

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0944/WP17 Status: öffentlich AZ: 35065-2014 Datum: 17.04.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße - hier: Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB Erneuter Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.05.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.05.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.05.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
09.05.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung								
17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße – zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er, den Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße – zu ändern und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung durchzuführen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße -

hier: erneuter Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 27.08.2015
- Programmberatung Bezirk: 02.09.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit: 18.04.2016
- Anhörungsveranstaltung: 29.04.2016

- Offenlagebeschluss Bezirk: 18.01.2017
- Offenlagebeschluss PLA: 09.02.2017
- öffentliche Auslegung: 08.05.2017 – 09.06.2017

- Beschluss einer erneuten Offenlage Bezirk: 31.01.2018
- Beschluss einer erneuten Offenlage PLA: 22.02.2018 – nicht beschlossen

In der Vorlage zur erneuten Offenlage wurde dargelegt, dass in einem Angebotsbebauungsplan eine entsprechend dem festgesetzten Baugebiet Allgemeinverbindlichkeit gefordert wird. Die Zuspitzung auf ein konkretes Bauvorhaben würde hier Rechtsunsicherheit bringen. Es wurde vorgeschlagen, im B-Plan alle spezifischen Festsetzungen zu streichen. Die Regelungen zum Discounter sollen umfänglich im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

In der Beratung im Planungsausschuss am 22.02.2018 wurde jedoch seitens der Ausschussmitglieder die Befürchtung geäußert, dass bei der allgemeinen Festsetzung eines Mischgebietes die Ansiedlung eines Discounters nicht ausreichend sichergestellt ist. Der Beschluss einer erneuten Offenlage in der vorgelegten Fassung wurde nicht gefasst und die Verwaltung wurde beauftragt, die Errichtung eines Nahversorgers verbindlich abzusichern.

Die Verwaltung hat mit dem Vorhabenträger verbindliche Lösungen besprochen.

Die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bei Beibehaltung der beiden verschiedenen Bauvorhaben auf zwei verschiedenen Grundstücken aus rechtlichen Gründen nicht durchführbar. In diesem Fall wäre der Discounter das Vorhaben und der Geschosswohnungsbau das einzubindende Fremdgrundstück. Ein Fremdgrundstück kann jedoch in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur einbezogen werden, wenn die Nutzung in einem Kontext zu dem Vorhaben steht und von der Größe untergeordnet ist. Ein notwendiger Zusammenhang zwischen Wohnungsbau und Discounter kann jedoch in dieser städtebaulichen Situation nicht begründet werden. Darüber hinaus ist das Wohngrundstück zu groß, um dieses als untergeordnet zu betrachten.

Bei einer Aufteilung in zwei Bebauungspläne müsste das Verfahren neu beginnen. Hierbei würde für den Discounter ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und für den Wohnungsbau ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag erstellt werden. Aufgrund des verkürzten Verfahrens gemäß § 13a „Bebauungsplan im Innenbereich“ könnte zwar die Offenlage als nächster Schritt beraten werden. Der Vorhabenträger des Discounters scheut jedoch den Zeitaufwand, weil alle Gutachten, die Abwägung und der Rechtsplan entsprechend überarbeitet werden müssten.

Als dritte Möglichkeit wurde geprüft, ob in einem städtebaulichen Vertrag gleichermaßen verbindliche Vereinbarungen hinsichtlich der Durchführung getroffen werden können wie in einem Erschließungs- und Durchführungsvertrag. Dies würde im Besonderen die Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum betreffen. Der Vorhabenträger hat seine Bereitschaft erklärt, innerhalb von max. 3 Monaten nach Satzungsbeschluss den vollständigen Bauantrag einzureichen und innerhalb max. 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung die Fertigstellung des Lebensmitteldiscounters durchzuführen und diese mittels Vertragsstrafe oder Sicherungsleistungen auch abzusichern.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Weg weiter zu verfolgen und mit dem Investor einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.

2. **Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** (wie aus der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018)

Die öffentliche Auslegung fand vom 08.05.2017 bis zum 09.06.2017 statt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Es wurden 15 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 12 Eingaben aus der Nachbarschaft abgegeben worden, wovon eine Eingabe eine Unterschriftenliste von 96 Personen beinhaltet. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben demnach 108 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

Die Eingaben beziehen sich einerseits auf die Auswirkungen des geplanten Discounters auf das Wohnumfeld und andererseits auf die Größe des geplanten Wohngebäudes. Es werden Belastungen durch Verkehr, Lärm, Licht, Geruch und der Baustruktur vorgetragen, die einer angemessenen Einfügung eines Lebensmittelmarktes in das Wohngebiet entgegenstehen würden. Es wurden die vorgelegenen Gutachten in Zweifel gezogen. Kritisiert wurde von den Anliegern, dass die Kundenfrequenz insgesamt wesentlich höher und der Anteil der fußläufigen Kunden wesentlich geringer anzusetzen sei. Auch seien nicht alle Belastungen

einbezogen worden, wie die Einfahrt der Tiefgarage des Wohngebäudes, alle LKW-Anfahrten und ggf. weitere im Mischgebiet mögliche gewerbliche Nutzungen. Darüber hinaus wurden insbesondere die Höhe und Massigkeit der geplanten Wohnbebauung kritisiert.

Der Vorhabenträger des Discounters hat insbesondere aufgrund der aus der Nachbarschaft vorgebrachten Bedenken, weitergehende Untersuchungen zum Verkehr, zum Lärm und zur Tragfähigkeit des Discounters durchführen lassen.

Das vorhandene Verkehrsgutachten wurde auf die geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hin vertieft und die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes auf die hinzukommenden Verkehre bestätigt.

In einer weitergehenden schalltechnischen Untersuchung wurde, um auf der sicheren Seite zu sein, der Ansatz der mit dem Auto kommenden Kunden nochmals überprüft und an die aktuelle verkehrliche Situation angepasst. Durch eine Markt- und Standortanalyse wurde das durchschnittliche Kundenaufkommen ermittelt und die zuvor getätigten Prognosen konnten damit bestätigt werden.

Insgesamt kommen alle weiteren Untersuchungen dazu, dass die Nutzung eines Discounters mit den Anforderungen des Wohnumfeldes verträglich ist. Es werden verschiedene bauliche Maßnahmen bei der Umsetzung gefordert, die im städtebaulichen Vertrag und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

3. Änderungen des Bebauungsplanes (wie aus der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018)

Gleichzeitig wurde geprüft, ob die bisherigen Festsetzungen sich nicht zu sehr am konkret geplanten Vorhaben orientieren. Dies könnte im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Mischgebietes in einem Angebotsbebauungsplan stehen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichen Gewerbe gewährleistet. Beide Nutzungen sollten sich möglichst gleichrangig im Plangebiet entwickeln. Auch ein Lebensmittelmarkt bzw. ein Discounter ist ein Gewerbebetrieb, der – soweit er nicht großflächig ist (< 800 m²) – in einem Mischgebiet zulässig ist. So kann dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, im fußläufigen Umfeld der Wohnsiedlung Nahversorgung und wohnungsnah Dienstleistungen anbieten zu können. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird sichergestellt, dass der gewerbliche Anteil im gesamten Siedlungsbereich Kornelimünster West eine untergeordnete Bedeutung hat.

In der öffentlichen Auslegung ist in den schriftlichen Festsetzungen für einen Teilbereich (MI 1) ein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment festgesetzt worden. Ebenso sind Festsetzungen zu Stellplätzen und den Einkaufswagen getroffen worden. Diese für einen Discounter spezifischen Festsetzungen begrenzen den Bebauungsplan zu stark auf die spezielle Betriebsart. Durch die Baunutzungsverordnung wird im ausreichenden Maße die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen geregelt. In einem Mischgebiet ist generell nur kleinteiliger Einzelhandel zulässig. Hierfür bedarf es keiner weiteren Festsetzungen.

Auch die Begrenzung auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment würde andere Entwicklungen an dem Standort blockieren und bei geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel möglicherweise zu Leerständen führen. An dem Standort ist z.B. ein Blumenladen, ein Ärztehaus oder eine Tierarztpraxis ebenso städtebaulich gerechtfertigt. Die Umsetzung aller Anforderungen bei der Ansiedlung eines Discounters, die sich aus den Gutachten ergeben, können durch den städtebaulichen Vertrag und durch das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

4. Beschluss zur erneuten Offenlage (wie aus der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018)

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - den Bebauungsplanentwurf folgendermaßen zu ändern:

- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung 4.1 zu den Stellplätzen und Einkaufswagen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.
- Im Rechtsplan soll die Festsetzung zu den Stellplätzen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.

Abweichend von der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018 werden folgende Änderungen vorgenommen. Zum einen soll ein Einzelhandel nur bei einem Sortiment der Nahversorgung zulässig sein und zum anderen soll den Bedenken der Eigentümerin des angrenzenden Wohnhauses die Tiefgaragenzufahrt von der gemeinsamen Grenze abgerückt werden.

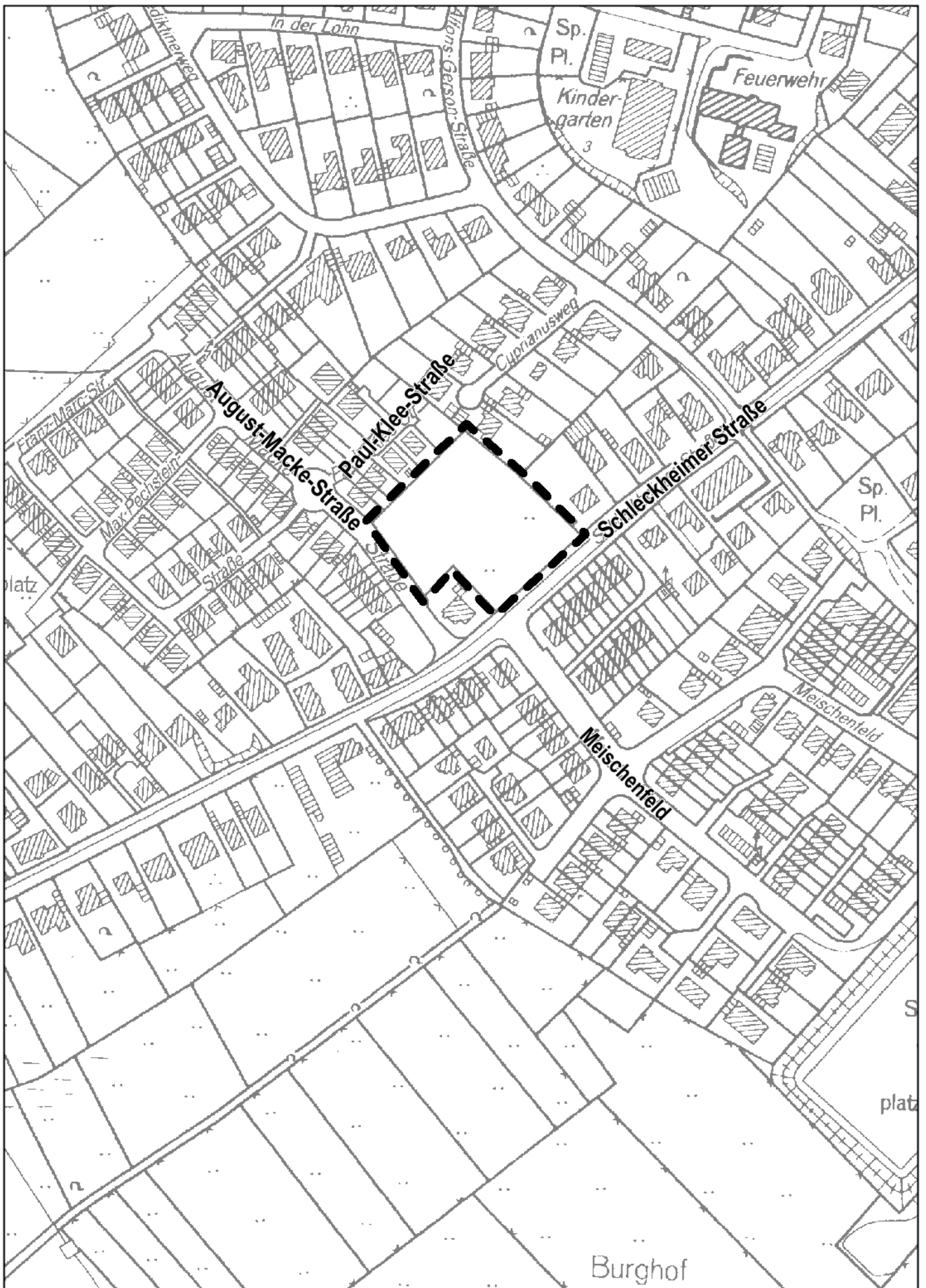
- In den schriftlichen Festsetzungen 1.1.2 sollen die Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen auf Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment in der „Aachener Liste“ als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, beschränkt werden.
- Im Rechtsplan soll die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung um rd. 3 m in Richtung Norden verschoben werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist eine erneute Offenlage erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher den Bebauungsplan in der nun vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes mit der Änderung
4. Entwurf des Rechtsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen mit den Änderungen
6. Entwurf der Begründung mit Änderungen
7. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplan - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße -



Bebauungsplan - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße -



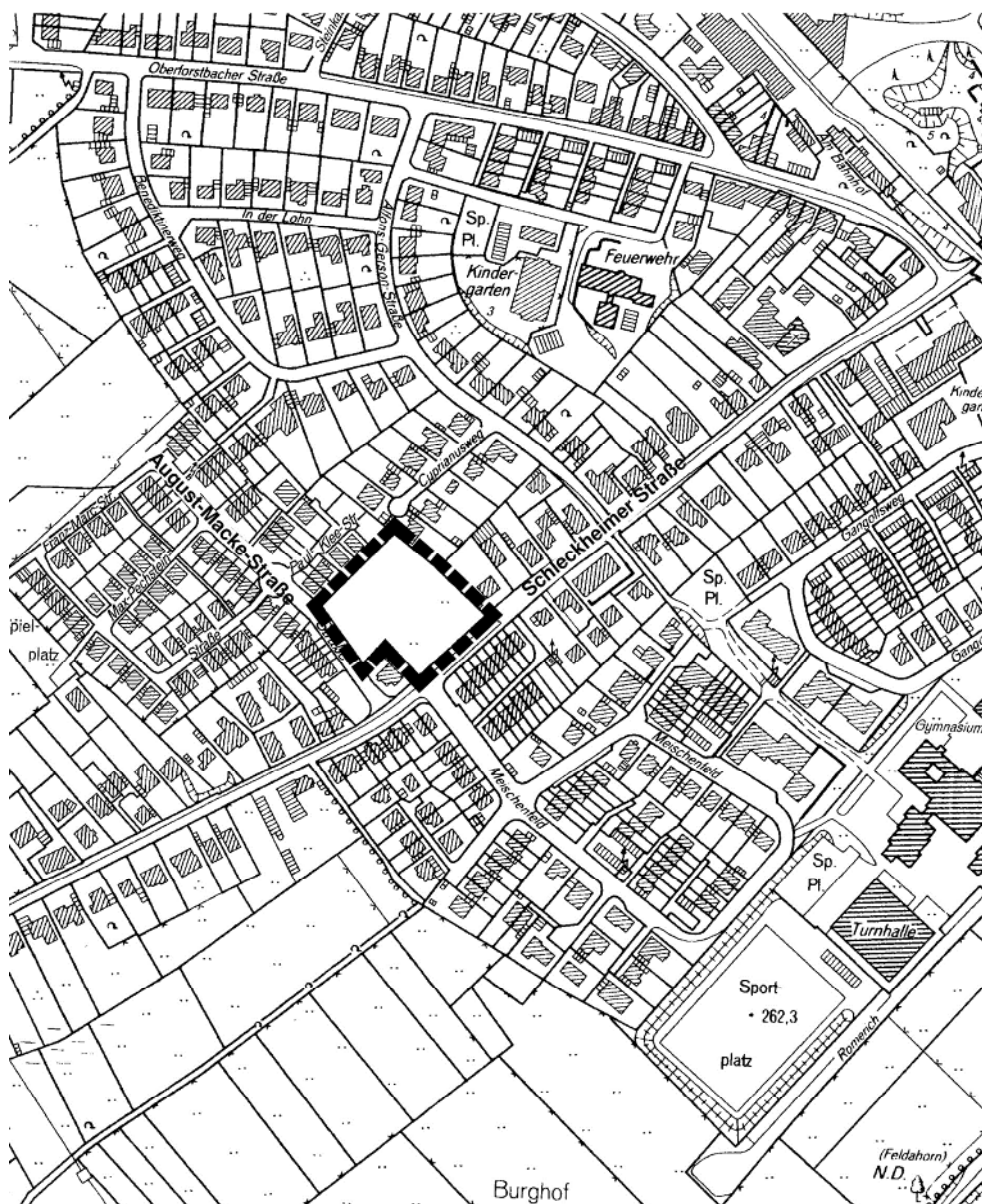
Bebauungsplan – Kornelimünster West / August-Macke-Straße -

- Änderungen Rechtsplan



**Schriftliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 974
- Kornelimünster-West - August-Macke-Straße –
zur **erneuten** Offenlage**

**für den Bereich zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße
im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster-Walheim**



Lage des Plangebietes

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauONRW) vom 01.03.2000 wird festgesetzt:**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Das Mischgebiet wird gegliedert in MI 1 und MI 2.

