, alle Wohngebäude in direkter Nachbarschaft, einschließlich des noch nicht realisierten auf Flurstück 915, wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte von 55 dB (A) festzustellen. An der Anlieferung der geplanten ALDI Filiale ist Richtung Wohnbebauung im Südwesten die Errichtung einer Schallschutzwand geplant, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Im B-Plan ist eine Lärmschutzwand vorgesehen, die nur an der tiefsten Stelle der Senke zum Nachbargrundstück (Flurstück 915) insgesamt ca. sieben Meter misst. Dort wo die Privatstraße abzweigt wird trägt die Höhe über dem Gehweg Lütticher Straße ca. 3m.

<sup>11</sup> Die genannten Biotopwerte beziehen sich auf den „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Natur und Landschaft“

- Es ist aufgrund des Nahversorgers mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, der in der Regel generell durch Preuswald führt. Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Eine Querungsfurt ist unter diesen Bedingungen ausreichend und wird in Richtung Preuswald nach Westen verschoben neu angelegt. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg wird als Gehwegüberführung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß- und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Am Unteren Backertsweg wird entlang des Grundstücks ein Gehweg hergestellt, das Plangebiet selber ist so angelegt, dass es von allen Seiten fußläufig (und barrierefrei) problemlos erschlossen und gequert werden kann. Die Ausfahrt des Unteren Backertsweges wurde hinsichtlich der Linksabbiegespur Richtung Aachen im Verkehrsgutachten geprüft. Die Verkehrsqualität der Ausfahrt wird mit „gut“ eingestuft. Es ist hier, selbst im Berufsverkehr, mit geringen Wartezeiten zu rechnen. Die gesamte Planung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.
- Der benannte Straßenbahndamm aus dem Jahre 1907 parallel zum Unteren Backertsweg ist von der Planung nur unwesentlich betroffen. In der Denkmalliste ist dieser nicht eingetragen. Eine Denkmaleigenschaft liegt gemäß Unterer Denkmalbehörde nicht vor.
- Im Bereich der Siedlung Preuswald besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Geschäfte erst an der Schillerstraße und in Richtung Stadtzentrum an der Lütticher Straße in etwa vier Kilometer Entfernung erreichbar sind. Der Siedlungsbereich Preuswald ist bereits stark durch Wohnungsbau verdichtet, so dass es keine zentral gelegene Brachfläche oder Baulücke gibt. Die leerstehenden Ladeneinheiten in der Reimser Straße sind aufgrund der geringen Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geeignet und auch von der Größe für die Versorgung der Siedlung nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl (1874 Einwohner) von Preuswald ist ein Lebensmitteleinzelhändler auf die zusätzliche Wahrnehmung durch Kundschaft von der B264 angewiesen<sup>12</sup>. Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte lagen schon jenseits der Bahnlinie Richtung Belgien (Flur 67 / Flurstücke 916 .798 und 782) und waren damit noch schlechter angebunden.  
Die jetzige Liegenschaft wurde von der Stadt Aachen ausgewählt, da sie aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kerngebiet des Stadtteils für die Ansiedlung eines Nahversorgers besonders geeignet ist. Eine Nahversorgung für den Stadtteil Preuswald wurde von der Politik als wesentliches Mittel für die langfristige Stabilität und Lebensqualität im Stadtteil gesehen.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

<sup>12</sup> Positionspapier FuturaConsult zur Verträglichkeit vom 06.10.2014

10. 12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

FB 61	010
Eing.: 18. NOV. 2015	100
Lfd. Nr.	Abt. 200

Aachen, den 12.11.15  
Az. FB 61/620-35028-2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan 1980  
**-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 02.11.-13.11.2015

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Die Aufmerksamkeit für den Preusswald

Was mir nicht gefällt:

- Das die Geländeform - laut der Planung - verändert werden soll.
- Das der alte Straßenbahndamm - ein Zeugnis der Aachener Straßenbahngeschichte - in der Planung nicht als Zeitzeugnis berücksichtigt wurde.
- die Terminwahl → durch die gleichzeitige St. Martinsveranstaltung - konnten einige Bürgerinnen nicht an der Infoveranstaltung teilnehmen.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Aufmerksamkeit für Natur-, Pflanzen-, Tiere - Boden und Luft in unserer Stadt.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter:

[www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)

oder

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unten



12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den 12.11.15  
Az. FB 61/620-35028-2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan 1980  
**-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 02.11.-13.11.2015

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

die Moderation der Infoveranstaltung  
die engagierten Bürgerinnen und Bürger

Was mir nicht gefällt:

- Unklarheit über die Wegesicherung  
für Fußgänger und Fußgängerinnen, + ÖPNV-Nutzer,  
insbesondere für Schüler und Schülerinnen  
sowohl der Kinder von „Maria im Tann“  
als auch der Jugendlichen (ab 13J.) der  
Jugendberufshilfe  
ich befürchte eine höhere Gefährdung  
u.a. auch durch das erhöhte Verkehrsaufkommen

Meine Verbesserungsvorschläge:

keine Wegeführung über den Unteren  
Backertsweg für den Discounter.  
- keine Bebauung des Waldstückes  
- Nutzung der leerstehenden Ladenzeile Reimserstr.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter:  
[www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unten

12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den 12.11.15  
Az. FB 61/620-35028-2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan 1980  
**-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 02.11.-13.11.2015

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Die Planung einer Nahversorgung /  
Infrastruktur für den Preuswald

Was mir nicht gefällt:

Die Planung der Verkehrsführung an der Ecke  
Lütticherstr. / Unterer Backertsweg.  
Da diese Ecke für Radfahrer die aus Aachen kommen  
und Autofahrer aus dem Unteren Backertsweg sehr unübersicht-  
lich und somit gefährlich ist, wurde vor einigen Jahren  
die Ausfahrt des Parkplatzes an das westliche Ende verlegt.  
Zusätzlich wurde eine Einbahnstraßenregelung dort  
eingerrichtet.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Das leerstehende Ladenzentrum im Preuswald  
für die Nahversorgung nutzen.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter:  
[www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!



12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den 12.11.15  
Az. FB 61/620-35028-2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan 1980  
**-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 02.11.-13.11.2015

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Der Wille, eine Einkaufsmöglichkeit  
im Preuswald zu schaffen

Was mir nicht gefällt: das Schutzgebiet - LSG - anzutasten.

Was mir nicht gefällt: Die Vernichtung des Waldes überhaupt zu planen:  
- der Bäume - z.B. alte amerikanische Eichen  
sträucher und pflanzen - u.a. Bärlauch  
- des Lebensraumes der Tiere - und dies sehr  
wahrscheinlich über die geplante Baufläche hinaus  
wie z.B. Rehe, Vögel, Fledermaus durch Lärm + Abgase  
- das Vernichten des wertvollen Bodens + evtl. Beeinträchtigung  
- das Vernichten eines Stückchens Naherholungs-  
gebietes für die Aachener Bürger + Bürgerinnen

Meine Verbesserungsvorschläge: Den Wald - Wald sein lassen.  
Das leerstehende Einkaufszentrum im Preuswald  
ruhen oder schon entsiegelte Flächen in  
Aachen an Aldi + Co. vergeben.

→ b.w. →

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter:  
[www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben

- die Beeinträchtigung der Lebensqualität der Menschen im Preuswald - durch Lärm, erhöhtem Verkehr und eines unschönen Gebäudekomplexes
- erhöhte Lichtemission
- der Biotopverbund würde eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren
- zur Zeit werden in Aachen, einige Kaltlufteinzugsgebiete für die Stadt überplant<sup>z.B.</sup> - Vaalsstr. - Vorbach  
auch durch den Wegfall des Preuswaldstückchens kann es zu Beeinträchtigungen des Klimas kommen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Für die reibungslose Erschließung über den Unteren Backertsweg ist die Anpassung des Geländes zwingend notwendig. Aufgrund des Geländeverlaufs mit einem Höhenverlauf von ca. 6 m über die gesamte Strecke, wäre die Ansiedlung einer Bebauung ohne Aufschüttung des Geländes nicht denkbar.
- Der benannte Straßenbahndamm aus dem Jahre 1907 parallel zum Backertsweg ist von der Planung nur unwesentlich betroffen. In der Denkmalliste ist dieser nicht eingetragen.
- Die Terminfestlegung erfolgte bereits frühzeitig unter Berücksichtigung von anderen Terminen, Verfügbarkeit des Raumes etc. Der Termin des St- Martin-Zuges war der Verwaltung leider nicht bekannt; aber alle Termine im Stadtteil können dabei auch nicht berücksichtigt werden.
- Im Zuge des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurden verschiedene Umweltbelange durch Fachgutachten untersucht (Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bodengutachten und Umweltbericht). Es bestehen aufgrund der Planung keine erheblichen Bedenken. Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet. Die benannten 7.500 m<sup>2</sup> beinhalten ebenso den bereits versiegelten Wander-/ Kletterwaldparkplatz, dessen Flächen ca. 900 m<sup>2</sup> ausmacht.
- Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Eine Querungsfurt ist unter diesen Bedingungen ausreichend und wird in Richtung Preuswald nach Westen verschoben neu angelegt. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg wird als Gehwegüberfahung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Am Unteren Backertsweg wird entlang des Grundstücks ein Gehweg hergestellt, das Plangebiet selber ist so angelegt, dass es von allen Seiten fußläufig (und barrierefrei) problemlos erschlossen und gequert werden kann. Eine zusätzliche Gefährdung der Kinder und Jugendlichen kann somit ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund des Nahversorgers mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, die der in der Regel bereits durch Preuswald fahren.
- Die Problematik des Fahrradverkehrs an der Ein- und Ausfahrt ist bekannt und soll wie folgt gelöst werden: Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant. Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg wird als Gehwegüberfahung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt.
- Das Plangebiet sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen unterliegen dem Landschaftsschutz. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wirkt sich auf die Inhalte der Landschaftsplanung aus. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den genannten Bereich, die den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, werden gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG) mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat. (Siehe auch Stellungnahme 7.)

- Im Zuge des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurden verschiedene Umweltbelange durch Fachgutachten untersucht (Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bodengutachten und Umweltbericht). Es bestehen aufgrund der Planung keine Bedenken. Auf dem Plangebiet sind kaum Tierarten aufgenommen worden, aufgrund der direkten Lage an der Lütticher Straße ist es hier für die meisten Tierarten zu lärmintensiv.
- Das benannte vorhandene Ladenzentrum in der Reimser Straße entspricht bei Weitem nicht den Anforderungen eines modernen Nahversorgers. Die genannte Gesamtfläche dieses Ladenzentrums liegt bei ca. 300 m<sup>2</sup>, selbst kleine Unternehmen können hier nicht untergebracht oder wirtschaftlich betrieben werden. (Siehe auch Stellungnahmen 1., 2. und 23.)
- Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, alle angrenzenden Wohngebäude, wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte von 55 dB (A) festzustellen. (Siehe auch Stellungnahme 5.) Es ist aufgrund des Nahversorgers mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundenschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, die der in der Regel bereits durch Preuswald fahren. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität kann somit ausgeschlossen werden.<sup>13</sup>
- Eine konkrete Planung für die Werbeanlagen des Nahversorgers gibt es zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht. Durch die Lage in der 20m Anbauverbotszone und 40m Anbaubeschränkungszone der Bundesstrasse 264 (Lütticher Straße) erfordern die Werbeanlagen die Zustimmung des Landesbetriebes Straßen NRW. Die Werte des Lichtimmissionserlasses müssen eingehalten werden. Störende Lichtimmissionen sind damit auszuschließen.
- Biotopverbund: Es ist mit keiner Beeinträchtigung des Biotopverbundes zu rechnen. Der Umweltbericht erwartet in der Bestandsbeschreibung<sup>14</sup> keine Auswirkungen der Planung auf das nahegelegene Biotop „Biotop BK-5202-002 Buchenwälder am Klausberg“. Die im Verlauf des Verfahrens erstellten detaillierten Gutachten gaben Anlass, die die Prüffläche (AM-MI-05) geringer zu bewerten als es noch die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 tat. (siehe auch Stellungnahme 3.)

Der Umweltbericht<sup>15</sup> beschreibt zum Thema Klima die Lage des Plangebiet in einer Kaltluftbahn, die jedoch aufgrund des Höhenrückens des Aachener Waldes keine räumliche Verbindung zum klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessel aufweist. „Trotz der Planung und damit einhergehenden leichten verkehrlichen Zunahmen um etwa 10 % wird sich die lufthygienische Situation nur in geringem Maße verschlechtern, zumal davon auszugehen ist, dass die dortige lufthygienische Situation entlang der Lütticher Straße mit guter Durchlüftung im Vergleich zu innerstädtischen dicht bebauten Hauptverkehrsstraßen als sehr moderat zu bewerten ist.“<sup>16</sup>

### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

<sup>13</sup> „Verkehrsplanerische Beratung und Verkehrsgutachten im Rahmen des "VEP Preuswald" zur Errichtung eines Aldi-Marktes" BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 11/2015 Seite 16 ff.

<sup>14</sup> Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 Lütticher Straße / Unterer Backertsweg –Stand 02.05.2016, – Kapitel 1.2.2.1...Seite 10

<sup>15</sup> Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 Lütticher Straße / Unterer Backertsweg –Stand 02.05.2016, – Kapitel 1.2.5 ff.Seite 17

<sup>16</sup> Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 Lütticher Straße / Unterer Backertsweg –Stand 02.05.2016, –Kapitel 1.2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben, Seite 18

11. 12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den 12.11.2015  
Az. FB 61/620-35028-2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan 1980  
**-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 02.11.-13.11.2015

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Die Informationsveranstaltung, vor allem die gelungene Moderation

Was mir nicht gefällt: Die vorgestellte Planung sieht offensichtlich den Abbruch des alten Straßenbahndammes am linken Backertsweg vor. Dieses technische Bauwerk verläuft parallel zum Backertsweg. Damals, 1907, wurde die Straßenbahntrasse in einem weiten Bogen durch den Wald geführt, weil die Lütticher Straße für den Straßenbahnbetrieb zu steil war. Der Damm wurde angelegt um die feuchte Niederung des oberen Tälje-Baches zu überwinden und ist so ein Zeugnis der Pionierzeit des öffentlichen Nahverkehrs.

Meine Verbesserungsvorschläge: Erhalt dieses historischen Bodendenkmales, sowie Verzicht auf eine Bebauung an dieser Stelle. Nutzung des Ladenzentrums an der Reimser Straße

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter:  
[www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!



