

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0675/WP17 Status: öffentlich AZ: 35028-2013 Datum: 18.04.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 und Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Änderungs-/Satzungsbeschluss</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>17.05.2017</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.05.2017</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	17.05.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung	18.05.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
17.05.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung								
18.05.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **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 wurde 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 (FB61/0108/WP17).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für beide Verfahren 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 Regelungen zur Umwandlung einer Grünlandfläche in Wald getroffen worden. Zur Entwässerung des Grundstückes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches zwischen Stadt, STAWAG, Unterer Wasserbehörde und Vorhabenträger abgestimmt wurde. Am 16.06.2016 hat der Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes nach Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Mitte am 15.06.2016 beschlossen (FB61/0452/WP17). Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss neu gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.07. – 02.09.2016 statt. Die betroffenen Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

### Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

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

#### 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 LPlG wird nunmehr von dieser Darstellung abgesehen.

Die vorgesehene Darstellung als „Sondergebiet Nr. 32“ und der entsprechend ergänzenden Zweckbestimmung fließt in das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 ein.

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

Es liegen 7 schriftliche Äußerungen von Bürgern vor, von denen sich 2 positiv zur Planung geäußert haben. 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 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 Fahrtweg in das Ladenzentrum würde ungünstiger Weise 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 Immissionsrichtwerte

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 optischen 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 und als Teil des Gebäudes viel weniger optisch wirksam. Während die 15 m lange Wand mehr den Anlieferungslärm abschirmt, schirmt die 25 m lange Lärmschutzwand eher den Parkplatzlärm ab.

Laut Schalltechnischer Untersuchung hat die Lage der Anlieferung keine Auswirkung auf die Gestaltung der ersten Lärmschutzwand in 5,0 m Entfernung von der Grundstücksgrenze; das heißt, dass sich die Höhe der Lärmschutzwand sich 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. Diese werden zum Inhalt des Durchführungsvertrags.

- 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 nicht erforderlich und ist daher auch nur schwer gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW umsetzbar.

Bauleitplanerisch ist die Geschwindigkeit auf der B 264 ohnehin nicht zu regeln.

Der Mobilitätsausschuss hat im Januar 2017 die Planungen für den Knoten Lütticher Straße / Unterer Backertsweg zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Parallel wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 5 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat darauf hingewiesen, dass sämtliche Umbauten für die neue Anbindung zu Lasten der Stadt Aachen gehen und dass die neue Erschließungsstraße öffentlich zu widmen ist. Wegen der noch nicht abschließenden Klärung der Entwässerungsfrage für die Straßenwässer der B 264 und noch ausstehender Klärung der erforderlichen Maßnahmen für die künftige Entwässerung wurde eine negative Stellungnahme abgegeben.

Für die Entwässerung der Straßenwässer der B 264 wurde ein Konzept erarbeitet. Hiernach werden Leitungen verlegt und das Retentionsvolumen der vorhandenen Geländemulde in das geplante städtische Hochwasserschutzkonzept integriert.

Die STAWAG verweist auf Leitungen auf dem Gelände und Abstimmungsbedarf zu jeglichen Veränderungen. Die Fa. Thyssengas weist auf eine Gasleitung im Plangebiet hin, die jedoch zurückgebaut werden soll.

Als Ergebnis lässt sich resümieren, dass die Anforderungen der STAWAG und Thyssengas erfüllt werden.

Das Regionalforstamt hat Bedenken gegen die Planung und sieht die Erforderlichkeit einer Waldumwandelungsgenehmigung. Hierfür sei eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Dem Regionalforstamt wird insoweit widersprochen als eine Waldumwandelungsgenehmigung nicht erforderlich ist, wenn im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Waldumwandelungsgenehmigung erfüllt sind. Hierzu ist insbesondere der 100%-ige Waldausgleich zu leisten.

Die Untere Wasserbehörde formuliert ihre Forderungen an ein vorzulegendes Entwässerungskonzept, da sowohl Niederschlagswasser, eine Leitung des Landesbetriebs Straßen NRW als auch Hangwasser aus dem Wald betroffen sind.

Für die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde wurde das Entwässerungskonzept noch weiter ausgearbeitet. Ein abgestimmtes Entwässerungskonzept, das u.a. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück vorsieht, liegt nun vor, sodass die Forderungen der Unteren Wasserbehörde erfüllt werden.

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

Obwohl das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege keine Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung abgegeben hat, liegen uns durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen Kenntnisse vor, die auf die Möglichkeit der Entdeckung von Bodendenkmälern im Plangebiet hinweisen. Laut Stellungnahme zum vorliegenden Bauantrag werden archäologisch bedeutsame Funde und Befunde verschiedener Zeitstellung vermutet. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Erdarbeiten für das Vorhaben eine Sachverhaltsermittlung durchführen zu lassen, um Verzögerungen im Bauablauf zu minimieren. Diese Verpflichtung wird dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auferlegt.

#### **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 einer Regenrückhaltung auf dem Vorhabengrundstück
- Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Waldausgleich

- Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

## **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. Empfehlung zum Satzungsbeschluss / Änderungsbeschluss**

Durch die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 und -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 Satzungsbeschluss zu fassen.

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

### **Anlage/n:**

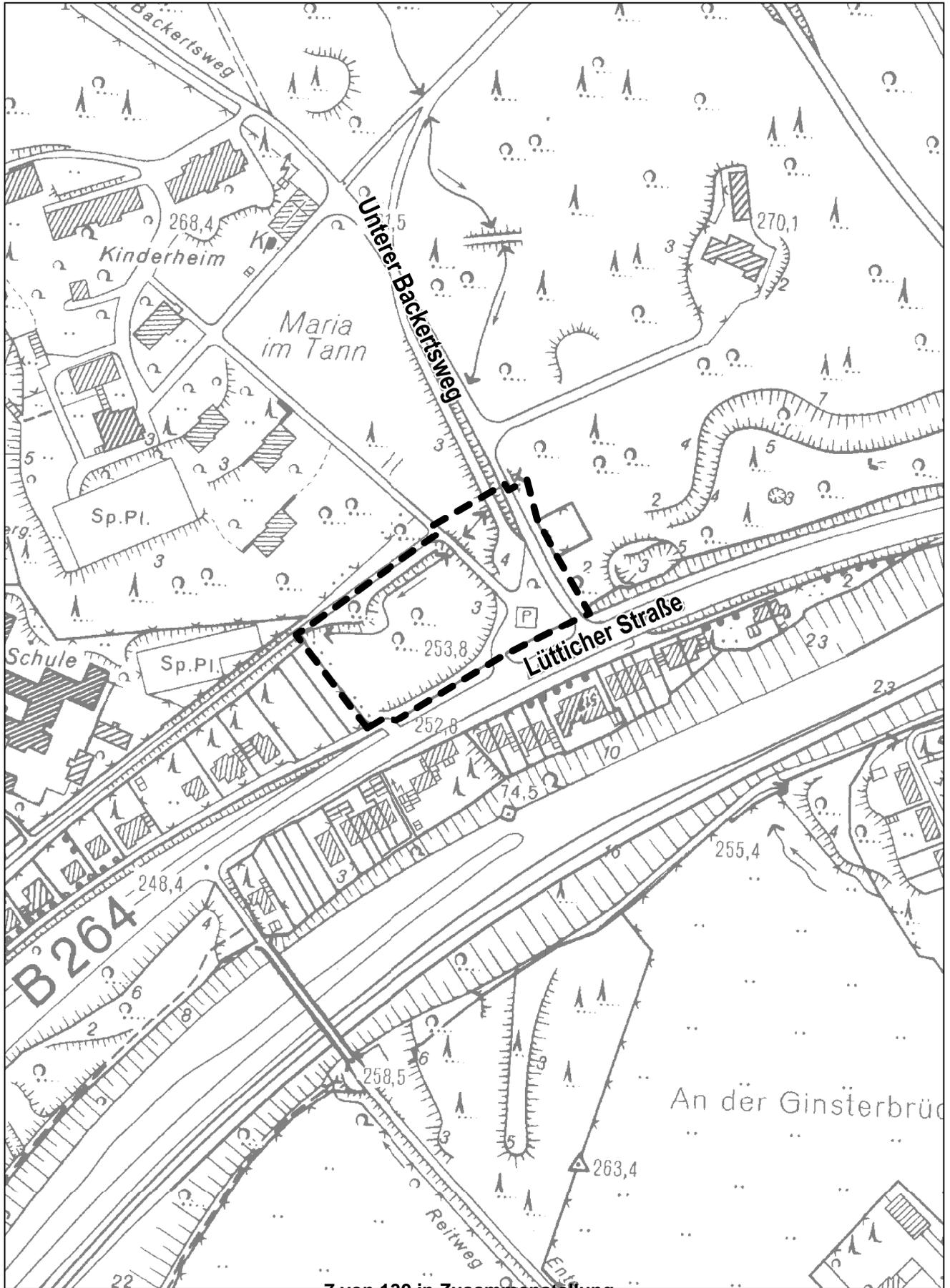
1. BPlan Übersichtsplan
2. BPlan Luftbild
3. BPlan Entwurf des Rechtsplanes
4. BPlan Längsprofilplan
5. BPlan Schriftlichen Festsetzungen
6. BPlan Begründung
7. BPlan Zusammenfassende Erklärung
8. BPlan Vorhaben- und Erschließungsplan (mit Ansichten/Schnitten)
9. FNP Übersichtsplan
10. FNP Luftbild
11. FNP Verfahrensplan FNP Änderung Nr. 137
12. FNP Begründung mit Umweltbericht zur Änderung FNP Nr. 137
13. FNP Zusammenfassende Erklärung FNP-Änderung Nr. 137

### **gemeinsame Dokumente:**

14. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
15. 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
- St 2
- Kundenstellplätze
- 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 schädli. Umwelt-  
einwirkungen 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

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 Geltungsbereichs-  
grenze und die zeichnerischen Festsetzungen.  
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten  
dem digitalen Plan zu entnehmen.

#### IV. Bestandsangaben

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

#### V. Unverbindliche Planung

keine

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:  
gez. Kriesel

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:  
gez. Kriesel

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung:

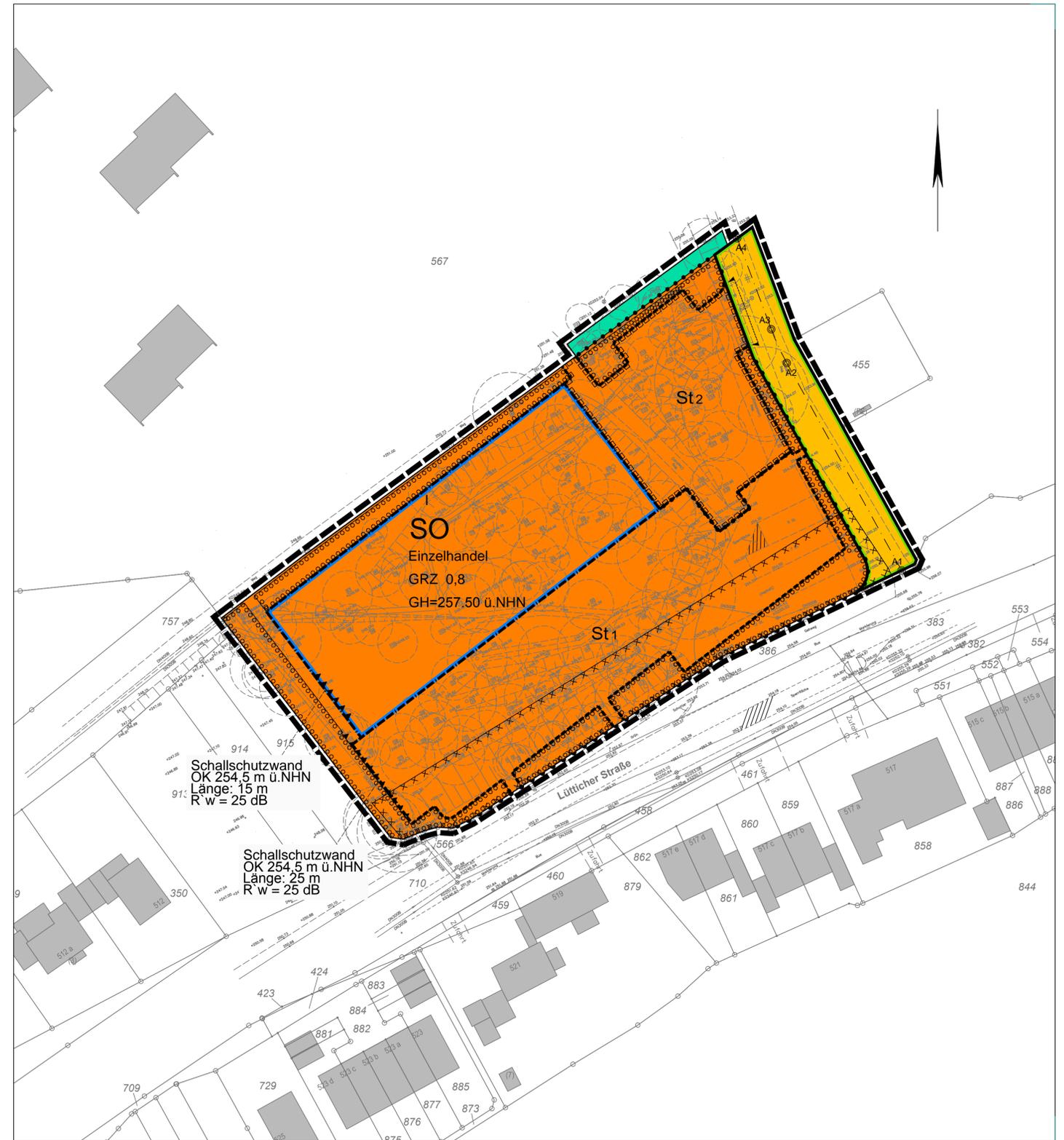
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den  
Oberbürgermeister

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

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

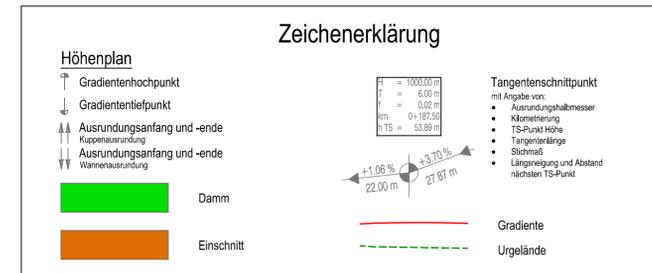
Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

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. Wingefeld	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag gez. Kriesel	Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur gez. Adomeit
------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------



H = 200.00 m  
 T = 3.50 m  
 f = 0.03 m  
 km 0+004.30  
 h TS = 255.73 m

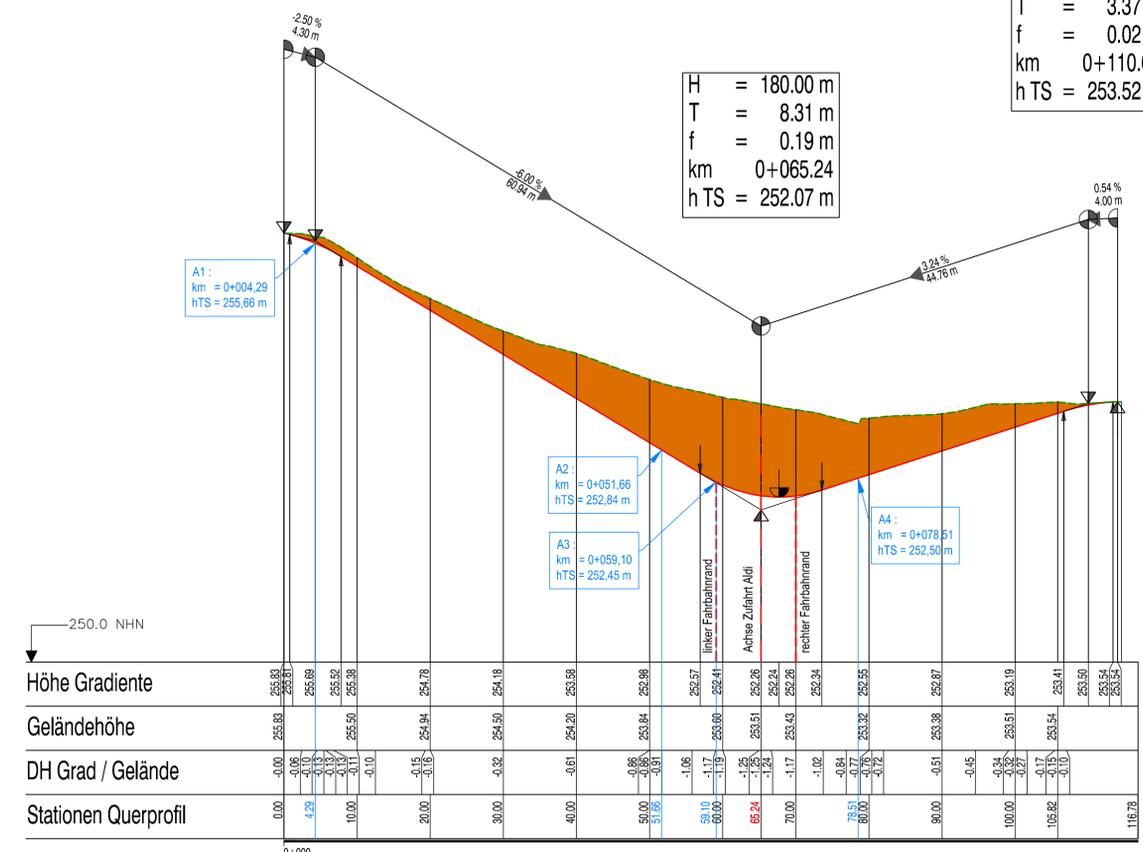
ohne Ausrundung  
 km 0+000.00  
 h TS = 255.83 m

500/50

ohne Ausrundung  
 km 0+114.00  
 h TS = 253.54 m

H = 250.00 m  
 T = 3.37 m  
 f = 0.02 m  
 km 0+110.00  
 h TS = 253.52 m

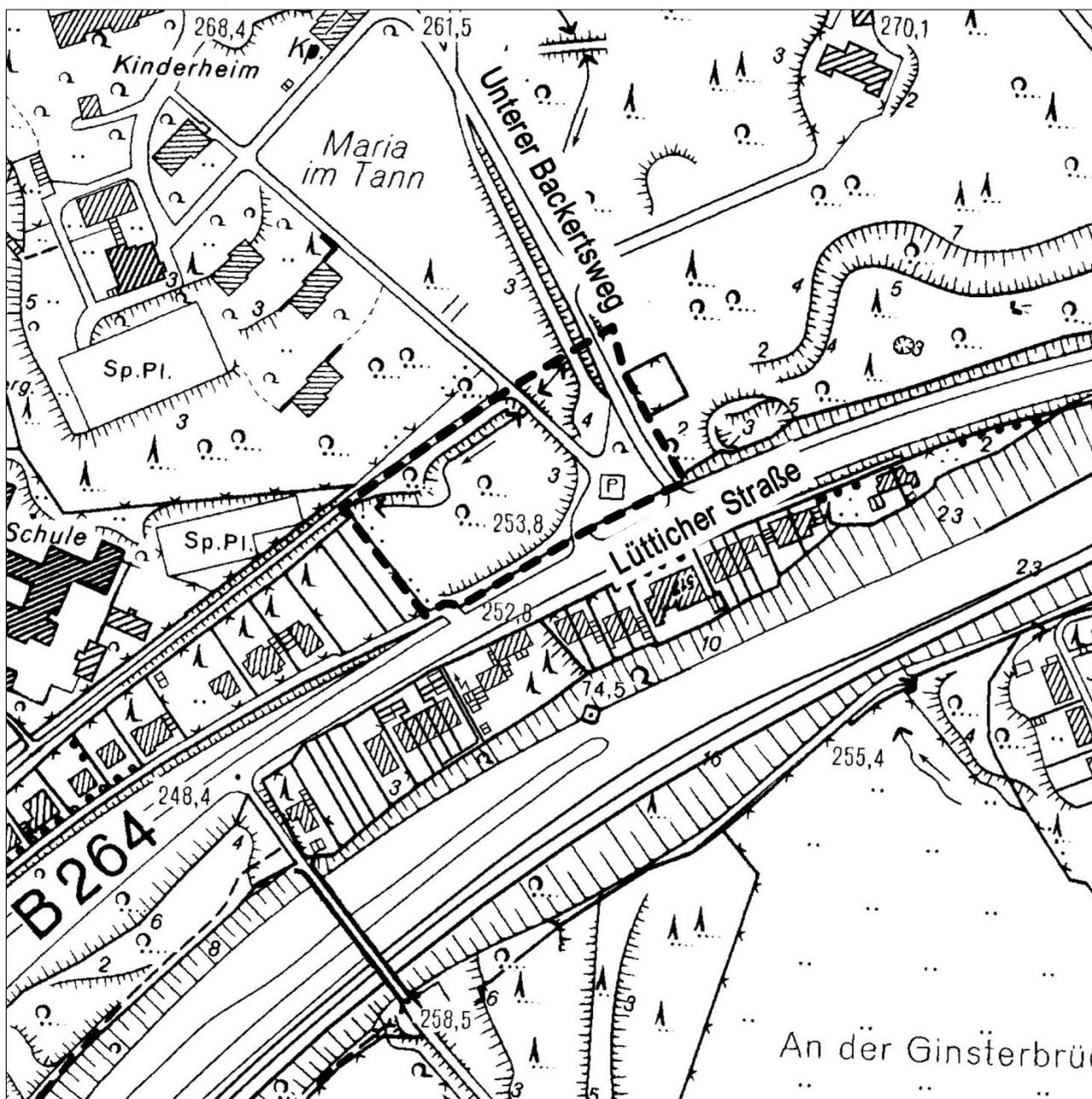
H = 180.00 m  
 T = 8.31 m  
 f = 0.19 m  
 km 0+065.24  
 h TS = 252.07 m



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  
(zum Satzungsbeschluss)