1.1.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sinne der als Anlage beigefügten „Aachener Sortimentsliste“
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7: Tankstellen und
- Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

1.1.3 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

2.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und /oder Gebäudehöhen bestimmt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).

Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden.

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Überschreitung der überbaubaren Fläche

Im Mischgebiet MI 2 ist ein Überschreiten der Baugrenzen für Hauseingangsüberdachungen und Balkone in einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Gesamtfläche je Gebäude von maximal 25 m² zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen

4.1 Im Mischgebiet MI 2 sind Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGA) **einschließlich ihrer Zufahrten** nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Im Mischgebiet MI 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zwischen Hauptgebäude und angrenzender Verkehrsflächen (Vorgarten) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Fahrradstandplätze zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung **A 1** ist eine Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) anzulegen. Die Sträucher sollen gruppenweise gepflanzt werden.

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung **A 2** ist eine Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) anzulegen. In diese Gehölzpflanzung sind mind. 6 Hochstämme (z.B. Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche) - vorzugsweise entlang der Schleckheimer Straße - mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) und mit Ballen 3 x versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Im Mischgebiet MI 2 sind die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 50 cm betragen.

5.4 Im Mischgebiet MI 1 sind die baulichen Anlagen mit einer standortgerechten Vegetation auf mindestens 350 qm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW

1. Dachgestaltung

Im Mischgebiet MI 1 sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Satteldächer, Mansarddächer und Flachdächer zulässig.

2. Einfriedungen

Im Mischgebiet MI 2 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur mit Hecken zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Maschendraht- und Stabgitterzäune dürfen nur in Verbindung mit der Hecke und zur Verkehrsfläche abgewandten Seite errichtet werden.

3. Werbeanlagen

Im Mischgebiet MI 1 ist außerhalb der Baugrenzen und der Stellplatzanlagen nur eine freistehende Werbeanlage mit max. 6,0 m Höhe über Gelände zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebädefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches um max. 1,0 m überschreiten. An den Eingängen des Gebäudes sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe von (B x H) 5,0 m x 2,0 m zulässig.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschluss am 17.05.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – beschlossen hat.

Aachen, den 18.05.2018

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Anlage zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 974

Sortimentsliste Aachen – nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

in Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

(entnommen aus dem Anhang I zum Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen, 2015)

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**
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75) einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- **Apotheken** (WZ 47.73)
- **Schnittblumen und kleine Topfpflanzen** (WZ 47.76.1)
- **Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf** (WZ 47.62)

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

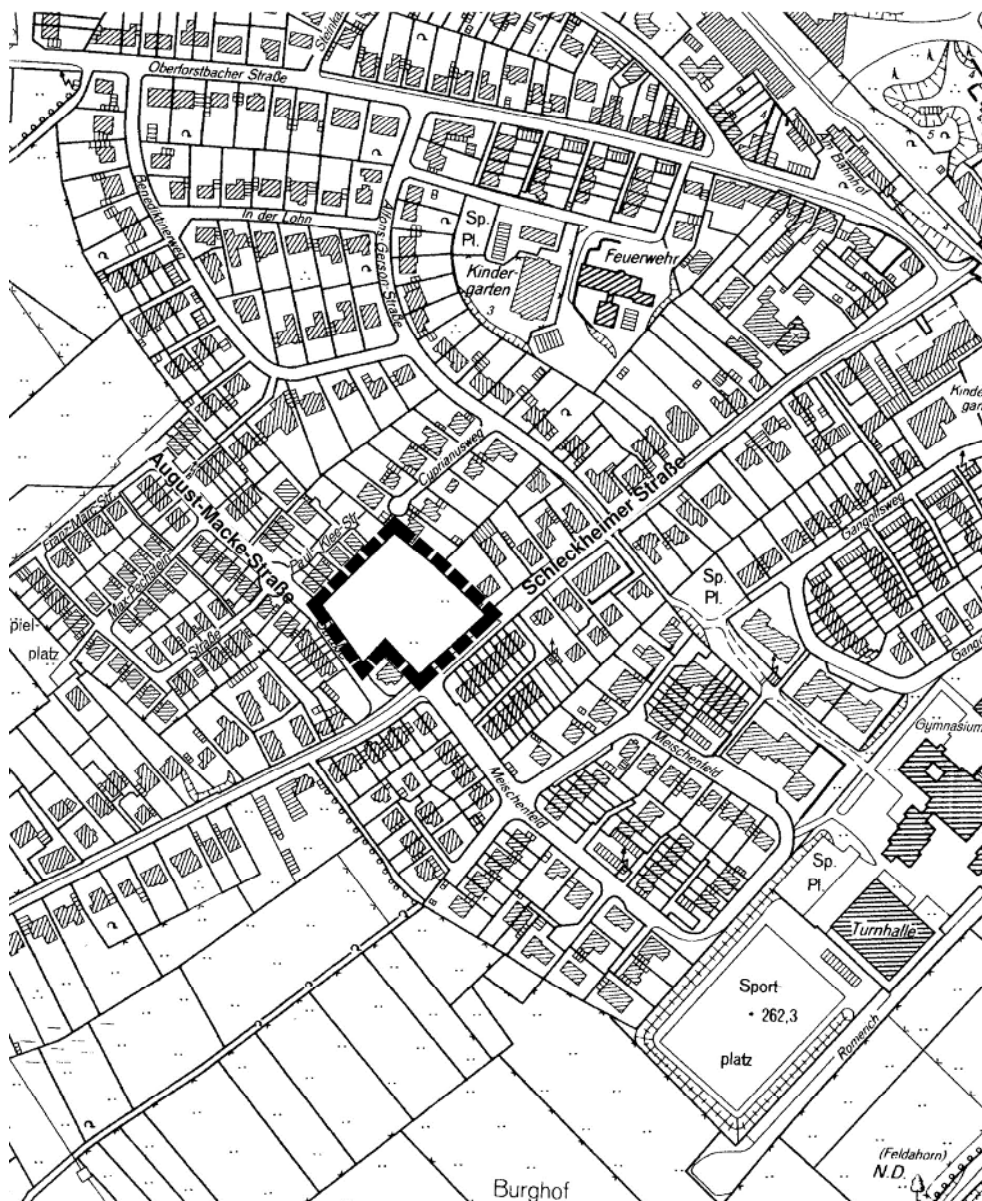
Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher** (WZ 47.61)
- **Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion)** (WZ 47.71)
- **Schuhe, Lederwaren** (WZ 47.72)
- **Medizinische und orthopädische Artikel** (WZ 47.74)
- **Bespielte Ton- und Bildträger** (WZ 47.63)
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren** (WZ 47.59.2)
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel** (47.59.9)
- **Haushaltsgegenstände**
Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren**
Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)

- **Foto, Optik**
Augenoptiker (WZ 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- **Kunst, Antiquitäten**
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen,
Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- **Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)**
Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- **Spielwaren, Bastelartikel** (WZ 47.65)
- **Musikalienhandel**
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- **Uhren, Schmuck** (WZ-Nr. 47.77)
- **Sportartikel**
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote,
Yachten) (WZ 47.64.2)

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 974
- Kornelimünster-West - August-Macke-Straße -
zur erneuten Offenlage**

**für den Bereich zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße
im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster-Walheim**



Lage des Plangebietes

Inhalt

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
1.1	Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Regionalplan	2
1.3	Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen.....	3
1.4	Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen	3
1.5	Bestehendes Planrecht	3
1.6	Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
1.7	BauGB Novelle 2017	4
2.	Anlass und Ziele der Planung.....	5
2.1	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2.2	Städtebauliches Konzept und geplantes Bauvorhaben	5
2.3	Jugend- und Familienfreundlichkeit	6
2.4	Freiraumkonzept.....	7
2.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
3.	Zukünftig geplante Festsetzungen.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	8
3.4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen	8
3.5	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	9
3.6	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
3.7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW	10
3.8	Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)	10
4.	Wesentliche Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.....	11
4.1	Schutzgut Mensch	11
4.2	Schutzgüter Landschaft / Natur / Artenschutz	13
4.3	Schutzgut Boden	14
4.4	Schutzgut Wasser.....	14
4.5	Schutzgut Lufthygiene/Stadtklima	15
4.6	Schutz Kultur- und Sachgüter	15
4.7	Bewertung der Umweltbelange	15
5.	Auswirkungen der Planung	15
6.	Kosten.....	16
7.	Plandaten.....	16

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Aachen-Kornelimünster-Walheim im Westen von Kornelimünster. Das Gebiet liegt im Eckbereich Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße umfasst die Grundstücke, Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Nr. 1535, 1695 und 1698 mit einer Größe von rd. 5.170 qm.

Es handelt sich bei dem Gebiet im Wesentlichen um einen ehemaligen Gewerbestandort (Holzhandlung Körner). Die Gebäude wurden Mitte der 2000er Jahre abgebrochen. Das Areal stellt sich heute weitgehend als Wiesenfläche, teilweise mit Buschwerk und Gestrüpp dar. An der August-Macke-Straße ist eine größere Teilfläche befestigt (Asphalt). Das Gelände ist topographisch stark bewegt. Es fällt in Nordwest / Südostrichtung um ca. 6 m, von 255,7 m über NHN (Normalhöhennull) auf 249,7 m über NHN ab. Zudem sind im Norden des Gebietes noch Aufschüttungen- bzw. Abgrabungen vorhanden, die sich aus dem Abbruch des Altbaubestandes ergeben haben.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung vorwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren umgeben, wobei die Bebauung im Südwesten und Nordosten auf dem ehemaligen Betriebsgelände im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 840 -Kornelimünster West / Schleckheimer Straße (Entwicklungsfläche Kornelimünster-West)- um 2006 realisiert wurde.



Luftbild, ohne Maßstab

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

1.3 Masterplan Aachen*2013

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.

Er soll mögliche Perspektiven und Impulse für eine räumliche Entwicklung aufzeigen und erfüllt dabei die Funktion eines strategischen Instrumentes. Für den betreffenden Bereich wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder Wohnen, Lebensumfeld, Stadt-Bau-Kultur gesehen.

Unter dem Handlungsfeld Wohnen ist hinsichtlich der Wohnungsmarktoffensive die Mobilisierbarkeit vorhandener FNP-Bauflächenreserven zu prüfen. Die derzeitige Baulandentwicklung ist zu forcieren. Für die Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand ist der Generationswechsel zu unterstützen. Unter dem Gesichtspunkt eines gesunden Wohnquartiers sind diese klimagerecht zu gestalten.

Das Handlungsfeld Lebensumfeld betrachtet unter anderem die sozial-gerechte Stadt, wobei Kornelimünster einen Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf darstellt.

Das Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur sieht unter dem Aspekt der kompakten und gemischten Stadt die Förderung neuer Nutzungsmischung und einem Entgegenwirken möglicher Entflechtungen. Als identitätsstiftende Stadt ist die Identität der Stadtteile zu sichern.

1.4 Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen

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 gültig.

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 1980 stellt das hier in Rede stehende Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Mit dem Bebauungsplan sollen, dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nutzungsmix aus Gewerbe (Einzelhandel) und Wohnen geschaffen werden. Soweit er folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Zudem wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung mit einer Darstellung als „Gemischte Baufläche“ angepasst.

Entwurf Flächennutzungsplan Aachen*2030

Im Vorentwurf zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) wird der in Rede stehende Bereich in seiner Darstellung als „Wohnbaufläche“ weiter geführt.

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. Die Darstellung „Gemischte Baufläche“ wird in der Überarbeitung des Vorentwurfes FNP Aachen*2030 entlang der Schleckheimer Straße erweitert und fasst die Fläche der hier in Rede stehenden Planung mit ein. Die zukünftige Planung wird sich aus dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan herleiten.

1.5 Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungsbericht. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988.

1.6 Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsfläche für den Siedlungsbereich Kornelimünster-West. Für das Gebiet selbst besteht kein Bebauungsplan.

1.7 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da es sich um eine Innenbereichslage handelt. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt, da das gesamte Plangebiet nur ca. 5.160 m² groß ist. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB soll der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Das Gebiet gliedert sich in zwei Bereiche mit zwei Eigentümern. Der nordöstliche Bereich mit dem geplanten Discounter wird von einer Projektentwicklungsgesellschaft (FN Projekt GmbH, Bornheim) entwickelt. Entlang der August-Macke-Straße ist zusätzlich eine Wohnbebauung geplant. Bauherr ist die Sparkassen-Immobilien-GmbH. **Da der Anlass der Bebauungsplanaufstellung somit bereits konkrete Nutzungen aufweist, werden die Planinhalte ergänzend in städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB verankert.**

1.8 BauGB Novelle 2017

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist mit Beschluss des Planungsausschusses vom 27.08.2015 förmlich eingeleitet worden. In der Zeit vom 18.04.2016 bis 29.04.2016 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S.1 sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Darüber hinaus ist die interessierte Öffentlichkeit im Rahmen einer Anhörungsveranstaltung am 20.04.2016 über die Bauleitplanung informiert worden. Der Planungsausschuss (09.02.2017) sowie die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim (01.02.2017) haben sodann im Februar 2017 die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße hat in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 stattgefunden.

Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 245c Abs. 1 S. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen.

Erneute Offenlage

Aufgrund der aus der Nachbarschaft vorgebrachten Bedenken wurden weitergehende Untersuchungen zum Verkehr, zum Lärm und zur Tragfähigkeit des Discounters durchgeführt.

Zusätzlich wurden auch die bisherigen Festsetzungen nochmals geprüft, welches zu den nachstehenden Anpassungen geführt hat:

- **In den schriftlichen Festsetzungen sollen die Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen im auf Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment in der „Aachener Liste“ als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, beschränkt werden.**
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung 1.1.3 zu der Einzelhandelsnutzung mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gestrichen werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung 4.1 zu den Stellplätzen und Einkaufswagen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.
- Im Rechtsplan soll die Festsetzung zu den Stellplätzen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.
- **Im Rechtsplan soll die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung um rd. 3 m in Richtung Norden verschoben werden.**

Daher bedarf es gem. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB einer erneuten Offenlage.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren sollten die dort geplanten Siedlungserweiterung einen Siedlungsschwerpunkt an der Schleckheimer Straße im Bereich des Plangebietes erhalten. Für die bestehende und neu hinzukommende Wohnbevölkerung sollte in fußläufiger Entfernung ein kleines untergeordnetes Zentrum mit Nahversorgungsfunktionen wie z.B. Einzelhandel, wohnverträgliches Gewerbe, Dienstleistungen und/oder Gastronomie entwickelt werden. Dieses kleine Zentrum sollte eine urbane städtebauliche Form erhalten. Um einen kleinen Platz sollten ein- und mehrgeschossige Gebäude gruppiert werden, in denen vorwiegend in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzung und in den Obergeschossen Wohnnutzung vorgesehen wurden. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass ein entsprechender Betreiber für eine innerhalb der Gebäude gemischte Nutzung nicht gefunden wurde. Das Ziel eines untergeordnetes Siedlungszentrum im Nahbereich von Einfamilienhausgebieten zu entwickeln, ist trotzdem aufgrund der zunehmenden Anzahl der dort lebenden Menschen und der nicht mehr fußläufigen Entfernung zu bestehenden Dienstleistungen und Geschäften des täglichen Bedarfes nach wie vor städtebaulich sinnvoll. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines kleinteiligen Lebensmitteldiscounters und eines Geschosswohnungsbaus, wofür jeweils entsprechende Betreiber gegeben sind. Der Zweck des Bebauungsplanes ist somit nach wie vor die Entwicklung eines Siedlungsschwerpunktes, dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes sichergestellt werden soll.