12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

FB 61	
Eng.: 13. NOV. 2015	010 100 200
Lfd. Nr. ....	Abt. ....

Aachen, den 12.11.2015  
Az. FB 61/620-35028-2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan 1980  
**-Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 02.11.-13.11.2015

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

**Was mir gefällt:** Die Bemühungen seitens der Verwaltung, die Lebensqualität in der Siedlung Prenswald zu verbessern, Die Bürgerbeteiligung

**Was mir nicht gefällt:** Die Rodung einer so großen Waldfläche sowie die Überbauung eines Quellbaches (auch wenn er nur temporär Wasser führt) - Durch die geplante Baumaßnahme geht eben diese Fläche an wertvollem Boden unwiederbringlich verloren. Rehwild, Vögel und andere Tierarten würden durch die intensive Nutzung (von 6<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup>) weit über das Plangebiet hinaus zurückgedrängt. - Die Größe der zukünftig versiegelten Flächen (Gebäude Parkplätze und verbreiterte Straße) (Gefährdung des Fahrradverkehrs)

**Meine Verbesserungsvorschläge:**

Rücknahme der Planung, Verzicht auf eine Bebauung an dieser Stelle, Erhaltung des Waldgebietes

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter:

[www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)

oder

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Der benannte Straßenbahndamm aus dem Jahre 1907 parallel zum Unteren Backertsweg ist von der Planung nur unwesentlich betroffen. In die Denkmalliste ist dieser nicht eingetragen.
- Das vorhandene Ladenzentrum, ehemaliger Spar-Markt, in der Reimser Straße entspricht bei Weitem nicht den Anforderungen eines modernen Discounters. (Siehe auch Stellungnahmen 1. , 2. und 23.) Die genannte Gesamtfläche dieses Ladenzentrums liegt bei ca. 300 m<sup>2</sup>, selbst kleine Unternehmen können hier nicht untergebracht oder wirtschaftlich betrieben werden. Außerdem fehlen Flächen für Stellplätze.
- Im Laufe des Verfahrens wurden mehrere Standorte für die Ansiedlung des Nahversorgers geprüft. Allerdings erfüllten diese entweder nicht die entsprechenden Anforderungen oder es entstanden Probleme bzgl. geschützter Gewässer. Die jetzige Liegenschaft wurde von der Stadt Aachen ausgewählt, da sie aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kerngebiet des Stadtteils für die Ansiedlung eines Nahversorgers besonders geeignet ist.  
Die benannten 7.500 m<sup>2</sup> beinhalten ebenso den bereits versiegelten Wander-/ Kletterwaldparkplatz, dessen Flächen ca. 900 m<sup>2</sup> ausmacht. Die Waldrandlage bleibt der Siedlung in großen Teilen erhalten.
- Der besagte Tüljebach verläuft lediglich auf dem benachbarten Grundstück. Auf dem Grundstück selber entstehen sich, aufgrund des abschüssigen Geländeverlaufs, immer wieder temporäre Wasser- / Regeansammlungen, welche vom Hang in das Grundstück fließen und unten in der Senke verbleiben. Im Zuge der Planung kommt es zusätzlich zu einer Neuplanung der Entwässerung. Die Einleitung in das Trennsystem der STAWAG erfolgt aus Gründen der Kanalhydraulik und des Hochwasserschutzes gedrosselt.
- Im Zuge des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurden verschiedene Umweltbelange durch Fachgutachten untersucht (Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bodengutachten und Umweltbericht). Es bestehen aufgrund der Planung keine Bedenken. Im Plangebiet sind kaum Tierarten aufgenommen worden, aufgrund der direkten Lage an der Lütticher Straße ist es hier für die meisten Tierarten zu lärmintensiv.
- Die Anforderung eines Nahversorgers an eine Liegenschaft haben eine entsprechende Größe zur Folge, dabei muss nicht nur die reine Verkaufsfläche betrachtet werden sondern auch Anforderungen aus der Logistik, den geforderten Stellplatznachweisen und weiteren Auflagen. Es handelt sich bei dieser Planung schon um einen kleinflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup>. Eine kleinere und kompaktere Lösung ist kaum möglich.
- Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den Unteren Backertsweg soll als Gehwegüberführung ausgebildet werden. Dadurch wird der Fuß- und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Hier erfolgen noch weitere Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

12. 11.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den 11.11.15  
Az. FB 61/620-35028-2013

010  
100  
200

VEP u Änd.FNP 1980

## - -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Die Verkehrssituation an der Einmündung Unteres  
Backertsweg in die Lütticher Straße ist jetzt schon - ohne Aldi -  
gefährlich. Im morgendlichen Berufsverkehr queren die

Was mir nicht gefällt: Kinder/Jugendliche des Heimes Marie im Turm  
- in Eile - die Lütticher Straße und die Autofahrer aus  
Hergenthal, Kelmis, Prenzweid fahren - in Eile -  
Richtung Aachen. Die Ansiedlung eines Nestes im  
diesem Bereich würde wegen der dunn ein- und  
ausfahrenden Fahrzeuge die Situation noch gefährlicher  
machen

Deshalb muß m. E. eine Ampel installiert werden,  
Meine Verbesserungsvorschläge: zum Schutz der Kinder und Jugendlichen  
aus Marie im Turm und zum Schutz der auf dem  
Fahrradweg aus Richtung Aachen kommenden Radfahrer.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.  
Eingaben auch unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder

**Unterschrift:**

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

**Stellungnahme der Verwaltung:**

- Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Am Unteren Backertsweg wird entlang des Grundstücks ein Gehweg hergestellt, das Plangebiet selber ist so angelegt, dass es von allen Seiten fußläufig und barrierefrei und dadurch problemlos erschlossen und gequert werden kann. Eine zusätzliche Gefährdung der Kinder und Jugendlichen kann somit ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund des Nahversorgers mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, die der in der Regel generell durch Preuswald fahren. Laut Verkehrsgutachten, ist eine Ampel entbehrlich. Ob eine Lichtsignalanlage an der Lütticher Straße zu installieren ist wird derzeit geprüft, Abstimmungen mit dem Landesbetrieb NRW finden diesbezüglich noch statt.

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen**

13. 13.11.2015

FB 61	016
Eing.: 18. NOV. 2015	100
Lfd. Nr. ....	Abt. ....
	200

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 13.11.2015 10:14  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

35028-2013

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Unterer Backertsweg Aldi Neubau

Kritik: Verkehrsführung: Erstrebenswert wäre eine insgesamt Verlangsamung des Verkehrs. Z.B. Tempolimit 50kmh, Ampelanlage oder ein Kreisverkehr. Letzteres würde ich besonders begrüßen.

Zustimmung: Eine Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens finde ich prima. Die Bewohner von Bildchen und der Siedlung Preuswald warten schon sehr lange auf eine Einkaufsmöglichkeit. Vor allem für Rentner und ärmer Menschen stellt die Ansiedlung eines Discounters eine erhebliche Erleichterung ihres Alltages dar.

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

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

Datum des Mailversand: 13.11.2015 - 10:14:36

**Stellungnahme der Verwaltung:**

- Das Verkehrsgutachten empfiehlt ebenso eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße. Die Installation einer Ampelanlage wäre dann aufgrund des vorliegenden Verkehrsgutachtens an dieser Stelle nicht mehr notwendig. Ob an eine Lichtsignalanlage an der Lütticher Straße zu installieren ist wird derzeit geprüft, hier finden noch Abstimmungen mit dem Landesbetrieb NRW statt.

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen**

14. 12.11.2015

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 12.11.2015 19:32  
**Betreff:** Feedback Planverfahren



Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Lütticher Str. / Unterer Backertsweg

Kritik: Umplanung der LKW-Anlieferung auf die Rückseite, den gesamten Gebäudekomplex weiter nach rechts verschieben, um auf der Seite der direkten Anwohner ausreichend Platz für optisch besseren u. effizienteren Lärmschutz zu haben (sanfter Böschungsanstieg) und um Verschattung zu vermeiden, dies könnte auch durch Tiefgaragenstellplätze ermöglicht werden. Eine kleinere u. kompaktere Lösung wäre sinnvoller, es muss zur Nahversorgung kein Discounter sein, der nur auf einer Ebene angelegt ist, eine Alternative wäre ein Nahversorger wie z.B. die Rewefiliale im Bunker (Lütticher Str.): weniger Grundfläche, weniger Parkraum notwendig. Im Stadium des Vorentwurfs sollte ein Umplanung zugunsten der unmittelbaren Anwohner, die stark von dem zunehmenden Verkehr, -slärm, Abgasen, etc betroffen sein werden, ja möglich sein.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

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

Datum des Mailversand: 12.11.2015 - 19:31:59



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Im Zuge der Entwurfsplanung wurden mehrere Varianten für den Standort der Anlieferung geprüft. Die Überprüfung mithilfe der Lkw-Schleppkurven im Verkehrsgutachten ergab, dass eine Anlieferung auf der Seite Richtung Unterer Backertsweg nicht möglich ist. Ein wichtiger Aspekt bei dieser Entscheidung war, dass dieser vordere Bereich als Ersatz für die Kletterparkstellplätze dient und querende Fußgänger Verkehre Richtung Waldweg/Maria im Tann aufweist. Die besondere Gefahr bei LKW-Anlieferungen liegt im Rückwärtsrangieren. Deswegen wurde abgewogen diese Verkehre nicht die Fußgängerströme kreuzen zu lassen. Die Lärmbelastungen werden durch die im Gutachten des Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer beschriebenen Maßnahmen eingedämmt. Aufgrund der Zufahrt über den vorhandenen Unteren Backertsweg ist es nicht möglich, das Plangebiet nach Nord-Osten zu verschieben.
- Das Gebäude sowie die Lärmschutzwand liegen nördlich des geplanten Nachbargebäudes. Sie wirken sich auf die Belichtung des Gebäudes nicht störend aus.
- Aufgrund der Notwendigkeit zu unterirdischen Rückhaltemaßnahmen im Rahmen der Entwässerung und des Hochwasserschutzes ist der Bau einer Tiefgarage an dieser Stelle nicht möglich.
- Ein Lebensmittel-Discountmarkt hat eine geringere Flächenanforderung als ein Vollsortimenter (z.B. REWE, EDEKA). Bei der geplanten Filiale handelt es sich zudem um eine kleinflächige Filiale mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>. Eine kleinere und kompaktere Lösung ist kaum möglich. Der genannte REWE-City an der Schanz verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 670 m<sup>2</sup>. Konzepte über mehrere Etagen und Tiefgaragenstellplätze finden in Lagen wie Preuswald außerhalb der Innenstadt kaum Akzeptanz durch die Konsumenten.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

15. 11.11.2015

Von:  
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
Datum: 11.11.2015 20:10  
Betreff: Bebauung Unterer Backertsweg

Aachen, den 11.11.2015

FB 61	010
Eing.: 12. NOV. 2015	100
Lfd. Nr.	Abt. 200
35028-2013	

Meine Verbesserungsvorschläge:

Für eine sichere Verkehrsführung und ein gefahrloses Überqueren der Lütticher Str, in Höhe Maria im Tann , Unterer Backertsweg, sollte u n b e d i n g t eine Ampelanlage installiert werden !

#### Stellungnahme der Verwaltung:

- Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg wird als Gehwegüberführung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Am Unteren Backertsweg wird entlang des Grundstücks ein Gehweg hergestellt, das Plangebiet selber ist so angelegt, dass es von allen Seiten fußläufig (und barrierefrei) problemlos erschlossen und gequert werden kann. Eine zusätzliche Gefährdung der Kinder und Jugendlichen kann somit ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund des Nahversorgers mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, die der in der Regel generell durch Preuswald fahren. Ob an eine Lichtsignalanlage an der Lütticher Straße zu installieren ist wird derzeit geprüft, hier finden noch Abstimmungen mit dem Landesbetrieb NRW statt. Laut Verkehrsgutachten ist diese entbehrlich.

#### Abwägungsvorschlag:

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.**

16. 12.11.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ FNP-Änderung  
Lütticherstr. / Unterer Backertsweg

12.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung für den o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung möchten wir uns mit Hinweisen zur Situation der in unserer Einrichtung lebenden Kinder und Jugendlichen beteiligen: Bei der Verkehrsführung und den Überquerungsmöglichkeiten der Lütticherstraße ist unbedingt auf eine größtmöglich gefahrlose Lösung zu achten. Aufgrund der verschiedenen Verkehrsunfälle in den vergangenen 30 Jahren mit Todesfolge für Kinder und andere Fußgänger, die bis heute nicht zu einer Entschärfung der kritischen Verkehrslage geführt haben, muss bei einer Neugestaltung der Verkehrsführung unbedingt die Sicherheit unserer Kinder sowie der zahlreichen Spaziergänger, die von der Haltestelle „Maria im Tann“ auf die andere Straßenseite Richtung „Entenpfuhl“ wechseln, beachtet und verbessert werden. Zudem brauchen unsere Kinder beim Verlassen der Bushaltestelle in unser Gelände einen sicheren Fußweg, der nicht über den geplanten Parkplatz des künftigen Discounters führen darf. Schließlich bitten wir darum, dass für ausreichend Parkraum für die Besucher des Kletterwaldes gesorgt wird, da ansonsten besonders in den Sommermonaten unser Gelände als Parkraum missbraucht wird.

Im Übrigen sind wir mit der Aussicht auf einen Discounter im Bereich Preuswald und der damit verbundenen Schaffung von Nahversorgung und gleichzeitigen Attraktivierung des Wohngebietes sehr zufrieden. Mit Beidem wird auch die Aufenthalts- und Wohnqualität der bei uns lebenden Kinder und Jugendlichen erheblich verbessert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

- Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegerspur geplant, Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg wird als Gehwegüberführung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt. Am Unteren Backertsweg wird entlang des Grundstücks ein Gehweg hergestellt, das Plangebiet selber ist so angelegt, dass es von allen Seiten fußläufig (und barrierefrei) problemlos erschlossen und gequert werden kann. Eine zusätzliche Gefährdung der Kinder und Jugendlichen kann somit ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund des Nahversorgers mit geringfügigen Mehrverkehren zu rechnen, da die Kundschaft hauptsächlich aus Pendlerverkehr bestehen wird, die der in der Regel generell durch Preuswald fahren.
- Der derzeitige Wander- / Kletterwaldparkplatz wird auf dem Plangebiet mit 25 Stellplätzen ersetzt, diese werden durchgängig für öffentlich zugänglich sein.