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 Gebrauchsgüter (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
- Teppichherstellung, Bettwaren ohne Raumdekoration
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel, z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Campingwagen / Campingartikel / Zelte u. Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und -zubehör, Fahrrad-/ Motorradbedarf
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- Kamine
- Kraftfahrzeuge / Autozubehör- u. Reifenhandel
- Saunanlagen / 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, Zoartikel

## 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.

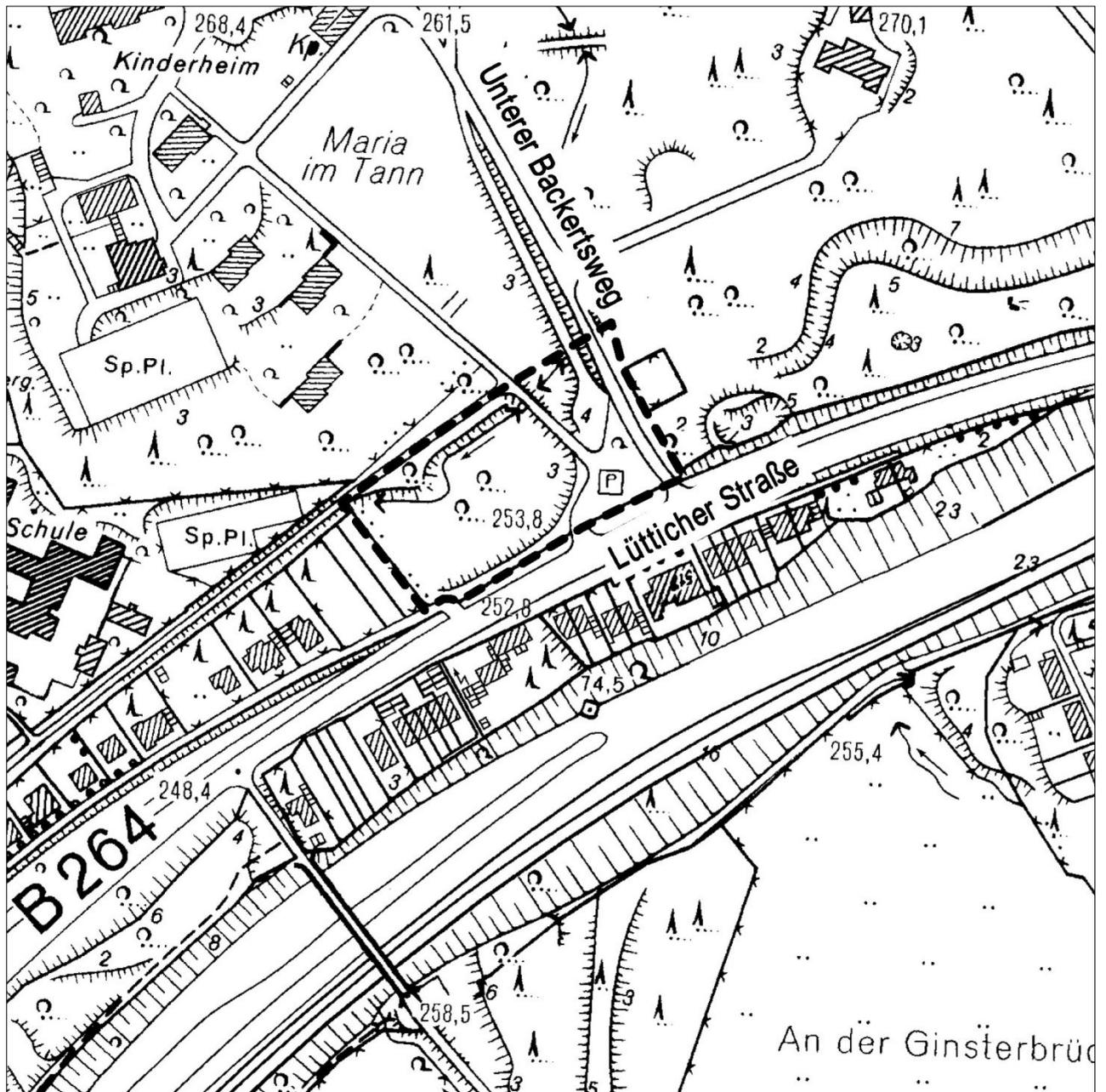
Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ 2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den \_\_\_\_ 2017

(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  
(zum Satzungsbeschluss)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
1.1. Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.2. Regionalplan .....	4
1.3. Aussagen Masterplan Aachen* 2030 .....	4
1.4. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
1.5. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
1.6. Bestehendes Planungsrecht.....	5
<b>2. Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>6</b>
3.1. Ziel der Planung .....	6
3.2. Städtebau und Gestaltung.....	7
3.3. Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	7
3.4. Freiraumkonzept .....	7
3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
<b>4. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2. Maß der Nutzung.....	8
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.4. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
4.6. Verkehrsfläche .....	9
4.7. Fläche für Wald .....	9
4.8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
4.9. Flächen mit Geh- und Fahrrechten.....	10
<b>5. Erschließung .....</b>	<b>10</b>
5.1. Äußere Erschließung.....	10
5.2. Innere Erschließung .....	10
5.3. Entwässerungskonzept .....	11
<b>6. Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
6.1. Einleitung.....	11
6.2. Lage des Plangebietes .....	11
6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
6.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	31
6.5. Grundlagen.....	32
6.6. Monitoring.....	32
6.7. Zusammenfassung.....	33
<b>7. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>34</b>

<b>8. Durchführungsvertrag</b> .....	<b>37</b>
<b>9. Kosten</b> .....	<b>37</b>
<b>10. Plandaten</b> .....	<b>37</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

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016, stellt für das Plangebiet im Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Planungen außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches sind mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) abzustimmen und zu klären, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist.

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.

### 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 Maßstabebene – 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. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Dieser weist den Bereich als Landschaftsschutzgebiet aus. 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.

#### 1.7. Bestehendes Planungsrecht

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht.

## 2. Anlass der Planung

Zur Umsetzung der Städtebaulichen Ziele und zur Beplanung 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 aufnehmen. 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 max 150 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 Rechtsabbiegerspur 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 sowie Kelmis als Nahversorgungsmöglichkeit- ebenfalls nicht fußläufig erreichbar. 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 <sup>1</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.

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

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 „Südcurve“ und ist ebenfalls Wald im Sinne des Gesetzes. Hier stellt sich also eine ähnliche, eher ungünstigere Ausgangslage ein, da die Topografie wesentlich steiler ist und Verkehr in das Wohngebiet gezogen wird.

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 m 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.

### 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. Zur Sicherheit für Fußgänger ist eine Querungsfurt über die B 264 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 ähnlich einer 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. Die empfohlenen Schulwege queren die Lütticher Straße an dieser Stelle nicht sondern an der Einmündung Reimser Straße, wo sich eine Lichtzeichenanlage befindet.

### 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

---

<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

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. 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, die das Bauvorhaben umfahren. 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 Immissionsrichtwerte 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 und mit einem Doppelhaus bebaut. 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 sinnvoll 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.

Um eine sichere Erschließung der Liegenschaft zu gewährleisten, wird eine zusätzliche Abbiegespur für Linksabbieger aus Richtung Belgien hergestellt. Für eine sichere Führung 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 Geländenniveau 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.

#### 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 vorgesehen und 25 Stellplätze für die Öffentlichkeit durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

### 5.3. Entwässerungskonzept

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6. Umweltbericht

### 6.1. Einleitung

Für das Plangebiet erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016, stellt für das Plangebiet im Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Planungen außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches sind mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) abzustimmen und zu klären, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist.

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.

##### 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 § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG 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 Schwerpunktraum „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>
davon Anpflanzfläche:			1.148 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	673 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	

<b>Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:</b>	<b>gesamt</b>	<b>vollversiegelt</b>	<b>teilversiegelt/ unversiegelt</b>
Waldweg	114 m <sup>2</sup>		114 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>8.224 m<sup>2</sup> (100 %)</b>	<b>6.623 m<sup>2</sup> (rd. 81 %)</b>	<b>1.601 m<sup>2</sup> (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.

	<p><b>Straßenverkehr 24h</b></p> <p><math>L_{den}</math> / dB(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 55 ... &lt;= 60</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e377c2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 60 ... &lt;= 65</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #17becf; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 65 ... &lt;= 70</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff7f0e; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 70 ... &lt;= 75</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #1f77b4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 75</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8c564b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gebäude</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Gemeindegrenzen</li> </ul>
	<p><b>Straßenverkehr nachts</b></p> <p><math>L_{night}</math> / dB(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8c564b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 50 ... &lt;= 55</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e377c2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 55 ... &lt;= 60</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #17becf; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 60 ... &lt;= 65</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff7f0e; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 65 ... &lt;= 70</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #1f77b4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 70</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8c564b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gebäude</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Gemeindegrenzen</li> </ul>
<p>Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen</p>	<p>Quelle: Umgebungslärm in NRW</p>

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= Intensiverholungsgebiet). 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.

#### 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 ein Geruchskonflikt ausgelöst werden könnte, sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### 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. Die Anbindung des Unteren Backertsweges an die Siedlung Preuswald bleibt für Erholungssuchende erhalten und wird in einem untergeordneten Teilstück lediglich verlagert und bindet zukünftig gradlinig an den Unteren Backertsweg an.

#### Erschütterungen, Gefahrenschutz

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 den Durchführungsvertrag 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“ zu verwenden.

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 05.09.2016) 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 -3.134 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 Wertpunkte. Das noch verbleibende Defizit von 799 Punkten wird über das Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen. Gegenstand ist die Aufwertung einer als artenarmes, frisches Intensivgrünland zu qualifizierender Fläche von ca. 3.152 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1295 zu Streuobstgrünland durch Pflanzung von regionaltypischen Streuobst-Hochstämmen. Eine verbindliche Regelung erfolgt über Maßnahmenübernahmeverträge mit der Grundstückseigentümerin bzw. der Ökokontoinhaberin sowie 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 Bodenfunktionskarte 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 demnach 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. 6.3.4. Schutzgut Wasser

##### 6.3.4.1. Bestandsbeschreibung

###### **Allgemein:**

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 § 55 (2) Landeswassergesetz NRW 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 0012104 – vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

###### **Grundwasserschutz:**

Der Planbereich ist momentan überwiegend unbebaut und besteht aus einer Waldfläche. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. drei bis fünf Meter. (Quelle: Baugrundkarte). Im Bereich der Senke wurde jedoch bei einer Überprüfung bei 1,2 Metern unter Flur Grundwasser erbohrt.

Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist sehr gering. Damit trägt das Grundstück kaum zur Grundwasserneubildung bei.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb der Schutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Aachen AG als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermenquellzuges.

###### **Oberflächengewässer:**

Allgemein:

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 hydraulisch nahezu ausgelastet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder innerhalb von Gewässerrandstreifen.

#### Hochwasserschutz:

Ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG wurde für den Tüljebach 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).

#### Entwässerung:

Das o.g. Plangebiet liegt im Bereich der Lütticher Straße (südöstlicher Rand), des Unteren Backertsweges (nordöstlicher Rand) und eines namenlosen Wirtschaftsweges 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. Ob es in der Senke zu einer nennenswerten Retention des anfallenden Niederschlagswassers kommt, ist bisher nicht bekannt.

Eine Vorklärung des belasteten Niederschlagswassers (Fahrbahn der Lütticher Straße) erfolgt bisher nicht. Hierzu besteht ein Sanierungserfordernis für die Eigentümerin Straßen NRW, eine Anlage zur Vorklärung des belasteten Niederschlagswassers bis 2018 zu erstellen.

Die Erlaubnis für die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt, zur Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Tüljebach, im Bereich Preuswald, zu dem auch das Plangebiet gehört, erlischt im Jahr 2018. Bis dahin ist ein neuer Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Bei diesem Antrag ist insbesondere das ringsum das Wohngebiet Preuswald, wild aus den Waldflächen zuströmende Niederschlagswasser, welches bei der Einleitung in den Tüljebach bisher unberücksichtigt blieb, mit einzurechnen.

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

##### **Grundwasserschutz:**

Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist wegen des bestehenden Grundwasserflurabstandes grundsätzlich nicht zu befürchten, da beabsichtigt wird, das in einer Mulde liegende Gelände deutlich aufzufüllen.

Wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse wird die Grundwasserneubildung durch eine Bebauung nicht nennenswert beeinflusst.

##### **Oberflächengewässer:**

Durch das geplante Vorhaben werden umfänglich zusätzliche Flächen versiegelt und damit grundsätzlich der Niederschlagswasserzufluss für den Tüljebach erhöht, wodurch die Hochwassersicherheit des Gewässers reduziert wird.

##### **Entwässerung:**

Durch das geplante Vorhaben werden umfänglich zusätzliche Flächen versiegelt und die städtische Kanalisation (Regenwasserkanal) durch den zusätzlichen Niederschlagswasseranfall belastet.

Ferner wird durch die Umsetzung der Planung die Senke einschließlich aller darin vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen (offene Gräben, Rohrleitungen) überbaut, wodurch deren Funktionen (Ableitung, ggf. Rückhaltung und Versickerung von Wasser) maßgeblich behindert bzw. vollständig unterbunden werden.

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

##### **Grundwasserschutz:**

Sollten geplante Gebäude wider Erwarten doch ins Grundwasser einbinden, kann ein Ausgleich nachteiliger Auswirkung nicht bereits im Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden.

##### **Fazit Grundwasserschutz:**

Jedoch ergeben sich die notwendigen Anforderungen an den Planer aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 49 WHG. Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Auflagen erforderlich. Sollte unerwartet Grundwasser aufgedeckt werden, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und vom Planer entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

##### **Oberflächengewässer:**

Eine negative Beeinflussung der Hochwassersicherheit für den Tüljebach durch das Vorhaben wird durch die Schaffung von Niederschlagswasserrückhaltungen auf dem Plangelände (Aldi - ein Becken), ausgeglichen, wobei sichergestellt ist, dass die bisher genehmigte Niederschlagswassereinleitung in den Tüljebach nicht überschritten wird.

Im Einzelnen ist für das Plangelände der Drosselwasserabfluss auf 10 l/s zu begrenzen. Das dazu erforderliche Beckenvolumen ist noch zu berechnen.

##### **Fazit Hochwasserschutz:**

Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt. Die Umsetzung des Hochwasserschutzes kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Die

Sicherstellung erfolgt im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer und im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702). (siehe hierzu auch den Abschnitt Entwässerung)

**Entwässerung:**

Auf dem Plangelände:

Das auf dem Plangelände anfallende Niederschlagswasser ist über eine Niederschlagswasserrückhaltung, deren Volumen noch exakt zu ermitteln ist, gedrosselt (maximal 10 l/s), in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Dabei ist das belastete Niederschlagswasser (von Verkehrsflächen) vorher einer geeigneten Behandlung zu unterziehen.

Das 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.

Außerhalb des Plangeländes:

Die derzeit quer über das Grundstück verlaufende Entwässerung des Landesbetriebs Straßenbau NRW (B264) wird nicht an das neu geplante Entwässerungssystem für den Lebensmittelmarkt angeschlossen, sondern ist über eine neu zu erstellende Straßenentwässerungsleitung unterhalb der Straße Unterer Backertsweg in das von der Stadt/STAWAG nordwestlich geplante Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Das im Grünstreifen an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene städtische Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanal wird durch die an dieser Stelle geplante Schallschutzwand überbaut. Die Kanäle sind deswegen in Abstimmung mit der STAWAG unter Berücksichtigung eines vorgegebenen Schutzstreifens an anderer Stelle neu zu errichten.

**Fazit Entwässerung:**

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben.

Die Sicherstellung auf dem Plangebiet muss im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702 erfolgen.

**Fazit aus wasserwirtschaftlicher Sicht:**

Nur unter der Vorgabe, dass alle oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umgesetzt werden, erfolgt ein Ausgleich der wasserwirtschaftlichen Auswirkung, womit die erforderliche Umweltverträglichkeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht erreicht wird.

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
- 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 Bauungsstrukturen 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. Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Aufgrund von nahegelegenen Funden aus verschiedenen Zeitstellungen wird von Seiten der Unteren Denkmalbehörde vermutet, dass es im Plangebiet zu archäologisch bedeutsamen Funden und Befunden (Bodendenkmäler) kommen kann.

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

Bei Erdarbeiten könnten bedeutende Bodenfunde aufgefunden werden, dies könnte zu Sicherungsmaßnahmen und Unterschutzstellungen führen.

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 vermutlich etwaig vorhandene Bodendenkmäler nicht angetastet würden.

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

Eine entsprechende Regelung ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes in den Durchführungsvertrag aufzunehmen:

„Im Vorfeld der Erdarbeiten ist eine Sachverhaltsermittlung (Anlage von Suchschnitten) durchführen. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Die vorgenannte Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall ist mit Umplanungen aus Gründen des Denkmalschutzes zu rechnen.

Es wird zusätzlich 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 Geräuschimmissionen aus dem geplanten SB-Lebensmittelmarkt 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 05.09.2016.

#### 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 Weges 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 -3.134 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 Plangebiets 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. Das noch verbleibende Defizit von 799 Punkten wird über das Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen. Eine verbindliche Regelung erfolgt über Maßnahmenübernahmeverträge mit der Grundstückseigentümerin bzw. der Ökokontoinhaberin sowie 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.

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die geplanten standortgerechten Begrünungsmaßnahmen wird der Erhalt bzw. die Verbesserung des Ortsbildes sichergestellt. Die geplanten Baustrukturen 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, allerdings werden Bodendenkmäler vermutet, sodass vorab eine Sachstandermittlung durchgeführt werden soll.

## **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 wird über das Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung „Rheinische Kulturlandschaft“ ausgeglichen. Die Einzelheiten des

naturschutzfachlichen Ausgleichs werden im Durchführungsvertrag bzw. vertraglich zwischen der Vorhabenträgerin und der Grundstückseigentümerin der Waldfläche bzw. der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft geregelt.

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

Naturschutzfachliche oder forstrechtliche Hindernisse stehen einer Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen (vgl. § 39 Abs. 3 LFoG NRW: Danach soll die Waldumwandelungsgenehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald in der Gemeinde einen geringen Flächenanteil hat oder für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, den Schutz natürlicher Bodenfunktionen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist oder dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dient und die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen nicht durch Nebenbestimmungen, insbesondere durch die Verpflichtung, Ersatzaufforstungen durch Saat oder Pflanzung vorzunehmen, ganz oder zum wesentlichen Teil abgewendet werden können.) Die Erhaltung der hier betroffenen Waldfläche steht nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse. Mit einem Waldanteil von 19 Prozent gehört die Stadt Aachen laut Landesentwicklungsplan NRW zwar gerade noch zu den waldarmen Gebieten, jedoch sind die Verhältnisse im Aachener Süden - unmittelbar angrenzend an das waldreiche Gebiet Roetgen – anders zu beurteilen als im faktisch waldarmen Nordkreis. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Anteil von 0,03 Prozent an der Gesamtwaldfläche der Stadt Aachen vernachlässigbar klein und soll durch eine Ersatzaufforstung 1:1 kompensiert werden, so dass die Waldfläche im Stadtgebiet letztendlich gleich bleibt.

Die betreffende Waldfläche ist durch ihre Lage an der stark befahrenen Lütticher Straße in erheblicher Weise vorbelastet, so dass der naturschutzfachliche Wert bereits entsprechend gemindert ist. Darüber hinaus ist die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht von wesentlicher Bedeutung.

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 Bodenfunktionskarte ausgewertet. Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs-Regosol festgestellt. Dieser Bodentyp weist eine sogenannte Archivfunktion aus und wäre demnach 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. 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. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen.

Aufgrund des geringen Flächenanteils sowie der teilweisen Nutzung als Waldparkplatz spielt das Plangebiet für die forstwirtschaftliche Erzeugung keine Rolle.

Das Landschaftsbild wird sich durch den Wegfall einer Waldfläche und Errichtung eines Gebäudes mit Parkplatzanlage stark verändern. Das Landschaftsbild erhält zunehmend Siedlungscharakter. Der vorgesehene, eingeschossige Baukörper passt sich in die Struktur der Siedlung Preuswald ein. Um dem Betrachter einen weichen Übergang von Siedlungscharakter zur Waldlandschaft erfahren zu lassen, ist für das Plangebiet eine entsprechende Begrünung mit heimischen Bäumen und Strauchwerk vorgesehen. Die Begrünungsmaßnahmen sind Bestandteil des Freiflächenkonzepts, das im Durchführungsvertrag gesichert wird.

Lt. der Waldfunktionenkartierung handelt es sich bei den Waldflächen rund um die Siedlung Preuswald um sog. Intensiverholungswald (Erholungswald der Stufe I). Das Plangebiet selbst liegt an der stark befahrenen Lütticher Straße und umfasst zum Teil Wegeverbindungen und einen Waldparkplatz. Es übernimmt daher eher eine Erschließungsfunktion für die Waldbesucher (Besucher des Kletterwaldes, Reiter, die ihre Pferdeanhänger teilweise auf dem Parkplatz abstelle, Wanderer) als eine Erholungsfunktion. Um diese Funktion aufrecht zu erhalten, stellt Aldi der Öffentlichkeit einen Parkplatz mit einer gleichen Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung, der auch außerhalb der Geschäftszeiten nutzbar ist. Darüber hinaus übernimmt Aldi die Verlegung des das Plangebiet querenden Weges. Durch diese Maßnahmen bleibt die bisherige Erschließungsfunktion auch nach der Ansiedlung von Aldi gewahrt.

Im Hinblick auf die Funktion als Immissionsschutzwald kommen lokalklimatische Effekte, eine mögliche Filterwirkung gegenüber Luftschadstoffen oder auch der Schutz vor Erosionsereignissen in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass dieses Waldstück Teil eines größeren Waldkomplexes ist, sind die lokalklimatischen Effekte als nachrangig zu bewerten. Gleiches gilt für eine mögliche Filterwirkung. Aufgrund der Topographie und der Neugestaltung des Grundstücks zu einer quasi ebenen Fläche sind durch die Bebauung keine Erosionseffekte auf den sich anschließenden Grundstücken zu erwarten. Lärmindernde Effekte sind durch die vorhandene Vegetation generell nicht gegeben.

Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung insbesondere der Wegfall eines geringen Stücks des Waldes an dieser Stelle wird durch Neuanlage von Wald auf bisher nicht forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Der Veränderung des Landschaftsbildes weg vom Waldcharakter hin zum Siedlungscharakter wird durch Eingrünungsmaßnahmen begegnet. Schädliche Umweltauswirkungen durch den Wegfall des Waldes werden nicht erwartet. Die durch die Folgenutzung zu erwartenden negativen Auswirkungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Hierzu werden entsprechend vertragliche Regelungen getroffen.

Die Belange des Forstes, insbesondere eine Erhaltung des Waldes aus den vorgenannten Gründen, werden gegenüber den Belangen 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 dem bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Den Belangen der Forstwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, als die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung sind gegeben und sind sämtlich im Rahmen der Abwägung behandelt worden.

## 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%

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in der Sitzung am \_\_\_\_\_.2017 den Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – als Satzung beschlossen hat.

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

Aachen, den \_\_\_\_\_.2017

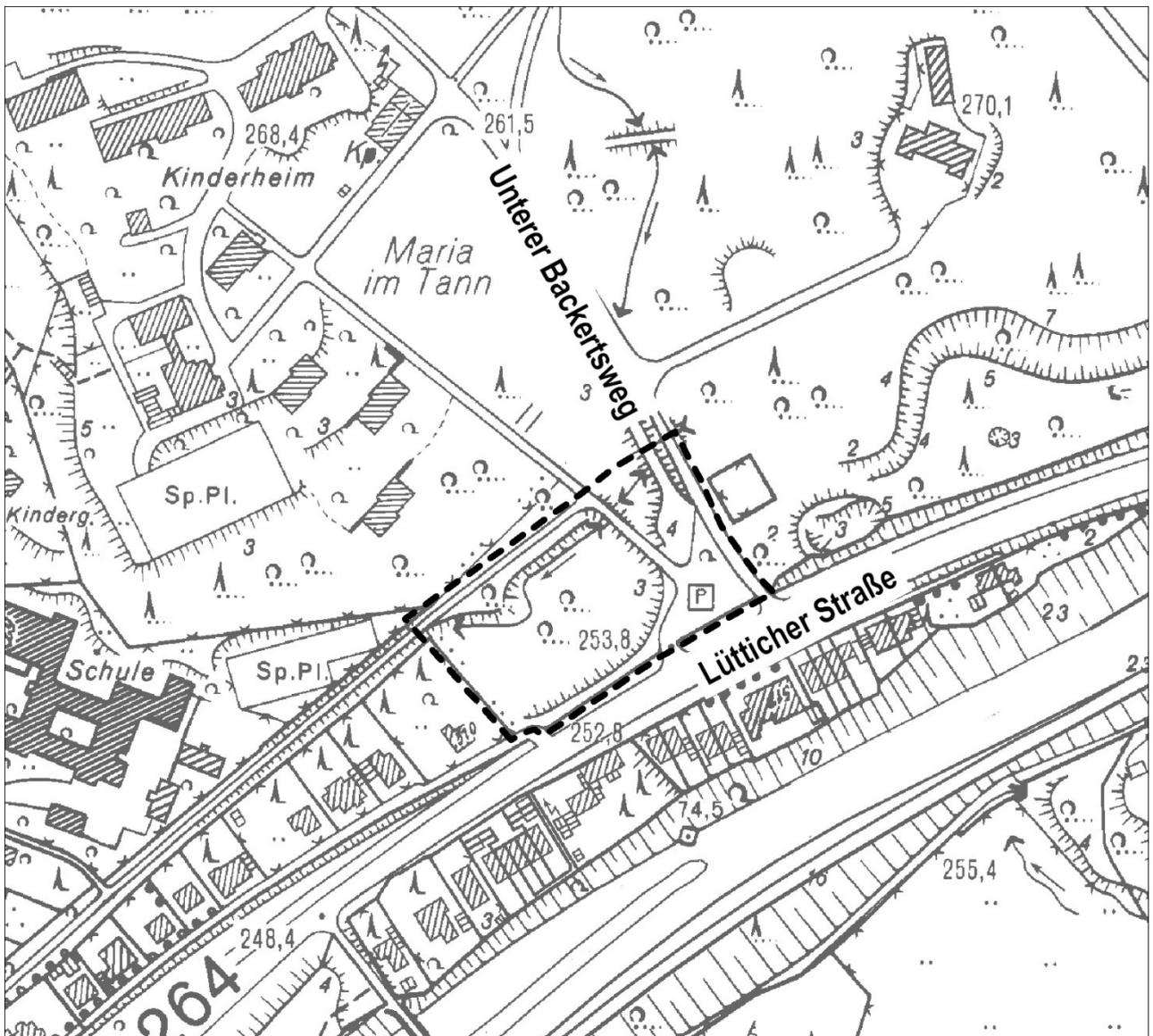
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

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



Lage des Plangebietes

## Zusammenfassende Erklärung

### 1. Ziel des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Süden des Aachener Stadtgebietes, unmittelbar an der Lütticher Straße. Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt, im Osten von der Straße Unterer Backertsweg. Die Planung verfolgt das Ziel, im Siedlungsbereich Preuswald ein zukunftsorientiertes Grundversorgungsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu etablieren; ein Angebot welches zum heutigen Zeitpunkt fehlt.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen qualifiziert den Bereich des Plangebiets als „unterversorgten Bereich“. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der sehr spezifischen Nutzungsfestsetzungen war es sinnvoll, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 ist die Neuordnung der vorhandenen Grundstückssituation an der Lütticher Straße und die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes zur Grundversorgung der Bevölkerung in Preuswald. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert (137. Änderung des Flächennutzungsplans).

### 2. Verfahrensablauf

Programmierberatung Planungsausschuss	26.02.2015
Programmierberatung Bezirksvertretung Aachen Mitte	18.03.2015
Bürgeranhörung	09.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 – 13.11.2015
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 - 04.12.2015
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	15.06.2016
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	16.06.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2017 – 02.09.2017
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2017 – 22.08.2017
Satzungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	17.05.2017
Satzungsbeschluss Planungsausschuss	18.05.2017
Satzungsbeschluss Rat	14.06.2017

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

#### 3.1. Beurteilung der Umweltbelange

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

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

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter Berücksichtigung der formulierten Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen werden für die Tierwelt keine Verbotstatbestände besorgt. Durch das Planvorhaben wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen am Standort wird der Erhalt des Ortsbildes sichergestellt. Von großer Bedeutung im Bebauungsplanverfahren ist die Betrachtung des Waldausgleiches. Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag besteht ein Defizit, das nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Da sich der Eingriff im Großteil auf Waldflächen bezieht, erfolgt der Waldausgleich gemäß Landesforstgesetz (LFoG NRW) durch eine Neuanlage von Wald auf bisher noch nicht forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften. Als Kompensation für die entfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet und im Bereich der Ausgleichsfläche zum Teil in der Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14 (Philippionsweg/Friedrichweg) durchgeführt. Die Aufforstungsgenehmigung ist vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW am 28.09.2016 erteilt worden. Die Maßnahmen sind bereits vollständig durchgeführt worden; die Gesamtfläche „Hasselholz“ wurde bereits aufgeforstet. Ein weiteres Defizit, welches im Hasselholz nicht mehr ausgeglichen werden konnte, wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto „Wilburg“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen. Das Ökokonto „Wilburg“ ist nach dem Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006) genehmigt und wird auch in diesem Bewertungsverfahren bei der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Aachen geführt. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung einer Streuobstwiese im südlichen Stadtgebiet Aachens 8 (Gemarkung Walheim, Flur 2, Flurstück 1295). Diese Maßnahmen wirken sich insbesondere günstig auf den Klimaschutz aus. Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sind durch Verträge zwischen der Vorhabenträgerin und der Eigentümerin der Ausgleichsfläche bzw. der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sowie durch den Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt abgesichert. Des Weiteren werden die Grundstücksflächen zum Zweck des Ausgleichs dinglich gesichert.

Zur Lösung der Altlastenproblematik werden für die im Plangebiet befindlichen Altlasten eine gutachterliche Klassifizierung und eine fachgerechte Entsorgung im Durchführungsvertrag geregelt. Die Entwässerung ist durch ein Entwässerungskonzept geklärt. Das Thema Hochwasserschutz wird von der Stadt Aachen gesondert bearbeitet. Dafür sollen geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden, soweit sie nicht heute schon in Gestalt von natürlichen Geländemulden vorhanden sind.

Die geplanten Bebauungsstrukturen fügen sich verträglich in das Ortsbild ein. Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, jedoch werden Bodenfunde vermutet, so dass eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt wird. Der anlagenbezogene Lärmschutz wird im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens in einem gesonderten Gutachten konkretisiert.

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

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

Die frühzeitige 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. Hauptthema für die Anwesenden waren Fragen zu den Auswirkungen des Einzelhandels und dessen verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld. Ebenso wurden Fragen zu der städtebaulichen und architektonischen Qualität und zu den Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere zum Waldausgleich diskutiert. Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

Verkehr

Einzelhandel, Bedarf und Standortwahl

Erschließung von und zum Preuswald  
Waldausgleich  
Umwelt, Wasser, Landschaft  
Qualität

Die Bedenken der Öffentlichkeit bezüglich der Verkehrsbelastung durch den Einzelhandel wurden aufgenommen und bei der Planung berücksichtigt. Für das Bauleitplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und Empfehlungen zur Umsetzung gegeben. Die Ein- und Ausfahrt des Einzelhandels zum Unteren Backertsweg wird neu geregelt. Die Neuregelung ermöglicht es in Zukunft, dass eine Aufstellung der abbiegenden Fahrzeuge von der Lütticher Straße in den Unteren Backertsweg ermöglicht wird. Die fußläufige Querung der Lütticher Straße wird hierzu verlegt. Der Radverkehr wird in die Planung eingebunden und sicher geleitet. Die Planung wurde im Laufe der Zeit angepasst und konkretisiert. Insbesondere der Schallschutz zur westlichen Wohnbebauung wurde aktualisiert.

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten. Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimswise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt, alle Wohngebäude in direkter Nachbarschaft wurden in diese Lärmschutzuntersuchung mit aufgenommen. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden mehrere Varianten für den Standort der Anlieferung geprüft. Die im Planentwurf dargestellte Variante stellt das Optimum aus der Variantenprüfung dar. Es besteht mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen das Einverständnis darüber, dass im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die schalltechnischen Voreinschätzungen fortzuschreiben sind und im Sinne eines Gutachtens nach TA Lärm konkretisiert werden.

Zur Auswahl des Standortes wurden Alternativuntersuchungen seitens der Verwaltung vorgenommen. Im Siedlungsbereich selbst gibt es weder in Größe noch in Beschaffenheit eine Baulücke oder Brachfläche. An keinem Standort im Ortsteil waren die Einschränkungen geringer als im Plangebiet. Insbesondere der Gewässerschutz schloss auf der südlichen Seite der Lütticher Straße eine Ansiedlung für einen Nahversorger aus. Es wurde ein Ort ausgewählt, der eine Integration im bebauten Ortsteil und fußläufige Erreichbarkeit sicherstellt. Hierbei wurde keine vollständige Integration in die Landschaft angestrebt, der Nahversorger sollte in seinen Funktionen als solcher identifizierbar bleiben. Da im Ortsteil Preuswald lediglich 1.874 Einwohner (Stand: 06.10.2014) leben, ist die Vorhabenträgerin auf die Zuführung von Kunden zwecks der Aufrechterhaltung eines wirtschaftlichen Betriebes über die Landstraße B 264 angewiesen. Im Dialog mit dem Architektenbeirat der Stadt Aachen, die Vorstellung erfolgte am 27.11.2014, wurde eine Formensprache und ein individuelles Erscheinungsbild erarbeitet.

## **5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

**Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrem Aufgabenbereich berührt sind, am Verfahren beteiligt.

Der Landesbetrieb Straßen NRW hat in seiner Stellungnahme auf die Widmung des Unteren Backertswegs als öffentliche Straße hingewiesen und bemängelt die unklare Entwässerungssituation. Die Straßenbaulast für diesen Teil geht auf die Stadt Aachen nach Fertigstellung der Maßnahme über. Die Entwässerungssituation für das Straßenwasser der B 264 wird im vorliegenden Entwässerungskonzept nun berücksichtigt.

Das Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr, geht auf die textlichen Darstellungen der Offenlage ein und eine Lichtsignalanlage gefordert. Unabhängig davon, dass eine solche im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, wird eine Lichtsignalanlage für nicht erforderlich erklärt. Sie ist an der Einmündung zur Reimser Straße vorhanden. Die Querung der B 264 an der Einmündung zur Reimser Straße wird auch im Schulwegplan empfohlen. Die STAWAG teilt mit, dass mit der Vorhabenträgerin eine Planvereinbarung bezüglich vorhandener Versorgungsleitungen zu treffen sei, da die Leitungen nicht überbaut werden dürfen. Bei eingehender Prüfung der Bestandssituation wurde festgestellt, dass die vorhandenen Leitungen die Bestandswohnnutzung versorgen und für die Umsetzung des Vorhabens umgelegt werden müssen. Es wurde festgestellt, dass eine Verlegung der Leitungen technisch möglich und sinnvoll erscheint.

Zu dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen als Untere Wasserbehörde geforderten Entwässerungskonzept und dem Hinweis auf die Sicherung des Hochwasserschutzes folgendes zu sagen: Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten. Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Landesbetrieb Wald und Forst, Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde, regt eine Waldumwandlungsgenehmigung an, welche jedoch nicht erforderlich ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, dass die Rechtmäßigkeit der Festsetzung einer anderen Nutzungsart für eine vorhandene Waldfläche durch einen Bebauungsplan die vorherige Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung nicht voraussetzt. Die Belange der Forstwirtschaft werden gegenüber den Belangen 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 das die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Aufforstungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

## **6. Ergebnis der Abwägung**

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.2017 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan Nr. 969 als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am \_\_\_\_\_.2017 den Bebauungsplan Nr. 969 beschlossen hat.

Aachen, den \_\_\_\_\_.2017

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

# 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.

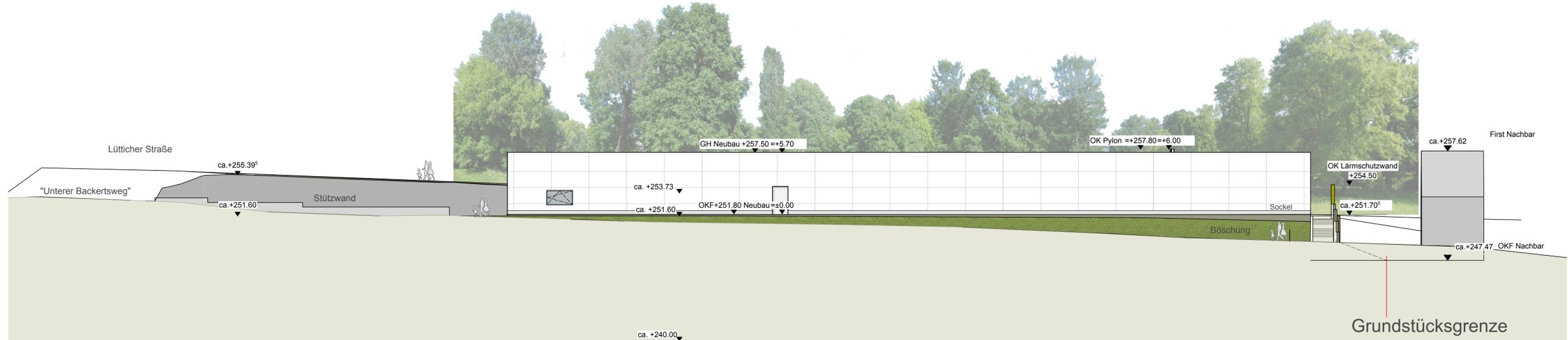
Aachen, den (Datum: 1 Tag nach dem Ratsbeschluss, Feiertage beachten)

Oberbürgermeister

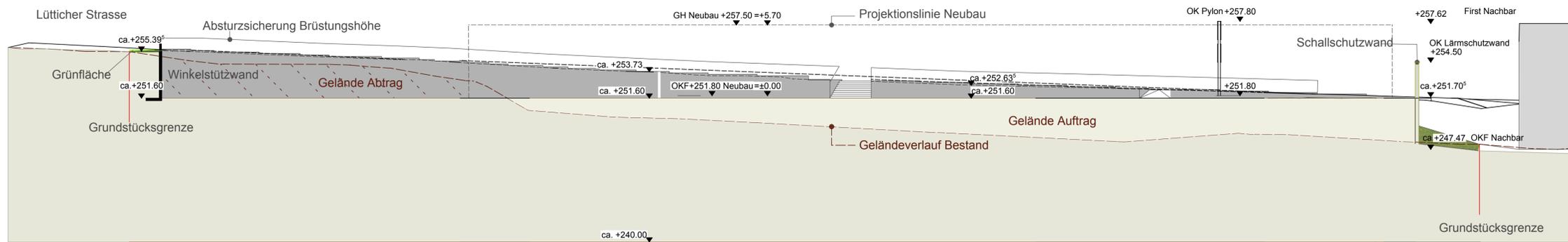
Bebauungsplan Nr.

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

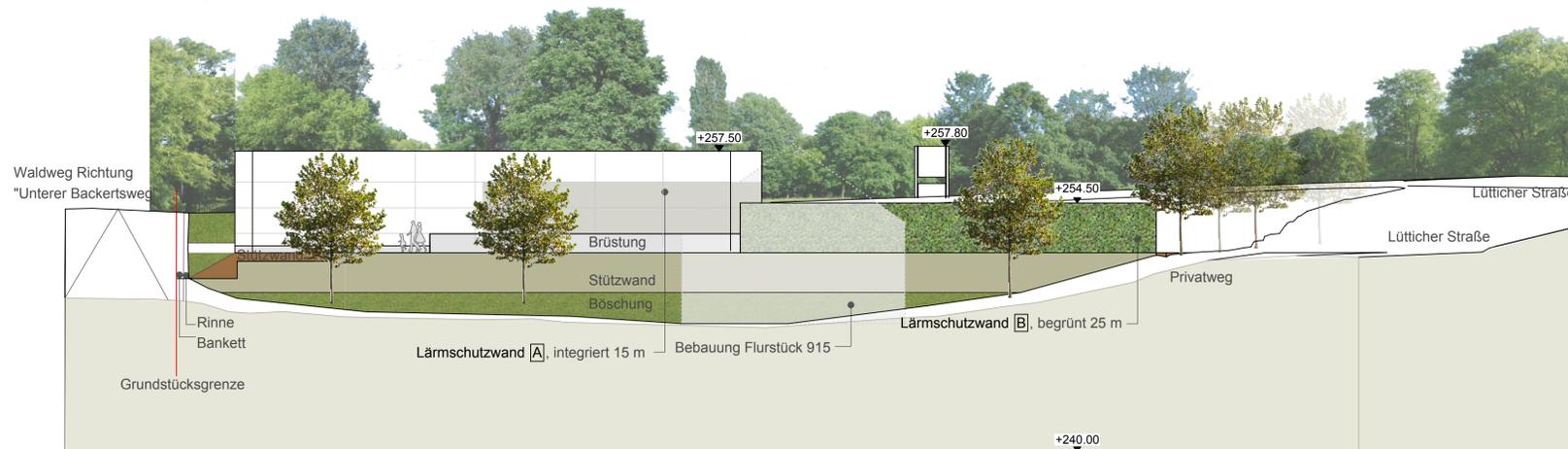
Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 "Lütticher Straße / Unterer Backertsweg". Aachen am ..... als Teil der Satzung mitbeschlossen worden.

Aachen, den .....

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Vorhabenträger

ALDI GmbH & Co. KG  
Mariadorfer Straße 1  
52249 Eschweiler

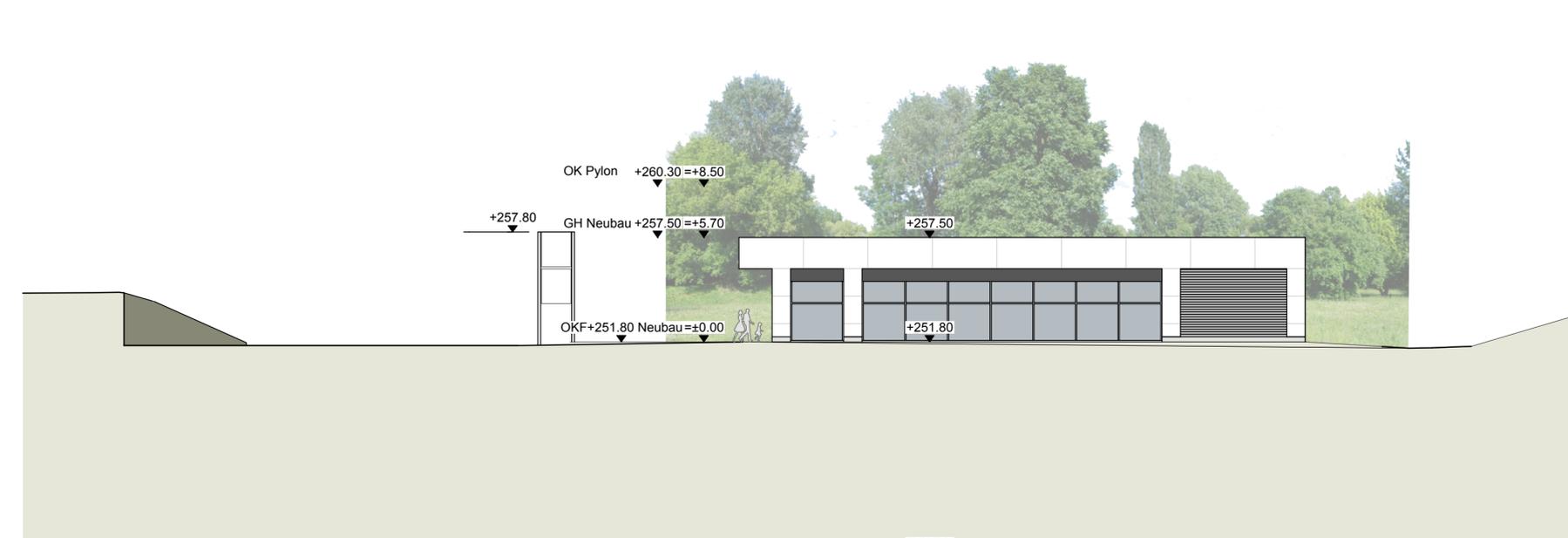


Ansicht Lärmschutzwand und Stützmauer von Westen

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 .....