Kornelimünster mit ca. 3.400 Einwohnern verfügt, gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2011), über einen verstreuten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich Schleckheimer Straße, Münsterstraße, Napoleonsberg sowie im historischen Ortskern am Korneliusmarkt. In Bezug auf die Nahversorgung sind in Kornelimünster nur wenige Geschäfte, wie z.B. Bäckerei, Apotheke vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt, der die Grundversorgung sicherstellt, ist nicht vorhanden.

Bemühungen zur Ansiedlung eines solchen Marktes im Stadtteil Kornelimünster-Walheim waren lange nicht erfolgreich. Vor allem die geringe Einwohnerzahl und das Fehlen einer entsprechenden Liegenschaft standen der Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Marktes entgegen. Die vorhandene Kaufkraft in Kornelimünster wird derzeit an Standorten außerhalb gebunden, vorrangig im Stadtteilzentrum Brand und Breinig.

Zwar sieht das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen ein Nahversorgungszentrum für Kornelimünster nicht explizit vor. Gleichwohl ist die Ansiedlung eines Nahversorgers an dieser Stelle nicht zuletzt aufgrund der Lage des Standorts inmitten des Siedlungsschwerpunkts und seiner sehr guten Anbindung des Standorts an den Öffentlichen Personennahverkehr unmittelbar an der Schleckheimer Straße möglich und wünschenswert. Der geplante Einzelhandel soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den Bedarf der Wohnbevölkerung von Kornelimünster und Schleckheim mit Gütern des täglichen Bedarfs auf kurzem Wege langfristig zu decken, und damit auch die Entwicklung des Siedlungsbereichs Kornelimünster-West zu fördern und stärken. Zusätzlich sollen mit dem Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Geschosswohnungsbau geschaffen werden, für den ebenfalls Nachfrage besteht.

Zur Umsetzung des vorstehend beschriebenen Ansiedlungsvorhabens ist die Schaffung der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan erforderlich. Ergänzende Regelungen werden in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen getroffen.

2.2 Städtebauliches Konzept und geplantes Bauvorhaben

Der Bebauungsplan soll die aktuelle Planung der Errichtung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters im Osten und zweier Mehrfamilienhäuser im Westen ermöglichen.

Auf dem Geländeteil, der von der Schleckheimer Straße erschlossen (MI 1) ist, ist aufgrund der überörtlichen Funktion der Schleckheimer Straße die Eignung für eine höhere Frequentierung gegeben. Gebäude können zudem aufgrund des Geländesprungs innerhalb des Gebietes von 3,6 m halb eingegraben werden. Damit kann die Massigkeit eines z.B. gewerblich genutzten Gebäudes reduziert und in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur (Paul-Klee-Straße) relativ gut integriert werden.

Geplant ist – nach dem derzeit vorliegenden Konzept – ein eingeschossiger Baukörper für einen Discountmarkt im Gebiet MI 1, der aufgrund der Hanglage weitgehend rückwärtig in das Gelände eingegraben wird, so dass der

Baukörper von Norden nicht einsehbar sein wird. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Einzelhandelsnutzung erfolgt von der Schleckheimer Straße aus.

Durch die starke Hanglage wird das Gebäude des Lebensmitteldiscounters ca. 3,6 m tiefer liegen als die geplante Wohnbebauung an der August-Macke-Straße. Zur Nordostseite kann das Marktgebäude nicht vollständig eingegraben werden, da an dieser Seite ein Fluchtweg notwendig ist.

Die Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) ist mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich in einem Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches - sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar. Die August-Macke-Straße fällt nach Süden ab, so dass die Erdgeschossdecke der geplanten Wohnanlage ca. 1,6 m niedriger als die der nord-westlich angrenzenden Reihenhausbauung liegt. Trotzdem wird das neue Gebäude ca. 30 cm höher sein als die nördlich liegende Reihenhausbauung an der Paul-Klee-Straße. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, die sich durch einen Höhenversatz dem Straßengelände anpassen. Die gegenüber liegenden Häuser an der August-Macke-Straße sind ca. 2,3 m niedriger.

Der ruhende Verkehr für die Wohngebäude wird vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Insgesamt sind 15 Tiefgaragenstellplätze und 1 Garagenstellplatz geplant. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der Südseite der geplanten Wohnbebauung zur August-Macke-Straße, mit einem Abstand von rd. 6,5 m zur Nachbargrenze, vorgesehen.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung über ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Beschränkung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet geben.

2.3 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Der geplante Siedlungsschwerpunkt befindet sich in integrierter Lage. Es ist aus den benachbarten Wohngebieten sehr gut fußläufig zu erreichen. Auch liegen konkrete Planungen zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße vor, wodurch die Schulwege sicherer werden.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH) würde eine Reduzierung der Geschwindigkeit (Zone 30) grundsätzlich zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere für querende Fußgänger, beitragen. Dies gilt allerdings unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben.

Nach dem Ratsbeschluss der Stadt Aachen vom 25.06.2003 zu den „Kriterien für Kinder und Familienfreundlichkeit“ sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen 10 m² öffentliche Kinderspielfläche pro Kind einzuplanen. Pro Wohnung geht die Stadt von zwei Kindern aus. Eine Reduzierung der 10 m² - Forderung kann bei Prüfung von Abweichungsmöglichkeiten um maximal 50 % erfolgen.

Im Gebiet besteht kein Bedarf für einen öffentlichen Kinderspielplatz noch für eine Tageseinrichtung für Kinder. Demnach muss der durch die geplante Wohnbebauung ausgelöste, um 50 % reduzierte Bedarf an öffentlicher Kinderspielplatzfläche, abgelöst werden, da die Schaffung eines neuen Kinderspielplatzes wegen der unmittelbaren Nähe liegenden Kinderspielplatzes an der Max-Pechsteinstraße, nicht sinnvoll ist. Bei 12 Wohnungen werden je 2 Kinder angesetzt, so dass 24 Kinder mit je 10 m² eine Fläche von 240 m² auslösen. Die Fläche kann um 50 % reduziert werden. Der erforderliche Ausgleichsbetrag wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.4 Freiraumkonzept

Die Bauweise der jeweiligen Gebäude lässt nur einen geringen Begrünungsgrad zu. Ein Großteil der Fläche wird von Gebäude des Discountmarktes und der Stellplatzanlage eingenommen. Die verbleibenden Freiflächen, die Stellplatzanlage und die nicht überbauten Teile der Tiefgarage werden gärtnerisch gestaltet. Zur Schleckheimer Straße sind Baumpflanzungen als Begrenzung des Straßenraumes geplant.

2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gebäude werden nach den Erfordernissen gemäß der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2016) errichtet werden. Welche sekundäre Formen der Energie- und Wärmegewinnung zum Einsatz kommen können, wird bis zum Bauantrag entschieden. Aus den prognostizierten zusätzlichen Kfz-Verkehren von insgesamt rd. 860 bis 870 Kfz-Fahrten werden lufthygienische Belastungen resultieren, die jedoch im Ausmaß her entlang der Schleckheimer Straße nur geringe Betroffenheit für die benachbarten Wohnnutzungen hervorrufen werden.“

3. Zukünftig geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Ziele der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

In der Rahmenplanung Kornelimünster West, die bereits in den 1990er Jahren aufgestellt wurde, sollten die dort geplanten und inzwischen teilweise realisierten Siedlungserweiterungen einen Siedlungsschwerpunkt an der Schleckheimer Straße im Bereich des Plangebietes erhalten. Für die bestehende und neu hinzukommende Wohnbevölkerung sollte in fußläufiger Entfernung ein kleines untergeordnetes Zentrum mit Nahversorgungsfunktionen wie z.B. Einzelhandel, wohnverträgliches Gewerbe, Dienstleistungen und/oder Gastronomie entwickelt werden. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass ein Betreiber für eine gemischte Nutzung innerhalb von Gebäuden nicht gefunden werden kann. Das Ziel eines untergeordnetes Siedlungszentrum im Nahbereich von Einfamilienhausgebieten zu entwickeln, ist trotzdem aufgrund der zunehmenden Anzahl der dort lebenden Menschen und der nicht mehr fußläufigen Entfernung zu bestehenden Dienstleistungen und Geschäften des täglichen Bedarfs nach wie vor gewünscht. Diesem wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) entsprochen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Gebiet MI 1 ein größerer eingeschossiger Baukörper, der sich für eine Einzelhandelsnutzung eignet, zulässig. Die Festsetzungen für das Gebiet MI 2 lassen u.a. auch einen Geschosswohnungsbau zu. Die für ein Mischgebiet typische Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt ermöglicht. Auch ein Lebensmittelmarkt bzw. ein Discounter ist ein Gewerbebetrieb, der – soweit er nicht großflächig ist (< 800 m² Verkaufsfläche) – in einem Mischgebiet zulässig ist.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird sichergestellt, dass der gewerbliche Anteil im gesamten Siedlungsbereich Kornelimünster-West eine untergeordnete Bedeutung hat.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2015) wird in Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Kornelimünster vor dem Hintergrund einer derzeit nicht gewährleisteten wohnortnahen Grundversorgung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „auch ohne Einstufung als Nahversorgungszentrum“ die Ansiedlung eines Marktes an einem geeigneten Standort in Kornelimünster künftig möglich sein sollte. Eine uneingeschränkte Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ist aus städtebaulicher jedoch Sicht nicht erwünscht. Eine Ausnahme wird lediglich für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (sh. schriftliche Festsetzungen) gemacht, um das bestehende Versorgungsdefizit mit Gütern des täglichen Bedarfs auszugleichen und die Nahversorgung in Kornelimünster langfristig zu sichern. **Aktionsware, die auch zum Teil zentrenrelevant sein kann, wird bei Discountern oder Nahversorgungsmärkten in geringem Maß (z.B. Aktionsware von Kaffeeanbietern) üblicherweise angeboten.**

Innerhalb der Mischgebiete werden darüber hinaus für den Bereich untypische Betriebe Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen würde eine städtebauliche Fehlentwicklung ermöglichen, die durch den Ausschluss dieser Nutzung verhindert werden soll. Vergnügungsstätten jeder Form - allgemein oder als Ausnahme zulässig - sind an dieser Stelle angrenzend an Reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete sowie Schulen städtebaulich nicht vertretbar und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten unterschiedlichen Baustrukturen bzw. Dichte der Vorhaben wird das Mischgebiet gegliedert in **MI 1** und **MI 2**. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Gebiet MI 1 ein größerer Baukörper, der sich für eine Einzelhandelsnutzungen eignet, zulässig. Die Festsetzungen für das Gebiet MI 2 lassen u.a. auch einen Geschosswohnungsbau zu. Im MI 1 ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.500 m² möglich, während im MI 2 eine Bruttogeschossfläche von 1.700 m² errichtet werden kann. **Somit sind die Nutzung von Wohnen und Gewerbe, wie sie in einem Mischgebiet gefordert wird, annähernd gleich aufgeteilt.**

Für den Bereich MI 1 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht damit den Obergrenzen in einem Mischgebiet. Durch die Eingeschossigkeit wird sichergestellt, dass bei einer großflächigen Bebauung, diese sich eingräbt und die Massigkeit nicht in Erscheinung tritt. Für das Mischgebiet MI 2 wird aufgrund der Integration in das umgebende Wohngebiet eine Grundflächenzahl entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet von 0,4 festgesetzt. Als Siedlungsschwerpunkt ist eine Dreigeschossigkeit gegenüber der umgebenden zweigeschossigen Wohngebäude gerechtfertigt. **Entsprechend wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.**

Bei Realisierung eines Nahversorgungsmarktes im Gebiet MI 1 ist ein hoher Stellplatzbedarf erforderlich, so dass ggfs. die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten wird. Daher soll die zulässige Grundflächenzahl auf 0,85 festgesetzt werden. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung, die durch andere Maßnahmen kompensiert werden kann. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn gemäß den schriftlichen Festsetzungen eine Dachbegrünung auf mindestens 350 m² erfolgt.

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 einnehmen, obwohl die Grundflächenzahl des Hauptgebäudes auf 0,4 festgesetzt wird. Dies ist gerechtfertigt, da sich auf dem Plangebiet ein Siedlungsschwerpunkt mit Geschosswohnungsbau und Einzelhandel entwickelt werden soll und sich dadurch die Baustruktur von einem Einfamilienhausgebiet abweichen kann. Als Ausgleich wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass die Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird zusätzlich durch Festsetzung der maximalen Trauf- und /oder Gebäudehöhen bestimmt. Alle Höhenfestsetzungen erfolgen in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN). Im Gebiet MI 2 werden Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die zulässigen Traufhöhen nehmen mit rd. 7,0 m über Straße den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung auf. Eine durchgängige Traufhöhe entlang der Straße ist ein typisches Element einer städtebaulichen Einheitlichkeit, was damit aufgenommen werden soll. Die zulässige Gebäudehöhe (Gh) kann aufgrund der geplanten dreigeschossigen Bauweise den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung überschreiten. Das dritte Vollgeschoss liegt im Mansarddach. Die Begrenzung der Gebäudehöhe (Gh) stellt sicher, dass kein weiteres Vollgeschoss errichtet werden kann. Auf die Ausführungen zum Punkt 2.2 Städtebauliches Konzept wird hingewiesen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Da die Bebauung an die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eines Mischgebietes heranreicht wird bei der zulässigen Baufläche keine bis geringe Spielräume gegeben.

Im Mischgebiet MI 2 wird ein Überschreiten der Baugrenzen für Hauseingangsüberdachungen und Balkone in einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Gesamtfläche je Gebäude von maximal 25 m² zugelassen. Damit soll für Wohnungen in Obergeschossen die Möglichkeit geschaffen werden, qualitätsvolle Außenräume zu realisieren. Die Begrenzung der Größe der Balkone erfolgt, da sie in besonderem Maße die Fassade prägen.

3.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen

Im Mischgebiet MI 1 werden keine Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen (St), Nebenanlagen und sonstigen Verkehrsflächen (Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen) getroffen, so dass diese im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorgaben allgemein zulässig sind.

Im Gebiet MI 2 werden die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer Tiefgarage (TGA) unterbaut werden können und deren Zufahrt entsprechend festgesetzt. Zusätzlich ist an der Nordseite des geplanten Gebäudes eine Garage zulässig.

Nebenanlagen werden im Gebiet MI 2 zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich ausgeschlossen und sind somit nur seitlich der Hauptgebäude und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder.

3.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Stellplatzanlage und entlang der Schleckheimer Straße sind zur Durchgrünung des Gebietes Baumpflanzungen vorgesehen (Maßnahme A2). Diese sollen durch Gebüschpflanzungen unterpflanzt werden. Ebenso soll die Böschung nordwestlich und nordöstlich des geplanten Marktgebäudes mit Gebüsch bepflanzt werden (Maßnahme A1).

Gemäß dem Grüngestaltungsplan ist vorgesehen:

Die Anpflanzung von 6 großkronigen Hochstämmen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche) in der Qualität Hochstamm 18-20 cm Stammumfang (Maßnahme A2) und Gebüschpflanzungen (Maßnahme A1) aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche). Die Sträucher sollen gruppenweise gepflanzt werden.

Im Mischgebiet MI 1 sind zudem Teile des Daches des Discounters mit einer standortgerechten Vegetation auf mindestens 350 qm extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Damit soll eine Kompensation für den hohen Versiegelungsgrad im Gebiet erreicht werden.

Im Mischgebiet MI 2 ist das Dach der Tiefgarage, außerhalb der überbauten Flächen intensiv zu begrünen. Diese Flächen bieten sich für eine entsprechende Freiraumnutzung für die zukünftigen Bewohnern an.