**Abwägungsvorschlag:**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.  
Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen, den Anregungen in Teilen zu folgen**

17. 06.11.2015

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 06.11.2015 11:43  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

FB 61	010
Eing.: 18. NOV. 2015	100
Lfd. Nr. ....	Abt. ....
35028 - 2013	

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Lütticher Straße/Unterer Backertsweg

Kritik: mehr Fahrradstellplätze. Da es als Fuß läufig gepriesen wird, ist es vor allem auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Im Lageplan wird eine Fahrradstation gezeigt, doch im Erläuterungsbericht fehlt es völlig.

Zustimmung: es insgesamt

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

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

Datum des Mailversand: 06.11.2015 - 11:43:12

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Es werden im Plangebiet ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt; und als Bestandteil in den Durchführungsvertrag aufgenommen, durch den sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan) verpflichtet.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.  
Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.**

18. 13.11.2015

Seite 1 von 1

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Bebauung Aldi Lütticher Str.**

FB 61	010
Eing:	18. NOV. 2015 100
1. Et. Nr.	Abt. 200
35028-2013	

**Von:**  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 13.11.2015 16:34  
**Betreff:** Bebauung Aldi Lütticher Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Montag den 2. November 2015 besuchte ich Ihre Veranstaltung im Gemeindezentrum Maria im Tann zwecks Vorstellung der geplanten Aldifiliale an der Lütticher Str./Preusswald.

Aus meiner Sicht gab es nur unzureichende Informationen über den geplanten Lärmschutz, hier insbesondere für die Anliefersituation. Es wurde auf die Einhaltung einer bestimmten DIN-Norm gesprochen. Jedoch gab es keinerlei Informationen wie der Lärmschutz tatsächlich aussehen soll und welche Höhe dieser haben soll und aus welchem Materialien dieser sein soll. Hierzu sind mehr Informationen notwendig.

Desweiteren scheint mir der aus dem geplanten Parkplatz ausfahrende Verkehr nach links Richtung Stadt nicht ausreichend bedacht. Ebenso ist die Absicherung des Fahrradverkehrs noch nicht gelöst.

Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung und erwarte gerne Ihre weiteren Informationen.

Mit freundlichen Grüßen

file:///C:/Users/HMueller/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/5646111AStadt\_Aachen... 18.11.2015



Seite 1 von 2

**Holger Müller - AW: Antw: Bebauung Aldi Lütticher Str.**

---

**Von:**  
**An:** Holger Müller<Holger.Mueller@mail.aachen.de>  
**Datum:** 18.11.2015 19:47  
**Betreff:** AW: Antw: Bebauung Aldi Lütticher Str.

---

Sehr geehrter Herr Müller,

vielen Dank für Ihre Nachricht. Hier meine Postadresse:

---

**Von:** Holger Müller [[Holger.Mueller@mail.aachen.de](mailto:Holger.Mueller@mail.aachen.de)]  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. November 2015 13:27  
**An:**  
**Betreff:** Antw: Bebauung Aldi Lütticher Str.

Sehr geehrter Herr  
vielen Dank für Ihre Nachricht. Bitte geben Sie uns freundlicherweise auch Ihre Postadresse, damit wir Sie auch per Post kontaktieren können.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag  
Holger Müller  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
der Stadt Aachen  
Tel. 0241/432-6126  
Fax. 0241/432-6199  
E-Mail: [holger.mueller@mail.aachen.de](mailto:holger.mueller@mail.aachen.de)

13.11.2015 16:34 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Montag den 2. November 2015 besuchte ich Ihre Veranstaltung im Gemeindezentrum Maria im Tann zwecks Vorstellung der geplanten Aldifiliale an der Lütticher Str./Preusswald.

Aus meiner Sicht gab es nur unzureichende Informationen über den geplanten Lärmschutz, hier insbesondere für die Anliefersituation. Es wurde auf die Einhaltung einer bestimmten DIN-Norm gesprochen. Jedoch gab es keinerlei Informationen wie der Lärmschutz tatsächlich aussehen soll und welche Höhe dieser haben soll und aus welchem Materialien dieser sein soll. Hierzu sind mehr Informationen notwendig.

Desweiteren scheint mir der aus dem geplanten Parkplatz ausfahrende Verkehr nach links Richtung Stadt nicht ausreichend bedacht. Ebenso ist die Absicherung des Fahrradverkehrs noch nicht gelöst.

file:///C:/Users/HMueller/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/564CD5B4Stadt-ACAC-... 19.11.2015

Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung und erwarte gerne Ihre weiteren Informationen.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer erstellt, alle angrenzenden Wohngebäude, wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte von 55 dB (A) festzustellen. Die Lärmschutzwand wird entsprechend gestaltet und mit Efeu oder ähnlicher Bepflanzung gestaltet. Zu diesem Zeitpunkt der Planung erschien es schwierig bereits konkrete Details darzulegen. Man befindet sich hier noch in der Entwurfsplanung. Das Lärmschutzgutachten wird zur öffentlichen Auslegung mit ausgelegt und wird damit jedem zugänglich gemacht.
- Die Lärmschutzwand wird entsprechend gestaltet und mit Efeu oder ähnlicher Bepflanzung versehen.
- Die Ausfahrt des Unteren Backertsweges wurde hinsichtlich der Linksabbiegespur Richtung Aachen im Verkehrsgutachten geprüft und bezüglich der Verkehrsqualität als „gut“ eingestuft. Es ist selbst im Berufsverkehr mit geringen Wartezeiten zu rechnen.
- Die Problematik des Fahrradverkehrs an der Ein- und Ausfahrt ist bekannt und soll mittels einer geplanten Rechtsabbiegespur geplant aus Richtung Aachen kommend -gelöst werden. Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den Unteren Backertsweg wird als Gehwegüberführung ausgebildet. Hierdurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen in Teilen zu folgen.**

19. 13.11.2015

An den Oberbürgermeister  
 Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
 Postfach  
 52080 Aachen

Aachen, den 13.11.2015



**Mein Kommentar zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur FNP-Änderung Unterer Backertsweg**

Prinzipiell ist die Errichtung einer Einkaufsmöglichkeit hier in Bildchen/Preuswald ein guter Gedanke. Natürlich ist es in der hier bewaldeten und begrüneten Umgebung sehr schwierig einen geeigneten Standpunkt zu finden. Sicherlich wurden sich über verschiedene Standpunkte sehr viele Gedanken gemacht und letztendlich das Gebiet am Unteren Backertsweg dafür ausgesucht. Für die Bewohner fußläufig zu erreichen.

**Mein größter Kritikpunkt** ist nun leider diese Standortwahl. Es ist ein 7500 Quadratmeter großes Waldgebiet was zudem im Entwurf zum neuen FNP mit der höchsten Schutzstufe ausgewiesen ist:

**AM-MI 05:**

Auszug aus der Tabelle 3 der Umweltprüfung des neuen FNP:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Prüffläche	Name	Fläche (m²)	Tiere Pflanzen	Landschaft / Freiraum	Böden	Oberflächen- gewässer	Grund- wasser	Klima	Luft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter	Gesamtbewertung
2	AM-MI-05	Preuswald / Lütticher Straße	10287	4R	3	4R	n.a.P	2	2V	0	2 (P)	0	4

4	sehr erheblich	P	Prüfung im FNP	<b>Gesamtbewertung Umweltprüfung (letzte Spalte)</b> A Mehrere Schutzgüter sehr erheblich, Rücknahmerechtigung für mehrere Schutzgüter. C Ein Schutzgut sehr erheblich, Rücknahmerechtigung. E Mehrere Schutzgüter erheblich, teilweise Verkleinerung oder Rücknahme empfohlen. F Mehrere Schutzgüter erheblich.
3	erheblich	(P)	Prüfung in nachfolgenden Verfahren	
2	bedingt erheblich	V	Nachteilige Auswirkungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verflüchtigt bzw. vermieden werden	
1	geringfügig	R	Aus Umweltsicht wird eine Rücknahme der Baufächenderstellung empfohlen	
0	nicht relevant	TR	Aus Umweltsicht wird eine Teilrücknahme empfohlen	
pos	positiv	n.a.	Fläche im Rahmen der Bodenbelastungskarte (BBK) nicht untersucht	

Siehe auch Anhang 2 des neuen FNP (Umweltprüfung) Seite 59 – 62:  
Verlust von alten Mischwaldflächen mit sehr hoher Bedeutung. Sehr erheblich

**Außerdem handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet!**

**Weitere Kritikpunkte:**

- Die Verkehrsführung scheint mir nicht ausgereift, Abbieger vom Parkplatz in Richtung Innenstadt müssen die, insbesondere im Berufsverkehr stark befahrene, stadtaußwärts führende Spur der Lütticher Straße überqueren, was sicherlich Staus auf dem Parkplatz nach sich ziehen wird.
- Radfahrer, die bergab stadtaußwärts fahren, sind durch den Autoverkehr von und auf den Parkplatz besonders gefährdet. Hier gibt es bisher keine sichere Lösung.
- Wie sieht es mit der Lärmbelästigung aus? Sind die Anwohner, nebenan und gegenüber, ausreichend geschützt?

Viel Zuspruch erhielt auf der Bürgeranhörung der Vorschlag innerhalb der Siedlung einen Nahversorger einzurichten. Das alte Ladencenter steht leer und die Flächen, auf denen sich bis vor kurzem noch Garagen befanden sind nun Brachen. Ich sehe hier eine Alternative.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Im Laufe des Verfahrens wurden mehrere Standorte für die Ansiedlung des Nahversorgers geprüft. Allerdings erfüllten diese entweder nicht die entsprechenden Anforderungen oder es entstanden Probleme bzgl. geschützter Gewässer. Die jetzige Liegenschaft wurde von der Stadt Aachen ausgewählt, da sie aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kerngebiet des Stadtteils für die Ansiedlung eines Nahversorgers besonders geeignet ist.
- Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Der Verlust von Wald bei der Fläche (AM-MI-05) wurde bei der Abwägung der alternativen Standorte in schließlich in Kauf genommen. Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet.  
Die im Verlauf des Verfahrens erstellten detaillierten Gutachten gaben Anlass die Fläche (AM-MI-05) geringer zu bewerten als es noch die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 tat. Diese hat noch als mögliche Auswirkungen einer Durchführung der Planung auf dieser Fläche (AM-MI-05) zwei Auswirkungen als „Sehr erheblich bewertet“. Dieses sind die Schutzgüter Boden und die Biotoptypen. Für das Schutzgut Boden haben das Gutachten des Ingenieurbüros Herbst vom 16.01.2105 und die zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 kein Vorliegen von Archivböden ergeben. Im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.2 letzter Absatz wird dies auch aus Sicht der Geländemorphologie bestätigt.
- Für die Biotoptypen ergab sich bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ebenfalls eine andere Bewertung: Die Großteil der Fläche ist ein Laubholzforst eingeführter Baumarten (Roteichen) mit dem Biotopwert 0,5<sup>17</sup>. Zum Vergleich: Ein Laubholzforst einheimischer Baumarten wird mit dem Biotopwert 0,8, sogar ein Fichtenforst noch höher mit einem Biotopwert 0,6 eingestuft<sup>18</sup>.
- Die Waldrandlage bleibt der Siedlung Preuswald weiterhin in großen Teilen erhalten.
- Die Ausfahrt des Unteren Backertsweges wurde hinsichtlich der Linksabbiegespur Richtung Aachen im Verkehrsgutachten geprüft. Die Verkehrsqualität der Ausfahrt wird mit „gut“ eingestuft. Es ist hier, selbst im Berufsverkehr, mit geringen Wartezeiten zu rechnen.
- Die Problematik des Fahrradverkehrs an der Ein- und Ausfahrt ist bekannt und soll wie folgt gelöst werden: eine entsprechende Beschilderung als Warnhinweis und eine mögliche Anpassung des Bodenbelags zur Entschleunigung. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegespur geplant, Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg soll als Gehwegüberführung ausgebildet werden. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt.

<sup>17</sup> Die genannten Biotopwerte beziehen sich auf den „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Natur und Landschaft“

<sup>18</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.3, S. 3 ff., Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR

- Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer erstellt, alle angrenzenden Wohngebäude, wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitung der Grenzwerte von 55 dB (A) festzustellen.
- Das benannte vorhandene Ladenzentrum, ehemaliger Spar-Markt, in der Reimser Straße entspricht bei Weitem nicht den Anforderungen eines modernen Nahversorgers. (siehe auch Stellungnahmen 1. , 2. und 23 ) Die genannte Gesamtfläche dieses Ladenzentrums liegt bei ca. 300 m<sup>2</sup>, selbst kleine Unternehmen können hier nicht untergebracht oder wirtschaftlich betrieben werden. Stellplatzflächen fehlen zudem. Die Anforderungen modernen Einzelhandels nach Logistik (LKW-Anlieferung), Lagermöglichkeiten, Stellplätzen, vor allem aber Verkaufsfläche können nicht untergebracht werden.

**Abwägungsvorschlag:**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen in Teilen zu folgen.**



20. 11.11.2015

Seite 1 von 1

Aachen, den 11.11.2015



**Was mir nicht gefällt:**

Daß wiederum Wald gerodet wird ( ca. 7500 Quadratmeter ), obwohl in der Umweltprüfung des Flächennutzungsplans die Rücknahme der Baufläche AM-MI-05 empfohlen wird.  
Die Planung widerspricht den Festsetzungen des Landschaftsplans und hat sehr erhebliche Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Mensch, sowie bedingt erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft,  
insbesondere auf das Grundwasser ( 4 Meter unter Flur ).

**Meine Verbesserungsvorschläge:**

Erhaltung des bestehenden Laubwaldes am Untern Backertsweg. Keine Rodungen zur Gewinnung von Bauland im Bereich Bildchen / Preuswald.