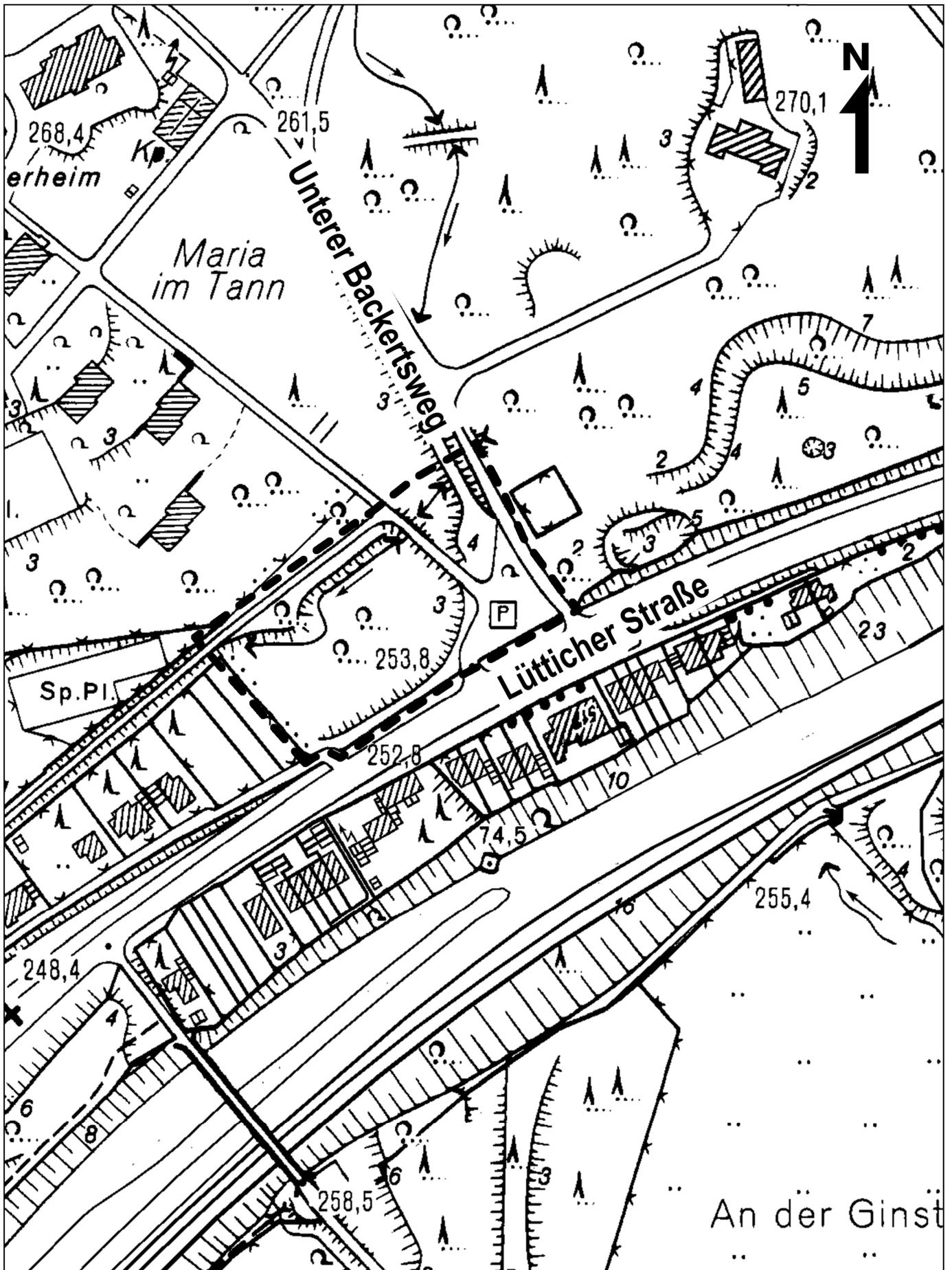
Oberbürgermeister

Vorhabenträger

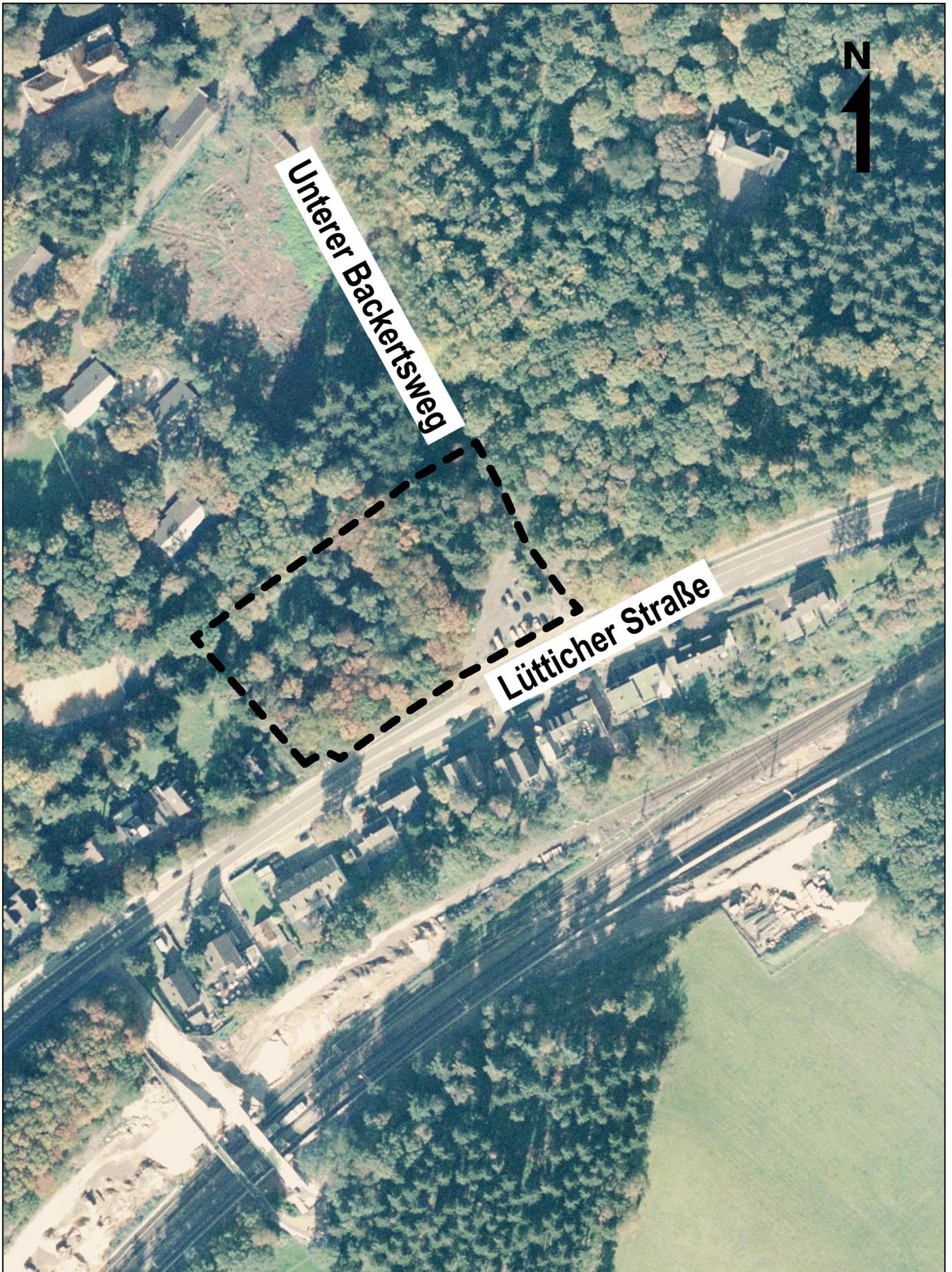
ALDI GmbH & Co. KG  
 Mariadorfer Straße 1  
 52249 Eschweiler

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 0221 / 60608870 50676 Köln welcome@thesauros.eu		
Projektsteuerung	Thesauros AG Cäcilienkloster 8 0221 / 60608870 50676 Köln 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

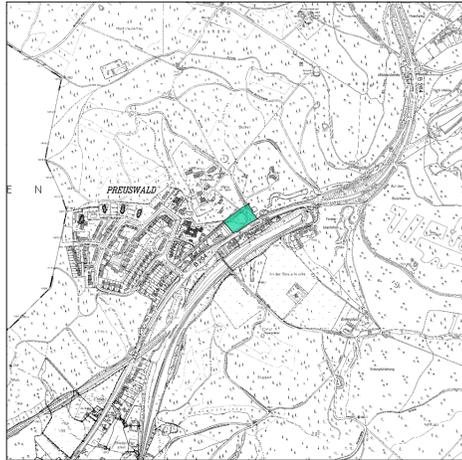
Bereich Lütticher Straße / Unterer Backertsweg

M 1 : 15.000



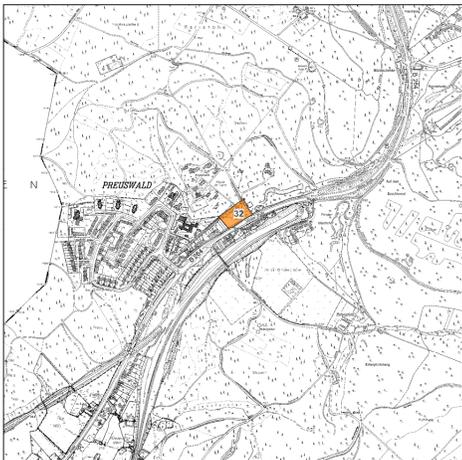
## Bisherige Darstellungen

### Hauptplan



## Neue Darstellungen

### Hauptplan



### Darstellungen

- Sondergebiet Nr. 32
- Flächen für die Forstwirtschaft

### Schriftliche Darstellungen

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

<p>Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...) und des städtebaulichen Entwurfs.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Baudezernat In Vertretung</p> <p>FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag:</p> <p>FB Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag:</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen am ... 201 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>	<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 201 bis ... 201 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am ... 201 beschlossen, diesen Plan zu ändern und erneut öffentlich auszulegen.</p> <p>Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 201 bis ... 201 erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>
<p>Dieser Plan ist vom Rat der Stadt Aachen am ... 201 beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister In Vertretung:</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches am ... 201 zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Zu diesem Plan gehört die Genehmigung vom ... 201 .</p> <p>Az.: ... 201</p> <p>Köln, den ... 201</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag:</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches ist am ... 201 erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung wird diese Änderung wirksam.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag:</p>

## Begründung mit Umweltbericht

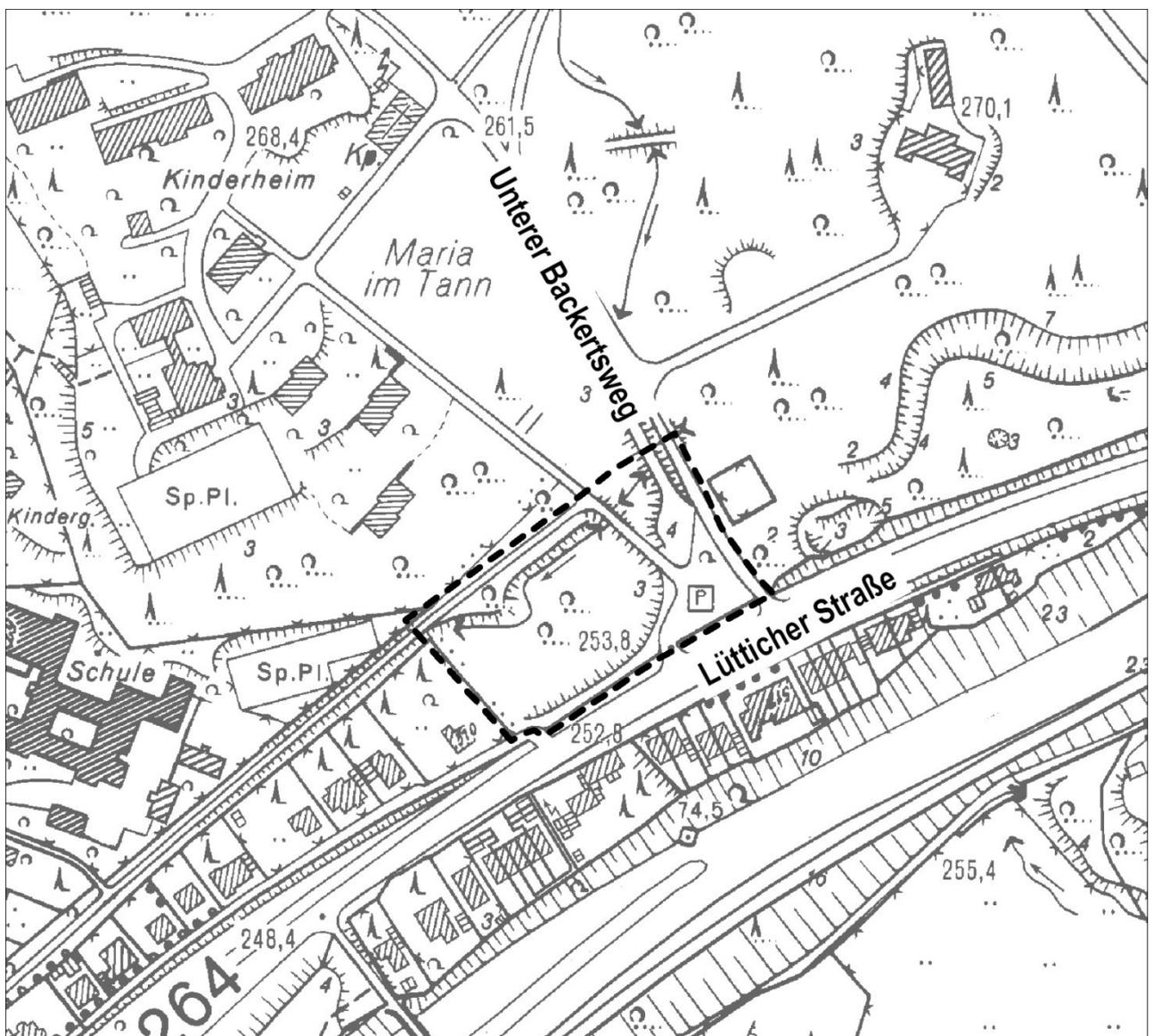
zur

## 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



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

## Inhalt

<b>Teil A: Flächennutzungsplanbegründung</b> .....	<b>3</b>
1. Planung.....	3
2. Derzeitige Situation .....	4
3. Darstellungen des Regionalplanes .....	4
4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030.....	4
5. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
6. Landschaftsplan .....	5
7. Auswirkungen der Planung.....	6
7.1. Hinweise für nachgelagerte Verfahren .....	7
8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	7
9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln.....	8
<b>Teil B: Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
1. Beschreibung des Änderungsbereiches sowie Ziel und Zweck der Änderung .....	10
2. Planungsrechtliche Einbindung .....	10
2.1. Regionalplan.....	10
2.2. Masterplan Aachen*2030 .....	10
2.3. Flächennutzungsplan 1980.....	10
2.4. Landschaftsplan.....	11
3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung (Beschreibung und Bewertung) .....	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 .....	14
5. Grundlagen.....	14
6. Monitoring .....	14
7. Zusammenfassung .....	15
<b>Verfahrensvermerk und Unterschrift</b> .....	<b>15</b>

## Teil A: Flächennutzungsplanbegründung

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

### 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 vorhandenen 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 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 2016, stellt für das Plangebiet im Freiraum „Waldbereiche“ dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Planungen außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches sind mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) abzustimmen und zu klären, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist.

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.

## 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 Immissionschutz“ 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 hierzu hat 2014 stattgefunden.

### **5.1 Änderung des Flächennutzungsplans**

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 Landschaftsplans

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 § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG 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 um „Wald“ im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche naturschutzrechtliche Ausgangslage einstellt. In der vertiefenden Prüfung wurde dieses Grundstück für eine Einzelhandelsansiedlung verworfen.

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. Die Belange des Forstes, insbesondere eine Erhaltung des Waldes, wurde in die Abwägung eingestellt und gegenüber den Belangen der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Preuswald zurückgestellt. Die Belange der Forstwirtschaft werden insoweit berücksichtigt, als dass die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere Waldflächen, wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 geregelt.

### **7.1. Hinweise für nachgelagerte Verfahren**

#### Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Strom-, Gas- und Wasserleitungen vorhanden. Im nachgelagerten Bebauungsplan- sowie konkret im Baugenehmigungsverfahren sind diese zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem Leitungsträger die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

#### Bodendenkmalpflege

Aufgrund von nahegelegenen Funden aus verschiedenen Zeitstellungen wird vermutet, dass es im Plangebiet zu archäologisch bedeutsamen Funde und Befunde (Bodendenkmäler) kommen kann. Ein entsprechender Hinweis ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes aufzunehmen: „Im Vorfeld der Erdarbeiten ist eine Sachverhaltsermittlung (Anlage von Suchschnitten) durchführen. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde (UDB) Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Die vorgenannte Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Forderung zum Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall kann eine Umplanung aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich 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.

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.

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.

Der Masterplan Aachen\*2030 macht Aussagen u.a. im Hinblick auf das Handlungsfeld „Klimaschutz, Klimaanpassung“ hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen und formuliert mögliche Strategien und Maßnahmen. Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen negativen Auswirkungen des Klimawandels zu erwarten.

Im Übrigen befasst sich der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 969 mit der konkreten Ausgestaltung.

### **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.

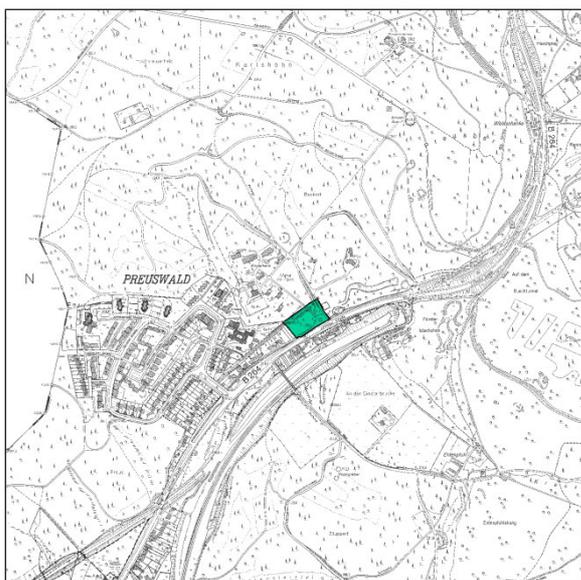
## Teil B: Umweltbericht

zur

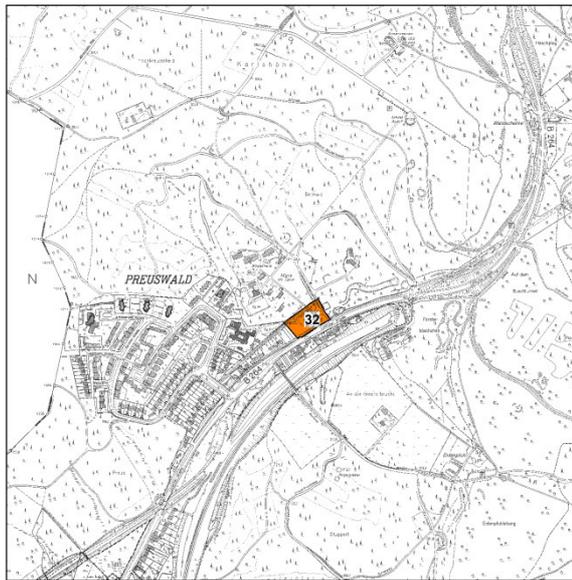
Änderung Nr. 137. des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

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

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 sowie 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 vorliegende Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - geschaffen werden.

Die derzeitige Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Forstwirtschaft“ soll in „Sondergebiet Nr.32“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen geändert werden. Prozessbegleitend wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. In der Umweltprüfung wird die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und bewertet; es werden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen aufgezeigt. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zur vorliegenden 137. Flächennutzungsplanänderung.

## **2. Planungsrechtliche Einbindung**

### **2.1. Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand 2016, stellt das Plangebiet als Waldbereich dar überlagert mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes. 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 1980**

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Bereich der Lütticher Straße / Unterer Backertsweg „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar, mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“. Aufgrund der vorgesehenen Planung ist der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern, da der Bebauungsplan aufgrund der vorgesehenen Planung für einen Nahversorger gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Daher ist der

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

## **2.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Dieser weist den Bereich als Landschaftsschutzgebiet aus. 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 (Beschreibung und Bewertung)**

### **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, da 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) durch entsprechende Maßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 geregelt werden, zu gewährleisten.

### **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. Nach § 1a BauGB ist die Umnutzung von Wald auf das notwendige Maß zu beschränken und zu begründen. 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.

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 noch schlechter angebunden und damit als ungeeignet bewertet 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.

Ein weiteres Prüfgrundstück innerhalb der Siedlung Preuswald liegt an der Reimser Straße in der „Südkurve“. Es handelt sich hierbei ebenfalls um „Wald“ im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche naturschutzrechtliche Ausgangslage einstellt. In der vertiefenden Prüfung wurde dieses Grundstück für eine Einzelhandelsansiedlung verworfen.

### **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 (Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015) 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 Thermalquellzuges. 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 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.