3.6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge des Verfahrens wurde – anhand der bereits vorliegenden Planungen - ein Schalltechnische Prognosegutachten (Graner + Partner Ingenieure, 18.10.2016) erstellt, welches aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung, von einem zweiten Gutachterbüro nochmal geprüft und ergänzt wurde (Kramer Schalltechnik GmbH, 07.02.2018). Es wurden die zu erwartenden Geräuschmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Discounters mit der Parkplatzanlage ermittelt und bewertet. Ebenso wurden die mit der geplanten Wohnbebauung (Tiefgarage) verbundenen Lärmmissionen betrachtet.

Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche auf der Schleckheimer Straße ermittelt und bewertet.

Die Gutachter kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von verschiedenen Randbedingungen sowie Schallschutzmaßnahmen, die Anforderungen an den Schallimmissionschutz gemäß den geltenden Richtlinien und Normen unterschritten, also eingehalten werden können. Die erforderlichen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag (vgl. Punkt 3.8) verankert. Dies betrifft u.a. die Öffnungszeiten des Marktes, da diese nach BauGB, aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, nicht festgesetzt werden können. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Die ermittelten Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehr auf der Schleckheimer Straße sowie der August-Macke-Straße ergeben im Nahbereich der Schleckheimer Straße, also im Bereich der Stellplatzanlage, den Lärmpegelbereich III und im Bereich der geplanten Wohnbebauung und des Discounters die Lärmpegelbereiche I bzw. II.

Die Lärmpegelbereiche I und II sind bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung und selbst der Lärmpegelbereich III bedingt nur leicht erhöhte Anforderungen, da diese bereits in den Auflagen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) an Neubauten standardmäßig ausgeführt werden müssen. Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wird daher verzichtet.

3.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Dachform und Dachneigung

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Satteldächer sind dort die vorherrschende Dachform. Im Mischgebiet MI 2 sollen aufgrund der umgebenden Bebauung daher geneigte Dächer zulässig sein. Es können aber auch Mansard- und Pultdächer errichtet werden. Die Einfügung wird dadurch gewährleistet, dass bei einer traufständigen Anordnung der Häuser, unter Berücksichtigung der zulässigen Traufhöhe, sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. Nur an den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar. Im Gebiet MI 1 werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zugelassen.

Einfriedungen

Im Mischgebiet MI 2 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche der August-Macke-Straße Einfriedungen nur mit Hecken zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Maschendraht- und Stabgitterzäune dürfen nur in Verbindung mit der Hecke errichtet werden, um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen. Hecken als Straßenbegrenzung bzw. als Hausgarteneinfriedung sind ortstypisch und insbesondere auch in der Umgebung zum Plangebiet vorzufinden.

Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts- bzw. Straßenbildes wird die Anzahl und Größe der Werbeanlagen im Gebiet MI 1 reglementiert. So wird nur eine freistehende Werbeanlage zugelassen. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebädefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches um max. 1,0 m überschreiten.

3.8 Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)

Zur Sicherung der Realisierung und des Planverfahrens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und den Vorhabenträgern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag soll alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicherstellen. Neben Hinweisen, wie z.B. das Verhalten bei Kampfmittelfunden etc. werden differenzierte Vereinbarungen getroffen:

Wohnungsbau und Kinderspielplatz

Bei der Realisierung von Neubauvorhaben mit Geschosswohnungsbau sind auf Beschluss des Rates 20 bis 40 % der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnungsbau herzustellen. Der Fachbereich Wohnen hat mit dem Investor die Umsetzung von 20 % der Wohneinheiten bestimmt. Es sollen insgesamt 14 Wohnungen errichtet werden. Somit sind 3 Sozialwohnungen herzustellen. Der Investor hat sich bereit erklärt die geforderten 3 Wohnungen zu den Konditionen der Einkommensgruppe B der Wohnraumförderbestimmungen NRW zu bauen und zu vermieten. Im städtebaulichen Vertrag wird die Umsetzung dieser geförderten Wohnungen sichergestellt. Auch wird im städtebaulichen Vertrag die Ablösesumme für den Kinderspielplatz geregelt.

Discounter

Neben den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im städtebaulichen Vertrag bzw. in der Baugenehmigung Regelungen zum betrieblichen Lärmschutz getroffen.

Bei der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet MI 1 sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm folgende Randbedingungen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Betriebszeit: Die Betriebszeit liegt zwischen maximal 6.00 Uhr und maximal 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeit maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Anlieferung: Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr statt.
- Ausführung der Fahrgassen des Pkw-Parkplatzes in Asphalt.
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs bei Errichtung des Discounters auf mindestens 15 m Länge gemäß Schallgutachten.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze des Parkplatzes zum Wohngebäude gemäß Schallgutachten
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen gemäß den vorliegenden Schallgutachten.

Wohnbebauung

Nach dem Stand der Lärminderungstechnik ist bei der Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser zu beachten:

- Tor der Tiefgarage ohne relevante Lauf- und Schließgeräusche
- Abdeckung der Regenrinnen mit verschraubten Gusseisenplatten
- Hochabsorbierende Ausführung beider Rampenwandseiten
- Eine möglichst glatte Fahrbahnoberfläche der Rampe

Die Begrünung der Flachdächer wird ebenfalls im Vertrag aufgenommen. Ebenso die Begrünungsmaßnahmen im Bereich der anzupflanzenden Flächen.

4. Wesentliche Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung, wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

4.1 Schutzgut Mensch

Verkehr

Zur Offenlage wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zu der verkehrlichen Situation (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 22.09.2016) erstellt. Diese wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmal überarbeitet und ergänzt (Verkehrsuntersuchung, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 05.02.2018).

Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes 974 „Kornelimünster-West/ August Macke-Straße“ auf das umliegende Straßennetz und insbesondere auf die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld ermittelt und dargestellt.

Die geplante Wohnbebauung im Gebiet MI 2 mit ca. 14 Wohneinheiten wird von der August-Macke-Straße erschlossen. Der geplante Nahversorgungsmarkt im Gebiet MI 1 wird von der Schleckheimer Straße erschlossen. Für die Wohnbebauung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehre, von 78 Kfz-Fahrten/Tag bei 35 Einwohnern respektive 9 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert.

Als Einzugsgebiet für den Discountmarkt wurden Kornelimünster und Schleckheim mit einem Bevölkerungspotential von 4.738 Einwohnern berücksichtigt. Ca. 3.343 EW (70 %) wohnen im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für die beiden Orte differenziert angesetzt. Für Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 65% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können.

Für den entfernter liegenden Stadtteil Schleckheim wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt ergibt sich daraus ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,5%, aufgerundet: 75%.)

Gemäß einer Umsatzprognose für den Discounter wird ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 660 Kunden/ Tag – gemäß gutachterlicher Einschätzung (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) – erwartet. Die mittlere Pkw-Besetzung wurde mit 1,3 Kunden/Pkw angenommen. Weiterhin ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass 20% dieser MIV-Kunden den Standort als Zwischenziel, auf dem Weg zu einem weiteren Ziel, anfahren (Mitnahmeeffekt). Die Wirtschaftsverkehre werden mit 14 Kfz-Fahrten/Tag angenommen.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung werden somit insgesamt 790 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 79 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes (20%) für die Kundenverkehre kann für das umliegende Straßennetz von einer tatsächlichen, zusätzlichen Verkehrsbelastung von 638 Kfz-Fahrten/Tag ausgegangen werden.

Die knotenstrombezogenen Verkehrsbelastungsdaten für die Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld wurden aktuell an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, 05.09.2017) erhoben.

Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Zur Sicherung der Seite hin wurde dennoch eine Trendprognose auf das Jahr 2030 für die Schleckheimer Straße berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Zusatzverkehre durch das Vorhaben sowie einer Trendprognose 2030 liegt die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße bei ca. 3.800 Kfz/12h bzw. 434 Kfz/h. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an beiden untersuchten Knoten in sehr guter Qualität abwickelbar.

Weiterhin liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem sind östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsfachmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinsel) geplant. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler.

Die Fahrstreifenbreite im Bereich der Querungshilfe beträgt 3,25m. Die Querungshilfe ist 2,50m breit. Gemäß den prognostizierten Verkehrsbelastungen durchfährt über den 12h-Zeitraum - fahstreifenbezogen - im Mittel alle 23 sec., in der nachmittäglichen Spitzenstunde alle 16 sec., ein Fahrzeug den Bereich der Querungshilfe. Unter Berücksichtigung einer reduzierten Fußgänger-Schrittgeschwindigkeit von 1,0m/sec. würde das Queren eines Fahrstreifens ca. 3,5 sec. in Anspruch nehmen. Aufgrund der mittleren Zeitlücken von 16 – 23 sec. ist ein Queren der Fahrbahn in diesem Bereich auch für Fußgänger mit geringer Schrittgeschwindigkeit in der Regel unkritisch.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

Immissionsschutz - Geräusche

Für den Bebauungsplanbereich, der sich in zwei Bereiche gliedert, sind die Ansiedlung eines Discountmarktes sowie eine Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) geplant. Durch ein schalltechnisches Prognosegutachten (Graner + Partner, Bergisch Gladbach, 18.10.2016) wurden die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet (Aspekt Lärmschutz für Wohnnutzung) sowie die Auswirkungen des geplanten Discounters auf die unmittelbare und geplante Wohnbebauung betrachtet. Dieses Gutachten wurde durch einen weiteren Gutachter (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 07.02.2018) nochmal überprüft und ergänzt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser in reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten. Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt. Die gebietsabhängigen Orientierungswerte sind nach DIN 18005 wie folgt gestaffelt:

Gebietsart	Orientierungswert	
	tags	nachts
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40/35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbelärm (analog zur TA Lärm) gelten, der höhere, wenn öffentlicher Verkehrslärm Schiene / Straße zu berücksichtigen ist.

Mit Angaben zu den relevanten Geräuschquellen des Einzelhandelsvorhabens (mit Kunden- und Mitarbeiterverkehr, Anliefer- und Entsorgungsverkehr, Ladevorgänge und technische Anlagen und Backshop) wurden die Beurteilungspegel nach TA Lärm bezogen auf 8 maßgebliche Immissionsorte für einen Werktag mit hoher Auslastung ermittelt.

Die geplanten Bauvorhaben können aus schalltechnischer Sicht unter nachstehenden Randbedingungen realisiert werden:

Einzelhandel

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt

- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf mindestens 15 m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich.
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeit maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen ($L_{WA \max}$ je Einzelanlage = 68 dB(A).

Wohnbebauung

- Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser nach dem Stand der Lärminderungstechnik.

Die ermittelten Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehr auf der Schleckheimer Straße sowie der August-Macke-Straße ergeben im Nahbereich der Schleckheimer Straße, also im Bereich der Stellplatzanlage, den Lärmpegelbereich III und im Bereich der geplanten Wohnbebauung und des Discounter die Lärmpegelbereiche I bzw. II.

Die Lärmpegelbereiche I und II sind bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung und selbst der Lärmpegelbereich III bedingt nur leicht erhöhte Anforderungen, da diese bereits in den Auflagen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) an Neubauten standardmäßig ausgeführt werden müssen.

Geruchsimmissionen

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

Lichtimmissionen

Die Beurteilung, wann Lichteinwirkungen zu erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft führen, kann nicht anhand allgemein gültiger Grenzwerte und Bewertungsmethoden vorgenommen werden, da solche weder durch Gesetz noch durch Rechtsverordnung bindend geregelt sind. Ob Lichtimmissionen zumutbar sind, ist daher unter Beachtung der Grundsätze, die die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelt hat, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Vorliegend sind bauseits geeignete technische Maßnahmen zu ergreifen. Störungen während der Nachtzeit können aufgrund der zulässigen Öffnungszeiten ausgeschlossen werden. Ggfs. sind weitere Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

4.2 Schutzgüter Landschaft / Natur / Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 974 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Aachen und ist nicht von der Biotopkartierung der LÖBF erfasst.

Aufgrund des gewählten Verfahrens (§ 13a BauGB) ist ein Ausgleich für die durch die Baumaßnahmen entstehenden Versiegelungen nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind, aufgrund des Habitus der Fläche in der innerstädtischen Lage nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Schleckheimer Straße 60 befindet sich eine Kiefer, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt ist. Im Zuge der Baumaßnahmen sind für diesen Baum ggfs. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zu begrünen sind. Ebenso sind die Stellplatzanlage und die Randbereiche des Einzelhandelsgrundstücks und Teile des Discounterdaches zu begrünen.

4.3 Schutzgut Boden

Geologische Situation

Die geologische Karte weist für das Plangebiet als Baugrund karbonische Festgesteine der Unteren Stolberg-Schichten in Form von Ton- und Schluffstein sowie untergeordnet Sandstein aus.

Gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ ist das in der Gemarkung Kornelimünster liegende Bauvorhaben einem Gebiet der Erdbebenzone 2, der Untergrundklasse R und der Baugrundklasse C zuzuordnen

Im Plangebiet liegen keine schutzwürdigen Böden vor, da vor allem durch die ehemalige Holzhandlung die ursprünglichen Böden in ihrem Bodenaufbau bereits entfernt oder zumindest erheblich geschädigt wurden.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel vor. Vorsorglich wird dennoch in den städtebaulichen Vertrag ein Hinweis über das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden sowie die bei einem Fund von Kampfmitteln erforderlichen Maßnahmen aufgenommen.

Altlasten

In dem Plangebiet war die Firma Holzhandlung Körner ansässig. Zur Bewertung liegen folgende Gutachten vor:

- Geotechnischer Bericht (Gefährdungsabschätzung) Hermann Körner GmbH (Prof. Dieler & Partner, 26.03.1996)
- Gutachterlicher Bericht über die Überwachung der Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen Sägewerkes (Prof. Dieler & Partner, 14.03.2007)
- Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung für den Neubau eines Netto-Discount-Marktes in Aachen-Kornelimünster, Schleckheimer Straße (GEO CONSULT GbR, Overath, 22.08.2014)

1996 wurden Bodenuntersuchungen auf die Parameter Schwermetalle, PAK, MKW sowie die in der Holzverarbeitung nutzungsspezifischen organischen Parameter (Chlor, Fluor, PCB, PCP und Lindan) durchgeführt. Das Auffüllmaterial mit einer Mächtigkeit i.d.R. von ca. 0,80 m wies erhöhte leicht Schwermetallgehalte auf (Blei 329 mg/kg, Cadmium 4,8 mg/kg). Die Ergebnisse bezüglich der organischen Parameter geben keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen.

Der Rückbau der ehemaligen Betriebsgebäude sowie die Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Holzhandlung wurden 2007 gutachterlich begleitet. Sämtliche Gebäudereste wurden entfernt und alle angetroffenen Auffüllungsmaterialien bis auf den gewachsenen Boden abgetragen.

Maßnahmen:

Bei den auf offenen Bodenflächen (u.a. Gärten, Grünflächen) aufzubringenden Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu beachten, dass die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 Bosh erfüllt werden.

Die Materialien müssen im Hinblick auf die Vermeidung der Entstehung einer Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Bosh die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der Bosh einhalten.

4.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach dem Wasserhaushaltsgesetz definierten Schutzgebiet (Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Es liegt eine Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung vor (GEO CONSULT, Overath, 22.08.2014) für den geplanten Einzelhandelsstandort vor. Zum Zeitpunkt der Felderkundungen am 08.08.2014 wurde durch Bohrlochmessungen kein Wasserspiegel festgestellt.

Im Nahbereich des Bauvorhabens liegt eine Grundwassermessstelle. Die Daten der Messstelle sind nachfolgend dargestellt.

Nr.	Lage	Beobachtungszeitraum	höchster Grundwasserstand / min. Flurabstand mit Datum
0103032086	200 m nördlich	1987 bis 2013	236,50 mNHN / 15,71 m (06.02.1995)

Nach Auswertung der hydrogeologischen Situation bewegt sich der oberste, durchgängige Grundwasserhorizont innerhalb von Kluft- und Schichtflächen des Festgesteins in größerer Tiefe unter GOK und bleibt für die geplante

Bebauung ohne negative Einflüsse. Nach länger andauernden Niederschlagsperioden bzw. Starkregenereignissen können sich im anstehenden Untergrund bereichsweise Staunässe- bzw. Schichtwasserbereiche bilden. Dem anstehenden Untergrund ist aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Sickerversuche ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_f \sim 10^{-7}$ m/s zuzuweisen. Eine druckwasserdichte Ausbildung von erdberührten Bauteilen wird daher erforderlich sein.