### Stellungnahme der Verwaltung:

- Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet.  
Die im Verlauf des Verfahrens erstellten detaillierten Gutachten gaben Anlass die Fläche (AM-MI-05) geringer zu bewerten als es noch die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 tat. Diese hat noch als mögliche Auswirkungen einer Durchführung der Planung auf dieser Fläche (AM-MI-05) zwei Auswirkungen als „Sehr erheblich bewertet“. Diese sind die Schutzgüter Boden und die Biotoptypen. Für das Schutzgut Boden haben das Gutachten des Ingenieurbüros Herbst vom 16.01.2015 und die zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 kein Vorliegen von Archivböden ergeben. Im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.2 letzter Absatz wird dies auch aus Sicht der Geländemorphologie bestätigt. Für die Biotoptypen ergab sich bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ebenfalls eine andere Bewertung: Die Großteil der Fläche ist ein Laubholzforst eingeführter Baumarten (Roteichen) mit dem Biotopwert 0,5<sup>19</sup>. Zum Vergleich: Ein Laubholzforst einheimischer Baumarten wird mit dem Biotopwert 0,8, sogar ein Fichtenforst noch höher mit einem Biotopwert 0,6 eingestuft. (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.3)
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wirkt sich auf die Inhalte der Landschaftsplanung aus. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren der 137. FNP-Änderung durchgeführt. Hier wird der Bereich des Plangebietes von der Darstellung Wald in eine M-Darstellung geändert. Die Bezirksregierung Köln hat bereits eine positive Anpassungserklärung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW abgegeben. (siehe auch Stellungnahme 6.) Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet. Die benannten 7.500 m<sup>2</sup> beinhalten ebenso den bereits versiegelten Wander-/ Kletterwaldparkplatz, dessen Fläche ca. 900 m<sup>2</sup> ausmacht. Die Waldrandlage bleibt der Siedlung weiterhin in großen Teilen erhalten.
- Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind durch Fachgutachten vertieft geprüft und bewertet worden (Umweltbericht). Im Ergebnis und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Planung keine schädlichen Eingriffe für die Schutzgüter Tier, Mensch und Natur zur Folge, die nicht ausgeglichen werden.
- Die Planung wird keine schädlichen Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Im Zuge der Planung kommt es zusätzlich zu einer Neuplanung des Entwässerung. Im Plangebiet befindet sich keine Grundwassermessstelle<sup>20</sup>. Es liegt sowohl außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermenquellzuges.

### Abwägungsvorschlag:

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen**

<sup>19</sup> Die genannten Biotopwerte beziehen sich auf den „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Natur und Landschaft“

<sup>20</sup> Quelle: Grundwassermessstellenkataster

21. 12.11.2015

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

FB 61	010
Eing.: 18. NOV. 2015	100
Lfd. Nr.	Abt. 200

Aachen, den 12.11.2015  
Az. FB 61/620-35028-2013

VEP u Änd.FNP 1980

## - -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Die Idee den Preuswald wieder auf zuwerten.

Was mir nicht gefällt: - Der geplante Standort gefällt mir nicht!

Auf dieser Fläche versickern verschiedene Wasserzuflüsse.

Schon z. Zt. sind die Kanäle überlastet und bei starkem Regen  
Läuft das Wasser auf unsere Grundstücke (s. Anl. 1).

Soll der Kanal auch vergrößert werden?

Der eingeplane Fußweg aus dem Preuswald ist weder beleuchtet,  
noch wird er im Winter geräumt. Soll das geändert werden?

Die geplante ~~ausf~~ Ausfahrt wird m.E zum Unfallbrennpunkt!

Auch fürchte ich, das Plew's aus dem Preuswald die Abkürzung

Meine Verbesserungsvorschläge: über den Fußweg (wie jetzt auch schon

ab und zu passiert) nehmen, wenn ein Rückstau zur

Lütticher Str. entsteht. (s. Anl. 2)

Um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten sind auch Einkäufer  
z. B. aus Kelmis nötig. Die zusätzlich mit dem Plew anfahren  
müssen - d.h. zusätzlicher Verkehrslärm / Abgase etc. für ~~den~~ uns  
als direkte Anwohner.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.

Eingaben auch unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)

oder

Unterschrift:

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

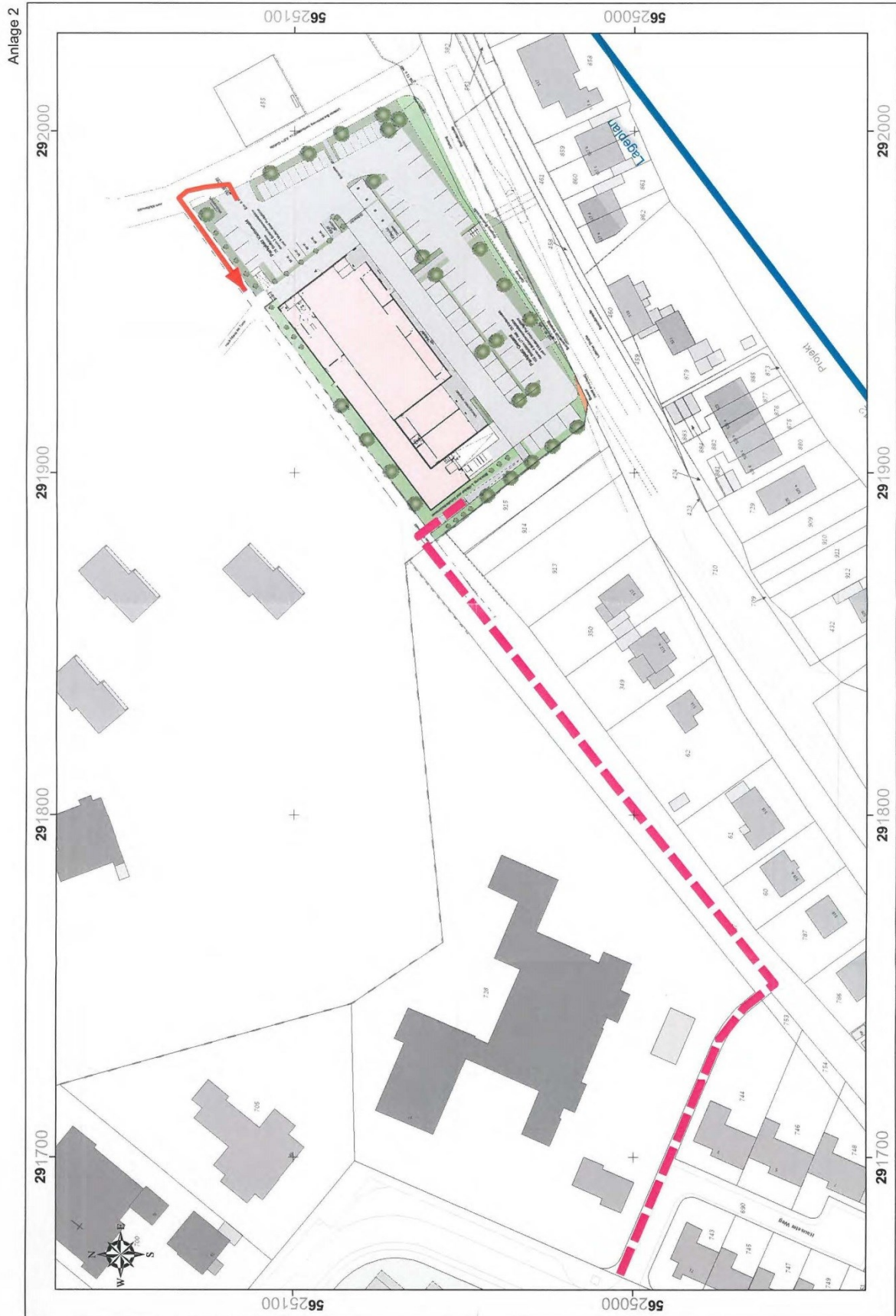


Plangrundlagen: Stadt Aachen Bauleitplanung, © VMS NW DTK

Wasserzuströme die auf der geplanten Bebauungsfläche z.Zt versickern  
derzeitiger Wasserablauf bei Starkregen  
Die Kanäle sind jetzt schon überlastet, müssen aber noch zusätzlich das Wasser aufnehmen, das z.Zt. am geplanten Aldi-Standort versickert.  
Wie soll dieses Problem gelöst werden? Hier wäre ich über Infos sehr dankbar.

Monika Paffen  
Lütticher Str. 524  
52074 Aachen  
Mail: fam\_paffen@web.de





Anlage 2

Plangrundlagen: Stadt Aachen Bauleiþung, © WMS NW DTK

— Fußweg aus dem Preuswald, z.Zt. unbeleuchtet, nicht geräumt im Winter  
m.E. nicht zumutbar, als Zuwegung zum Aldi  
— Hier besteht die Gefahr, dass PKW die Abkürzung über den Fußweg nutzen, insbesondere bei Rückstau.  
(z.Zt. fahren ab und zu PKW's vom Sportplatz über diesen Weg)

Monika Paffen  
Lütticher Str. 524  
52074 Aachen  
Mail: fam\_paffen@web.de

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Aufgrund der Planung kommt es zu einer Neuplanung des Kanalsystems und der Entwässerung auf dem Grundstück. Im Rahmen dieser Neuplanung werden ein Staukanal zusätzliche Rückhaltungsmöglichkeiten erstellt. Die Stauung auf dem Gelände gewährleistet, dass es möglich ist das Regenwasser über ein Drosselorgan in das Trennsystem einzuleiten. Dadurch kann vermieden werden, dass bei Starkregenereignissen das System stärker belastet wird als jetzt.. Mit einer Verschärfung der Situation aufgrund der höheren Versiegelung und der Aufschüttung ist nicht zu rechnen.

Der Fußweg soll bzgl. Beleuchtung und Winterdienst qualifiziert werden, soweit es erforderlich ist.

- Die Ausfahrt des Unteren Backertsweges wurde hinsichtlich der Linksabbiegespur Richtung Aachen im Verkehrsgutachten geprüft. Die Verkehrsqualität der Ausfahrt wird mit „gut“ eingestuft. Es ist hier, selbst im Berufsverkehr, mit geringen Wartezeiten zu rechnen.
- Thema Unfallschwerpunkt: Das Verkehrsgutachten empfiehlt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle der Lütticher Straße, somit wäre die Überquerung der Lütticher Straße, vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder, sicherer gestaltet. Aus Richtung Aachen ist eine Rechtsabbiegespur geplant, Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den unteren Backertsweg wird als Gehwegüberfahung ausgebildet. Dadurch wird der Fuß und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt.
- Es soll grundsätzlich verhindert werden, dass hier ein Schleichweg über den Fußweg (Waldweg) entsteht. Dies kann aber über das Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages können ggf. Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Schranke) für die Einmündung des neu zu erstellenden Waldweges in den Unteren Backertsweg vorgesehen werden.
- Es ist korrekt, dass man auf Kundschaft der Pendler zusätzlich angewiesen ist, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Da es aber dadurch laut Verkehrsgutachten nicht zu erheblichen zusätzlichen Mehrverkehren kommt, das Verkehrsgutachten geht von „(...) zusätzlich rund 1490 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag“<sup>21</sup> aus, ist eine zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm und somit Abgase auszuschließen.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen**

---

<sup>21</sup> Verkehrsplanerische Beratung und Verkehrsgutachten im Rahmen des "VEP Preuswald" zur Errichtung eines Aldi-Marktes" BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 11/2015, Seite 16



22. 27.10.2015

**Von:** "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>  
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 27.10.2015 13:36  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

FB 61	010
Eing.: 18. NOV. 2015	100
fd. Nr. ....	Abt. .... 200
35028-2013	

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Lütticherstraße/Unterer Backertsweg

Kritik: Laut Googlemaps fließt an der Stelle, wo der Supermarkt stehen soll, der Tüljebach. Was geschieht mit dem Bach? Weder im Lageplan noch im Erläuterungsbericht wird etwas darüber erwähnt.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

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

Datum des Mailversand: 27.10.2015 - 13:36:25

**Stellungnahme der Verwaltung:**

- Der besagte Tüljebach verläuft auf dem benachbarten Grundstück. Auf dem Grundstück selber befindet sich, aufgrund des abschüssigen Geländeverlaufs, immer wieder temporäres Stillgewässer. Ein Teil der Wasseransammlung besteht aus dem offenen Flies in das die Oberflächenwasser der B264 eingeleitet werden. Im Zuge der Planung kommt es zusätzlich zu einer Neuplanung der Entwässerung. Anfallendes Wasser wird vor der Einleitung in das Trennwassersystem zurückzuhalten und gedrosselt eingeleitet. Die Einleitung darf nach Angaben der STAWAG 10 l/s nicht übersteigen um das bereits ausgelastete Kanalsystem nicht zu überlasten. Anfallende Oberflächenwasser der Stellplätze werden vorgeklärt.

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen**

23. 13.11.2015

13/11/2015 17:15

S. 01/03

Stadt Aachen, Fachbereich  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
(FB 61)  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

FB 61 010  
Eing: 16. NOV. 2015 100  
Lfd. Nr. 35028-2013 Abt. 200 Zeich

Datum: 13. November 2015

**- Lütticher Straße/Unterer Backertsweg (Aachen-Mitte) - Bebauungsplan (Aufstellung)  
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung)**  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 2. bis 13. 11. 2015  
Stellungnahme aufgrund der Berührung unserer Belange

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Außerkraftsetzung der Aussagen des Landschaftsplanes im Zuge der Änderung des Flächennutzungs-  
sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes stimmen wir nicht zu.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes und der Landschaftsplan  
weist diesbezüglich den besonderen Schutz des Naturgutes Wald aus.

Aufgrund der bestehenden Darstellungen in den beiden Plänen (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) ist  
das Bauvorhaben unzulässig.

Ableitend von den Befreiungsvoraussetzungen des Landschaftsplanes sehen wir vorliegend die Änderungs-  
voraussetzungen beim Flächennutzungsplan (Umwandlung eines Bereichs des Aachener Waldes in eine ge-  
mischte Baufläche) für nicht gegeben an.

Werden die Bestimmungen des Landschaftsplanes, nach denen eine Befreiung von dem Verbot von Bau-  
maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet dann unzulässig ist, wenn der Charakter des Gebietes verändert  
wird und die Befreiung den Schutzzwecken widerspricht, hier sinngemäß angewendet, wäre die Erteilung  
einer Befreiung, sinngemäß FNP-Änderung, nur zulässig, wenn es sich überwiegend um Gründe des Wohls  
der Allgemeinheit handeln würde.

Es ist aber davon auszugehen, dass sich das Wohl der Allgemeinheit bei der vorliegenden Planung vor allem  
im Schutzgut Waldnatur äußert und nicht in der Errichtung eines Einkaufsmarktes. Denn in den Genuss der  
neuen Einkaufsmöglichkeiten kommt eine im Vergleich zu den ökologischen Funktionen des Waldes verhält-  
nismäßig kleine, bzw. deutlich kleinere, Bevölkerungsgruppe.

13/11/2015 17:15

S. 02/03

Stadt Aachen, Fachbereich  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
(FB 61)  
Lagerhausstraße 20  
- 2 -

Datum: 13. November 2015

**- Lütticher Straße/Unterer Backertsweg (Aachen-Mitte) - Bebauungsplan (Aufstellung)  
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung)**

Diese Feststellung würde auch dadurch nicht gemindert, falls die infrage stehende Fläche derzeit ihr Entwicklungspotential nicht ausgeschöpft hätte.