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 jedoch in Fortsetzung des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 26 (Landgraben Heldsruh, Preuswald). Aufgrund kürzlich durchgeführten Sachverhaltsermittlungen der Unteren Denkmalbehörde Stadt Aachen wird vermutet, dass es zu archäologisch bedeutsamen Funde und Befunde (Bodendenkmäler) verschiedener Zeitstellungen kommen kann. Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Forderung zum Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall kann eine Umplanung aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich sein.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt.

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen zur Bodenbestimmung vom Büro Herbst, (Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Altlasten und Aussagen zur Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, Herbst Ingenieurgesellschaft MBH & CO. KG, Stand 06.01.2015) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bislang 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, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist

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.

#### **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**

Im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsnutzung erfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 969 die parallele Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg -. Prozessbegleitend wurde eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Das 0,82 ha große Gebiet ist an die Siedlung Preuswald fußläufig über einen Nebenweg angebunden. Es befindet sich unmittelbar an der Lütticher Straße, die den Stadtwald durchschneidet. Die Waldnutzung soll zugunsten einer Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden.

Es ist nur eine planungsrelevante Art von dem Vorhaben betroffen, die auf die angrenzenden Flächen ausweichen kann, so dass dies kein Ausschlusskriterium für die Nutzungsänderung darstellt.

Zum Ausgleich des Wegfalls des Waldes an dieser Stelle wird Wald in gleicher Größe auf noch nicht forstwirtschaftlich genutzter Fläche neu angelegt, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist. Der darüber hinaus erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Hochwasserschutz sowie der Überflutungsschutz sind durch die Stadt Aachen sicherzustellen; in das Entwässerungskonzept ist auch die Einzelhandlungsnutzung einzubeziehen. Die für den Betreiber des Einzelhandels relevanten Maßnahmen können in den entsprechenden nachfolgenden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Die durch die Nutzung als Einzelhandel erwartete Lärmbelastung lässt sich durch entsprechende Maßnahmen eindämmen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht.

Die weiteren Schutzgüter Klima und Boden sind nicht im erheblichen Maße betroffen.

### **Verfahrensvermerk und Unterschrift**

Diese Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am XXXXXX die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen – Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg – beschließt.

Aachen, den

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

## Zusammenfassende Erklärung

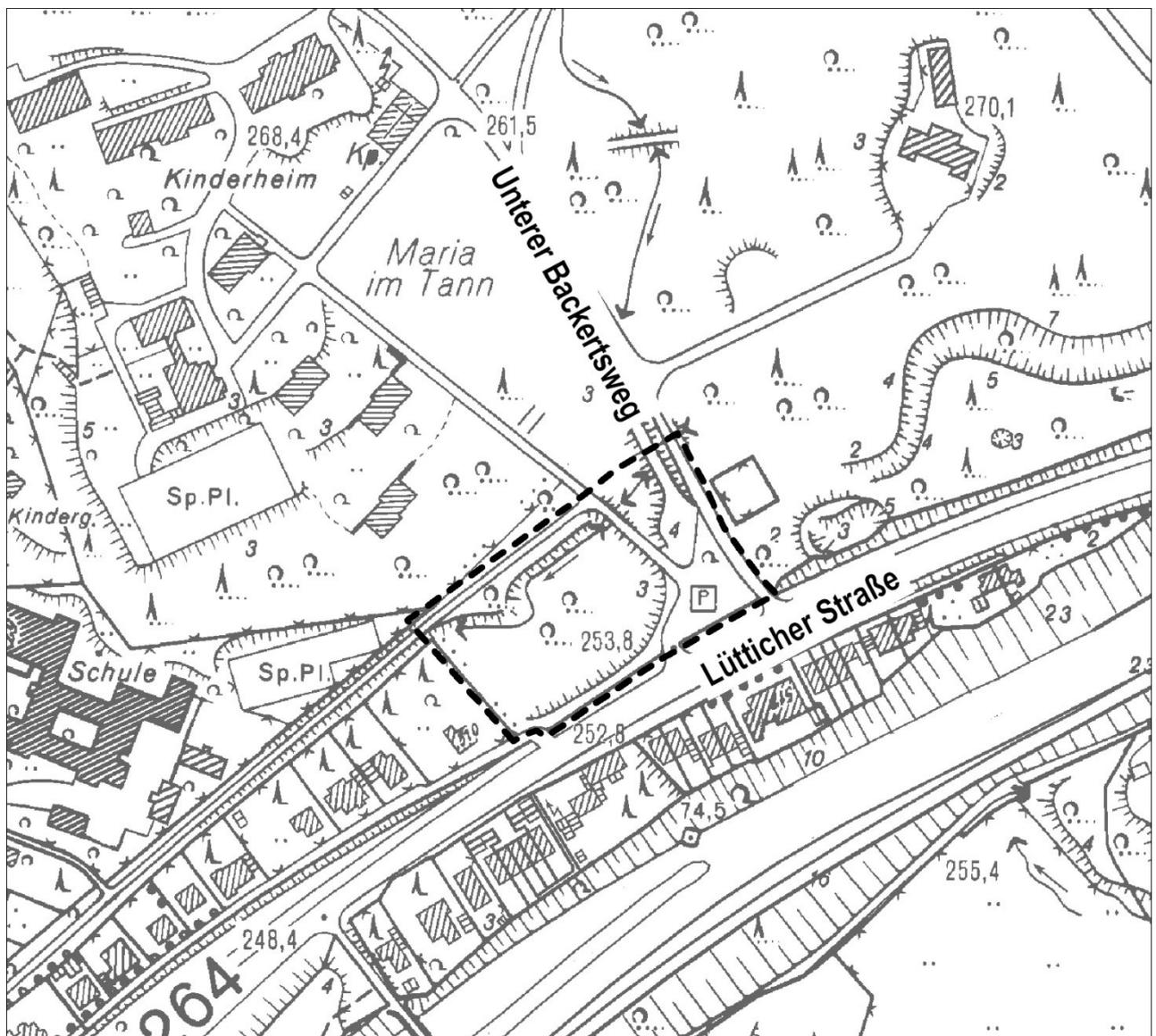
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

### 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



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

## Zusammenfassende Erklärung

### 1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen, liegt im Süden des Aachener Stadtgebietes, unmittelbar an der Lütticher Straße. Im Süden wird das Plangebiet von der Lütticher Straße begrenzt, im Osten von der Straße Unterer Backertsweg. Darüber hinaus befinden sich weiter nördlich ein Kletterpark sowie ein Kinderheim. Das benachbarte Flurstück im Westen wird bebaut, für dieses Grundstück liegt die Planung einer Doppelhaushälfte vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lütticher Straße im Süden befindet sich eine Wohnbebauung als Straßenflucht. In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern. Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist ca. 0,82 ha groß.

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

Im Parallelverfahren zu Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes wird der gleichnamige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 969 – Lütticher Straße / Unterer Backertsweg – aufgestellt.

### 2. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss	26.02.2015
Programmberatung Bezirksvertretung Aachen Mitte	18.03.2015
Bürgeranhörung	09.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 – 13.11.2015
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 02.11.2015 – 04.12.2015
Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 34 Landesplanungsgesetz	27.01.2016
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	15.06.2016
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	16.06.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2016 – 02.09.2016
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 25.07.2016 – 22.08.2016
Änderungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	17.05.2017
Änderungsbeschluss Planungsausschuss	18.05.2017
Änderungsbeschluss Rat	14.06.2017
Genehmigung der Bezirksregierung (Termin wird nachgetragen)	_____
Bekanntmachung (Termin wird nachgetragen)	_____

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Hinsichtlich der vorgesehenen Einzelhandelsplanung wird die derzeitige 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.

#### 3.1. Darstellung und Festsetzung des Landschaftsplanes 1988

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des 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 137. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den genannten Bereich, die den Darstellungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sowie den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, werden gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

##### **4.1. Beurteilung der Umweltbelange**

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

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit (Lärmschutz, Lufthygiene) und die Bevölkerung insgesamt
- Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft / Ortsbild
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Folgende Fachgutachten wurden für die Bewertung herangezogen:

- Neubau einer Filiale des Lebensmitteldiscounters „ALDI“- Lütticher Straße / Unterer Backertsweg, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen aus dem geplanten SB-Lebensmittelmarkt an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nach TA Lärm, Schallmissionstechnische Untersuchung, IBK Schallmissionsschutz 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 Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 05.09.2016.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Es ist nur eine planungsrelevante Art (Zwergfledermaus) von dem Vorhaben betroffen, die auf die angrenzenden Flächen ausweichen kann, so dass dies kein Ausschlusskriterium für die Nutzungsänderung darstellt.

Zum Ausgleich des Wegfalls des Waldes an dieser Stelle wird Wald in gleicher Größe auf noch nicht forstwirtschaftlich genutzter Fläche neu angelegt, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist. Der darüber hinaus erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Hochwasserschutz sowie der Überflutungsschutz sind durch die Stadt Aachen sicherzustellen; in das Entwässerungskonzept ist auch die Einzelhandlungsnutzung einzubeziehen. Die für den Betreiber des Einzelhandels relevanten Maßnahmen können in den entsprechenden nachfolgenden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Die durch die Nutzung als Einzelhandel erwartete Lärmbelastung lässt sich durch entsprechende Maßnahmen eindämmen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Forderung zum Erhalt zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall kann eine Umplanung aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich sein.

Die weiteren Schutzgüter Klima und Boden sind nicht im erheblichen Maße betroffen.

## **5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden. Vom 25.07.2016 bis 02.09.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zum Lärm- und Immissionsschutz, Verkehr und Verträglichkeit des Bauvorhabens vorgebracht. Der thematisierte Eingriff in die Waldfläche wird in gleicher Größe auf noch nicht forstwirtschaftlich genutzter Fläche neu angelegt, so dass die Waldbilanz ausgeglichen ist. Abnahme, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie die dingliche Sicherung des Grundstücks zum Zweck dieser Ausgleichsmaßnahme werden vertraglich geregelt. Alle Bedenken konnten aufgrund von entsprechenden Gutachten erläutert und entkräftet werden. Aus diesen Eingaben resultieren keine Änderungen an der Planung.

## **6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Sachverhalte zu der Planung vorgetragen, die im Wesentlichen die Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung und konkreten Bebauung betreffen. Hierzu gehörten: Anmerkungen zur Entwässerungs-, Verkehrsplanung Lütticher Straße und Leitungsführung auf der Liegenschaft. Aufgrund der Stellungnahme der STAWAG und Straßen NRW werden Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Bauarbeiten verlegt. Das Thema Hochwasserschutz sowie der Überflutungsschutz sind durch die Stadt Aachen sicherzustellen; in das Entwässerungskonzept ist auch die Einzelhandlungsnutzung einzubeziehen. Dafür sollen geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden, soweit sie nicht heute schon in Gestalt von natürlichen Geländemulden vorhanden sind.

Die Belange des Forstes, insbesondere eine Erhaltung des Waldes, wurde in die Abwägung eingestellt und gegenüber den Belangen der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Preuswald zurückgestellt. Die entfallende Waldfläche wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen. Die Einzelheiten sind im nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren über einen Durchführungsvertrag zu regeln. Aufgrund kürzlich durchgeführten Sachverhaltsermittlungen der Unteren Denkmalbehörde Stadt Aachen wird vermutet, dass es zu archäologisch bedeutsamen Funde und Befunde

(Bodendenkmäler) verschiedener Zeitstellungen im Plangebiet kommen kann. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen und ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu behandeln.

#### **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für den Standort des Nahversorgers wurden Planungs- sowie Standortalternativen im Vorfeld des Planverfahrens geprüft. Jedoch wurden keine verfügbaren bzw. den Erfordernissen der vorliegenden Planung entsprechende Standorte gefunden. Es liegt keine anderweitige Planungsmöglichkeit vor. Die Darstellung eines Sondergebietes unterstützt eine zeitgemäße Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort.

#### **8. Ergebnis der Abwägung**

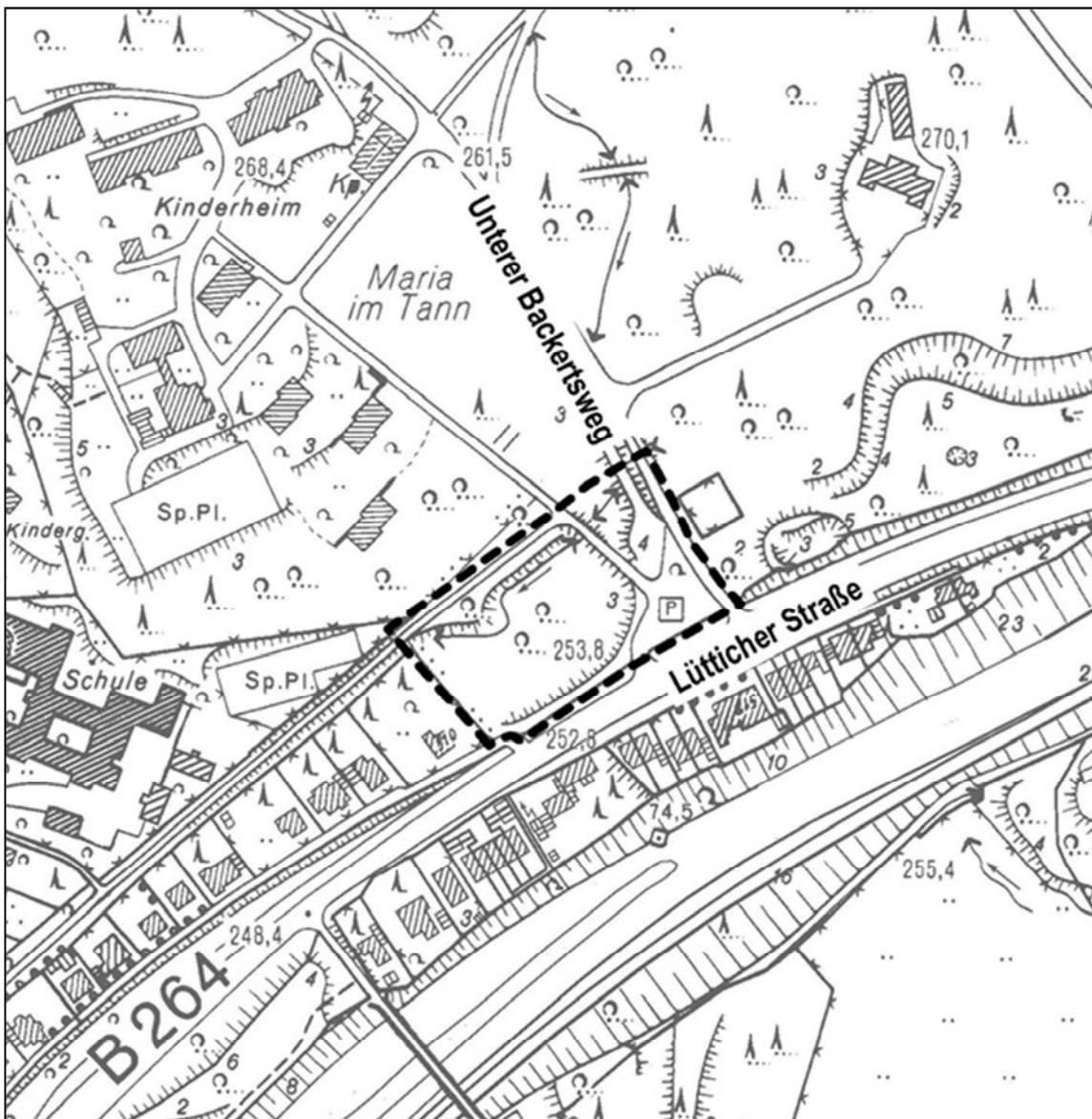
Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen -Lütticher Straße / Unterer Backertsweg- im Stadtbezirk Aachen-Mitte der Stadt Aachen beschließt.

Aachen, den \_\_\_\_2017

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2  
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 Beschlussfassung)**



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 parallellaufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die Beschlussvorschläge für beide Verfahren.

### **Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

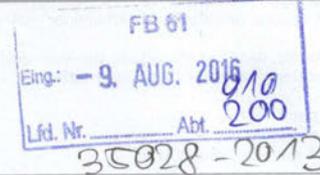
1.	<b>Walhorner Straße 3, 52074 Aachen, vom 09.11. und 13.11.2015.....</b>	<b>3</b>
2.	<b>Lütticher Straße 552, 52074 Aachen, vom 13.11.2015 , Reimser Straße 29, 52074 Aachen, vom 12.11.2015 .....</b>	<b>5</b>
3.	<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e. V., vom 02.09.2016 und 13.11.2015 .....</b>	<b>10</b>
4.	<b>vom 10.08.2016.....</b>	<b>17</b>
5.	<b>, vom 31.08.2016 .....</b>	<b>20</b>

1. , Walhorner Straße 3, 52074 Aachen, vom 09.11. und 13.11.2015

Seite 1 von 2

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

**Von:**  
**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 13.07.2016 22:10  
**Betreff:** Discounter Lütticher Straße - Unterer Backertsweg



Ich beziehe mich auf den Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsvorhaben 969 Lütticher Straße / Unterer Backertsweg (ALDI). Was man unserer Stadtverwaltung sicher nicht vorwerfen kann, ist, dass sie die Eingaben im Rahmen der Bürgerbeteiligung ignoriert hätte.

Ich hätte nicht damit gerechnet, dass jede einzelne Eingabe so ausführlich kommentiert werden würde. Soweit alle Achtung!

Nur, wenn man das Ganze inhaltlich unter die Lupe nimmt, bleibt das befremdliche Gefühl, dass man als Bürger trotzdem keine Chance bekommt, weil man "in der Politik" ja doch alles besser weiß. Aber so wie im Fußball die Schiedsrichterentscheidungen letztlich unanfechtbar sind, bleibt dem geschlagenen Bürger nur die Kapitulation vor der Entscheidungsgewalt der gewählten Volksvertreter.

Dennoch bitte ich um eine Stimme in der "Bürgerbeteiligung nach der Bürgerbeteiligung". Irgendwo in diesem 82 Seiten langen Dokument stand etwas davon, dass ALDI gebeten/aufgefordert/verpflichtet (?) worden sei, von seiner traditionellen Supermarktbaulose abzuweichen und eine dem Standort angepasste "individuelle bauliche Lösung" anzustreben. Ich bin weder Landschaftsplaner noch Architekt. Aber ich habe auf meinen Reisen in verschiedenen Ländern bemerkenswerte Beispiele dafür gesehen, wie man "eigentlich unpassende Bauwerke" so in die Landschaft integrieren kann, dass sie kaum auffallen. Das sind häufig Hotels in touristisch attraktiven Regionen, die durch ihre bloße Anwesenheit die touristische Attraktivität mindern könnten ... es sei denn, man baut sie "unauffällig".

Beste Beispiele sind Natursteinfassaden in grau oder anthrazit (auf keinen Fall weiß !!!) und Stellplatzflächen mit ebenfalls dunklem Boden. Ich glaube, dass es bei hinreichender Ausschilderung an den Zufahrten den Umsatz des Discounters nicht beeinträchtigen würde, wenn man die bauliche Anlage so unauffällig wie möglich gestalten würde (Vermeidung des "Pyramideneffekts", siehe unten).

Ich wäre den Planern dieses Projekts "ALDI im Tann" sehr dankbar, wenn sie wenigstens in dem Punkt kompromissbereit wären. Vielen Dank!

Mieter im Preuswald

**Gesendet:** Freitag, 13. November 2015 um 15:58 Uhr  
**Von:**  
**An:** bebauungsplan@mail.aachen.de  
**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

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei der Planung handelt es sich nicht um ein Gebäude nach ALDI-Baubeschreibung. Es wurde eine für den Ort und die Nutzung ausgewogene Architektur gesucht, es wurde aber nicht angestrebt, das Gebäude vollständig in die Landschaft zu integrieren. Die Wahl oder Vereinbarung eines bestimmten Materials (z.B. Naturstein) allein sorgt ebenso wenig für „Unauffälligkeit“ und Qualität, wie der Ausschluss einer bestimmten Farbe. Die Gestaltung der Fassaden ist in Weiß bzw. hellen Grautönen vorgesehen; die Fensterprofile sollen in Anthrazit ausgeführt werden. Diese Leitdetails zur Gestaltung werden über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Die Vorstellung des Projektes im Architektenbeirat der Stadt Aachen erfolgte am 27.11.2014 und fand dort Zustimmung. Im Freianlagenplan der als Anhang zum Durchführungsvertrag verbindlich wird, ist eine dichte Bepflanzung vorgesehen. Mit der tiefen Lage des Gebäudes für die von Aachen kommenden Betrachter, den Bäumen und der Schallschutzwand auf westlichen Seite kann nicht von einer besonders herausgehobenen Platzierung des Gebäudes gesprochen werden. Die schriftlichen Festsetzungen und die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz schränken die Werbeanlagen und deren Größe ein.

**Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, die Anregungen für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen.**

2. , Lütticher Straße 552, 52074 Aachen, vom 13.11.2015  
, Reimser Straße 29, 52074 Aachen, vom 12.11.2015

11.08.2016

Reimser Str. 29  
52074 Aachen



Lütticher Straße 552  
52074 Aachen

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 969 u. Änderung Nr. 137  
- Flächennutzungsplan 1980 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- -  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Einsicht der Unterlagen in Ihrem Hause bin ich sehr verwundert, dass fast alle Einwände der Bürger ignoriert werden. Die meisten Einwände sind gegen die Bebauung. Alle Argumente werden zu Ungunsten des Bürgerwillens ausgelegt. Hier einige Beispiele:

Im neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die „ALDI“ Fläche mit der höchsten Schutzstufe ausgewiesen und nun handelt es sich um eine nicht schützenswerte Forstfläche. Vorher war es ein Landschaftsschutzgebiet und nun????