Entwässerung

Das Plangebiet liegt an den abwassertechnisch erschlossenen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße, die zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Süd gehören.

Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a Landeswassergesetz - LWG (inzwischen § 44 LWG i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei erstmals bebauten Gebieten die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Da das Plangebiet nicht erstmalig bebaut wird, kommt dieser Paragraph hier nicht in Betracht, zumal die Bodenverhältnisse eine Versickerung auch nicht zulassen.

4.5 Schutzgut Lufthygiene/Stadtklima

Gemäß dem gesamtstädtischen Klimagutachten weist Kornelimünster eine dörfliche Struktur im durch die Abtei geprägten alten Ortskern auf. Ausweislich der Thermalbefliegungen liegt Kornelimünster West in einem Kaltluftzugsgebiet. Entlang der Schleckheimer Straße ist ein lokaler Kaltluftabfluß nachgewiesen. Ansonsten ist davon auszugehen, dass sich die Kaltluft zwischen den Wohngebieten laminar hangabwärts bewegt und damit den Westteil von Kornelimünster oberhalb des Indetales mit Frischluft versorgt. Im Indetal selbst – und damit im Zentrum von Kornelimünster – herrscht Kaltluftstau mit geringen Strömungsgeschwindigkeiten vor.

Wegen des zu erwartenden, hohen Versiegelungsgrades durch die Discounternutzung ist für die benachbarte Wohnbebauung mit den Auswirkungen in Form von Erwärmung und Staubbildung zu rechnen. Insofern werden aus stadtklimatischer Sicht Baumpflanzungen auf dem Parkplatz vorsehen. Zudem werden Teile des Daches des Discounters sowie die Tiefgarage im Bereich der beiden geplanten Wohnhäuser begrünt.

4.6 Schutz Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Baudenkmäler und keine bekannten Bodendenkmäler.

4.7 Bewertung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Discounters) an der Schleckheimer Straße, um die Grundversorgung der Bevölkerung in Kornelimünster zu sichern. Ergänzend dazu sind 2 Mehrfamilienhäuser an der August-Macke-Straße geplant.

Für den Planbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit Jahren brach und stellt heute einen Missstand dar. Aufgrund der integrierten Lage und der gewerblichen Vornutzung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Auf der Grundlage der vorstehend detailliert dargestellten Ergebnisse der fachgutachtlichen Untersuchungen sind bei Umsetzung des Vorhabens keine wesentlichen Auswirkungen – bei Berücksichtigung der benannten Randbedingungen – auf die Umweltschutzgüter zu erwarten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Dem soll durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

5. Auswirkungen der Planung

Für den Planbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln. Das Grundstück lag ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 840 – Kornelimünster West / Schleckheimer Straße -; wurde aber im weiteren Verfahren ausgeklammert, um die Wohnbebauung schneller realisieren zu können.

Bereits in der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich zu

den Baugebieten Kornelimünster West und an der Haupterschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet. Das ursprüngliche Konzept sah einen Geschosswohnungsbau über das ganze Plangelände vor, in dem im Erdgeschoss der Ladenbereich sein sollte. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass sich kein Einzelhandelsbetreiber findet, der Einzelhandelsflächen in einem mehrgeschossigen Gebäude errichten möchte. Somit werden unterschiedliche Eigentümer den Wohnungsbau und den Discounter entwickeln.

Unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen umgesetzt und die in der Begründung genannten Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag übernommen und realisiert werden, sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von den Vorhabenträgern übernommen werden.

7. Plandaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kornelimünster West / August-Macke-Straße umfasst eine Fläche von ca. 5.180 qm mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Mischgebiet MI 1 Lebensmitteldiscounter Schleckheimer Straße	3.705 qm	72 %
Mischgebiet MI 2 Wohnungsbau August-Macke-Straße	1.475 qm	28 %
Gesamt	5.180 qm	100 %

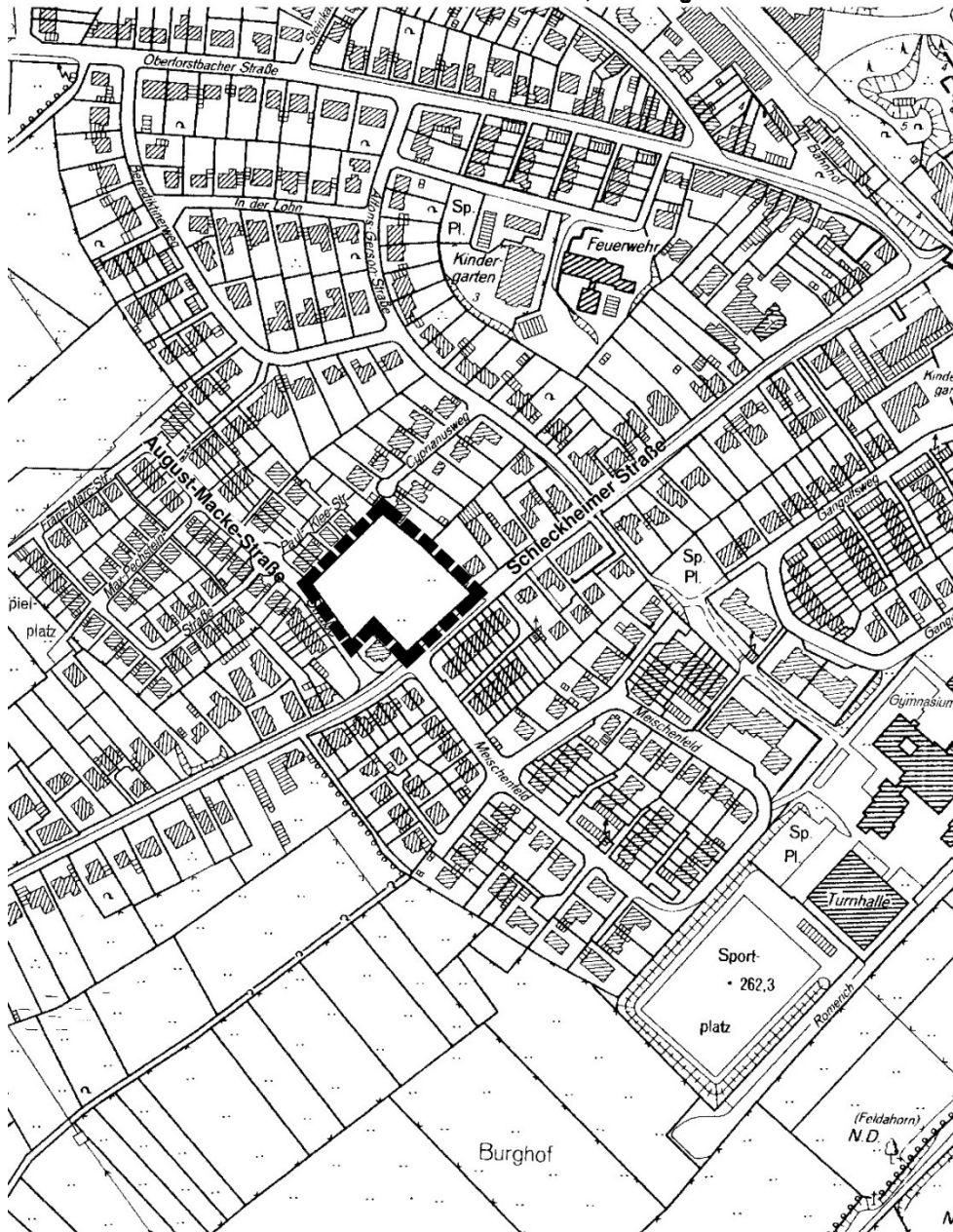
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am 17.05.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – beschlossen hat.

Aachen, den 18.05.2018

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplans Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße – im Rahmen der öffentlichen Auslegung

für den Bereich zwischen der Schleckheimer Straße, und August-Macke-Straße im Stadtbezirk Kornelimünster



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Offenlage zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. August-Macke-Straße, 03.06.2017
2. August-Macke-Straße, 08.06.2017
3. Cyprianusweg, 07.06.2017 mit Unterschriftenliste
4. Paul-Klee-Straße, 08.06.2017
5. Paul-Klee-Straße, 05.06.2017
6. Paul-Klee-Straße, 11.06.2017
7. Schleckheimer Straße, 31.05.2017
8. Schleckheimer Straße, 04.06.2017
9. Schleckheimer Straße, 08.06.2017
10. Schleckheimer Straße, 08.06.2017
11. Schleckheimer Straße, 04.06.2017

1. Öffentlichkeit August-Macke-Straße, 03.06.2017

Eingabe / Bürgerbeteiligung: Bebauungsplan Kornelimünster West / August-Macke-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten den oben genannten BP aus folgenden Gründen für überarbeitungsbedürftig und so städtebaulich nicht vertretbar.

- Etablierung eines Discounters in einem Wohngebiet, welches zwar nicht als „reines Wohngebiet“ geplant wurde, aber von der Stadt Aachen als solches erbaut wurde. Bezugnehmend auf § 30 BauGB möchte ich daran erinnern, dass selbst „Allgemeine Wohngebiete“ vornehmlich zum Wohnen gedacht sind und als solche so genutzt werden sollten.
- Zudem ergibt sich eine gravierende Lärmbelästigung durch den Discounter, beispielsweise durch Lieferverkehr in den Morgen- und Abendstunden. Für uns stellt sich die Frage, ob die Planung konform den entsprechenden Lärmschutzverordnungen ist? Hat die Stadt Aachen entsprechende Untersuchungen zur Lärmbelästigung berücksichtigt, speziell im Hinblick auf junge Familien mit kleinen Kindern?
- Weitere Punkte ergeben sich aus der möglichen Zunahme des Liefer- und Autoverkehrs. Wurde eine mögliche Zunahme des Feinstaubs und dessen gesundheitliche Folgen auf die direkten Anwohner des Gebietes berücksichtigt? Ist der zunehmende Verkehr mit der Sicherheit der Kinder und Schulkinder vereinbar, welche speziell die August-Macke-Straße und die Schleckheimer Straße als wichtigen Schulweg nutzen? Entsprechende Überlegungen der Stadt Aachen zur Sicherung der Fußgänger und Schulkinder sind uns nicht bekannt.
- Überrascht hat uns ebenso, dass das Planungsamt im Verhältnis zur bereits bestehenden Bebauung eine deutlich höhere Bebauung plant, was uns etwas unüblich vorkommt. Insbesondere die Häuser der Paul-Klee-Straße sind in ihrer Besonnung im Garten von der Höhe der angrenzenden Gebäude abhängig. Eine deutlich höhere Bebauung kann auch städtebaulich nicht im Sinne der bisherigen Anwohner sein und bleibt daher fragwürdig.
- Zudem fallen durch die geplanten Wohnblöcke mindestens drei Stellplätze in der August-Macke-Straße weg, welche für uns Bewohner essentiell sind. Die bisherigen Parkmöglichkeiten sind jetzt schon nicht ausreichend und ständig belegt. Bereits in der Erörterung zum B-Plan Kornelimünster West II wurde auf die Missstände bezüglich der Parksituation hingewiesen, welche nun seitens der Stadt Aachen zusätzlich verschärft werden.
- Hinzu kommt, dass der geplante Wohnblock mit seiner Erschließung in direktem Widerspruch zum BP 840 – Kornelimünster West steht. Unserem Kenntnisstand nach war eine weitere Erschließung über die August-Macke-Straße nie geplant. Ein Flurstück entlang der August-Macke-Straße wurde seitens der Stadt Aachen geschaffen, um eine weitere Erschließung über die August-Macke-Straße zu unterbinden, was ihre jetzige Planung und bisherige Aussagen ad absurdum führt.

Insgesamt halten wir die derzeitige Planung aus oben genannten Gründen städtebaulich und im Sinne der bisherigen Bewohner der August-Macke-Straße für nicht vertretbar.

Eine Überarbeitung der Pläne hinsichtlich einem „reinen Wohngebiet“ mit überschaubarem und kinderfreundlichem Verkehrsaufkommen wäre wünschenswert.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1:

Discounter

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsfläche für den Siedlungsbereich Kornelimünster-West. Das städtebauliche Ziel für dieses Gelände ist die Ansiedlung eines Mischgebietes, in dem ein Nahversorger in fußläufiger Nähe des Siedlungsbereiches und in Kornelimünster untergebracht werden kann. Bereits im Jahr 2010 wurde für den Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Kornelimünster West / August-Macke-Straße gefasst. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen, um zu verhindern, dass eine Wohnbebauung ohne Einzelhandel realisiert wird.

Die angestrebte Nutzung ist als wohngebietsverträglich zu bewerten.

Lärmbelastung

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnische Prognosegutachten, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, erstellt, welches aufgrund der vorliegenden Eingaben von einem zweiten Gutachter nochmal geprüft und ergänzt wurde.

Das geplante Bauvorhaben eines Discountmarktes sowie die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern kann aus schalltechnischer Sicht unter nachstehenden Randbedingungen realisiert werden:

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf mindestens 15 m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich.
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeiten maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen.
- Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser nach dem Stand der Lärminderungstechnik.

Verkehrszunahme / Sicherheit

Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung aktualisiert wurde. Aus der im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohnnutzung sind 78 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 9 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde, zu erwarten.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung werden 768 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 77 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert. Dieser Zusatzverkehr kann problemlos aufgenommen werden.

Weiterhin liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem sind östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinself) geplant. Diese Mittelinself erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler.

Aus den zusätzlichen Kfz-Verkehren werden lufthygienische Belastungen resultieren, die jedoch im Ausmaß her entlang der Schleckheimer Straße nur geringe Betroffenheit hervorrufen werden.

Hinweis: Schärfere Abgasgrenzwerte und damit verbundene motortechnische Verbesserungen bei Dieselmotorkraftfahrzeugen senkten die Staubemissionen aus dem Verkehr von 1990 bis 2005 innerorts um 40 Prozent (Quelle: Umweltbundesamt).

Aus stadtklimatischer Sicht werden als Minderungsmaßnahme Baumpflanzungen auf dem Parkplatz vorgesehen. Zudem werden Teile des Daches des Discounters sowie die Tiefgarage im Bereich der beiden geplanten Wohnhäuser begrünt.

Geplante Wohnbebauung

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu

erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet geben.