Von größerer Bedeutung ist im Umkehrschluss, dass die Fläche als Wald und ökologischer Entwicklungsraum verloren ginge.

Die Eingriffsgröße ist auch nicht durch den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich heilbar. Bei den beschriebenen Ausgleichsflächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft handelt es sich ja ebenfalls um offene, im Außenbereich befindliche Grünlandflächen. So wird das oben beschriebene Hauptproblem, nämlich der Verlust von für das Wohl der Bevölkerung erforderlichem Außenbereich und landwirtschaftlichen Flächen nicht gelöst.

Im Weiteren würde der Verzicht auf die beabsichtigte Planänderung auch nicht zu einer unzumutbaren Härte für die Aldi GmbH & Co. KG führen, sodass für den Eingriff in den Außenbereich folgerichtig keine zwingende Gründe vorliegen. Alleine der politische, gesellschaftliche oder wirtschaftliche Wunsch nach einer bestimmten, als wirtschaftlich angenommenen, Flächengröße an einem bestimmten Standort kann einen zwingenden Grund nicht darstellen. Auch eine von einer Lebensmittelkette favorisierte Architektur kann - immer vor dem Hintergrund des Natureingriffs in den Naturraum - nicht ausschlaggebend sein.

Der Eingriff wäre also unverhältnismäßig.

Geht es nun grundsätzlich um die Erschließung der Nahversorgung in Verbindung mit einer naturverträglichen Lösung, so ist diese ausschließlich im versiegelten Raum der Wohnsiedlung zu realisieren.

Es muss auch der Darstellung des Bauherrn widersprochen werden. Es mag sein, dass sein Konzept auf kleineren Flächen als ca. 800 bzw. 1040 m<sup>2</sup> nicht realisierbar ist. Dies wird aber nicht generell auf sämtliche Handelskonzepte der Mitbewerbenden zutreffen.

13/11/2015 17:15

S. 03/03

Stadt Aachen, Fachbereich  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
(FB 61)  
Lagerhausstraße 20  
- 3 -

Datum: 13. November 2015

**- Lütticher Straße/Unterer Backertsweg (Aachen-Mitte) - Bebauungsplan (Aufstellung)  
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung)**

Selbst in der vorliegenden Planung sind zwei integrierte, selbständig agierende, Objekte von je 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche enthalten.

Es kann also erwartet werden, dass ein Einzelhandels-Grundangebot mit Lebensmitteln, Backwaren und Trockensortiment auf den versiegelten Flächen der bisherigen Ladenzeile, ggf. unter Inkaufnahme von Umbauten oder Flächenzusammenlegungen, in einer wirtschaftlich ausreichenden Fläche umsetzbar ist und im „Nebeneffekt“ eine Zersiedelung des Außenbereichs vermieden werden kann, verbunden mit einer siedlungsinternen Aufwertung des Umfelds.

Wir empfehlen ferner, uns in diesem Verfahren als offiziellen Träger öffentlicher Belange einzustufen.

Bitte halten Sie uns über die weiteren Planungsschritte auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

### Stellungnahme der Verwaltung:

- Die Stadt Aachen führt derzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 durch. Der Plan wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2018 beschlossen. Bis dahin gelten die Darstellungen des aktuellen Landschaftsplanes der Stadt Aachen aus dem Jahre 1988. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des derzeit geltenden Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Im Landschaftsplan ist dieser Bereich als „Landschaftsschutzgebiet“ gekennzeichnet. Für den Bereich entlang der Lütticher Straße ist im Landschaftsplan „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die Inhalte des Landschaftsplanes aus. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den genannten Bereich, die den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, werden gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG) mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Änderung Nr. 137. des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen. Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung war eine Änderung der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ vorgesehen. In der Zwischenzeit hat es eingehende Gespräche mit der Bezirksregierung gegeben, die eine Empfehlung ausgesprochen haben, den Bereich als Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel auszuweisen. Hier wird der Bereich des Plangebietes (gemäß Masterplan 2030 Stadt Aachen) von einer Forstfläche in eine Sondergebietsfläche geändert. Eine entsprechende Anfrage gem. § 34 LPIG wurde gestellt. (Siehe auch Stellungnahme 6.) Die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 137 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.
- Die Errichtung eines Nahversorgers dient dem Wohl der Allgemeinheit. Die Siedlung Preuswald ist mit Gütern des täglichen Bedarfs unterversorgt, ein Nahversorger kommt vor allem für die älteren Bewohner ohne Pkw als auch jungen Familien zu Gute. Die Liegenschaft wurde von der Stadt Aachen ausgewählt, da sie aufgrund der zentralen Lage an der Lütticher Straße sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kerngebiet des Stadtteils als Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers besonders geeignet ist. Bei der Durchführung kommt es zu einer notwendigen Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der bestehenden Siedlung Preuswald. Eine Nahversorgung für den Stadtteil Preuswald wurde von der Politik als wesentliches Mittel für die langfristige Stabilität und Lebensqualität im Stadtteil gesehen. Durch die begleitenden Eingrünungsmaßnahmen erfolgt eine Einbindung in die Umgebung, die im Wesentlichen durch den umliegenden Wald geprägt ist. Es ergeben sich keine wesentlichen Ein- und Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die Filter-, Puffer und Regulationsfunktionen des Bodens, die klimatische Situation und auf die Hochwassersituation im Plangebiet. Denkmäler, Bodendenkmäler und schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Es findet ein multifunktionaler Ausgleich der Waldfläche statt. Im Rahmen des Ausgleiches wird eine Fläche von ca. 11.679 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km) neu aufgeforstet. Diese, zurzeit als Weide genutzte private Fläche grenzt bereits an ein Waldgebiet (Stilllegungsfläche Friedrichswald). Im Gegensatz zur Fläche (AM-MI-05) liegt diese ungestört und ist dreiseitig vom städtischen Wald umgeben. Sie verfügt nach der Aufforstung über ein hohes Entwicklungspotential als heimischer Laubforst mit einem Biotopwert von 0,6. Die verbleibenden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag errechneten Wertepunkte für den Ausgleich werden über ein Ökokonto der Stiftung Rheinischen Kulturlandschaft ausgeglichen. Den gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft wird damit entsprochen.



- Im Zuge des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und es wurden zudem verschiedene Umweltbelange durch Fachgutachten untersucht (Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bodengutachten und Umweltbericht). Es wurde alternativ eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn gelegen auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft. (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches handelt, ist sie sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Der Verlust von Wald bei der Fläche (AM-MI-05) wurde bei der Abwägung der alternativen Standorte bzw. der Wahl dieses Standortes berücksichtigt und in die Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen..  
Die im Verlauf des Verfahrens erstellten detaillierten Gutachten gaben Anlass die Fläche (AM-MI-05) geringer zu bewerten als es noch die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen vom 24.02.2014 tat. Diese hat noch als mögliche Auswirkungen einer Durchführung der Planung auf dieser Fläche (AM-MI-05) zwei Auswirkungen als „Sehr erheblich bewertet“. Dieses sind die Schutzgüter Boden und die Biotoptypen. Für das Schutzgut Boden haben das Gutachten des Ingenieurbüros Herbst vom 16.01.2015 und die zusätzlich durchgeführten Rammkernsondierungen und anschließender gutachterlicher Bewertung der Bodenfunde durch den Geologischen Dienst am 16.12.2014 kein Vorliegen von Archivböden ergeben. Im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.2 letzter Absatz wird dies auch aus Sicht der Geländemorphologie bestätigt. Für die Biotoptypen ergab sich bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ebenfalls eine andere Bewertung: Die Großteil der Fläche ist ein Laubholzforst eingeführter Baumarten (Roteichen) mit dem Biotopwert 0,5<sup>22</sup>. Zum Vergleich: Ein Laubholzforst einheimischer Baumarten wird mit dem Biotopwert 0,8, sogar ein Fichtenforst noch höher mit einem Biotopwert 0,6 eingestuft. (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 3.3).
- Die vorhandenen Räumlichkeiten des ehemaligen „Ladenzentrums“ sind mit 300m<sup>2</sup> nicht ausreichend für einen modernen Discountmarkt.  
Für die langfristige Tragfähigkeit einer Entwicklung in Preuswald ist es wichtig, dass hinter einer Investition auch ein Unternehmen steht, dass sich langfristig z.B. über Zeiträume von 15 Jahren bindet. Die Beispiele in der Vergangenheit in Preuswald zeigen, dass gerade bei der geringen Mantelbevölkerung von ca. 1850 Einwohnern es auch für Einzelkaufleute schwierig ist sich am Markt zu halten.<sup>23</sup> Es gibt für die Innenstädte auch Konzepte mit kleineren Flächen. Betrachtet man aber die Anforderung der Mitbewerber z.B. an einen Rewe-City mit einer Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup> -1000 m<sup>2</sup> und der Anforderung „Städte mit 100.000 Einwohnern, City-Lage, Stadtteilzentren, hochverdichtete Nahversorgungsschwerpunkte“<sup>24</sup> wird klar das eine ALDI-Filiale mit 799 m<sup>2</sup> keine zu große Lösung ist.  
  
Filial-Konzepte sind nicht beliebig in der Fläche „skalierbar“ da sie in Logistik und Betriebskonzepte eingebunden sind. Vollsortimenter z.B. beginnen derzeit erst mit Verkaufsflächenzahlen von über 1000 m<sup>2</sup> um sich über Angebotstiefe, Differenzierung und vor allem Frischebereiche mit nicht unerheblichem Platzbedarf z.B. von Discountern absetzen zu können. Das Aldi-Konzept wiederum optimiert Betriebsabläufe zum Preisvorteil für Kunden, was aber wiederum z.B. LKW-Rampen, Lagerflächen und orthogonale stützenfreie Grundrisse voraussetzt.
- Die beiden kleineren Flächen können zwar selbständig agieren sind jedoch für Ihre Tragfähigkeit auf den Frequenzbringer ALDI angewiesen und differenzieren sich durch Ihr Angebot von diesem (z.B. Bäcker, Café Zeitschriften). Man kann daraus alleine die einzelne Tragfähigkeit von 120 m<sup>2</sup>-Verkaufs-Flächen ableiten.

<sup>22</sup> Die genannten Biotopwerte beziehen sich auf den „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Natur und Landschaft

<sup>23</sup> Positionspapier FuturaConsult zur Verträglichkeit vom 06.10.2014

<sup>24</sup> (<https://immobilien.rewe.de/expansion/>)

- Es handelt sich bei dieser Planung um einen kleinflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>. Eine kleinere und kompaktere Lösung ist aus Sicht des Vorhabenträgers kaum möglich.

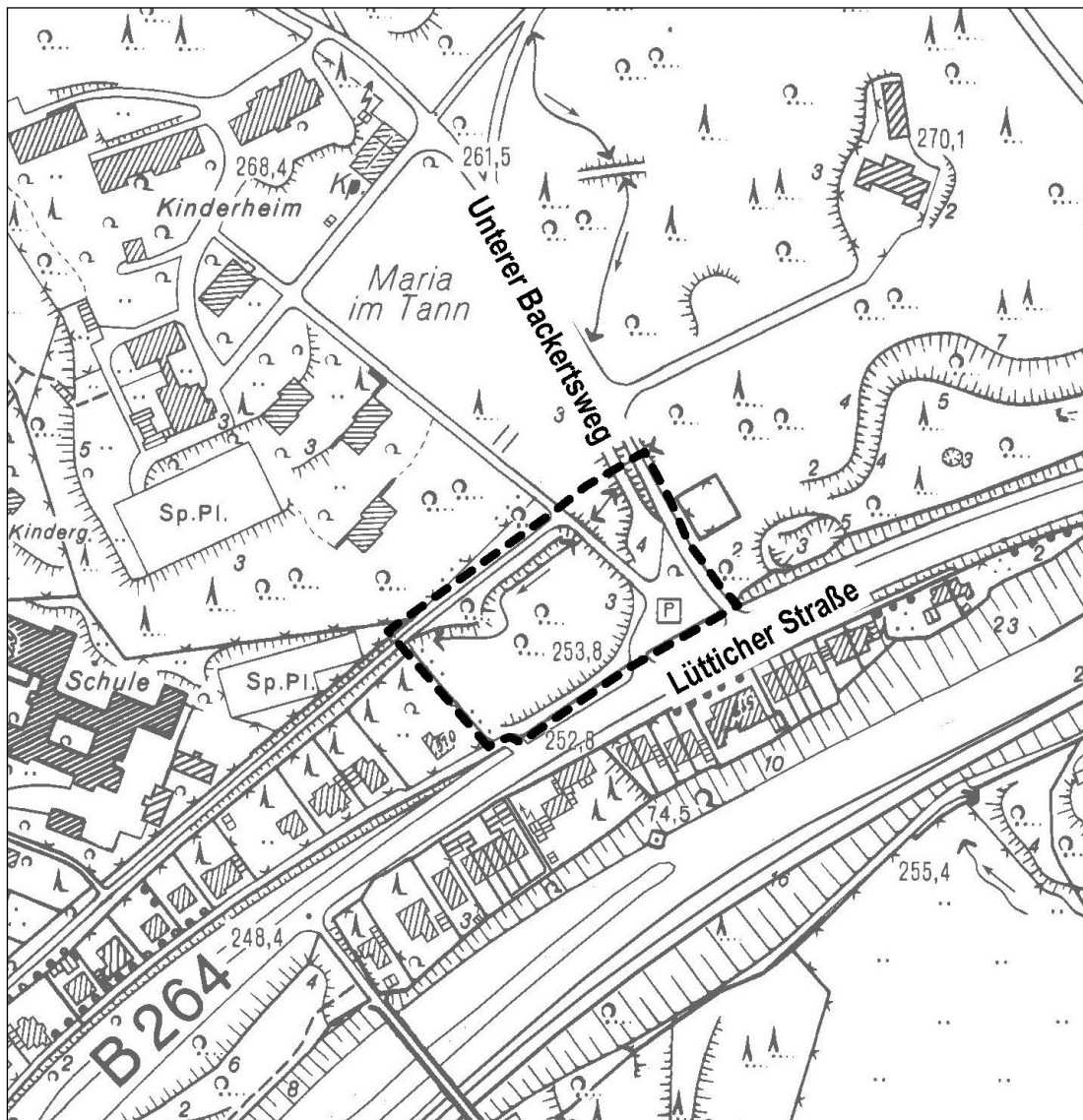
**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, den Anregungen für beide Bauleitplanverfahren nicht zu folgen.**

**Für das Flächennutzungsplanverfahren haben die Anregungen keine Relevanz.**

**Auf der Ebene des B-Plans wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen**

**Abwägungsvorschlag zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
zur  
Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen von 1980  
und zum  
Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -  
für den Bereich zwischen Lütticher Straße und Unterer Backertsweg  
(zur Offenlage)**



Lage des Plangebietes und des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980

## Inhaltsverzeichnis

### Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme Verwaltung. Fett hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die Beschlussvorschläge für beide Verfahren.