Der Laubholzbestand ist im FNP als sehr hochwertig deklariert und nun soll der Laubwald minderwertig sein. Wie kann es sein, dass ein Wald zuerst sehr schützenswert ist und nun als minderwertig dargestellt wird. (Siehe Anlage)

**1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Artenschutz: Aktuelle Artenschutzprüfung aus 2013 liegt vor. Jagdgebiet von Zwergfledermaus und Raufhautfledermaus und Nahrungshabitat planungsrelevanter Vogelarten von mittlerer Bedeutung.	Geringer Teilbereich der Jagd- und Nahrungshabitate betroffen.	Bedingt erheblich
Biotopkataster: keine	Keine Auswirkungen	Nicht relevant
Biotoptypen: Überwiegend alter Laubwald mit Jungwuchs. Östlich der Zufahrt zum Kinderheim Fichtenforst und Parkplatz. Teilflächig sehr hohe, teilflächig mittlere und geringe Bedeutung.	Verlust von alten Laubwaldflächen mit sehr hoher Bedeutung.	Sehr erheblich
Biotopverbund: Lage im zusammenhängenden Waldbestand des Aachener Waldes mit landesweit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (VB-K-5202-001).	Verlust von Waldbereichen in einem Verbundkorridor mit besonderer Bedeutung.	Erheblich
Schutzgebiete: Nahezu vollständig LSG.	Verlust von Waldflächen in einem LSG. Die Planung widerspricht den Festsetzungen des Landschaftsplans.	Erheblich

**Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung**

Rücknahme der Baufläche empfohlen. Soweit die Planung weiter verfolgt wird, ist die Rücknahme des LSG und Waldumwandlung erforderlich.

**Fazit**

Die Planung ist aufgrund der Inanspruchnahme von alten Waldflächen mit sehr erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden.

Der Schutzraum der heimischen Tiere wird nicht ausreichend berücksichtigt. Der hier geprüfte wertvolle alte Laubwaldbestand wird nun als nicht heimische Rot Eiche mit geringer Wertigkeit eingestuft (eine Fichte ist hochwertiger???)

- 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>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)

Wie kann die erste Prüfung der Fläche so „falsch“ sein???? Es erweckt den Eindruck, dass das neue Gutachten so ausfallen sollte/ musste??? Dadurch kann der Wald problemlos abgeholzt werden. Wäre es nicht sinnvoll ein weiteres unabhängiges Gutachten anzufertigen, damit dieser Widerspruch ausgeräumt wird?

Wo soll die Ausgleichsfläche genau sein? Laut Angaben in 1,5 km Entfernung?

Wieso soll die Stadt Aachen für „Belgien“ einen ALDI Süd bauen? Wo doch schon ein ALDI Nord vorhanden ist.

Für den Preuswald ist ein ALDI kein vollwertiger Nahversorger.

Die Verkehrsführung für die bergab fahrenden Zweiradfahrer ist aus meiner Sicht aus verantwortlich.

Mit freundlichen Grüßen

## Stellungnahme der Verwaltung:

### Landschaftsschutz

- Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes der Stadt Aachen und unterliegt dem Landschaftsschutz (Kennung LSG-5102-0001). 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, treten gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.<sup>1</sup>

### Abweichende Bewertung der Fläche im Rahmen der FNP-Neuaufstellung Aachen\*2030

- Der im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Raskin2 hat die einzelnen Biotoptypen differenziert kartiert und gemäß dem „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (STADT AACHEN 2006) mit Biotopwerten bewertet. Diese Biotopwerte sollen eine vergleichbare Berechnung des notwendigen Ausgleiches innerhalb Aachens möglich machen. Auf dieser Bewertungsgrundlage wird der erforderliche Ausgleich ermittelt, der zu leisten ist, sobald der Eingriff vollzogen wird. Die Betrachtungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages aus 2016 gehen über die Ebene der Darstellungen hinaus, die seinerzeit für die tabellarischen `Standortdossiers` im Rahmen der Umweltprüfung für die Prüffläche AM-MI-05 zum Vorentwurf der FNP-Neuaufstellung Aachen\*2030 erstellt wurden. Darüber hinaus bezogen sich die Darstellungen auf einen etwas größeren Betrachtungsbereich. Für die Biotoptypen ergab sich bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanverfahren ebenfalls eine andere Bewertung. Der Großteil der Fläche ist ein Laubholzforst eingeführter Baumarten (Roteichen) mit dem Biotopwert 0,53. 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). Diese geänderte Sachlage ist im weiteren Verfahren zur FNP-Neuaufstellung Aachen\*2030 zu berücksichtigen, wobei die bereits 2014 favorisierte Darstellung als „gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet“ geändert werden soll.
- Der Schutzraum der heimischen Tiere wurde in einer separaten zweistufigen Erhebung durch das Büro „Haese, Büro für Umweltplanung“ für die gesamte Siedlung Preuswald vorgenommen. Nach einer bearbeiteten Liste von 40 Arten wurden in der vertieften Artenschutzprüfung (ASP) 2 Eulen, 3 Greifvogelarten, 3 Specht-Arten, Gartenrotschwanz und die Gruppe der Fledermäuse dokumentiert. Die Fledermauserfassung wurde durch das Büro ProTerra durchgeführt. Für den Standort der geplanten ALDI-Filiale (Teilgebiet 4) wurde das Konfliktpotential als „kein Konfliktpotential“ eingestuft.  
Darüber hinaus wurden auch außerhalb der im Rahmen des ASP untersuchten Flächen liegende Bereiche auf Ihre Nutzung als Bruthabitat untersucht und Empfehlungen zu einem Bauzeitenfenster gegeben.
- Ausgleichsfläche  
Das genannte Flurstück liegt in der Gemarkung Aachen, Flur 32, Flurstück 14. Die Maßnahmenfläche beträgt 11.679 m<sup>2</sup>. Sie wird neu aufgeforstet.

<sup>1</sup> Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg -

<sup>2</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - der Stadt Aachen und FNP-Änderung, Stand 05.09.2016, Raskin, Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen 2016

<sup>3</sup> Die genannten Biotopwerte beziehen sich auf den „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Natur und Landschaft“

- „Supermarkt für Belgien“:  
Die genannten zusätzlichen Käufer aus den Pendlerverkehren aus Belgien sind für die Tragfähigkeit eines Einzelhandels in Preuswald notwendig, da die Bevölkerungszahl der Siedlung für eine Neuansiedlung alleine nicht ausreicht. Dadurch wird die Funktionsfähigkeit des Stadtteiles gestützt.
- Verkehrsführung für Radfahrer:  
In der detaillierteren Planung, M 1:250, die als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich wird, wird die Überführung des Gehweges detaillierter dargestellt. Es handelt sich um einen durchgehenden Fuß-Radweg, der im Bereich der Einmündung mit niedrigem Rundbord, vergleichbar einer Gehwegüberführung, ausgeführt werden soll. Die Trennung von Fußgängern und Radfahrern wird dadurch besonders herausgehoben. 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

**Abwägungsvorschlag:**

**Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen, die Anregungen zurückzuweisen.**

### 3. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e. V., vom 02.09.2016 und 13.11.2015

---

**Von:** BUNDstadtgruppe Aachen <BUND.aachen-stadt@t-online.de>  
**Gesendet:** Freitag, 2. September 2016 15:29  
**An:** Bebauungsplan Bebauungsplan  
**Betreff:** STELLUNGNAHME - Lütticher Straße/Unterer Backertsweg - Bebauungsplan Nr. 969,  
Flächennutzungsplan/Landschaftsplanänderung Nr. 137 (Planoffenlage)  
**Anlagen:** Header

BUNDaachen, 2. 9. 2016

Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 25. 7. bis 2. 9. 2016  
Unsere Stellungnahme vom 13. 11. 2105  
Ihr Az. FB 61/620-35028-2013

**Es wird darum gebeten, den Absender im Verfahren nicht zu anonymisieren!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre "Stellungnahme der Verwaltung" im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung verfehlt grundlegend die Aussage unserer Stellungnahme. So bestätigt der erste und zweite Absatz darin lediglich die grundsätzliche Lage der Planung oder beschreibt formale verwaltungsjuristische Sachverhalte, im Weiteren jedoch werden unsere Bedenken detailliert bestätigt, nicht aber gelöst.

So wird die höhere Gewichtung des Allgemeinwohls durch die Definition einer bestimmten eingegrenzten Zielgruppe einzig durch eine formale Unterbewertung der Schutzgüter der Natur (Arten, Boden usw.) erreicht. Es wird dabei übersehen, dass die Lebensqualität des derzeitigen Naturraumes sich auf einen wesentlich größeren Personenkreis auswirkt, wenn er erhalten bleibt.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die Einwirkungen auf sogenannte planungsrelevante Arten und die Bodenfunktionen unwesentlich seien.

In unserer Stellungnahme hatten wir aber bereits darauf hingewiesen, dass die Wertigkeit einer Waldfläche nicht einzig auf das Vorhandensein gefährdeter Tier- und Pflanzenarten oder möglicher elementarer Schäden bestimmter Böden beschränkt werden kann. Zumindest nicht in dieser Ausschließlichkeit, wie es im vorliegenden Verfahren bisher geschehen ist.

Denn der in Anspruch genommene Wald und alle anderen allgemeinen "sonstigen" Naturgüter dieses Freiraumes gehen ja grundsätzlich auf die Fläche und Örtlichkeit bezogen verloren und stehen für eine weitere Entwicklung und Aufwertung nicht mehr zur Verfügung. Inwieweit diese gefährdet und damit planungsrelevant sind ist hier nur verwaltungsfunktional von Bedeutung.

Der sogenannte "multifunktionale Ausgleich", was auch immer darunter verstanden werden soll, hilft insofern nicht weiter und ist eigentlich irreführend. Die Ausführungen interpretieren unsere Stellungnahme auch hier falsch. Das beschriebene hohe Entwicklungspotential schafft ausdrücklich keinen ökologischen Mehrgewinn, da es sich ja lediglich um eine Flächenumwandlung unter dem Verlust des Offenlandes handelt. Ein ökologischer Gewinn in mehrfacher Hinsicht würde nur durch eine Aufwertung des vorhandenen Waldes bei Beibehaltung der Weidefunktion im Zusammenhang beispielsweise mit einer extensiven Bewirtschaftung erreicht.

Zumal auf der Ausgleichsfläche noch ein Defizit verbleiben wird, welches funktional durch Einstellung in das Ökokonto behandelt werden soll.

Der Umgang mit der hier zur bewertenden Flächeninanspruchnahme nach den "gesetzlichen Anforderungen" ist ein unzureichender und argumentativ schwacher. Denn das wichtigste Ziel, die Zurückdrängung der in Aachen rasant fortschreitenden Versiegelung - ob im Wald oder auf sonstigen Freiflächen - und der Schutz dieser Freiflächen im Außenbereich - ist ja gesetzlich nicht gefasst. Diese Zielvorgaben bestehen ausschließlich politisch und werden hier missachtet.

Abschließend bleibt festzustellen, dass ein funktionierender Ausgleich einzig durch ein Versiegelungsprojekt erreicht werden könnte. Der Hinweis in der Verwaltungsstellungnahme aber, so sehr er botanisch zutreffend ist, nachdem es sich bei einem Großteil der Fläche um Roteichen handelt die nicht heimisch seien und damit zu einer niedrigeren Wertigkeit des Waldes führen, wirkt vor dem Hintergrund unserer Ausführungen und des beabsichtigten Vorhabens doch eher zynisch als hilfreich.

Im Übrigen, wie am Ende des 5. Absatzes geschehen, sollten in einer Verwaltungsstellungnahme Vermutungen über die Preisgestaltung zum Vorteil für Kunden entfallen. Diese können nicht objektiv und nicht beweisbar sein und bemühen ein durch Werbestrategien etabliertes Klischee, welches nicht stimmen muss, es beweist sich allerdings als so sehr wirksam, dass es von der Stadt übernommen und damit de facto objektiviert wird.

Bitte halten Sie uns über die weiteren Planungsschritte auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

**BUND-STADTGRUPPE AACHEN**  
im Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.  
- geschäftsführender Vorstand -

i. V. Dieter Formen

BUNDgeschäftsstelle: An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen  
Bürozeiten: Freitags von 14 bis 18 Uhr  
Telefon/Telefax:(02 41) 99 78 79 24/25

13/11/2015 17:15 82-41-99-78-79-25

BUND, AACHENSTADT / GST

S. 01/03

**GESCHÄFTSSTELLE AACHEN**  
Weithaus: 2. Etage, Raum 21  
Telefon: (02 41) 99 78 79 24  
Telefax: (02 41) 99 78 79 25  
Freitags von 14 bis 18 Uhr  
sowie Anrufaufzeichnung  
bund.aachen-stadt@bund.net  
www.bund-aachen.de



**Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland LV NRW e.V.**

Absenderin dieses Schreibens:  
KGAC/DF-2015  
LABÜ AC  
13. November 2015

BUND-GST, An der Schenz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
(FB 61)  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

FB 61 010  
16. NOV. 2015 100  
200  
Lfd. Nr. Adl. Zeichen:  
35028-2013 Datum:

**- 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.

- 2 -

**Bankverbindung des BUNDAachen: Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24**

Anerkannter Naturschutzverein  
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:  
Merowingerstraße 88  
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:  
Bank für Sozialwirtschaft, Köln  
BLZ: 370 205 00  
Geschäftskonto: 8 204 600  
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends  
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Stempel der Stadt BUND NRW im Kreisverband BUND - Geschäftsstelle der Landesgeschäftsstelle von Erwerbslosen (Lfd. Nr.)

13/11/2015 17:15 02-41-99-78-79-25

BUND. AACHENSTADT/GST

S. 02/03

<b>GESCHÄFTSSTELLE</b>	<b>AACHEN</b>
Welthaus:	2. Etage, Raum 21
Telefon:	(02 41) 99 78 79 24
Telefax:	(02 41) 99 78 79 25
Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung	bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de



FREUNDE DER ERDE

**Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-2015  
LABÜ AC  
Datum: 13. November 2015

BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
(FB 61)  
Lagerhausstraße 20  
- 2 -

**- 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.

- 3 -

**Bankverbindung des BUNDAachen:**

**Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24**

Anerkannter Naturschutzverein  
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:  
Merowingerstraße 88  
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:  
Bank für Sozialwirtschaft, Köln  
BLZ: 370 205 00  
Geschäftskonto: 8 204 600  
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends  
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Spendenkonto des BUND NRW und Abrechnungsfähigkeit: Geschäftskonto und Sparkassenkonto der Freizeitsparkasse (AG)

13/11/2015 17:15 02-41-99-78-79-25

BUND.AACHENSTADT/GST

S. 03/03

<b>GESCHÄFTSSTELLE</b>	<b>AACHEN</b>
Welthaus:	2. Etage, Raum 21
Telefon:	(02 41) 99 78 79 24
Telefax:	(02 41) 99 78 79 25
Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung	bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de



FREUNDE DER ERDE

**Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-2015  
LABÜ AC  
Datum: 13. November 2015

BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
(FB 61)  
Lagerhausstraße 20  
- 3 -

**- 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

BUND-STADTGRUPPE AACHEN  
im Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.  
- geschäftsführender Vorstand -

i. V.

(Dieter Formen)

Bankverbindung des BUNDaachen:

Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein  
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:  
Merowingerstraße 88  
40225 Düsseldorf

Deutsche Sektion von Friends  
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Bankverbindung:  
Bank für Sozialwirtschaft, Köln  
BIZ: 370 205 00  
Geschäftskonto: 8 204 600  
Spendenkonto: 8 204 700

Bund der Deutschen Naturschutzverbände (BUND) ist ein eingetragener Verein, der die Interessen und Kampagnen von über 20 Millionen Mitgliedern vertritt.

---

## Stellungnahme der Verwaltung:

Im Folgenden wird noch einmal detailliert auf beide Einwendungen „Frühzeitige Beteiligung vom 13.11.2015“ und „Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung (...)“ vom 02.09.2016 Bezug genommen. Im Schreiben vom 02.09.2016 hat der BUND darum gebeten im Verfahren nicht anonymisiert zu werden:

- "Befreiungsvoraussetzungen des Landschaftsplanes" im Schreiben des BUND vom 13.11.2015:

Im Abwägungstext zur frühzeitigen Beteiligung wird auf die § 29 Abs. 4 LG NRW hingewiesen. Diese Vorschrift bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans mögliche widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft treten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen haben. Die Befreiungsvoraussetzungen - die sich nach § 67 BNatSchG richten spielen vorliegend keine Rolle

Es sei darauf hingewiesen, dass seit November 2016 das LNatSchG in Kraft getreten ist. § 20 (4) LNatSchG enthält ebenfalls eine entsprechende Regelung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsschutz zurück. Damit geht der BUND bei seiner Stellungnahme aber von grundlegend fehlerhaften Prämissen aus. Auch für die sinngemäße Anwendung der Befreiungsvoraussetzungen, ist vorliegend kein Raum.

Im Weiteren nimmt der BUND in seiner Stellungnahme vom 02.09.2016 auf die Ausführungen in seinem Schreiben vom 13.11.2015 insofern Bezug, als er sinngemäß darauf abstellt, das "Schutzgut Waldnatur" (s. Schreiben des BUND v. 13.11.2015) müsse sich in der Abwägung stets durchsetzen, da sich "die Lebensqualität des derzeitigen Naturraumes (...) auf einen wesentlich größeren Personenkreis" (s. Schreiben des BUND v. 02.09.2016) auswirke. Folgte man dieser Argumentation könnten in keinem Falle mehr Waldflächen einer Bebauung zugeführt werden.

Die Argumentation des BUND vernachlässigt das durch den Gesetzgeber vorgesehene System von Eingriff und Ausgleich. Mit Blick auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung in der Abwägung ist zwischen Integritätsinteresse und Kompensationsinteresse zu unterscheiden. Während das Integritätsinteresse die Abwägungsentscheidung erfordert, ob sich der Eingriff überhaupt rechtfertigen lässt, ist für das Kompensationsinteresse das Folgenbewältigungsprogramm in den Blick zu nehmen. Der BUND behauptet hier im Ergebnis pauschal, vorliegend sei das Integritätsinteresse in der Abwägung nicht überwindbar, ohne diese Behauptung rechtlich zu fundieren.

Die Bodenschutzklausel sieht in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB den Grundsatz vor, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Insbesondere wird hier noch einmal das Postulat "Innenbereich vor Außenbereich" niedergelegt. In Satz 2 des § 1a Abs. 2 BauGB ist festgehalten, dass " (...) alsbald (...) genutzte Flächen (...) nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden" sollen. Die Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB bestimmt, dass die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 der Vorschrift in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Schließlich soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die "Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (...) begründet werden". In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 137 wird hierzu ausgeführt:

*„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) 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 um „Wald“ im Sinne des Gesetzes, so dass sich hier eine ähnliche naturschutzrechtliche Ausgangslage einstellt. In der vertiefenden Prüfung wurde dieses Grundstück für eine Einzelhandelsansiedlung verworfen.“<sup>6</sup>*

Eine Abwägung des sparsamen Umganges mit Flächen im Außenbereich hat ausführlich stattgefunden. Der Eingriff in den Waldbestand wird durch Aufforstungsmaßnahmen auf einer zu diesem Zweck dinglich gesicherten Grundstücksfläche ausgeglichen. Die Maßnahme wurde bereits vollzogen, sodass der Ausgleich im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits erfolgt ist. Die Einzelheiten, wie Abnahme, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen und dingliche Sicherung, sind vertraglich abgesichert (Maßnahmenübernahmevertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Grundstückseigentümerin sowie Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin).

- Der BUND geht in seiner Stellungnahme vom 02.09.2016 im Weiteren auf im Rahmen des Abwägungsvorschlags geäußerte " Vermutungen über die Preisgestaltung zum Vorteil für Kunden" ein. In dem Abwägungsvorschlag wird nicht etwa grundsätzlich auf die Preisgestaltung von Discountern eingegangen. Vielmehr findet die Preisgestaltung nur anlässlich der Beschreibung des Betriebskonzepts Erwähnung. Dieses Betriebskonzept wird aber im Rahmen des Abwägungsvorschlags ausführlich dargestellt, um aufzuzeigen, dass moderne Märkte aufgrund ihrer Betriebsabläufe eine bestimmte Mindestgröße der Verkaufsfläche benötigen, um tragfähig zu sein. Dies ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten relevant, da nur tragfähige Märkte die durch das Städtebaurecht postulierte verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen können.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Es wird empfohlen, die Anregungen für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen.**

<sup>6</sup> Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen, Absatz 7, S. 6 ff.

4. vom 10.08.2016

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen



Aachen, den 10.08.2016  
Az. FB 61/620-35028-2013

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 969 u. Änderung Nr. 137 - Flächennutzungsplan 1980 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

*[Handwritten mark: a large diagonal slash]*

Was mir nicht gefällt:

- a) ... dass dieses Vorhaben überhaupt von der Stadt genehmigt werden und wie!
- b) ... dass nicht wie vor kein gesichertes Entwicklungskonzept insbes. für die obigen Nachbarn vorliegt! (Bei den Nachbarn in Bergisch)
- c) stichsch. Regenerationsbereich jetzt signifikante Wassernormen!  
... dass die bauliche Maßnahme aus Art. 17 Abs. 1 (6. u. 22. Abs.) direkt an die angrenzenden Nachbargrundstücke konzipiert wurde!  
*!!! Völlig unnötige Lärmbelastung!!!*

Meine Verbesserungsvorschläge:

- a) Bauvorhaben stoppen
- b) ökologisch sinnvoller und funktional absolut sicheres Entwicklungs-
- c) Lage des Auflieferungsbehälters auf die den Nachbargrundstücken abgewandte Seite legen!!!

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!

Name: \_\_\_\_\_  
Straße: Crewweg 49  
Wohnort: 52074 Aachen

Unterschrift: \_\_\_\_\_

### Stellungnahme der Verwaltung:

- Genehmigungsverfahren:

Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung für das geplante Vorhaben ist die Schaffung der dafür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, die derzeit noch nicht vorliegen sondern erst nach Abschluss der Bauleitplanverfahren mit einem Satzungsbeschluss durch den Rat.

Für das Vorhaben wurden in der Programmberatung sowohl vom Planungsausschuss am 26.02.2016 und in der Bezirksvertretung Mitte am 13.03.2016 die Bauleitplanverfahren eingeleitet. Der Empfehlung zur Offenlage am 15.06.2016 in der Bezirksvertretung war einstimmig. Der Beschluss zur Offenlage im Planungsausschuss erfolgte am 16.06.2016 ebenfalls einstimmig.