Parkplätze August-Macke-Straße / Zufahrten

In der August-Macke-Straße werden durch die geplanten Zufahrten der Wohnbebauung 1 bis 2 öffentliche Parkplätze wegfallen. Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindliche Planung“ dargestellt. Es bestand auch zu keinem Zeitpunkt die Absicht eine Erschließung/Zufahrt von der August-Macke-Straße auszuschließen. Einseitige Erschließungen sind städtebaulich nicht wünschenswert, weil der Aufwand der Verkehrsfläche nicht mit dem Nutzen zu keinem Verhältnis steht. Darüber hinaus würden die erhöhten Erschließungskosten die Grundstückspreise verteuern. Anlieger werden prinzipiell an den Erschließungskosten herangezogen, so haben sie auch das Recht der Anfahrbarkeit / Zufahrten. Möglicherweise wird eine Kennzeichnung im B-Plan 840 falsch ausgelegt. So ist entlang des Flurstücks 1535 die Siegelnatur x-x-x-x gegeben, die auf eine Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen verweist.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

2. August-Macke-Straße, 08.06.2017

Stadt Aachen
FB 61/201
Frau Hildersperger
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Lfd. Nr. K. 2017
35065-2014

Hil

Eingaben zum Entwurf des B-Planes 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße

1. Discounter und Bäckerei

Ich sehe diese städtebauliche Vertretbarkeit hier nicht gegeben, da es in Kornelimünster andere Flächen in der Nähe bereits angesiedelten Gewerbes gibt. Des Weiteren gibt es aus jeder Richtung, aus der man nach Kornelimünster fahren kann, Einzelhandel und Discounter. In Oberforstbach (Westen) gibt es einen Netto, Lidl und Aldi. In Walheim (Süden) gibt es einen Rewe und einen Penny Markt. In Breinig (Osten) gibt es einen Rewe, Penny Markt u.a. Und im Norden liegt Brand mit einer Vielzahl von Geschäften und Discountern. Jedes dieser Gebiete ist weniger als 4 km entfernt. Kunden die mehr als 200 m entfernt wohnen, werden mit dem PKW den Einkauf erledigen, und dann ist es egal, wo der Einkauf erledigt wird. Es wohnen nur etwa 400 Personen innerhalb dieses Bereiches. Da in Kornelimünster hauptsächlich gewohnt wird und die meisten Anwohner außerhalb von Kornelimünster arbeiten, bringen diese ihren Einkauf auf dem Nachhauseweg mit. Wäre ein marktwirtschaftlicher Bedarf da, dann hätte ein Anbieter längst ein Geschäft eröffnet. Denn vor Jahren gab es einen Tengelman, der nie adäquat ersetzt wurde, weil kein Bedarf existiert. Nach dem Schließen des Drogeriemarktes Schlecker wurde das Ladenlokal Anfang 2015 mit einem Einzelhandelsgeschäft besetzt. Genau zu diesem Zeitpunkt wurde der Bioladen geschlossen. Drei Monate später wurde auch das Einzelhandelsgeschäft wieder geschlossen. Selbst der zwischenzeitlich eingezogene Laden hat schon wieder aufgegeben. In Ihren Erläuterungen zu meinen Eingaben bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, sprechen Sie von weiteren Dienstleistern, die bereits auf der Schleckheimer Straße vorhanden sind. Hier vergleichen Sie Äpfel mit Birnen. Dienstleister sind keine Gewerbe- und Handelsbetriebe und somit nicht vergleichbar.

Genauso die Bäckerei, die mit dem Discounter eröffnet werden soll. Es gibt bereits zwei Bäckereien von namhaften Aachener Firmen in Kornelimünster. Hier soll unnötigerweise ein weiterer Wettbewerber zu Lasten der vorhandenen Bäckereien etabliert werden. Dies hat mit freier Marktwirtschaft nichts zu tun. Wenn es einen Bedarf für einen weiteren Bäcker geben würde, dann hätte bereits eine der Bäckereiketten dies genutzt. Im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen wird unter Punkt 6.3.4 Stadtbezirk Aachen - Kornelimünster/Walheim, dass die Verträglichkeit und die Tragfähigkeit eines Marktes im Einzelfall nachzuweisen sei. Dieser Nachweis wurde nicht geführt, hier sehe ich einen erheblichen Abwägungsmangel. Auch ist noch nicht geklärt, was mit dem Gebäude passiert, wenn der Discounter auszieht (sei es vorzeitig oder nach der Mietbindung).

2. Lärmbelästigung

Ein weiteres Problem sehe ich in der Lärmbelästigung durch den Discounter und den Backshop. Ich habe selbst einige Zeit in direkter Nachbarschaft zu einer Bäckerei gewohnt und weiß wie die Belästigung durch Lärm und Kunden sein kann. Selbst Flüsterasphalt verhindert nicht den Lärm, den eine Vielzahl von Motoren von startenden PKW, zuschlagende Autotüren und Einkaufswagen machen. Die Rollgeräusche eines LKWs sind eher gering, im Vergleich zum Geräusch eines Dieselmotors der fährt oder startet und das vielleicht noch zu Ruhezeiten. Der Parkplatz ist für 52 PKW ausgelegt, dies ist nicht mehr geringfügig. Gerade am Wochenende und in den Abendstunden ist mit einer stärkeren Nutzung zu rechnen und genau zu den Zeiten, wenn man zu Hause ist, gibt es die größte Belästigung. Das Verkehrsgutachten geht von vier LKW-Fahrten pro Tag aus. Demgegenüber steht das schalltechnische Prognosegutachten mit zwei LKW-fahrten pro Tag. Diese Gutachten widersprechen sich. In einem B-Plan-Verfahren sollten die Gutachter von gleichen Werten ausgehen, ansonsten ist ein Gutachten für den Bürger nicht nachvollziehbar. Die Prognosen des schalltechnischen Gutachten sind so berechnet, dass es nur mit den getroffenen Annahmen funktioniert (zwei LKW-Fahrten). Sobald auch nur eine LKW-Fahrt (vier Fahrten gem. dem Verkehrsgutachten) mehr angesetzt wird oder nur ein Stellplatz mehr in der Tiefgarage geplant wird, wäre der B-Plan-Verfahren nicht mehr genehmigungsfähig. Somit wären auch die angesetzten 650 PKW-Fahrten anzuzweifeln. Da die Korrektheit der Gutachten angezweifelt werden kann, sehe ich hier ebenfalls Abwägungsdefizite.

3. Festsetzungen im B-Plan-Entwurf

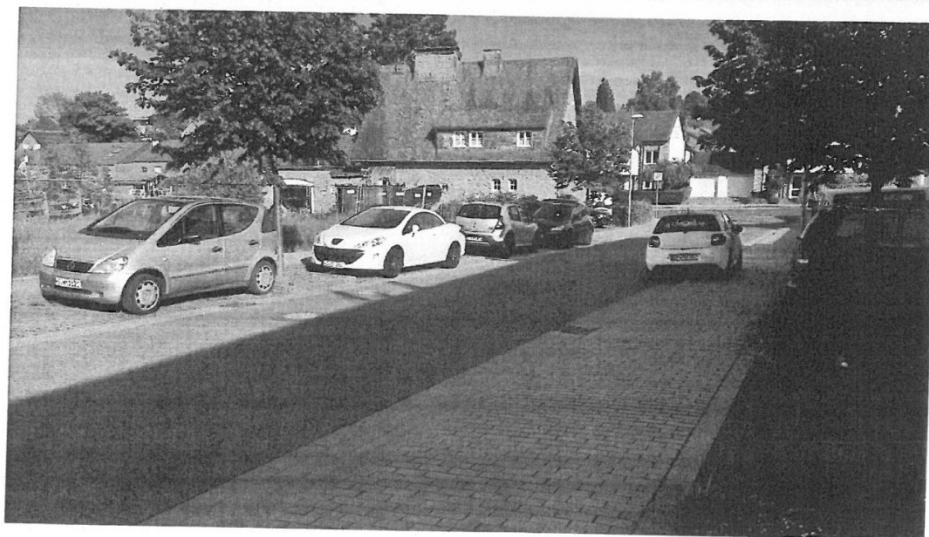
Das gesamte Plangebiet wird als zwei Mischgebiete MI1 und MI2 ausgewiesen. Für MI2 wird die Nutzung nicht noch weiter eingeschränkt. Somit sind sogar weitere Gewerbe- und Handelsbetrieb entlang der August-Macke-Straße möglich. Dies halte ich für sehr bedenklich, weil dann ein Gewerbegebiet mitten in Wohngebieten entstehen würde. Dieses kann nicht städtebaulich vertretbar sein. Ganz bedenklich ist auch die Tatsache, dass weder im schalltechnischen Prognosegutachten noch im Verkehrsgutachten dieses Mischgebiet (MI2) Berücksichtigung findet. Damit gibt es auch hier einen Abwägungsmangel.

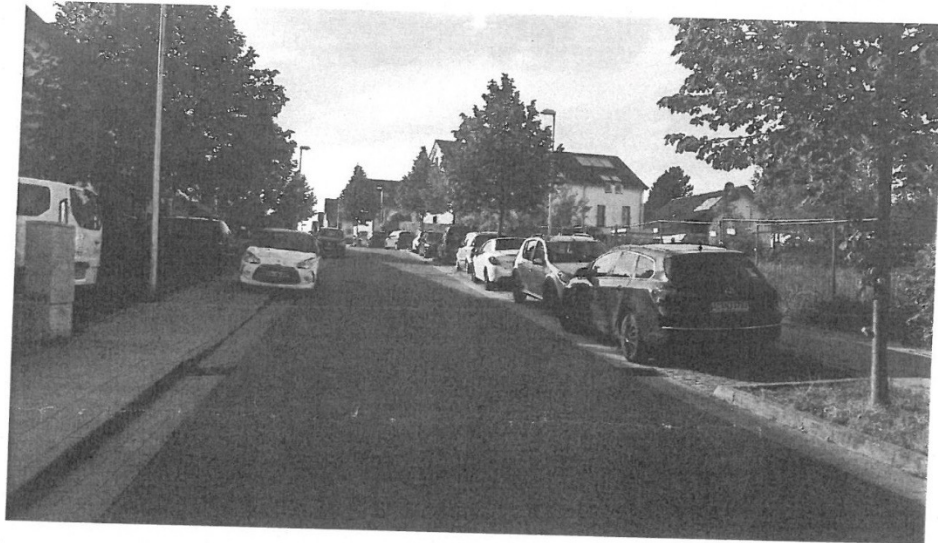
Die Festsetzung der Gebäudehöhe in MI2 überschreitet deutlich die Höhe der Häuser an der Paul-Klee-Straße und dem Haus Schleckheimer Str. 60. Nach unserer Ermittlung überschreitet der First die Verbindungslinie der Firste (der bestehenden Gebäude) um bis zu 2,8 m. Dies entspricht fast einem gesamten Geschoss. Insbesondere die Häuser Paul-Klee-Str. 4a bis 8 sind in ihrer Besonnung im Garten von der Höhe dieses Wohnblockes abhängig. Vor allen Dingen bin ich überrascht, dass die Stadt Aachen im Verhältnis zur bestehenden Bebauung eine höhere Bebauung plant, als es die nähere Umgebung es eigentlich zulässt. An der Monschauer Straße hat das Planungsamt einer Baugenehmigung zu einem Wohnhaus nicht zugestimmt, obwohl es „nur fast“ so hoch (1,5 m geringer) wie das benachbarte Hotel geplant wurde. Die Ablehnung erfolgte mit der Begründung, dass die direkten Nachbarn ca. 2,2 m niedriger sind. Hier sehe ich ebenfalls einen Abwägungsmangel.

Durch die Planung des Gebäudes fallen mindestens 3 Stellplätze in der August-Macke-Straße weg, im Gegensatz zu Ihrer Behauptung von 1 bis 2 Stellplätzen. Die Zufahrt zur

Tiefgarage befindet sich mittig zwischen zwei Straßenbäumen, damit fallen zwei Stellplätze weg. Für die mögliche Garage fällt ebenfalls mind. 1 Stellplatz weg. Bereits in der Erörterung zum B-Plan Kornelimünster West II wurde auf die Missstände bei den Parkplätzen hingewiesen. Dies wollte man seitens des Planungsamtes berücksichtigen und jetzt sollen auch noch drei Stellplätze wegfallen. Mittlerweile wird auch jeder mögliche Platz (z.B. Bürgersteig) außerhalb der öffentlichen Stellplätze genutzt.

Die folgenden Aufnahmen sind vom 22.05.2017 (gegen 18:20 Uhr) und zeigen eine typisch gewordene Parksituation in der August-Macke-Straße.





Das geplante Gebäude in MI2 mit seiner Erschließung steht in direktem Widerspruch zum B-Plan 840 – Kornelimünster West und greift direkt in die Festsetzungen des B-Planes 840 ein. Hier habe ich rechtliche Bedenken, dass dies zulässig ist. Eine weitere Erschließung über die August-Macke-Straße war nie geplant. Genau aus diesem Grund wurde ein ca. 0,2 m breites Flurstück (Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstück 1535) entlang der August-Macke-Straße geschaffen. Damit sollte eine Erschließung über die Wohnstraße seitens der Stadt verhindert werden, dies wurde auch immer durch die Stadt Aachen betont. Dieses Grundstück ist im Rahmen einer Umlegung, also auf Betreiben der Stadt Aachen entstanden. Hier sehe ich massive Widersprüche in Ihrer Planung und bisherigen Aussagen, dass eine Wohnbebauung ausschließlich über die Schleckheimer Straße erschlossen werden sollte.

Der B-Plan 840 weist an den Grenzen zum B-Plan Entwurf Flächen aus, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Komischerweise gibt es weder in den schriftlichen Festsetzungen noch im Plan selbst einen Hinweis auf umweltgefährdende Stoffe. Diese machen keinen Halt an Grundstücks- oder Plangrenzen. Dies halte ich für einen Fehler im Planentwurf.

4. Verkehrssituation

Durch den Parkplatz und den daraus entstehenden Verkehr sehe ich hier eine gefährliche Verschärfung der Sicherheit. Die Ein- und Ausfahrt des Discounters befindet sich genau gegenüber der Einfahrt zum „Meischenfeld“. Keine 50 m in südwestlicher Richtung befindet sich die Einfahrt zur „August-Macke-Straße“. Die Schleckheimer Straße macht in westlicher Richtung einen Bogen nach Norden hin. Somit ist der bisherige Kreuzungsbereich bei Fahrt aus der August-Macke-Straße schon unübersichtlich. Eine weitere Ein- und Ausfahrt würde die Situation verschärfen. Die beiden örtlichen Schulen beginnen um 08:15 Uhr (Grundschule) und um 08:00 Uhr (Inda-Gymnasium). Hinzu kommt noch, dass viele Schüler

des Inda-Gymnasiums aus dem Wohngebiet Kornelimünster West die Schleckheimer Straße überqueren müssen. Ganz gefährlich wird die Situation schon jetzt, wenn gleichzeitig viele Schüler kurz vor 08:00 Uhr an der Bushaltestelle Meischenfeld (nordwestliche Seite) aus dem Bus aussteigen und die Straße queren. Die Schleckheimer Straße wird auch von vielen Grundschulern aus dem Neubaugebiet um diese Uhrzeit genutzt. Durch den B-Plan 812 - Kornelimünster West 2 ist mit noch mehr Schüler zu rechnen. Diese müssen die Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes queren. Wenn gleichzeitig der Betrieb im Discounter startet, evtl. noch mit gleichzeitigem LKW-Verkehr, ist der ohnehin schon für Grundschüler schwierige Schulweg (Querung der Oberforstbacher Straße und Napoleonsberg L 233), dann noch gefährlicher. Durch das geplante Neubaugebiet 812 Kornelimünster West/Oberforstbacher Straße wird es eine weitere Verschärfung der Situation geben, da noch Schüler nach Kornelimünster kommen. Ich habe im Verkehrsgutachten die Berücksichtigung des B-Plan 812 nicht wiedergefunden.

5. Gesamtbeurteilung

Insgesamt kann die derzeitige Planung als nicht städtebaulich vertretbar angesehen werden und auf Grund der Verschärfung der Parkplatzsituation und der Sicherheit der Schüler, schon gar nicht im Sinne der Allgemeinheit sein. Eine sinnvolle Wohnbebauung mit einem überschaubaren Verkehrsaufkommen ist hier der bessere Ansatz. Insbesondere die Tragfähigkeit des Discounters ist äußerst zweifelhaft. Ich sehe verschiedene Abwägungsdefizite und habe diese aufgeführt. Auch ist mir aufgefallen, dass so gut wie keine der vielen Eingaben zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung Berücksichtigung gefunden haben. Auch dieses sehe ich als ein Abwägungsdefizit.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2.

Discounter und Bäckerei

In Kornelimünster ist ein Lebensmittelmarkt, der die Grundversorgung ausreichend sicherstellen kann, bisher nicht vorhanden. Durch die Ansiedlung des Discountmarktes kann diesem Defizit entgegen gewirkt werden. Ein Markt in Kornelimünster ist für Bevölkerungsgruppen, die nicht ausschließlich den Pkw zum Einkauf nutzen wollen und auch im Hinblick auf das Neubaugebiet Kornelimünster-West gewünscht. Die Tragfähigkeit des Marktes wurde sowohl durch den Betreiber als auch gutachterlich geprüft.

Der engere Einzugsbereich des Marktes wird den Ort Kornelimünster mit einem Bevölkerungspotenzial von ca. 3.400 Einwohnern und einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 9,5 Mio. € umfassen. Hier wird eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 16 % prognostiziert.