### **Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<b>1. Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 10.12.2015 .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft - STAWAG, vom 11.12.2015.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt – Untere Wasserbehörde, vom 03.12.2015.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Thyssengas - Erdgaslogistik, vom 27.10.2015 .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Regionalforstamt Rureifel – Jülicher Börde, vom 24.11.2015.....</b>	<b>22</b>
<b>6. Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen- Düren- Köln e.V., vom 25.11.2015 .....</b>	<b>24</b>

## 1. Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 10.12.2015



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Aachen  
FB 61/201  
52058 Aachen

### Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06/07(346/347/15  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 10.12.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung FNP 1980 – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – im Statbezirk Ac-Mitte, im Bereich zw. Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 23.10.2015; Az: FB61/620-35028-2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

In den der Bauleitplanung beigefügten Unterlagen ist eine Bemaßung hinsichtlich der Abstände zum befestigten Fahrbahnrand der B 264 vorzunehmen (Stellplätze, Umfahrungen, Gebäude, Bäume). Hierzu kann wegen der fehlenden Maßangaben nur auf pauschale Angaben zurückgegriffen werden:

#### Anbauverbotszone

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

....

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de  
Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3  
Steuernummer: 319/5922/5316

#### Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0  
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Zur Nutzung der Stellplätze, die zum Hochbauvorhaben zu zählen sind, ist auch die Herstellung einer Umfahrung notwendig. Damit gelten also nicht nur die Stellplätze sondern auch die Umfahrung als vom Straßenbaulastträger zustimmungs-/ genehmigungsbedürftigen Anlage der Baumaßnahme. Die Bemaßung ist also erforderlich.

#### **Lärm:**

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktiven und/oder passiven Lärmschutz** durch Verkehrslärm der B 264 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Aachen.

Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

#### **Bepflanzung:**

Hier ist Ziffer 7.12 der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen –RAL- zu beachten:

Für die Bepflanzung sind die „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau“ -RLBP- und die „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“ -ELA- maßgebend. Hilfen für die Einfügung der Straße im Landschaftsraum geben die "Empfehlungen für die Einbindung von Straßen in die Landschaft" –ESLa-.

Bei Pflanzungen neben Fahrbahnen sind die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten. Die Seitenräume sind deshalb so zu gestalten, dass die Unfallfolgen für von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge gering bleiben.

**Strauchpflanzungen** gelten im Sinne der RPS nicht als gefährliche Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,08 m überschritten wird. Sie sollen mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche entfernt stehen und dürfen freizuhaltende Sichtfelder nicht beeinträchtigen.

Beim Pflanzen neuer **Bäume in Fahrbahnnähe** ist zu berücksichtigen, dass diese zu gefährlichen Hindernissen im Sinne der RPS heranwachsen. Bäume sollen deshalb nur in Bereichen gepflanzt werden, die von abkommenden Fahrzeugen nicht erreicht werden können (z. B. hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen oder auf Einschnittböschungen). Auch hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen sollen sie mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, damit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist.

Sollten Schutzeinrichtungen notwendig werden, gehen sämtliche Kosten zu Lasten der Stadt Aachen.



Entlang der B 264 verläuft ein Rad-/ Gehweg. Bei Anpflanzungen sind in Bezug auf künftige Wurzelaufrübrüche ebenfalls Abstände von mind. 1,75 m (Abstand vom Rand des Radweges) einzuhalten. Auf jeden Fall sind Lichtraumprofile freizuhalten! Vorhandene Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße dürfen auch durch Anpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Unterhaltungsarbeiten an Anpflanzungen sind nicht von den Bestandteilen der Bundesstraße aus durchzuführen.

#### **Einfriedung**

An die B 264 angrenzende Flächen (z.B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe, nicht übersteigbare und dichte **Einfriedungen oder Bepflanzung** zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird. Dabei ist auf die Einhaltung der Sichtfelder im Einmündungs-/ Querungsbereich der B 264 entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen –RAL- Abschnitt 6.6 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu achten. Der Einmündungsbereich ist dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

#### **Planunterlagen der Straßenbaumaßnahme**

Der Knoten B 264/ Unterer Backertsweg ist zu ertüchtigen, ebenso wie die Rad-/ Gehweganlagen incl. Querungshilfe. Der Landesbetrieb ist entgegen der gutachterlichen Aussage, die Herstellung einer Linksabbiegespur auf der B 264 sei für eine sichere Verkehrsabwicklung ausreichend, der Auffassung, dass eine Signalanlage herzustellen ist.

Die Anbindung des Plangebietes ist frühzeitig mit mir abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25000
- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
- Regelquerschnitt M 1: 50 oder 1:25

Für die Anbindung des Plangebietes an die B 264 ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Aachen und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, erforderlich. Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Sämtliche Kosten incl. der Mehrkosten für die Unterhaltung und Erhaltung der künftigen Knotenpunktausgestaltung gehen zu Lasten der Stadt Aache.

#### **Werbeanlagen**

Die **Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen** wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, sondern ergibt sich erst später aufgrund der nachfolgenden Bebauung. Im Bebauungsplintext ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone/ Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 264 nicht gestattet sind (Fahnen,

Banner, Pylone usw) (§ 9 Abs. 6 FStrG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von **20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Schaufenster sind ebenfalls zur Bundesstraße hin abzuschirmen; den Verkehrsteilnehmer ablenkende Gestaltungen sind nicht hinnehmbar.

Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Landesstraße entsteht.

Werbeanlagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Landesbetrieb zur Stellungnahme vorzulegen.

Innerhalb der 40,0 m Anbaubeschränkungszone ist die **Fassadengestaltung** so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 264 nicht gefährdet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Marlis Hess  
2. 40400/ Hess z. d. A.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Anbauverbotszone: Das geplante Gebäude liegt außerhalb der 20 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind Stützwände und eine Schallschutzwand geplant. Die Abstimmung mit Straßen NRW über die Erteilung einer Ausnahme erfolgt zur Zeit. Im weiteren Verfahren und der Planung wird Straßen NRW gemäß § 9 Abs. 2 FStrG beteiligt, da das geplante Gebäude zu einem untergeordneten Teil sowie eine weitere Schallschutzwand teilweise innerhalb der 40 m-Anbaubeschränkungszone liegen. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen nicht.

Lärm: Zum Schutz der direkten Nachbarbebauung (Flurstück 915) werden im westlichen Plangebiet, zur Abschirmung der von der Stellplatzanlage sowie der Anlieferung ausgehenden Gewerbelärmimmissionen zwei Schallschutzwände installiert. Eine Schallschutzwand an der LKW Anlieferung wird in das Gebäude integriert, die andere auf einer Stützwand parallel zur westlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Eine Beeinträchtigung durch Reflektionen des von der B 264 ausgehenden Verkehrslärms durch das geplante Gebäude kann in Richtung des Flurstückes 915 mit dem zur Zeit im Bau befindlichen Wohngebäude ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen werden von der Vorhabenträgerin durchgeführt; die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

- Bepflanzung (Hinweis zur Beachtung): Die Richtlinien der Bepflanzung sind in der Planung sowie in der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt worden. Es befinden sich zudem keine Strauch- oder Baumpflanzungen in direkter Fahrbahnnähe. Der Mindestabstand von 3,00 m wird eingehalten. Die Abstände zum

Rad- / Gehweg bzgl. möglicher Wurzelbrüche werden ebenfalls gewahrt. Nach Bedarf werden vor allem im westlichen Teil des Grundstückes zur Sicherung des Wurzelraumes Pflanzkörbe eingesetzt, die das Wurzelwachstum effektiv lenken. Im Bereich des Knotens „Unterer Backertsweg“ sind wegen des Niveauunterschiedes und der notwendigen Stützwände keine Wurzelbrüche zu befürchten. Die Schutzeinrichtungen werden so ausgestaltet, dass ein von der Fahrbahn abkommendes Fahrzeug die Anpflanzungen nicht erreicht. Die Unterhaltungsarbeiten sind vom Grundstück aus durchzuführen.

- Einfriedung: Eine Einfriedung zur B 264 wird im Bereich des Knotens nicht notwendig. Hier sorgt der große Niveauunterschied für einen ausreichenden Schutz vor störender Blendung durch Parkplatzverkehr. Im westlichen zur B 264 niveaugleichen Teil des Grundstückes werden Bepflanzungen die Rolle des Blendschutzes übernehmen. Störungen des Verkehrs durch die Parkplatzbeleuchtung kann durch die Wahl der Masthöhe und der Leuchtenkörper ausgeschlossen werden. Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Die Sichtfelder im Einmündungsbereich werden freigehalten. Die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage an der Lütticher Straße wird zurzeit noch geprüft. Die Abstimmungen sind noch nicht abgeschlossen, werden aber bis zum Satzungsbeschluss geklärt..
- Planungsunterlagen der Straßenbaumaßnahmen: Die Entwurfsplanung für die Anpassung des Knotens wird mit dem Landesbetrieb abgestimmt. Die abgestimmten Planunterlagen werden Teil des Durchführungsvertrags, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Die Auffassung der Erforderlichkeit der Lichtsignalanlage wird nicht geteilt. Allerdings liegt die Entscheidung beim Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger für die Bundesstraße 264. Daher werden hierzu noch Abstimmungsgespräche geführt.
- Werbeanlagen: Der im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Standort des Werbepylons liegt außerhalb der 20 m-Anbauverbotszone. Die konkrete Planung der Werbeanlagen wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt werden. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird Teil des Durchführungsvertrags, der zum Satzungsbeschluss geschlossen wird.
- Fassadengestaltung: Die Fassadengestaltung wird den Verkehr nicht ablenken oder gefährden.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes haben diese Eingaben keine Relevanz.**

**Für den Bebauungsplan werden die Anregungen überwiegend berücksichtigt. Bezüglich der Erforderlichkeit einer Lichtsignalanlage werden die Anregungen noch mit dem Landesbetrieb besprochen.**

## 2. Stadtwerte Aachen Aktiengesellschaft - STAWAG, vom 11.12.2015



Stadtwerte Aachen Aktiengesellschaft  
Strom · Gas · Wasser · Wärme · Abwasser

Lombardenstraße 12-22 52070 Aachen  
Postfach 500155 52085 Aachen

Telefon 0241/181 0  
Telefax 0241/ 181 2390  
e- Mail  
rudolf.meessen@stawag.de

Durchwahl: 181 2407

Unser Zeichen: NN-Mn

Datum: 11.12.15

An

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> E 18/9<br>Planvereinbarung    | <input type="checkbox"/> A 61/60<br>Denkmalpflege                    | <input type="checkbox"/> Deutsche Telekom          | <input type="checkbox"/> Unitymedia             |
| <input type="checkbox"/> E 18/9<br>Straßenunterhaltung | <input type="checkbox"/> B 03/10<br>Bauverwaltung                    | <input type="checkbox"/> ASEAG<br>Verkehrsbetriebe | <input type="checkbox"/> RWE Net                |
| <input type="checkbox"/> A 61/71<br>Straßenplanung     | <input type="checkbox"/> FB 36/31<br>Umwelt, Gewässer                | <input type="checkbox"/> NetAachen                 | <input type="checkbox"/> BLB NRW Aachen         |
| <input type="checkbox"/> A 61/72<br>Straßenneubau      | <input type="checkbox"/> E 18/5<br>Grünanlagen, Bäume                | <input type="checkbox"/> A61 Planungsamt           | <input checked="" type="checkbox"/> Straßen NRW |
| <input type="checkbox"/> A 61/73<br>Entwässerung       | <input type="checkbox"/> E 18/5<br>Abfallwirtschaft u.<br>Entsorgung | <input type="checkbox"/> NetCologne GmbH           |   |
| <input type="checkbox"/> A 61/80<br>SVB                |  |  |   |
| <input type="checkbox"/> A 61/32<br>Verkehrsmanagement |  |  |   |

Anfrage von : Stadtverwaltung Aachen FB 61/201

Örtlichkeit: Lütticher Straße, Unterer Backertsweg

Vorgesehene Arbeiten: Aufstellung Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir anmerken, dass es sehr hilfreich wäre, wenn in den Plänen seitens des Vorhabenträgers zukünftig die Bestandsleitungen bzw. Trassen der Versorgungsleitungen eingetragen würden.

Von dem Vorhaben sind die Versorgungsleitungen Strom, Gas und Wasser der STAWAG betroffen. Es wird empfohlen, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit der Infracore GmbH bezüglich der weiteren Vorgehensweise in Verbindung setzt.

Die Höhe der Straße darf sich nach dem Ausbau nicht signifikant ändern.

Die umliegende Trennkanalisation ist hydraulisch bereits sehr ausgelastet. Es ist davon auszugehen, dass das auf dem angefragten Grundstück anfallende Niederschlagswasser nur stark gedrosselt in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden kann.

Die Anlagen der STAWAG dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Strom- /Signalkabeln:	0,30 m,
110-kV-Kabeln:	1,00 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,
Fernwärmeleitungen:	0,50 m.

Von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung einzuhalten. Der horizontale Sicherheitsabstand von Straßenablaufkörpern beträgt mindestens 0,5 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m in Bezug auf die Rohraußenkante der Abwasserleitung einzuhalten.

Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von schleifenden Schnitten (Leitungskreuzungen mit Abwinklungen kleiner 30 Grad) und einer Längsverlegung in der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale



Aufsichtsratsvorsitzender: Harald Baal  
Vorstand: Dr. Peter Asmuth, Dr. Christian Becker

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Kanalhydraulik: Für die notwendige Drosselung der Einleitung in das Trennsystem wurde seitens der STAWAG ein Volumen von 10 l/s benannt. Dieses wird im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Es wird eine ausreichend dimensioniert Rückhaltung vorgesehen.
- Leitungsführung: Die Kanäle am westlichen Grundstücksrand werden im Rahmen der Baumaßnahmen für die Schallschutzwand in Abstimmung mit der STAWAG verlegt.. Die erforderlichen Schutzräume werden hierbei eingehalten. Bepflanzungen in Leitungsnähe werden sich nicht aufgrund des Freianlagenplanes nicht vermeiden lassen. Die Schutzmaßnahmen oder die Verlegungen der Leitungsführung wird mit der STAWAG abgestimmt und vom Vorhabenträger im Rahmen der Tiefbauarbeiten übernommen.
- Die Höhe der Lütticher Straße/B 264 wird nicht berührt, jedoch werden Veränderungen am Höhenverlauf der Erschließungsstraße Unterer Backertsweg vorgenommen. Im Zuge des Verfahrens wurde von der Vorhabenträgerin Planunterlagen zur Leitungsführung im Plangebiet angefordert, hieraus resultiert, dass hauptsächlich unter der Erschließungsstraße Leitungen verlaufen. Die Planungen zur Änderung des Längsprofils des Unteren Backertsweges werden mit der STAWAG abgestimmt. Aus dieser Änderung resultierende Änderungen an den Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Tiefbauplanung umgesetzt sowie im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes haben diese Eingaben keine Relevanz.**

**Für den Bebauungsplan werden die Anregungen überwiegend berücksichtigt. Bezüglich der Höhenveränderungen im Unteren Backertsweg und bezüglich der Pflanzungen im Leitungsbereich werden die Anregungen derzeit nicht berücksichtigt, hierzu wird es noch Abstimmungen geben.**



3. **Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt – Untere Wasserbehörde, vom 03.12.2015**

Fachbereich Umwelt  
Untere Wasserbehörde

Der Oberbürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen –FB36/30– 52058 Aachen

Auskunft Rolf Deigmann

An  
-FB 61/20 -

010  
100  
200  
35028-2013

Gebäude Reumontstr. 1 / Zimmer 106  
Telefon +49 (0) 241 / 432-3689  
Telefax +49 (0) 241 / 432-3699  
e-mail rolf.deigmann@mail.aachen.de  
Internet www.aachen.de  
Haltestellen Reumontstraße, Hauptbahnhof,  
Misereor, Burtscheid Hauptstraße  
Datum 03.12.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan 1980 -Lütticher Straße / Unterer Backertsweg- im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann**  
**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

**Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange**

Die Stellungnahme der UWB als Träger öffentlicher Belange befasst sich mit folgendem Themenkatalog:

- I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)
- I.2. Grundwasserschutz / Messstellen
- I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)
- I.4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)
  
- II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)
- II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)
- II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)
- II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)
  
- III. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34  
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00  
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34  
BIC: AACSDE 33

Öffnungszeiten Fachbereich Umwelt  
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr  
und nach Vereinbarung



Unter Zugrundelegung der bisher vorgelegten Unterlagen nehme ich zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:  
Für das untersuchte B-Plangebiet sind die Punkte „Hochwasserschutz“ (II.1) sowie „Entwässerung / Konzeptstellung“ (III.1) und „Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser“ (III.2) zu thematisieren.

## II. Oberirdische Gewässer

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

#### **Hinweis:**

Das o.g. Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Tüljebaches, der im weiteren Verlauf über die Bundesgrenze nach Belgien fließt. Das in größeren Bereichen verrohrte Gewässer besitzt viele diffuse Zuläufe und ist im momentanen Zustand nahezu ausgelastet. Ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG wurde noch nicht aufgestellt, ebenso ist ein hydrologisches Abflussmodell für das Gewässer, das aktuell konkrete Aussagen zu erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei weiteren Flächenversiegelungen machen könnte, zurzeit noch nicht existent. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis. Bis zur Fertigstellung eines geeigneten Berechnungsmodells sind deshalb bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen, örtliche, Maßnahmen zum Hochwasserschutz (bezogen auf das 100-jährliche Ereignis) erforderlich, um die bestehende Situation nicht zu verschärfen und damit möglicherweise unterhalb liegende Flächen zu gefährden. (Verursacherprinzip).

#### **Anforderung:**

Da die Hochwassersicherheit bei außerplanmäßigem Zuwachs an Flächenversiegelung, hier durch Umwandlung von Wald in Gewerbegebiet, nicht sichergestellt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für den Bebauungsplan durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702)

- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird (z.B. durch eine dezentrale Rückhaltung oder eine andere Hochwasserschutzmaßnahme) und damit die genehmigte Einleitmenge für das Niederschlagswasser aus dem Kanalnetz in das Gewässer nicht überschritten wird.  
Eine diesbezügliche schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.
- Alternativ kann der Vorhabenträger ein geeignetes Ingenieurbüro beauftragen, einen Nachweis über den Erhalt der bestehenden Hochwassersicherheit im Gewässer zu liefern, wenn die Einleitmenge ins Gewässer um die im B-Plangebiet anfallende Niederschlagswassermenge erhöht wird.  
Eine diesbezügliche schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

#### **Kommentar:**

Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt. Die Sicherstellung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702).

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Die Umsetzung muss eigenverantwortlich durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen überwacht werden.

Eine zusätzliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger (incl. Abdeckung über Bürgschaften) ist, falls eine Regelung der Entwässerung erforderlich wird, ratsam.

## III. Entwässerung:

### 1. Entwässerung / Konzepterstellung

#### **Hinweis:**

Das o.g. Plangebiet liegt im Bereich der Lütticher Straße (südöstlicher Rand), des Unteren Backertsweges (nordöstlicher Rand) und eines namenlosen Weges am nordwestlichen Rand.

Die bestehende Niederschlagsentwässerung der bebauten Grundstücke an der Lütticher Straße erfolgt über ein Trennsystem (Regenwasserkanal), das entlang der Lütticher Straße verläuft, anschließend über das Plangelände, in geringem Abstand zum Südostrand geführt wird und schließlich über den namenlosen Weg abgeleitet wird, bis zum 1. Vorfluter Moresneter Wald/Tüljebach. Das Schmutzwasser dieses Bereiches wird über einen parallel zum Regenwasserkanal verlaufenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Plombieres (Belgien) geleitet.

Das Niederschlagswasser der Lütticher Straße (Fahrbahn) wird in einem Regenwasserkanal, der sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßenbau befindet, gesammelt, in einem offenen Graben diagonal über das Plangrundstück geführt und anschließend ins städtische Kanalisationsnetz (Regenwasserkanal) eingeleitet.

Das in der unbebauten Senke des Plangeländes anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit zum Teil, entsprechend der Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Böden. Der überschüssige Teil entwässert einerseits in den offenen Graben des Landesbetriebes Straßenbau und andererseits in einen weiteren Graben, der auf dem Plangebiet am nordwestlichen Rand verläuft. Bei diesem Graben handelt es sich um eine städtische Entwässerungsrinne, die Niederschlagswasser aus dem Waldgebiet nordöstlich des Plangeländes bis zum städtischen Regenwasserkanal leitet. Zuständig für diese Rinne ist die Forstverwaltung.

Eine Vorklärung des belasteten Niederschlagswassers (Fahrbahn der Lütticherstraße) erfolgt bisher nicht.

#### **Anforderung:**

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss der Vorhabenträger (bzw. der beauftragte Entwässerungsplaner)

- in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702),
- in Abstimmung mit der STAWAG (als Netzbetreiber)
- in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau (Graben),
- in Abstimmung mit der Forstverwaltung (Graben),
- ggf. in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (bezogen auf den Hochwasserschutz – s.o.)
- unter Beachtung der Kanalanschlussatzung der Stadt Aachen
- und unter Beachtung des § 55 (2) WHG (s.u.),

ein Entwässerungskonzept / eine Entwässerungsplanung für das o.g. Plangebiet erstellen und umsetzen.

Die genehmigte Einleitmenge für das Niederschlagswasser in den 1. Vorfluter Moresneter Wald/ Tüljebach darf dabei nicht überschritten werden. Ansonsten ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Alternativ kann durch FB 61/702 eine höhere Einleitmenge ins Gewässer bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden, wenn ein hydrologischer Nachweis die Hochwassersicherheit im Gewässer auch bei Verwirklichung des B-Plans garantiert (s.o.). Ferner ist ein Nachweis gemäß „BWK M3/M7 aufzustellen.

Das belastete Niederschlagswassers aus dem B-Planbereich ist abhängig von der Verkehrsbelastung gemäß den Regeln der Technik vorzuklären.

Ob die Vorklärung dezentral auf dem Plangelände erfolgt oder zentral im städtischen Bereich vor der Einleitstelle ins Gewässer, ist mit FB 61/702 abzustimmen.

#### **Kommentar:**

Derzeit ist die entwässerungstechnische Erschließung nicht nachgewiesen. Sobald seitens der Abteilung Gewässerschutz dem vom Vorhabenträger vorzulegenden Konzept (incl. Stellungnahme von FB 61/702) zugestimmt wird, ist dieses vom Planer in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61/702) entsprechend umzusetzen. Die Sicherstellung muss im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702 erfolgen.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher sehr empfehlenswert.

#### 2. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

##### **Hinweis:**

Das Grundstück ist noch unbebaut. Eine Einleitung des nicht versickernden Niederschlagswassers in ein Gewässer erfolgt

Fachbereich Umwelt

Seite 4

stadt aachen

bereits über das bestehende Trennentwässerungsnetz (s.o.).

**Anforderung:**

Durch zusätzliche Versiegelung anfallendes Niederschlagswasser kann unter den oben aufgeführten Bedingungen (Hochwasserschutz, Vorklärung) in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Grundsätzlich kann alternativ eine Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden, wenn die gesetzeskonforme Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nachgewiesen wird. Auch eine Kombination beider Verfahren wäre denkbar, wenn eine gesetzeskonforme Umsetzung nachgewiesen wird.

**Kommentar:**

Damit wäre die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes durch die Einleitung in ein Gewässer bzw. durch eine Versickerung grundsätzlich geregelt.

Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung muss dann, durch die Gesetzgebung vorgeschrieben, im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde bzw. des FB 61/702 erfolgen.

**Fazit:**

Solange alle o.g. wasserrechtlich relevanten Anforderungen zu den Punkten „Hochwasserschutz“ (II.1) sowie „Entwässerung / Konzeptstellung“ (III.1) und „Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser“ (III.2) nicht erfüllt bzw. sichergestellt sind, bestehen meinerseits Bedenken, ob eine geordnete Entwässerung sichergestellt ist.

Die vorliegende „Stellungnahme zum Schutzgut Wasser“ ist an FB 61/702 zwecks weiterer Bearbeitung, weiterzuleiten.

Im Auftrag



(Rolf Deigmann)

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz: Es wird im Entwässerungskonzept der Nachweis erbracht, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses stattfindet. Dazu wird eine, auf der Basis des 100-jährlichen Niederschlagsereignisses, unterirdische Rückhaltung bemessen. Für den Fall, dass das 20-jährige Niederschlagsereignis als Bemessungsgrundlage für die Kanalhydraulik ein größeres Rückhaltevolumen erforderlich macht wird dieser Wert gewählt. Diese Maßnahme wird von oberirdischen Retentionsmaßnahmen im Rahmen der Parkplatzgestaltung flankiert. (nach Möglichkeit Nutzung des zusätzlichen Aufnahmevermögens von Wurzelraumsicherungen und geeignete Ausbildung der Parkplatzoberfläche.) Diese Maßnahmen werden im Entwässerungskonzept bis zum Satzungsbeschluss beschrieben und im Durchführungsvertrag gesichert.
- Entwässerung/Niederschlagswasser: Die (im Bestand) vorhandenen Entwässerungsanlagen (Gräben) der Forstverwaltung und des Landesbetriebes Straßen NRW werden in Abstimmung mit den zuständigen Stellen integriert. Auf dem Grundstück der ALDI-Filiale wird auf der nordwestlichen Seite, entlang des Waldweges und entlang des neu zu erstellenden Waldweges bis zum Unteren Backertsweg, ein offenes Gerinne ausgeführt, welches die Oberflächenwässer aufnimmt.  
Mit Schreiben vom 17.03.2016 wurde von Seiten des FB 61/702 dargelegt, dass davon auszugehen ist, dass eine Behandlung der Abwässer aus den Stellplatzflächen notwendig wird. Es wird im Entwässerungskonzept ein Regenklärbecken zur Vorbehandlung vor der Einleitung in das Trennsystem vorgesehen.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Für die FNP-Änderung ist die Anregung nicht relevant.**

**Für den Bebauungsplan werden die Anregungen berücksichtigt. Ein abschließendes Entwässerungskonzept wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.**

4. Thyssengas - Erdgaslogistik, vom 27.10.2015



Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Stadt Aachen  
FB 61  
52058 Aachen



**Liegenschaften und  
Geoinformation/ Dokumentation**

Ihre Zeichen FB 61/620-35028-2013  
Ihre Nachricht 23.10.2015  
Unsere Zeichen N-L-D/An 2015-TÖB-1045  
Name Herr Anke  
Telefon +49 231 91291-6431  
Telefax +49 231 91291-2266  
E-Mail Leitungsauskunft  
@thyssengas.com

Dortmund, 27. Oktober 2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan  
1980 – Lütticher Straße/Unterer Backertsweg – im Stadtbezirk Aachen-Mitte,  
im Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im  
Tann**

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte stillgelegte  
Gasfernleitung L019/003/000 der Thyssengas GmbH.

Beigefügt erhalten Sie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500.