Mit Schreiben vom 27.01.2016 hat die Bezirksregierung Köln zu der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) die Anpassung der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Es ist empfohlen worden, die bisher vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Forstwirtschaft“ in „Gemischte Baufläche“ nunmehr als „Sondergebiet kleinflächiger Einzelhandel Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ vorzunehmen. Des Weiteren ist die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> für kleinflächigen Einzelhandel einzuhalten.

- Entwässerungskonzept und Auswirkungen von Starkregenereignissen:

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzrichtung außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

- Lärmbelastung:

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 Vorhabens auf Flurstück 915, wurden in diese Schallschutzuntersuchung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) festzustellen. Die Lärmbelastungen werden durch die im Gutachten des Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer beschriebenen Maßnahmen eingedämmt. Im Bebauungsplan werden die Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. 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 darüber hinaus, 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.

**Abwägungsvorschlag:**

**Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen, die Anregungen zurückzuweisen.**

5. , vom 31.08.2016

**Von:** "  
**An:** Burkhard Kelberlau <Burkhard.Kelberlau@mail.aachen.de>  
**CC:** Holger Müller<Holger.Mueller@mail.aachen.de>, "hannelotte.dorner" <hanna...  
**Datum:** 31.08.2016 11:23  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Aldi Preuswald

Betr.: Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.969 Lütticher Straße/ Unterer  
Backertsweg  
und Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen.

Sehr geehrter Herr Müller und Herr Kelberlau,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre e-Mail mit Ihren wichtigen Informationen.  
Nach Gesprächen mit Anwohnern hier im Preuswald, mit Teilnehmern der Stadtteilkonferenz und  
Mitgliedern der Initiative Preuswald, begrüßen wir die Änderung des Flächennutzungsplans zur  
Ansiedlung eines Discounters.

Vorschlägen möchten wir nochmals dann eine verbesserte Verkehrssituation auf der Lütticher Straße B  
264 für alle Beteiligten. (wie Kinder in Maria im Tann, Kunden des Discounters, Kinder der Grundschule  
Bildchen, Eltern mit Kindern der neuen integrativen Kita, Anlieferer des Discounters, Senioren, Anwohner  
und Mieter der über 2000 Bewohner im Preuswald)

Wie auch auf der Anhörung der Bürger am 09.11.2015 vorgeschlagen, möchten wir Sie hiermit bitten,  
prüfen zulassen,  
ob ein Kreisverkehr auf dieser Bundesstraße vor dem Discounter die Verkehrssituation beruhigen könnte  
und zu realisieren ist.  
Gute Erfahrungen mit Kreisverkehren sehen wir vor unserer Türe auf der Straße nach Belgien oder auch  
in Vaals in der Niederlande.  
Auch eine zusätzliche 2. Lichtsignalanlage auf der Lütticher Straße würde bei einem Kreisverkehr dann  
entfallen.  
Über Ihre Überlegungen und letzte Entscheidungen bitte ich Sie mich zu informieren.

Mit bestem Dank im Voraus  
und freundlichen Grüßen

---

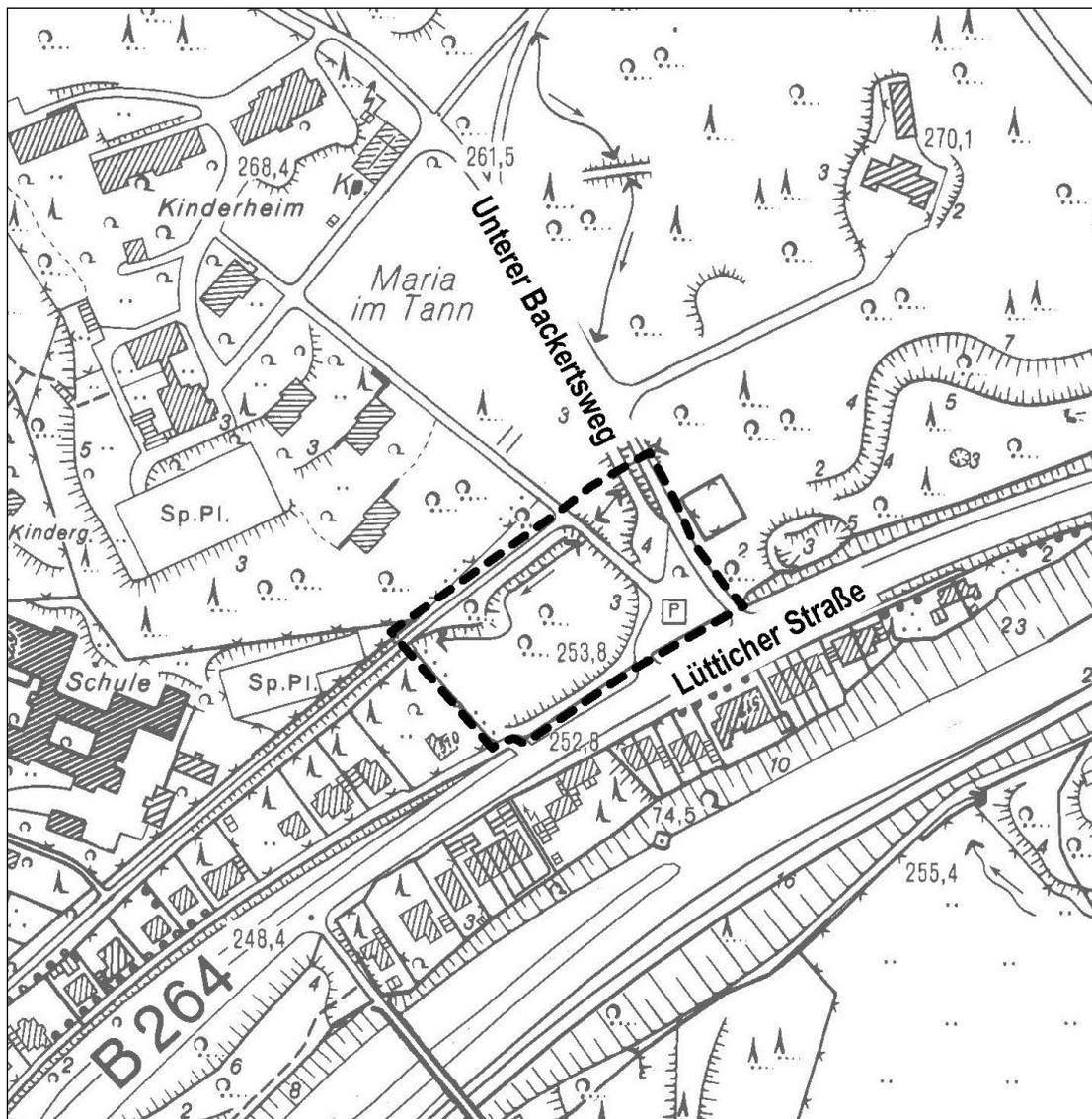
### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Die Einmündung der zukünftigen Straße Unterer Backertsweg auf die B 264 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt und somit im Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs Straßenbau NRW. Die Dimensionierung eines Kreisverkehrs an Bundesstraßen ist im "Merkblatt für die Anlage von kleinen Kreisverkehrsplätzen" geregelt. Der Außendurchmesser der Kreisfahrbahn müsste nach dem Stand der Technik in diesem Bereich zwischen 30 m und 45 m liegen. Dieser zusätzliche Flächenbedarf lässt sich nicht alleine auf der vorhandenen Liegenschaft der Bundesrepublik darstellen. Deswegen wurde diese Option nicht mit in die Prüfung des Verkehrsgutachtens aufgenommen.
- Im Verkehrsgutachten wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h empfohlen, um „einen zusätzlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie die angrenzende Wohnnutzung im Bereich der Einmündung Lütticher Straße B 264/Unterer Backertsweg zu leisten“ (vgl. S. 20 des Verkehrsgutachtens v. 04.11.2015, BSV). Eine Reduzierung der max. Höchstgeschwindigkeit ist nicht geplant; der Empfehlung des Verkehrsgutachtens wird insoweit nicht gefolgt. Eine spürbare Verbesserung der Verkehrssicherheit ginge damit nicht einher; dies haben die an der Planung beteiligten Fachämter und -behörden bestätigt. Dies gilt u.a. deshalb, weil der Knotenpunkt auch von weitem baulich gut einsehbar ist und die Querung der B 264 für Fußgänger durch eine Querungshilfe erleichtert wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsfrequenz auf der B 264 nach Realisierung der Planung. Schulkinder queren die B 264 ausweislich des Schulwegplans (vgl. S. 10 dieser Unterlage) an dieser Stelle des Plangebiets nicht. Eine Lichtsignalanlage mit Fußgängerampel, die auch Schulkindern eine sichere Straßenquerung ermöglicht, ist an der Einmündung zur Reimser Straße vorhanden. Die Querung der B 264 an der Einmündung zur Reimser Straße wird auch im Schulwegplan empfohlen. Vor diesem Hintergrund ist eine Lichtsignalanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit im Plangebiet nicht erforderlich und nicht Bestandteil der Planung. Dem hat der Träger der Straßenbaulast für die B 264, der Landesbetrieb Straßenbau NRW, letztlich ebenfalls zugestimmt; an der anderslautenden Stellungnahme vom 10.12.2015 wurde seitens des Landesbetriebs nicht festgehalten.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen, die Anregungen zurückzuweisen.**

**Abwägungsvorschlag zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2  
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 Beschlussfassung)**



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 parallellaufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die Beschlussvorschläge für beide Verfahren.

### **Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

1. Landesbetrieb Straßenbau NRW 03.08.2016 .....	3
2. Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr 05.08.2016.....	6
3. STAWAG 31.08.2016 .....	13
4. Untere Wasserbehörde Schreiben 16.08.2016 .....	17
5. Landesbetrieb Wald und Forst, Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde 09.08.2016 .....	22

## 1. Landesbetrieb Straßenbau NRW 03.08.2016



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Aachen  
FB 61  
52058 Aachen



### Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.6/7(271/272/16)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 03.08.2016

137. Flächennutzungsplanänderung Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg und Bebauungsplan Nr. 969; Beteiligung gem. §4 (2) BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 01.07.2016; Az: FB 61/620-35028-2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

beim Bebauungsplangebiet handelt es sich nach meinen Unterlagen um den Bestandteil eines sehr großen Flurstückes mit 4 Nutzungsarteflächen (Öffentliche Zwecke Bildung/ Forschung mit 1.912 m<sup>2</sup>; Öffentliche Zwecke Soziales mit 53.792 m<sup>2</sup>; Waldfläche Mischwald mit 2.183.794 m<sup>2</sup> sowie Kommunalwald mit ebenfalls 2.183.794 m<sup>2</sup>). Weder der vorhandene Weg (Unterer Backertsweg) noch der vorhandene Wanderparkplatz sind ausparzelliert. An der Grundstücksteilung wurde der Landesbetrieb bisher nicht beteiligt (s. hierzu auch Ziffer 1.1 der Begründung). Der vorhandene Weg wurde allem Anschein nach keiner Widmung unterzogen, an der der Landesbetrieb gem. § 6 (2) StrWG NRW zu beteiligen ist.

Demnach ist die Anbindung an die B 264 als neue Anbindung zu werten (§ 12 FStrG). Sämtliche Baumaßnahmen zur verkehrlichen Erschließung gehen zu Lasten der Stadt Aachen/ des Veranlassers (§ 12 FStrG). Dabei ist die Funktion der Bundesstraße als überregionale Verbindungsstraße nicht zu beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Bauleitplanung ebenso wie der Straßenraumgestaltung sind angemessene Vorkehrungen zu treffen.

Der künftige Erschließungsstraße ist als öffentliche Straße zu widmen, da nicht nur ein Discounter incl. Café und Kiosk sowie ein Wanderparkplatz erschlossen werden, sondern Kindertagesstätte, Sportplatz, Wohnbebauung usw.

Einhergehend mit der Änderung im Fahrbahnbereich der B 264 ändert sich die Lärmsituation für die gegenüber liegenden Wohnhäuser. Sämtliche Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Aachen.

Bisher besteht auf dem Bebauungsplangebiet eine ungeklärte Entwässerungssituation. Der Landesbetrieb besitzt eine langjährige Einleitungserlaubnis für das Plangebiet, die nach Realisierung der Bauleitplanung nicht mehr ohne weiteres umgesetzt werden kann.

Straßen.NRW-Betriebsitz · 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

Die seitens der STAWAG geforderte Drosselung der Einleitung zieht weitergehende und u. U. aufwendige Maßnahmen nach sich, die ohne die Bauleitplanung (Nutzung der Fläche und Änderung des Straßenkörpers) nicht notwendig wären. Hierzu bedarf es der Klärung der erforderlichen Maßnahmen ebenso wie der Kostenübernahme.

Sollte im Zuge der Bauleitplanung eine Festsetzung der Ortsdurchfahrt auf der B 264 bis zum Einmündungsbereich „Unterer Backertsweg“ in Erwägung gezogen werden, geht die Straßenbaulastträgerschaft der Bundesstraße in diesem Bereich auf die Stadt Aachen über. Nach wie vor bedarf es der Klärung die Entwässerungssituation der B 264.

Aus den v. g. Gründen kann eine Stellungnahme des Landesbetriebes bis zur Klärung dieser Punkte nur negativ ausfallen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Marlis Hess

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Widmung als öffentliche Straße:  
Der Untere Backertsweg wird als öffentliche Straße gewidmet, die Straßenbaulast für diesen Teil geht auf die Stadt Aachen nach Fertigstellung der Maßnahme auf die Stadt über.
- Lärmschutz  
Lärmschutzmaßnahmen durch den Umbau der B 264 Straße werden nicht erforderlich, da diese sich überwiegend im vorhandenen Querschnitt bewegen. Auch durch den Mehrverkehr aus dem Vorhaben gibt es laut Schallimmissionsbetrachtung keine Lärmschutzmaßnahmen.
- Entwässerungssituation:  
Die Entwässerungssituation wurde zwischenzeitlich geklärt. Eine Einleitungserlaubnis liegt laut Unterer Wasserbehörde allerdings nicht vor, wohl aber gibt es eine Erlaubnis der Stadt für das gesamte Einzugsgebiet.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimweise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzrichtung außer Betrieb genommen werden.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Anregungen zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan werden die Anregungen berücksichtigt.**

## 2. Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr 05.08.2016

E-Mail vom 05.08.2016 14:38:00

Email vom: 05.08.2016 14:38:00  
Von : Stephan.Kaever@polizei.nrw.de  
An : "Bebauungsplan Bebauungsplan"  
Betreff : Bebauungsplan Nr. 969 und Änderung Nr. 137  
Flächennutzungsplan 1980 - Lütticher Straße - Unterer Backertsweg

Ihr Zeichen FB 61/620-35028-2013

Ihr Schreiben vom 01.07.2016

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Müller,

aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Es bestehen Bedenken.

Nachfolgende Punkte bitte ich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Zur Stellungnahme standen der Polizei via Internet nicht alle Unterlagen zur Verfügung.

Aus Sicherheitsgründen konnten folgende Dateien nicht geöffnet werden:

Geltungsbereich Bebauungsplan

Luftbild Bebauungsplan

Geltungsbereich FNP

Luftbild FNP

Entwurf Rechtsplan

Entwurf Längsprofil

Vorhaben und Erschließungsplan

E-Mail vom 05.08.2016 14:38:00

Verfahrensplan

Umgebungsdarstellung

In Ihrer Begründung zur Offenlage in der Fassung 16.06.2016 Seite 6/32 heißt es, dass das Verkehrsgutachten eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h empfiehlt.

An keiner Stelle der für die Polizei zugänglichen Daten wird eine rechtlich haltbare Begründung für diese Empfehlung gegeben.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit außerhalb geschlossener Ortschaften von 70 km/h auf 50 km/h lehnt die Polizei daher ab.

Ausgeführt wird an dieser Stelle Ihrer Unterlagen, dass die Reduzierung der Geschwindigkeit die Überquerung der Lütticher Straße vor allem in den Morgenstunden für Schulkinder sicherer gestaltet.

Sie halten daher eine Querungsfurt für ausreichend und wollen diese in Richtung Preuswald nach Westen verschoben neu anlegen.

Auch für die betroffene Grundschule Bildchen gibt es einen Schulwegplan der Stadt Aachen für das Schuljahr 2016/2017. Ich habe Ihnen diesen Schulwegplan als Anlage angefügt.

Daraus ist ersichtlich, dass an der von Ihnen für die Querung der Lütticher Straße vorgesehene Fläche kein Schulweg vorgesehen ist.

Die von Ihrer Planung betroffene Fläche ist nicht empfohlener Schulweg für die Katholische Grundschule Bildchen. Ihre Planung kann daher auch die Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h auf 50 km/h an dieser Stelle nicht rechtfertigen.

Es ist aus polizeilicher Sicht äußerst bedenklich, als Stadt Aachen einen anderen als den vom Schulamt der Stadt Aachen empfohlenen Schulweg zu favorisieren.

Aufgrund der von Ihnen unterstellten Verkehrsstärke auf der Lütticher Straße – ca. 12500 Kfz täglich , nach der Baumaßnahme ca. 14630 Kfz werktäglich - und des starken Pendlerverkehrs – einer der meistbefahrenen Bundesstraßen in der Umgebung - ist gerade morgens für die querenden Schulkinder eine Querungshilfe nicht ausreichend. Hier bedarf es einer LZA-Regelung.

Die Querung für Schulkinder ist die sicherste an der Stelle, wo eine Lichtsignalanlage eingerichtet ist. Dies ist an der Einmündung zur Reimser Straße gegeben.

Weniger sicher ist eine Querung an einer Querungsfurt, auch mit Querungshilfe (Mittelinsel).

file:///Z:/.../402\_1\_Planung%20Allgemein/402\_15\_Schriftverkehr\_Behörden/402\_15\_Eingang\_Stellungnahmen\_offenlage/00000592.html[23.08.2016 16:37:17]

E-Mail vom 05.08.2016 14:38:00

Wie in der Stellungnahme vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 10.12.2015 nachzulesen ist, wird dort auch eine LZA-Lösung vorgeschlagen.

Im weiteren Verlauf schreiben Sie von der Planung eines Fahrrad- und Fußgängerüberweges über den unteren Backertsweg.

Für die Anlage eines Fußgängerüberweges bitte ich die entsprechende Richtlinie R-FGÜ 2001 zu beachten.

Fußgängerüberwege dürfen unter anderem nur innerhalb geschlossener Ortschaften angelegt werden.

Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, bitte ich um Verkehrszählung, inwiefern eine solche Anlage an dieser Stelle überhaupt durchzuführen ist!

Nach R-FGÜ 2001 ist die Anlage eines Fußgängerüberweges erst möglich bei einer Verkehrsstärke von mindestens 50-100 Fußgängern pro Stunde und mindestens 200-300 Kraftfahrzeugen pro Stunde.

Es klingt danach, als wollten sie einen gemeinsamen Fahrrad- und Fußgängerüberweg direkt an die Einmündung Lütticher Straße auf dem Unteren Backertsweg anlegen, sie schreiben als Gehwegüberfahung.

Ihre Beschreibung ist zu undifferenziert. Ist nun ein Gehweg, ein Radweg, eine Kombination von beiden geplant?

Wie soll ein dann ein Fußgängerüberweg als Gehwegüberfahung ausgebildet aussehen?

Hier ist eine differenziertere Planung und Darstellung erforderlich. Ich bitte dabei auch die Empfehlungen der ERA 2010 mit einzubeziehen!

Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von mehr als 50 km/h, wie sie – auch hier – außerhalb geschlossener Ortschaften üblich sein sollte, kommt ein Fußgängerüberweg nicht in Betracht.

Unter 4.6 geben Sie an, dass die Straße Unterer Backertsweg ausgebaut wird. Unter Beachtung der Vorschriften der Richtlinie RAST06 wird der reine Gehweg in einer Breite von 2,50 m für ausreichend gehalten.

Es ist jedoch mit Lkw-Begegnungsverkehr zu rechnen – sie rechnen mit 10 Lkw pro Tag. Bei einer neugeplanten Straße sind daher mindestens 6,35 m als Fahrbahnbreite vorzusehen, unter eingeschränkten Bewegungsspielräumen jedoch mindestens 5,90 m. Die von Ihnen geplante Straße ist daher fahrbahnseitig zu eng dimensioniert.

Die Schwenkkurven für den Schwerlastverkehr sind so zu beachten, dass insbesondere der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Neuanlage der Links- bzw. Rechtsabbiegestreifen auf der Lütticher Straße ist auf ausreichend

E-Mail vom 05.08.2016 14:38:00

breite Fahrstreifen für den Linienbusverkehr – Verkehrsraum alleine mindestens 3,05 m – zu achten.

In der Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Offenlagebeschluss Seite 67 schreiben Sie zum Radverkehr, dass eine entsprechende Beschilderung als Warnhinweis und eine mögliche Anpassung des Bodenbelags zur Entschleunigung die Lösung sein soll.

Ein Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist nicht hinreichend begründet.

Sie bleiben in Ihren der Polizei zugänglichen Unterlagen die Antwort auf die Frage schuldig, wer wie mit welchem Verkehrszeichen wovon gewarnt werden soll und wie welcher Bodenbelag entschleunigen soll.

Der Radfahrer der die Lütticher Straße stadtauswärts auf einem Radweg nutzt hat Vorfahrt vor dem aus dem unteren Backertsweg kommenden Verkehr. Dies ist durch Beschilderung und Markierung für den nachrangigen Verkehr auf dem unteren Backertsweg so deutlich anzuordnen, dass der Vorrang – auch der Radfahrer und Fußgänger – auf der Lütticher Straße gewährt wird. Gleiches gilt für den Vorrang des Verkehrs auf dem unteren Backertsweg in Bezug auf den Verkehr in der Ein- und Ausfahrt.