In den umliegenden Ortschaften Oberforstbach/Schleckheim und Walheim wird eine Kaufkraftbindung von 3 bis 4 % erfolgen können, etwa 10 % des Umsatzes wird als diffuser Zufluss aus sonstigen Orten generiert werden. Insgesamt wird eine tragfähige Umsatzleistung von ca. 3,4 Mio./Jahr erwartet.

Bemühungen zur Ansiedlung eines Marktes mit dem entsprechenden Flächenbedarf konnten an anderer Stelle in Kornelimünster nicht umgesetzt werden. Inwieweit eine Bäckerei am Standort August-Macke-Straße angesiedelt wird, steht noch nicht fest.

Aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht ist die Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbegebieten und hier insbesondere Einzelhandel der Nahversorgung und mit zentrenrelevanten Sortimenten zugunsten integrierter Standorte zu vermeiden.

Lärmbelästigung

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnische Prognosegutachten erstellt, welches aufgrund der vorliegenden Eingaben von einem zweiten Gutachterbüro nochmal geprüft und ergänzt wurde. Als Grundlage für diese Überprüfung wurde auch das vorliegende Verkehrsgutachten überarbeitet. Es wurde sowohl eine aktuelle Verkehrszählung (Dienstag, 05.09.2017) durchgeführt als auch die MIV-Anteile erhöht. Damit wurde den Einwendungen Rechnung getragen.

Das geplante Bauvorhaben eines Discountmarktes sowie die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern kann aus schalltechnischer Sicht unter nachstehenden Randbedingungen realisiert werden:

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf mindestens 15 m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich.
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeit maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen.
- Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser nach dem Stand der Lärminderungstechnik.

Die Gutachter gehen dabei von maximal 3 An- und Abfahren schwerer Lkw's für Anlieferung und Entsorgung aus. Zusätzlich wurde 1 mittlerer/ leichter Lkw und maximal 3 Lieferwagen pro Tag berücksichtigt. Für den Backshop wurden 3 Lieferwagen pro Tag berücksichtigt.

Sollten sich Annahmen aus dem Schallgutachten im Bauantragsverfahren ändern, wird das Gutachten fortgeschrieben. Es wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Festsetzungen im B-Plan-Entwurf

Mischgebiete dienen sowohl den Wohnungen als auch nicht störendem Gewerbe. Das wesentliche Merkmal eines Mischgebiets ist die gleichgewichtige Nutzungsmischung. Keine der beiden Hauptnutzungen darf insgesamt dominieren, obgleich in Teilbereichen eine der beiden Nutzungsarten durchaus überwiegen kann. Wird im Mischgebiet MI 1 ein Discounter (Gewerbe) angesiedelt, so muss im Gebiet MI 2 die Wohnnutzungen dominieren. Solange im MI 1 diese gewerbliche Nutzung gegeben ist, kann für das Gebiet MI 2 keine gewerbliche Nutzung genehmigt werden.

Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der umliegenden Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet gegeben.

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage, die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten.

In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Genehmigungen werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung fest, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW sind keine Konflikte zu erwarten. Im Weiteren ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindlich Planung“ dargestellt. Nicht destotrotz hat jedes Grundstück ein Recht auf Zufahrtsmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum.

Die geplante Wohnbebauung nimmt die Straßenrandbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite auf und ist städtebaulich vertretbar. Es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht eine Erschließung/Zufahrt von der August-Macke-Straße auszuschließen. Möglicherweise wird eine Kennzeichnung im B-Plan 840 falsch ausgelegt. So ist entlang des Flurstücks 1535 die Siegnatur x-x-x-x gegeben, die auf eine Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen verweist.

In dem Plangebiet war eine Holzhandlung ansässig. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und der Rückbau gutachterlich begleitet. Sämtliche Gebäudereste wurden entfernt und alle angetroffenen Auffüllungsmaterialien bis auf den gewachsenen Boden abgetragen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Verkehrssituation

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmal überarbeitet und ergänzt.

Es wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes 974 „Kornelimünster-West/ August Macke-Straße“ auf das umliegende Straßennetz und insbesondere die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld ermittelt und dargestellt.

Die geplante Wohnbebauung im Gebiet MI 2 mit ca. 14 Wohneinheiten wird von der August-Macke-Straße erschlossen. Der geplante Nahversorgungsmarkt im Gebiet MI 1 wird von der Schleckheimer Straße erschlossen.

Für die Wohnbebauung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehr, von 78 Kfz-Fahrten/Tag bei 35 Einwohnern respektive 9 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert.

Für den Discountmarkt wird von einem täglichen Kundenaufkommen von rd. 650 - 660 Kunden ausgegangen. Als Einzugsgebiet für wurden Kornelimünster und Schleckheim mit insgesamt ca. 6.000 EW berücksichtigt. Ca. 3.400 EW (57%) wohnen im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für Kornelimünster und die umliegenden Orte entsprechend differenziert angesetzt. Für Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für die entfernter liegenden Stadtteile wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt ergibt sich daraus ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75%. Die mittlere Pkw-Besetzung wurde mit 1,3 Kunden/Pkw angenommen. Weiterhin ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass 20% dieser MIV-Kunden den Standort als Zwischenziel, auf dem Weg zu einem weiteren Ziel, anfahren (Mitnahmeeffekt).

Die Wirtschaftsverkehre werden mit 14 Kfz-Fahrten/Tag angenommen.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung werden zusammenfassend 768 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 77 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert, wobei 80% der Kundenverkehre tatsächliche Zusatzverkehre darstellen, da entsprechende Mitnahmeeffekte (*Verkehre die heute bereits im Zuge der Schleckheimer Straße unterwegs sind und zukünftig einen Zwischenstopp im Plangebiet haben werden*) an dieser Stelle zu erwarten sind.

Die knotenstrombezogenen Verkehrsbelastungsdaten für die Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld wurden aktuell an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, 05.09.2017) erhoben.

Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Zur Sicherer Seite hin wurde dennoch eine Trendprognose auf das Jahr 2030 für die Schleckheimer Straße berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Zusatzverkehre durch das Vorhaben sowie einer Trendprognose 2030 liegt die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße bei ca. 3.800 Kfz/12h bzw. 434 Kfz/h. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an beiden untersuchten Knoten in sehr guter Qualität abwickelbar.

Weiterhin liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem sind östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinsel) geplant. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler.

Die Fahrstreifenbreite im Bereich der Querungshilfe beträgt 3,25 m. Die Querungshilfe ist 2,50m breit. Gemäß den prognostizierten Verkehrsbelastungen durchfährt über den 12h-Zeitraum - fahstreifenbezogen - im Mittel alle 23 sec., in der nachmittäglichen Spitzenstunde alle 16 sec., ein Fahrzeug den Bereich der Querungshilfe. Unter Berücksichtigung einer reduzierten Fußgänger-Schrittgeschwindigkeit von 1,0m/sec. würde das Queren eines Fahrstreifens ca. 3,5 sec. in Anspruch nehmen. Aufgrund der mittleren Zeitlücken von 16 – 23 sec. ist ein Queren der Fahrbahn in diesem Bereich auch für Fußgänger mit geringer Schrittgeschwindigkeit in der Regel unkritisch.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

3. Öffentlichkeit Cyprianusweg, 07.06.2017 mit 2 Umfragen und entsprechenden Unterschriftenlisten

Bebauungsplan – Kornelimünster West/August-Macke-Straße (Nr. 974/) Netto-Markt

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

hiermit lege ich Einspruch ein gegen den Bebauungsplan für den Netto-Markt an der Schleckheimer Straße/August-Macke-Straße in Kornelimünster.

Es liegt in keiner Weise ein ausreichender Lärmschutz vor. Wenn der Nettomarkt gebaut werden soll, bedeuten dies ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Schleckheimer Straße sowie ein erhöhter Lärm in der näheren Umgebung des Netto-Marktes.

Für den Netto-Markt geht die Stadt Aachen von einem täglichen Kundenaufkommen von 600 – 700 Kunden aus sowie, dass 50 – 60% der Kunden den Netto-Markt mit dem Pkw anfahren werden. Dies bedeutet, dass 40 – 50% der Kunden zu Fuß zu dem Netto-Markt gehen und ihre Einkäufe nach Hause tragen werden.

Meiner Meinung nach werden aber weniger als 40 – 50% der Kunden pro Tag ihren Einkauf in dem Netto-Markt zu Fuß erledigen. Denn: Die Familien, die in der näheren Umgebung wohnen, werden wohl kaum zu Fuß ihre Einkäufe erledigen und diese zu Fuß nach Hause schleppen. Zudem haben Sie in Ihren Berechnungen nicht überlegt, dass mit dem Neubaugebiet II weitere Kunden hinzukommen werden. Wenn also mehr Kunden mit dem Pkw zu dem Netto-Markt fahren, geht auch mehr Lärm von dem Netto-Markt aus.

Ich fordere hiermit die Stadt Aachen auf, für mehr Lärmschutz am künftigen Netto-Markt zu sorgen. Allein Asphalt auf den Gassen, eine Box für die Einkaufswagen und die eingehauste Laderampe sind zu wenig.

Ich fordere mehr Lärmschutzmaßnahmen, u.a. Flüsterasphalt und eine Lärmschutzwand an beiden begrenzenden Seiten des Parkplatzes, damit der Lärm nicht zu den Nachbarn in der

Schleckheimer Straße und hoch bis in den Cyprianusweg bzw. in die Alfons-Gerson-Straße schallt.

Anbei überreiche ich Ihnen die gesammelten Unterschriften aus der Nachbarschaft von [REDACTED] [REDACTED] und mir.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:

**Unterschriftenliste: Ich bin für mehr Lärmschutz am Netto-Markt haben 96 Menschen unterschrieben
Zusätzlich haben 46 Menschen unterschrieben, dass sie mit ihrem PKW zum künftigen Netto fahren würden.**

Umfrage:

Der Nettomarkt soll gebaut werden!

Dies bedeutet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Schleckheimer Straße sowie erhöhten Lärm in der näheren Umgebung des Netto-Marktes.

Für den Netto-Markt geht die Stadt Aachen von einem täglichen Kundenaufkommen von 600-700 Kunden aus sowie, dass 50-60 % der Kunden den Netto-Markt mit dem Pkw anfahren werden. Dies bedeutet, dass 40-50 % der Kunden zu Fuß zu dem Netto-Markt gehen und ihre Einkäufe nach Hause tragen werden.

Unserer Meinung nach werden aber weniger als 40-50 % der Kunden pro Tag ihren Einkauf in dem Netto-Markt zu Fuß erledigen.

Wir möchten mit unserer Umfrage der Stadt Aachen aufzeigen,

- dass mehr als ca. 325 Pkw/Tag den Netto-Markt mit dem Pkw anfahren werden und,
- **dass wir bei der derzeitigen Planung den gebotenen Lärmschutz nicht als gewährleistet ansehen.**

Ich bin für mehr Lärmschutz am Netto-Markt!

Stellungnahme der Verwaltung zu 3:

Untersuchungen zur Verkehrsmittelwahl der Kunden von Discountern zeigen für den motorisierten Verkehr eine Größenordnung zwischen 30% in integrierten Innenstadtlagen und 80% in isolierten Lagen am Stadtrand. Neben der Pkw-Verfügbarkeit beeinflusst auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad und zu Fuß die Verkehrsmittelwahl.

Die in der verkehrlichen Stellungnahme aufgeführten Ansätze zur Verkehrserzeugung basieren auf den Angaben der Studie des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: „Abschätzung der Verkehrserzeugung aus Vorhaben der Bauleitplanung“ (Bossert-Hoff) und die „Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ herangezogen. Dort wird für derartige Einzelhandelsnutzungen und Lagen ein MIV-Anteil von 40-60% und eine Pkw-Besetzung von 1,2-1,4 angegeben.

Ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf errechnet sich – gemäß gutachterlicher Einschätzung - ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 650 660 Kunden/ Tag.

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmal überarbeitet und ergänzt.

Als Einzugsgebiet für den Einzelhandelsstandort wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim, mit insgesamt ca. 6.000 EW berücksichtigt. Ca. 3.400 EW (57%) wohnen demnach im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für die beiden Stadtteile entsprechend differenziert angesetzt. Für den Standortstadtteil Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für den entfernter liegenden Stadtteil Schleckheim wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt wurde im aktuellen Verkehrsgutachten ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75% berücksichtigt.

Für die Wohnbebauung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehr, von 78 Kfz-Fahrten/Tag bei 35 Einwohnern respektive 9 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert. Für die geplante Einzelhandelsnutzung werden zusammenfassend 768 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 77 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert, wobei 80% der Kundenverkehre tatsächliche Zusatzverkehre darstellen, da entsprechende Mitnahmeeffekte (*Verkehre die heute bereits im Zuge der Schleckheimer Straße unterwegs sind und zukünftig einen Zwischenstopp im Plangebiet haben werden*) an dieser Stelle zu erwarten sind.

Das schalltechnische Prognosegutachten wurde anhand dieser Daten ebenfalls durch ein zweites Gutachterbüro nochmal überprüft.

Die Gutachter kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von verschiedenen Randbedingungen sowie Schallschutzmaßnahmen, die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß den geltenden Normen und Richtlinien unterschritten, also eingehalten werden können. Die erforderlichen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag verankert. Dies betrifft insbesondere die Öffnungszeiten, da diese nach BauGB, aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, nicht festgesetzt werden können. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Es wird empfohlen, die Anregungen zum Lärmschutz zu in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

4. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 08.06.2017

Stellungnahme zur Offenlegung des Bebauungsplans 974 Kornelimünster West/August-Macke-Straße

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

leider hat trotz schriftlicher Eingaben und Anhörung unserer Bedenken in der Ausschusssitzung, bisher keine Abänderung des Bebauungsplans stattgefunden. Bezugnehmend auf das sehr ausführliche Schreiben unserer direkten Nachbarn Familie [REDACTED] (ee-Straße 4a) vom 05.06.2017, möchten wir hiermit kundtun, dass wir deren Schreiben inhaltlich in allen Punkten unterstützen.

Bezüglich der Wohnbebauung fordern wir eine **Reduzierung der Höhe** oder eine **Vergrößerung der Abstandsfläche** zwischen unseren Reihenhäusern und dem geplanten Mehrfamilienhaus sowie eine **Verminderung der Fensterzahl** auf der nordwestlichen Giebelseite des Wohnhauses.

Bezüglich der Planung des Discounters fordern wir - aus den im Schreiben von Familie [REDACTED] beschrieben Gründen - die **Durchführung eines unabhängigen Gutachtens bezüglich des Verkehrs- und Kundenaufkommens sowie der Belastung durch Lärm und Licht.**

Wir bitten Sie freundlich, unsere Einwände zu berücksichtigen und bedanken uns für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Verwaltung zu 4:

Auf die Ausführungen unter Punkt 5 wird hingewiesen.

5. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 05.06.2017

Aachen, 05.06.2017

Stellungnahme zur Offenlegung des Bebauungsplans 974 Kornelimünster West/August-Macke-Straße

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

trotz aller schriftlichen Eingaben und auch nach Anhörung unserer Bedenken in Ausschusssitzungen hat der Planungsprozess bisher leider keine zufriedenstellende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen ergeben.

Dies gilt insbesondere für die geplante Wohnbebauung im Mischgebiet Teil 2. Hier waren die Eingaben sehr einheitlich in ihrer Ablehnung in Bezug auf die Höhe und Größe der Bebauung und die architektonische Umsetzung (Dachform). Das zeigt auch der Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung. Zudem enthalten die beiden Gutachten (zur verkehrlichen Situation und das schalltechnische Prognosegutachten) falsche Annahmen zu dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Wir haben daher weiterhin Einwände gegenüber der jetzt offengelegten Planung.