Wir bitten Sie die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen,


1. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs-  
und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für  
Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
2. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Thyssengas GmbH

  
i. V. Radtke

  
i. V. Anke

Thyssengas GmbH  
Kampstraße 49  
44137 Dortmund  
T +49 231 91291-0  
F +49 231 91291-2012  
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:  
Dr. Axel Botzenhardt  
(Vorsitzender)  
Bernd Dähmen

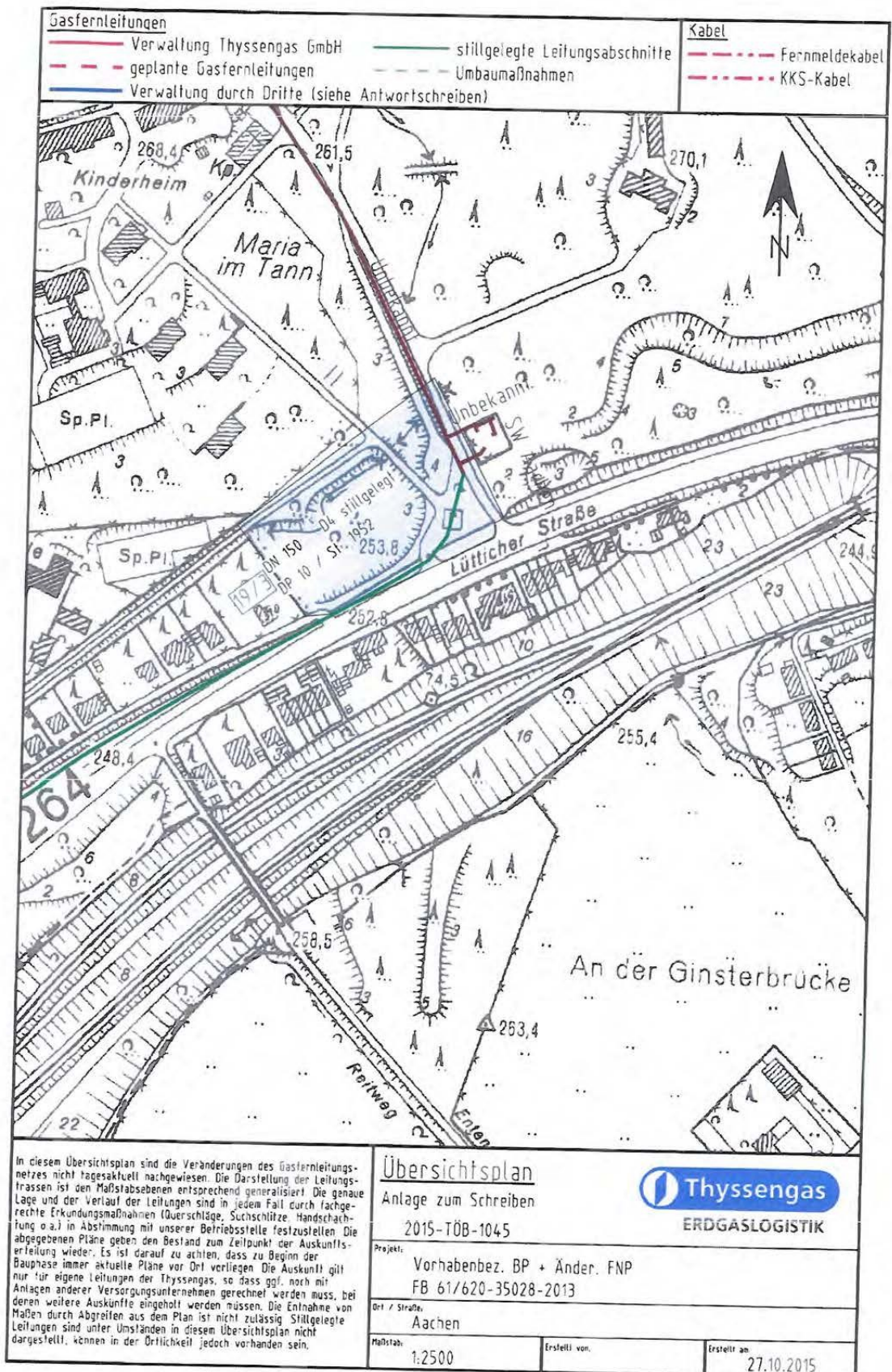
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HRB 21273

Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BLZ 360 400 39  
Kto.-Nr. 140 290 800  
IBAN:  
DE64 3604 0039 0140 2908 00  
BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr. DE 119497635







## Merkblatt 60.6

### Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Gasfernleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erdüberdeckung von etwa 0,8 - 1,2 m verlegt. In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leistungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus Ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

**1.** Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne - wenn erforderlich mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.

**2.** Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material. - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

**3.** Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.

**4.** Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

## Merkblatt 60.6

### Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb des Schutzstreifens - bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

7. Wir bitten, uns - im beiderseitigen Interesse - bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

**Thyssengas GmbH**  
Integrity Management und Dokumentation  
Netzdokumentation und Netzauskunft  
Kampstraße 49  
44137 Dortmund

T +49 231 91291-2277  
F +49 231 91291-2266  
E leitungsauskunft@thyssengas.com  
I www.thyssengas.com

Stand vom 22.04.2015 | Seite 2/2



## Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)

### Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind in der Regel mit einer Erdüberdeckung von 1,0 m verlegt. Unsere Leitungen haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu PN 84 betrieben. Neben der Leitungen verläuft teilweise ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über Pläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen.

**Der DVGW-Hinweis GW 315** (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) **ist zu beachten.** (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 140151, 53056 Bonn)

1. Die Angaben in den TG Bestandsunterlagen zu Gasfernleitungen sind unverbindlich und auf jeden Fall vor Ort mit geeigneten Leitungs- und Kabelsuchgeräten sowie ggf. durch Suchschlitze, die in Handschachtung auszuführen sind, zu überprüfen und zu ergänzen. Angaben in den TG Bestandsplänen zu unterirdischen Anlagen Dritter sind ebenfalls unverbindlich. Abstände dürfen aus dem Plan nicht abgegriffen werden. Leitungsanlagen, die aufgrund von Ortungsergebnissen festgestellt worden sind, sind durch in Klammern gesetzte Maßzahlen gekennzeichnet. Diese Maße weisen gegenüber den am offenen Graben ermittelten Werten eine geringere Lageregenauigkeit auf. Stillgelegte Gasfernleitungen sind in der Regel nicht im Planwerk dargestellt.

2. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.

3. Gasfernleitungen sind grundsätzlich durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Anlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Gasfernleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.

4. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundigungen unvermittelt Gasfernleitungen oder Trassenwarnbänder der z.B. WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und kurzfristig der örtlich zuständige Ansprechpartner (siehe Stellungnahme der TG) oder die überwachende Betriebsabteilung zu verständigen.



5. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich der TG –Dienststelle zu melden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt.** Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

6. Bei ausstromendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung, daher sofort

- Leitzentrale unter Telefon **01802 / 22 10 22** unverzüglich informieren
- alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
- Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
- angrenzende Gebäude auf möglichen Gasemitt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Gasfernleitungen ist ein TG-Mitarbeiter zu informieren. Dabei sind Gasfernleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertigen Material zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB“ (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

7. Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:

#### A. Zulässig im Schutzstreifen sind:

- Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- Waldbestände und Einzelbäume mit einem Abstand > 5m beiderseits der Leitungsaubenkanten. Die Standorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Vor Ausführung ist eine Abstimmung mit uns erforderlich.
- Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

## Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)



### B. Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

- B1. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockeren und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
- B2. Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
- B3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.  
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
- B4. Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanäle, Kabelschächte usw.) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen.
- B5. Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen.
- B6. Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks).
- B7. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
- B8. Erarbeiten mit Maschinen.
- B9. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
- B10. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
- B11. Bohrungen und Sondierungen.

### C. Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

- C1. Oberflächenbefestigung im Beton.
- C2. Erarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
- C3. Errichten von Gebäuden\*, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.
- C4. Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzelten.
- C5. Lagern von schwertransportablen Materialien.
- C6. Anlegen von Futtertrögen und massiven Futtersilos.
- C7. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
- C8. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

\* § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Abs. 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.

### Verhalten im Schadenfall

#### Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung

Vorläufige Maßnahmen an der Schadenstelle

#### Verstärkung der Leitzentrale - Tel.-Nr.: 0 18 02 / 22 10 22

Absperren der Schadenstelle in größerem Umkreis (20 bis 500 m), je nach Stärke des Gasaustrittes und Windverhältnissen



Personen aus dem Nahbereich entfernen, welche starken Schallmissionen ausgesetzt sind. Retter sollen Gehörschutz tragen.



Innerhalb der Absperzone dürfen sich keine Zündquellen befinden, kein Autowerkehr, kein offenes Feuer, Rauchverbot, kein Handy

Offene Feuer löschen.

Löscharbeiten können sich nur auf die Umgebung beschränken.

Eventuell Räumen gasgefährdeter Wohn- oder Betriebsgebäude von Personen.

Nach Möglichkeit keine elektrischen Schalter betätigen

#### Abwarten des Einsatztrupps der Thyssengas GmbH

Das Absperren von Schiebern der Gasfernleitungen darf grundsätzlich nur durch den Einsatztrupps der Thyssengas GmbH oder deren Bevollmächtigte, sowie auf ausdrückliche Anweisung vorgenommen werden. Kontakthalten über Telefon mit der Leitzentrale bzw. der Betriebsabteilung.

#### Löschen des brennenden Gases durch Thyssengas oder Feuerwehr

**Stellungnahme der Verwaltung:**

- Auf dem Gelände befindet sich eine stillgelegte Leitung der Thyssengas GmbH. Thyssengas erklärt sich bereit, diesen Leitungsabschnitt im Zuge der Bauarbeiten selbst an den Stellen zu entfernen, an denen sie die vorgesehene Baumaßnahme stört (Schreiben Thyssengas GmbH, 22.12.2015). Im Falle eines Ausbaus muss eine Vorlaufzeit von 14 Tagen eingeräumt werden.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Für die FNP-Änderung ist die Anregung nicht relevant.**

**Für den Bebauungsplan werden die Anregungen berücksichtigt. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird die Fa. Thyssengas für den Ausbau der Leitungen eingebunden.**



5. Regionalforstamt Rureifel – Jülicher Börde, vom 24.11.2015

Landesbetrieb Wald und Holz  
Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde  
Kirchstraße 2, 52393 Hürtgenwald

Stadtverwaltung Aachen  
-FB 61/201-  
52058 Aachen

28  
Lfd. Nr.  
010  
100  
200

24.11.2015  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
300-11-02.001  
bei Antwort bitte angeben

Herr Lüder  
Fachgebietsleiter Hoheit  
Telefon 02429/940041  
Mobil 0171-5870666  
Telefax 02429/940085  
dirk.lueder@wald-und-  
holz.nrw.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. Änderung Flächennutzungsplan 1980  
Lütticher Straße/Unterer Backertsweg  
Stadt Aachen vom 23.10.15 Az.: FB 61/620-35028-2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus forstbehördlicher Sicht **erhebliche**  
Bedenken, da die betroffene Fläche Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes  
ist.  
Für das geplante Bauvorhaben ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach  
§ 39 Landesforstgesetz notwendig.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Lüder



Bankverbindung  
HELABA  
Konto :4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 614373933  
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Rureifel-  
Jülicher Börde  
Kirchstraße 2  
52393 Hürtgenwald  
Telefon 02429 9400-0  
Telefax 02429 9400-85  
rureifel-juelicher-  
boerde@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de





### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Der Belang der Forstwirtschaft, den Wald hier zu erhalten, wird gegenüber dem Belang der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Preuswald zurückgestellt. Es wurden mehrere Standorte für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geprüft, u.a. eine Fläche gegenüber der Zufahrt zur Siedlung Preuswald unmittelbar an der Bahn (Flur 67, Flurstück 762 und 763). Es handelt sich bei dieser Fläche um das Quellgebiet des Tüljebaches, das sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zum Schutz des Quellgebietes von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten ist. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Den Belangen der Forstwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, als die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich 1:1) ausgeglichen wird. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.
- Eine Waldumwandelungsgenehmigung ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Das Bundesverwaltungsgericht hat ausdrücklich festgestellt, dass die Rechtmäßigkeit der Festsetzung einer anderen Nutzungsart für eine vorhandene Waldfläche durch einen Bebauungsplan die vorherige Erteilung einer Waldumwandelungsgenehmigung nicht voraussetzt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.08.1997 – 4 NB 12.97 –; juris). Die Belange der Forstwirtschaft, deren Beachtung das Erfordernis einer Waldumwandelungsgenehmigung dient, werden im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt. Der Ausgleich wird im Rahmen des Durchführungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Für die FNP-Änderung wird der Anregung nicht gefolgt..Für den Bebauungsplan wird der Anregung nicht gefolgt.**

**Eine Waldumwandelungsgenehmigung ist nicht erforderlich.**

**Für den Bebauungsplan werden die Belange der Forstwirtschaft berücksichtigt. Der Ausgleich wird im Rahmen des Durchführungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss geregelt..**

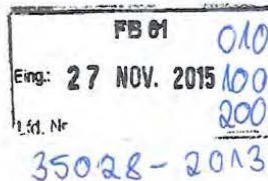
6. Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen- Düren- Köln e.V., vom 25.11.2015



Einzelhandels- und  
Dienstleistungsverband  
Aachen-Düren-Köln e.V.  
- Geschäftsstelle Aachen -

EHDV Aachen-Düren-Köln e.V.  
Postfach 10 20 04, 52020 Aachen

Stadtverwaltung Aachen  
z. Hd. Herrn Müller  
FB 61/201  
52058 Aachen



25.11.2015  
p/sg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan 1980 – Lütticher Straße/Unterer Backertsweg – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Lütticher Straße, Unterer Backertsweg und Maria im Tann**  
**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Müller,

seitens des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren-Köln e. V. bestehen gegen die obige Planungsmaßnahme keine Bedenken, soweit die Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

  
Manfred Piana

**ACHTUNG, unser Vereinsname hat sich geändert in:  
„Handelsverband Nordrhein-Westfalen Aachen-Düren-Köln e. V.“**

Geschäftsstelle Aachen • Theaterstraße 65 • 52062 Aachen • Telefon: (0241) 2 51 41/42 • Fax: (0241) 2 99 06  
E-Mail: kontakt@ehdv.de • Internet: www.ehdv.de  
Aachener Bank • 120 817 019 (BLZ 390 601 80) • IBAN: DE23 3906 0180 0120 8170 19 • SWIFT-BIC: GENODE33  
Sparkasse Aachen • 71 95 (BLZ 390 500 00) • IBAN: DE80 3905 0000 0000 0071 95 • SWIFT-BIC: AACSD33

**Stellungnahme der Verwaltung:**

- Die Verkaufsfläche der ALDI-Filiale wird in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf max. 800 m<sup>2</sup> beschränkt, so dass nur ein „nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ planungsrechtlich zulässig ist. Weitere Ladeneinheiten sind mit jeweils max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.  
Nach aktueller Planung der Vorhabenträgerin sollen zwei Ladeneinheiten mit jeweils ca. 118 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden, die räumlich und organisatorisch von der ALDI-Filiale getrennt sind.
- Die Anfrage gem. § 34 LPlG NRW an die Bezirksregierung Köln wurde positiv beschieden, sofern die Verkaufsfläche der ALDI-Filiale auf max. 800 m<sup>2</sup> beschränkt wird und die Fläche im geänderten Flächennutzungsplan als Sondergebiet „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“ ausgewiesen wird.

**Abwägungsvorschlag:**

**Für die FNP-Änderung wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.**

**Für den Bebauungsplan wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.**

P:\06 Projekte A bis Z\L\Lütticher Str\_Unterer Backertsweg (Aldi) 0000\003 Verfahren\Träger öffentlicher Belange\Offenlage\Abwägung\2016-05-24 Abwägungsvorschlag Behörden\_160517 Anmerkung MG.docx