Linksabbieger in die Einfahrt vom unteren Backertsweg aus haben den Vorrang des entgegenkommenden Verkehrs – einschließlich Radfahrern und Fußgängern – zu gewähren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stephan Kaever, Polizeihauptkommissar

Polizeipräsidium Aachen

Direktion Verkehr

Führungsstelle

Hubert-Wienen-Straße 25

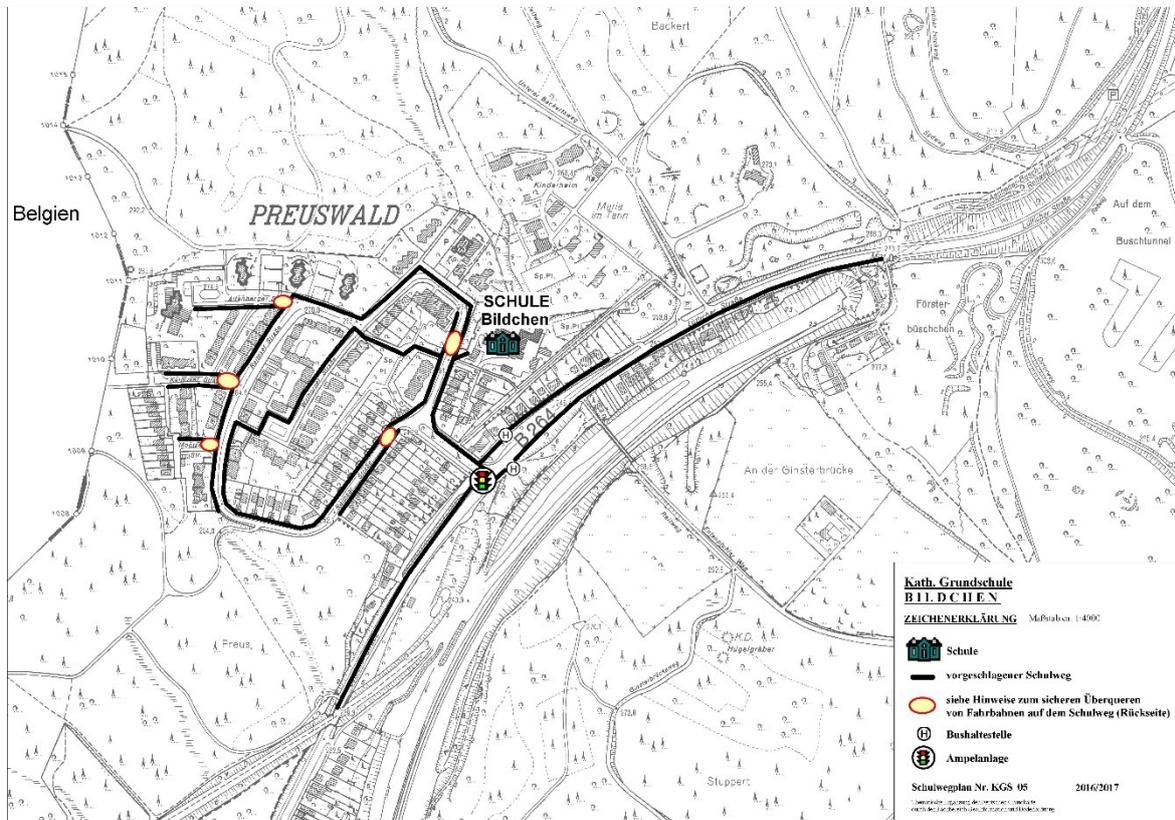
52070 Aachen

Telefon: +49-241-9577-40110 CN-Pol: 07-342-40110

Telefax: +49-241-9577-40105 CN-Pol: 07-342-40105

E-Mail: [stephan.kaever@polizei.nrw.de](mailto:stephan.kaever@polizei.nrw.de)

Funktionspostfach: [VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de](mailto:VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de)



### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Polizei bezieht sich offenbar nur auf die textlichen Darstellungen der Offenlage. Es wird nur auf die Begründung verwiesen.

- Reduzierung der Geschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h / Lichtsignalanlage:  
Im Verkehrsgutachten wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h empfohlen, um „einen zusätzlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie die angrenzende Wohnnutzung im Bereich der Einmündung Lütticher Straße B 264/Unterer Backertsweg zu leisten“ (vgl. S. 20 des Verkehrsgutachtens v. 04.11.2015, BSV). Eine Reduzierung der max. Höchstgeschwindigkeit ist nicht geplant; der Empfehlung des Verkehrsgutachtens wird insoweit nicht gefolgt. Eine spürbare Verbesserung der Verkehrssicherheit ginge damit nicht einher; dies haben die an der Planung beteiligten Fachämter und -behörden bestätigt. Dies gilt u.a. deshalb, weil der Knotenpunkt auch von weitem baulich gut einsehbar ist und die Querung der B 264 für Fußgänger durch eine Querungshilfe erleichtert wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsfrequenz auf der B 264 nach Realisierung der Planung. Schulkinder queren die B 264 ausweislich des Schulwegplans (vgl. S. 10 dieser Unterlage) an dieser Stelle des Plangebiets nicht. Eine Lichtsignalanlage mit Fußgängerampel, die auch Schulkindern eine sichere Straßenquerung ermöglicht, ist an der Einmündung zur Reimser Straße vorhanden. Die Querung der B 264 an der Einmündung zur Reimser Straße wird auch im Schulwegplan empfohlen. Vor diesem Hintergrund ist eine Lichtsignalanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit im Plangebiet nicht erforderlich und nicht Bestandteil der Planung. Dem hat der Träger der Straßenbaulast für die B 264, der Landesbetrieb Straßenbau NRW, letztlich ebenfalls zugestimmt; an der anderslautenden Stellungnahme vom 10.12.2015 wurde seitens des Landesbetriebs nicht festgehalten.
- Schulwegplan der Stadt Aachen,  
Es ist nicht die Absicht gewesen, über das Verkehrsgutachten und die Begründung zum Bebauungsplan den Schulwegplan der Stadt Aachen in Frage zu stellen. Richtig ist, dass eine Querung der B 264 im Plangebiet nicht als vorgeschlagener Schulweg ausgewiesen ist (vgl. den Auszug aus dem Schulwegplan auf S. 10 dieser Unterlage). Der entsprechende Passus in Ziff. 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend korrigiert.
- Gehwegüberfahung  
Der Fahrrad- und Fußgängerüberweg über den Unteren Backertsweg wird ähnlich einer Gehwegüberfahung (mit niedrigem Rundbord) ausgebildet. Dadurch wird der gemeinsame Fuß- und Radweg besonders hervorgehoben und geschützt.  
Es ist kein Fußgängerüberweg im Sinne der R-FGÜ geplant und auch nicht über die B 264, hier wird nur eine Querungshilfe vorgesehen.  
Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA 2010, die mit Erlass vom 10. Juni 2011 für Straßen in Baulast des Bundes und für den Bereich der Landesstraßen in der Baulast des Landes eingeführt wurden, wurden berücksichtigt. Die Ausführung erfolgt mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast, des Landesbetriebs Straßenbau NRW.
- LKW-Verkehr und Straßenbreite Unterer Backertsweg  
Die Breite der Fahrbahn und die Ausführung der Einmündung sind nach Ansicht des Verkehrsgutachters bedarfsgerecht. LKW-Begegnungsverkehre sind an dieser Stelle nicht zu erwarten und im Übrigen vermeidbar, sodass ein Ausbau der Straße Unterer Backertsweg für LKW-Begegnungsverkehre nicht erforderlich ist.
- Beschilderung

Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur Planung und wird berücksichtigt. Die Straßenplanung mit Beschilderung wird Teil des Durchführungsvertrages.

**Abwägungsvorschlag:**

**Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Anregungen zur Kenntnis genommen.**

**Für den Bebauungsplan werden die Anregungen zurückgewiesen.**

### 3. STAWAG 31.08.2016



Stadtwärme 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 2307

Unser Zeichen: NN-Rom

Datum: 31.08.2016

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 18/6<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 Nr.969 u. Änderung Flächennutzungsplan Nr.137

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.

Leistungen und Gasdruckregler müssen auch nach Änderung der Höhenlage der Straße erhalten bleiben. Die Höhe der Straße darf sich nach dem Ausbau nicht signifikant ändern. Sollten Anpassungen diesbezüglich notwendig sein, sind die Kosten durch den Investor zu tragen.

Die Zugänglichkeit zu dem Gasdruckregler muss sichergestellt sein. Dies muss durch einen Termin vor Ort mit dem Investor und unserem Herrn Wegner Tel.: 0241 181 2322 noch geklärt werden.

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. Dabei ist auch das Niederschlagswasser zu berücksichtigen, welches auf den angrenzenden Grundstücken anfällt und derzeit in das Plangebiet läuft und dort zurückgehalten wird.

Der bestehende öffentliche Kanal westlich des B-Plans soll evt. auf das zukünftige B-Plan Gelände umgelegt werden. In dem Fall sind entsprechende Leitungsrechte zu sichern. Hierbei sollte die Kanaltrasse nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

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 $\geq$ 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 Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen im Kreuzungsbereich beträgt mindestens 0,3 m.

Alle abwassertechnischen Anlagen müssen mit Kanalbetriebsfahrzeugen (30 t) der STAWAG erreichbar sein!

Bei Planung und Bau sind die Sicherheitsabstände zu den Entwässerungseinrichtungen einzuhalten!  
Die Kanalstandards in Aachen sind bei Planung und Bau von Entwässerungsanlagen zu beachten!

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der STAWAG sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der STAWAG ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen über unsere Planauskunft (Tel.: 0241/181 2343) durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der STAWAG einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Rombach

Netzplanung und Bauleitung

STAWAG, Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft  
Lombardenstraße 12-22, 52070 Aachen

Telefon: 0241 181-2307, Telefax: 0241 181-2390  
[michael.rombach@stawag.de](mailto:michael.rombach@stawag.de)  
[www.stawag.de](http://www.stawag.de), [www.facebook.com/STAWAG](https://www.facebook.com/STAWAG)

Sitz der Gesellschaft: Aachen  
Registergericht Aachen, HRB 560

Aufsichtsratsvorsitzender: Harald Baal  
Vorstand: Dr. Peter Asmuth, Dr. Christian Becker

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es sind Versorgungsleitungen der STAWAG betroffen. Die Abstimmungen mit der Infracore GmbH und den Fachingenieuren der Vorhabenträgerin haben bereits stattgefunden. Soweit die Verlegung von Leitungen erforderlich ist, werden die Kosten von der Vorhabenträgerin übernommen.

Über die Zugänglichkeit der Gasregelstation konnte Einvernehmen darüber erzielt werden, dass keine Zufahrt zum Grundstück angelegt wird. Dies wurde mit Schreiben vom 08.09.2016 durch die STAWAG bestätigt. Die Ausführung und Qualität der dort beschriebenen Treppe einschl. Podest und Absturzsicherung wird im Rahmen der Baumaßnahme abgestimmt, da die genaue Lage der erforderlichen baulichen Anlagen von der STAWAG erst bei entsprechendem Baufortschritt bestimmt werden kann. Dies hat die STAWAG mit E-Mail-Schreiben vom 26.09.2016 bestätigt.

Die Planungen werden von einem anerkannten Ingenieurbüro durchgeführt, die Hinweise zur Ausführung werden beachtet.

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimswise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzanlage außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Abwägungsvorschlag:**

**Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen zu folgen.**

#### 4. Untere Wasserbehörde Schreiben 16.08.2016

<b>Fachbereich Umwelt</b> Untere Wasserbehörde	Der Oberbürgermeister	<b>stadt aachen</b> 
Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen -FB36/30- 52058 Aachen	<b>FB 61</b> Eing: 18. AUG. 2016 Lfd. Nr. 3 5028 - 2013	Auskunft Rolf Deigmann
An <b>-FB 61/20 -</b>	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 16.08.2016	
<b>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</b> <b>Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch</b>		
<b>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange</b>		
Die Stellungnahme der UWB als Träger öffentlicher Belange befasst sich mit folgendem Themenkatalog:		
<u>I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)</u>		
<u>I.2. Grundwasserschutz / Messstellen</u>		
<u>I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)</u>		
<u>I.4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)</u>		
<u>II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)</u>		
<u>II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)</u>		
<u>II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)</u>		
<u>II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)</u>		
<u>III. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)</u>		
Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34 Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00 IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34 BIC: AACSD33	Öffnungszeiten Montag bis Donnerstag Freitag	Fachbereich Umwelt 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr und nach Vereinbarung

Unter Zugrundelegung der aktuellen Unterlagen nehme ich zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Es wurde bisher **immer noch kein schlüssiges** Entwässerungskonzept vorgestellt. Die Ermittlung der erforderlichen entwässerungstechnischen Grundlagendaten ist bis heute nicht abgeschlossen. Damit ist der Hochwasserschutz für den Tüljebach sowie die geordnete Entwässerung des Plangebietes bei einer Verwirklichung des Planvorhabens bisher nicht sichergestellt!

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen deswegen Bedenken gegen eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, sodass meine Stellungnahme vom 03.12.2015 aktuell bleibt und nachfolgend noch einmal aufgeführt wird:

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 Kanalanschlusssatzung 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.

Fachbereich Umwelt

Seite 4

stadt aachen

**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 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.

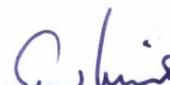
**Fazit:**

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

  
Walter Goffin

  
Elmar Wiezorek

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Forderungen nach einem Entwässerungskonzept wurden erfüllt. Sowohl für die Entwässerung des Grundstückes als auch für den Hochwasserschutz liegen nun Konzepte vor.

Das im Plangebiet auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf der geplanten Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung einer Klärung zuzuführen. Da der Regenwasserkanal nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird ein Rückhaltebecken unterhalb der Stellplatzanlage errichten und eine Vorbehandlung des verschmutzten Regenwassers integrieren. Die Einleitmenge beträgt ca. 10 l/sek. Die Kosten für die Planung und Herstellung der in diesem Absatz genannten Anlagen trägt die Vorhabenträgerin; dazu wird sie sich im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt wird übergangsweise das von der Lütticher Straße (B 264) abfließende Oberflächenwasser berücksichtigt, welches bisher in die auf dem Grundstück vorhandene Mulde eingeleitet wird. Sobald eine dauerhafte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Kanalisation hergestellt wurde, kann die interimswise hergestellte Straßenentwässerung mit Einleitung in die von der Stadt hergestellte Hochwasserschutzeinrichtung außer Betrieb genommen werden. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Abwägungsvorschlag:**

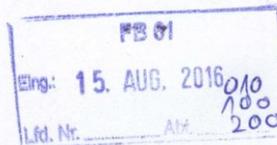
**Für beide Bauleitplanverfahren wird empfohlen den Anregungen zu folgen.**

5. Landesbetrieb Wald und Forst, Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde 09.08.2016

Landesbetrieb Wald und Holz  
Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde  
Kirchstraße 2, 52393 Hürtgenwald

Stadtverwaltung Aachen  
-FB 61  
52058 Aachen



09.08.2016  
Seite 1 von 2

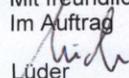
Aktenzeichen  
300-11-02.001  
bei Antwort bitte angeben

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 01.07.2016 Az.: FB 61/620-35028-2013  
Rechtsanwälte Lenz und Johlen vom 01.06.2016 Az.: 01360/15 24/me

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. Auf meine Stellungnahme vom 24.11.2015 wird verwiesen.  
Die Beantwortung meiner Stellungnahme durch die Kanzlei Lenz und Johlen habe ich zur Kenntnis genommen.  
Die Aussage der Kanzlei Lenz und Johlen ist richtig, dass ein Umwandlungsverfahren nach § 39 Landesforstgesetz (LFoG) bei einem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht notwendig ist.  
Wenn ich aber den derzeitigen Planungsstand des o.g. Bauvorhabens richtig beurteile, handelt es sich um die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes und um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Deshalb wäre aus meiner Sicht eine Umwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG notwendig, da noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt.

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 814373933  
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:**

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, deren Beachtung das Erfordernis einer Waldumwandelungsgenehmigung dient, werden im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt (OVG NRW, Beschluss vom 21.08.2002, Az7. 10a D 83/00.NE). Der Ausgleich wird im Rahmen des Durchführungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Hervorzuheben ist noch einmal, dass nach der vorstehend zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts für den Bebauungsplan eine Waldumwandelungsgenehmigung nicht erforderlich ist, d. h. im Bebauungsplan- Aufstellungsverfahren eine solche nicht Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan ist. Der Einwand, die Entscheidung gelte nur für rechtskräftige Bebauungspläne, trifft daher nicht zu. Auch für die Änderung des FNP ist eine Waldumwandelungsgenehmigung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung bedarf keiner Waldumwandelungsgenehmigung, wenn der Bebauungsplan dieser nicht bedarf.

Zutreffend ist allerdings, dass der Bebauungsplan sich als rechtswidrig erweisen würde, soweit seine Verwirklichung an naturschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Hindernissen scheitern würde. Dies ist vorliegend jedoch nicht zu befürchten. Nach § 39 Abs. 3 LFoG NRW soll die Waldumwandelungsgenehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald in der Gemeinde einen geringen Flächenanteil hat oder für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, den Schutz natürlicher Bodenfunktionen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist oder dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dient und die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen nicht durch Nebenbestimmungen, insbesondere durch die Verpflichtung, Ersatzaufforstungen durch Saat oder Pflanzung vorzunehmen, ganz oder zum wesentlichen Teil abgewendet werden können.

Mit einem Waldanteil von 19 Prozent gehört die Stadt Aachen laut Landesentwicklungsplan NRW zwar gerade noch zu den waldarmen Gebieten, jedoch sind die Verhältnisse im Aachener Süden - unmittelbar angrenzend an das waldreiche Gebiet Roetgen – anders zu beurteilen als im faktisch waldarmen Nordkreis. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Anteil von 0,03 Prozent an der Gesamtwaldfläche der Stadt Aachen vernachlässigbar klein und soll durch eine Ersatzaufforstung 1:1 kompensiert werden, so dass die Waldfläche im Stadtgebiet letztendlich gleich bleibt.

Die betreffende Waldfläche ist durch ihre Lage an der stark befahrenen Lütticher Straße in erheblicher Weise vorbelastet, so dass der naturschutzfachliche Wert bereits entsprechend gemindert ist. Darüber hinaus ist die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht von wesentlicher Bedeutung.

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 Bodenfunktionskarte ausgewertet. Nach Auswertung der Aachener Bodenfunktionskarte wurde zunächst das Vorliegen von Abgrabungs-Regosol festgestellt. Dieser Bodentyp weist eine sogenannte Archivfunktion aus und wäre demnach 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. 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. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vorliegen.

Aufgrund des geringen Flächenanteils sowie der teilweisen Nutzung als Waldparkplatz spielt das Plangebiet für die forstwirtschaftliche Erzeugung keine Rolle.

Das Landschaftsbild wird sich durch den Wegfall einer Waldfläche und Errichtung eines Gebäudes mit Parkplatzanlage stark verändern. Das Landschaftsbild erhält zunehmend Siedlungscharakter. Der vorgesehene, eingeschossige Baukörper passt sich in die Struktur der Siedlung Preuswald ein. Um dem Betrachter einen weichen Übergang von Siedlungscharakter zur Waldlandschaft erfahren zu lassen, ist für das Plangebiet eine entsprechende Begrünung mit heimischen Bäumen und Strauchwerk vorgesehen. Die Begrünungsmaßnahmen sind Bestandteil des Freiflächenkonzepts, das im Durchführungsvertrag gesichert wird.

Lt. der Waldfunktionenkartierung handelt es sich bei den Waldflächen rund um die Siedlung Preuswald um sog. Intensiverholungswald (Erholungswald der Stufe I). Das Plangebiet selbst liegt an der stark befahrenen Lütticher Straße und umfasst zum Teil Wegeverbindungen und einen Waldparkplatz. Es übernimmt daher eher eine Erschließungsfunktion für die Waldbesucher (Besucher des Kletterwaldes, Reiter, die ihre Pferdeanhänger teilweise auf dem Parkplatz abstelle, Wanderer) als eine Erholungsfunktion. Um diese Funktion aufrecht zu erhalten, stellt Aldi der Öffentlichkeit einen Parkplatz mit einer gleichen Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung, der auch außerhalb der Geschäftszeiten nutzbar ist. Darüber hinaus übernimmt Aldi die Verlegung des das Plangebiet querenden Weges. Durch diese Maßnahmen bleibt die bisherige Erschließungsfunktion auch nach der Ansiedlung von Aldi gewahrt.

Im Hinblick auf die Funktion als Immissionsschutzwald kommen lokalklimatische Effekte, eine mögliche Filterwirkung gegenüber Luftschadstoffen oder auch der Schutz vor Erosionsereignissen in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass dieses Waldstück Teil eines größeren Waldkomplexes ist, sind die lokalklimatischen Effekte als nachrangig zu bewerten. Gleiches gilt für eine mögliche Filterwirkung. Aufgrund der Topographie und der Neugestaltung des Grundstücks zu einer quasi ebenen Fläche sind durch die Bebauung keine Erosionseffekte auf den sich anschließenden Grundstücken zu erwarten. Lärm-mindernde Effekte sind durch die vorhandene Vegetation generell nicht gegeben.

Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung insbesondere der Wegfall eines geringen Stücks des Waldes an dieser Stelle wird durch Neuanlage von Wald auf bisher nicht forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Der Veränderung des Landschaftsbildes weg vom Waldcharakter hin zum Siedlungscharakter wird durch Eingrünungsmaßnahmen begegnet. Schädliche Umweltauswirkungen durch den Wegfall des Waldes werden nicht erwartet. Die durch die Folgenutzung zu erwartenden negativen Auswirkungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Hierzu werden entsprechend vertragliche Regelungen getroffen.

Die Belange des Forstes, insbesondere eine Erhaltung des Waldes aus den vorgenannten Gründen, werden gegenüber den Belangen 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 dem bestehenden Siedlungsbereich derzeit nicht gegeben. Den Belangen der Forstwirtschaft wird insofern Rechnung getragen,

als die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

**Abwägungsvorschlag:**

**Für die FNP-Änderung und den Bebauungsplan ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich. Die Anregung wird zurückgewiesen.**

**Im Weiteren werden die Belange des Forstes für beide Verfahren berücksichtigt und auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Ausgleich wird im Rahmen des Durchführungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss geregelt.**