- Discounter
 - Der Bebauungsplan und/oder der städtebauliche Vertrag sollten eine vollständige Einfriedung des Discountergeländes (mit Schranke oder Tor) nicht nur empfehlen, sondern festschreiben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.
 - Ebenso sollten die zulässigen Öffnungs- und Anlieferungszeiten (Öffnungszeiten werktags 07:00-20:00 Uhr, sonntags 08:00-12:00 Uhr / Anlieferungszeiten werktags 06:00-20:00 Uhr) festgeschrieben werden, um die Lärmbelastung für die Anwohner zu beschränken.
 - Es sollte eine vollständige Einhausung der Anlieferungsrampe festgeschrieben werden.
 - Auch aus Gründen des Schallschutzes sollte festgeschrieben werden, die Fahrbahndecke des Parkplatzes mit Flüsterasphalt auszuführen.
 - Die Lage der Anlieferungszone und technischer Anlagen sollte noch einmal geprüft werden: Bei der derzeitigen Planung sind hiervon deutlich mehr Menschen (6 Eigentümer umliegender Grundstücke und 14 Mieter der neu zu errichtenden Wohnhäuser) als bei alternativen Planungen betroffen:
 - Würde die Anlieferungszone an der östlichen Gebäudeseite liegen, wären deutlich weniger Eigentümer hiervon betroffen. Da die Umbauplanungen der Bushaltestelle und Querungshilfe auf der Schleckheimer Straße noch nicht in die Tat umgesetzt wurden, ließe sich hier sicherlich noch eine Lösung finden.

- Aus dem Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist auch nicht ersichtlich, ob eine Anlieferung allein über den Parkplatz geprüft wurde. Dies wäre eine weitere Alternative, wie sie beispielsweise beim Netto-Discountermarkt in Brand praktiziert wird.
- Die Lage der technischen Anlagen (u. a. der dauerhaft betriebenen Kälte- und Klimaanlage) könnte dann in die Nähe der alternativen Anlieferungszone verlegt werden.
- Störende Lichtimmissionen – verursacht z. B. durch Parkplatzbeleuchtung oder Fahrzeugbeleuchtung – werden zwar vorausgesehen, sind im Detail aber nicht untersucht worden. Eine Untersuchung hierzu sollte noch durchgeführt werden und entsprechende Empfehlungen sollten für die Planung übernommen werden.
- Die getroffene Annahme zum Verkehrs- bzw. Kundenaufkommen (600 bis 700 Fahrzeugbewegungen oder Kunden pro Tag) wird von beiden Gutachten unterschiedlich interpretiert. Das Verkehrsgutachten rechnet mit 650 Kunden/Tag; durch Mitnahmeeffekte, Fahrzeugmehrfachbelegungen und Laufkundschaft ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 530 Fahrten/Tag. Das schalltechnische Prognosegutachten dagegen geht von 650 Fahrzeugbewegungen/Tag aus.
 - In beiden Fällen stellt sich die Frage, warum nicht von der höheren Zahl ausgegangen wird, um bei der Berechnung auf der sicheren Seite zu sein.
 - Vielmehr noch stellt sich aber die Frage, warum hier die Angaben des Betreibers zur Berechnung verwendet wurden, anstatt die anerkannten Berechnungsgrößen aus Zählungen der Parkplatzlärmstudie des Bayerisches Landesamt für Umwelt zu nutzen. Mit der in der Studie empfohlenen Berechnungsgröße für Discounter von 1,64 Bewegungen/10m²-Nettoverkaufsfläche und h-Öffnungszeit wären 1.705 Bewegungen/Tag anzusetzen; das 2,6-Fache der im Gutachten getroffenen Annahme. Auffällig ist: In der Parkplatzlärmstudie gibt es **keine** Zählung an Discountermärkten, die so niedrig ist, wie die getroffene Annahme im Gutachten (0,63 Bewegungen/10 m²-Nettoverkaufsfläche und h-Öffnungszeit).
 - Beide Gutachten bleiben für entscheidende Punkte gerade noch unter den zulässigen Grenzwerten: Das Verkehrsgutachten bspw. für die Querschnittsbelastung auf der Schleckheimer Straße (Prognose 3.461 Kfz/12h, zulässig 3.500 Kfz/12h); das schalltechnische Gutachten für die Immissionen zur Tagzeit an den IP 1-4. Auch die Schall-Immissionen in nord-östlicher Richtung sind zu hinterfragen, bei der enormen Abweichung der Annahme von tatsächlich zu erwartenden Werten.
Die Gutachten müssen überprüft und neu berechnet werden. Als unmittelbar betroffene Anwohner halten wir die Abweichungen für so gravierend, dass ein unabhängiges Gutachten angefertigt werden sollte, um dessen Empfehlungen dann in der Planung zu berücksichtigen.
- Wohnbebauung
 - Die Höhe der Wohnbebauung ist nicht angemessen. Dies ist in vielen Einwänden und Veranstaltungen (wie z. B. der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Sitzung des Planungsausschusses) von Seiten der Bürger, aber auch von Politikern, zum Ausdruck gekommen. Die im Bebauungsplan angegebene Höhe der geplanten Wohnhäuser von 0,3. bis 2,35 m über der bestehenden Bebauung beschreibt die Wirkung nur unzureichend, da das Gelände an der August-Macke-Straße geneigt ist. Die Wirkung auf die umliegenden Gebäude ist – insbesondere von den Giebelseiten her

gesehen – immens, mit Auswirkungen auf die Privatsphäre, die Verschattung der Gärten und den Lichteinfall in die Wohnräume der umliegenden Häuser.

In den Erwiderungen auf bereits getätigte Einwände wurde hier immer wieder mit der zweigeschossigen Wirkung von der Straßenseite aus argumentiert. Inhalt der überwiegenden Anzahl von Einwänden ist jedoch die Wirkung und Beeinträchtigungen an den Giebelseiten.

Wir fordern daher, die Höhe zu reduzieren oder die Abstandsflächen zu vergrößern.

- Im Übrigen ist der Höhenunterschied zum Discounter mit ca. 10 m enorm. Es kann der Eindruck entstehen, als sei mit dem Discounter eine Kriegslücke notdürftig geschlossen worden.
- Bei der geplanten Dachform handelt es sich um eine Mischung aus Flachdach und Satteldach. Hier von einer geneigten Dachform zu sprechen, beschreibt das Vorhaben nur unvollständig. Man könnte in der Beschreibung auch den flachen Teil hervorheben und käme zu einer anderen Bewertung. In der Abwägung ergibt sich hier doch die Möglichkeit, eine geringere Höhe festzusetzen.
- Die große Anzahl geplanter Fenster auf der nordwestlichen Giebelseite der Wohnhäuser bedeutet eine starke Beeinträchtigung für die dahinterliegenden Wohnhäuser und Gärten. Die zulässigen Fenster sollten in Anzahl und Größe begrenzt werden.
- Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung der Planung wäre es, die Wohnhäuser parallel zur August-Macke-Straße zu planen. Der Abstand der nord-westlichen Giebelfront zu den Reihenhäusern würde sich zum Teil vergrößern. Ebenso der Abstand der Wohnhäuser zur Anlieferungszone des Discounters. Außerdem würde sich auch der Garten der geplanten Wohnhäuser mehr Richtung Süden öffnen und sich die Verschattung dieses Gartens verringern.
- Verfahren
 - Weder der bestehende FNP noch der in der Aufstellung befindliche FNP sehen gemischte Baufläche vor. Auch wenn dies die Aufstellung des Bebauungsplans für ein Mischgebiet nicht hindert, fragen wir uns, warum das Parallelverfahren noch nicht eingeleitet wurde, um auch den FNP entsprechend zu ändern. Zumal, da die Nutzung als Nahversorgungszentrum doch schon seit vielen Jahren geplant ist.

Wir bitten Sie, unsere Einwände zu berücksichtigen und innerhalb der gebotenen Möglichkeiten auf die Planung der Investoren einzuwirken und diese mitzugestalten.

Stellungnahme der Verwaltung zu 5:

Discounter

Eine Einfriedung des Geländes wird in Bebauungsplan nicht festgesetzt, wobei schon alleine durch die erforderlichen Erdbewegungen dreiseitig Stützmauern / Schallschutz zu den Nachbargrenzen erforderlich werden. Zur Schleckheimer Straße ist ein Grün- bzw. Pflanzstreifen festgesetzt, so dass eine Zugänglichkeit des Geländes nur über die Zufahrt zum Discounter möglich ist. Eine Beschränkung dieser Zufahrt wird dem zukünftigen Betreiber freigestellt bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Öffnungs- und Anlieferungszeiten werden sowohl in einem städtebaulichen Vertrag, als auch in der Baugenehmigung festgeschrieben. Gleiches gilt für die Maßnahmen zum Schallschutz (Einhausung Anlieferung, Schallschutzwand, technische Anlagen etc.)

Die ersten Entwürfe sahen die Anlieferung an der Ostseite des Marktes vor. Aufgrund der Umbauplanungen der Bushaltestelle und Querungshilfe Schleckheimer musste die Anlieferung auf die Südwestseite verlegt werden. Die Anlieferungsrampe wird gemäß den Vorgaben des Schallgutachtens auf mindestens 15 m Länge eingehaust. Ebenso wird die Fahrbahndecke des Stellplatzes in Asphalt ausgeführt.

In Verbindung mit der Tiefgarage der angrenzend geplanten Wohnbebauung ist die Lage der Anlieferung an der gewählten Stelle, die bautechnisch beste Lösung. Eine Zufahrt über den Parkplatz an die Ostseite des geplanten Marktes würde insgesamt zu höheren Belastungen aller Anwohner führen.

Sowohl der Discounter als auch eine Bäckerei werden mit lärmarmen technischen Anlagen, gemäß den aktuellen Anforderungen ausgestattet. Die konkrete Verortung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Vorgaben des Schallgutachtens.

Lichtimmissionen

Die Beurteilung, wann Lichteinwirkungen zu erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft führen, kann nicht anhand allgemein gültiger Grenzwerte und Bewertungsmethoden vorgenommen werden, da solche weder durch Gesetz noch durch Rechtsverordnung bindend geregelt sind. Ob Lichtimmissionen zumutbar sind, ist daher unter Beachtung der Grundsätze, die die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelt hat, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Vorliegend sind bauseits geeignete technische Maßnahmen zu ergreifen. Störungen während der Nachtzeit können aufgrund der zulässigen Öffnungszeiten ausgeschlossen werden. Ggfs. sind weitere Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Gutachten

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmal überarbeitet und ergänzt. Das Schallgutachten wurde ebenfalls durch ein zweites Gutachterbüro (Schallgutachten) überprüft und ergänzt.

Wohnbebauung

Die Rahmenplanung Kornelimünster West hat seinerzeit dem Plangebiet eine untergeordnete zentrale Funktion zugewiesen. Mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und einer gegenüber der Umgebung höheren Dichte sollte dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen.

In dieser Rahmenplanung wurde für das Plangebiet bereits ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen.

Der nunmehr geplante Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung in der Umgebung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet geben.

In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Genehmigungen werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung fest, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW sind keine Konflikte zu erwarten. Im Weiteren ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Ein Einblick in die angrenzenden Gärten ist gemäß dem vorliegenden Hochbauentwurf möglich. Ein genereller Schutz vor Einblicken in Haus und Garten besteht im öffentlichen Recht jedoch nicht. Die Einsichtsmöglichkeit

liegt nach der Rechtsprechung in der Natur der Sache und ...*„sei von den Eigentümern und Bewohnern des Gebiets regelmäßig hinzunehmen.“*

Verfahren

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 1980 stellt das hier in Rede stehende Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Mit dem Bebauungsplan sollen, dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nutzungsmix aus Gewerbe (Einzelhandel) und Wohnen geschaffen werden. Soweit er folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Zudem wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) wird der in Rede stehende Bereich in seiner Darstellung als „Wohnbaufläche“ weiter geführt. 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. Die Darstellung „Gemischte Baufläche“ wird in der Überarbeitung des Vorentwurfes FNP Aachen*2030 entlang der Schleckheimer Straße erweitert und fasst die Fläche der hier in Rede stehenden Planung mit ein. Die zukünftige Planung wird sich aus dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan herleiten.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

6. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 11.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
tja, auch bis heute habe ich noch immer keine Rückmeldung in Form einer Eingangsbestätigung o.ä. von Ihnen erhalten.

Die geplanten Wohnhäuser sind wesentlich zu hoch geplant und der angedachte Lärmschutz scheint derzeit unzureichend. Selbst in Ihren aktuellen Lärmgutachten ist unser Haus nicht einmal eingezeichnet, obwohl ich auch schon bei der ersten Anhörung auf die mangelnde Aktualität der Zeichnungen hingewiesen habe. Siehe auch mein Schreiben vom 22.01.2016.

Hier sieht man mal wieder, dass die Belange der Bürger nicht wahr genommen werden!

Zudem hat man bei der Planung das angedachte Neubaugebiet West mit rund 135 neuen Häusern in den Planungen nicht einbezogen. Es ist also zukünftig mit höherer Verkehrs- und Lärmaufkommen und rechnen!

Zudem ist die Orientierung/Ausweisung aller Informationen zu diesem Bauvorhaben auf den städtischen Internetseiten einfach nur mangelhaft. Vermutlich haben die einzelnen zuständigen Ämter kein Interesse daran die Informationen sinnvoll darzustellen.

Netto Markt: Von der derzeitigen Dachbegrünung haben wir natürlich nichts, da diese in unserem Bereich nicht angedacht ist.

Handelt es sich bei dem Netto Markt um eine Metalldach? Welche Lärmentwicklung ist bei Starkregen zu rechnen?

Ich verbleibe mit der Bitte um Rückmeldung.

Aktualität Ihrer Pläne:

Haus Paul-Klee-Str. 10 ist nicht in Ihren Plänen enthalten.

Einfriedung:

Welche Art der Einfriedung soll zu den Häusern Paul-Klee-Str statt finden?

Gibt es evtl in diesem Zusammenhang eine Stützwand, die noch errichtet werden soll, damit die Hanglance (siehe Südwest-Ansicht) am hinteren teil des Netto Marktes realisiert werden kann?

Schutzmaßnahmen der Kanalisation - Dachbegrünung:

Anwohner der Neubaugebiete sind durch die Stadt Aachen angehalten geeignete (teure) Maßnahmen zur Wasserrückhaltung bzw. zur Versickerung (Dachbegrünung Garage oder Wasserzisternen, Öko-Pflaster, etc.) vorzunehmen um die vorhandenen Kanalisation zu entlasten. Welche Vorkehrungen werden seitens des Netto Marktes vorgenommen? Z.B. Dachbegrünung wäre sehr geeignet!

Ansehen des Gewerbegebietes:

Ein Dachbegrünung hätte auch den Vorteil, dass die höher gelegenen Anwohner nicht auf eine technische Konstruktion sehen müssten. Denn es hieß seitens der Stadt immer, dass ein mögliches Gewerbegebiet sich „harmonisch“ in die vorhandene Umgebung integrieren sollte. Dieser Punkt scheint hier ausser Acht gelassen worden zu sein.

Lärmschutz:

Welcher Lärmschutz ist zu den Häusern der Paul-Klee-Str. geplant bzw. wie wollen Sie z.B. folgenden Sachverhalten entgegenwirken?

-Annahme: 200 PKW/Tag. Bei denen durchschnittlich 5-6 Mal pro Einkaufsvorgang die Türen zugeschlagen werden.

- „Pieper“ bei LKW-Rückwärtsfahrten , etc..

Ich erbitte kurzfristig eine kurze Stellungnahme zu den einzelnen Sachverhalten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne nach 16:00Uhr zu Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung zu 6:

Aktualität Ihrer Pläne:

Das Haus Paul-Klee-Straße ist in den aktuellen Kartenwerken (z.B. TIM-online) noch nicht enthalten. Wahrscheinlich wurde das Gebäude noch nicht eingemessen bzw. ins Kataster übernommen.

Einfriedung:

Eine Einfriedung des Geländes wird in Bebauungsplan nicht festgesetzt, wobei schon alleine durch die erforderlichen Erdbewegungen dreiseitig Stützmauern / Schallschutz zu den Nachbargrenzen erforderlich werden. Zur Schleckheimer Straße ist ein Grün- bzw. Pflanzstreifen festgesetzt, so dass eine Zugänglichkeit des Geländes nur über die Zufahrt zum Discounter möglich ist. Eine Beschränkung dieser Zufahrt wird dem zukünftigen Betreiber freigestellt bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Schutzmaßnahmen der Kanalisation - Dachbegrünung:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in die vorhandene Kanalisation.

Gemäß Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Das Gebiet war vor 1996 bereits bebaut.

Als Maßnahmen der Rückhaltung sind eine intensive Begrünung der Tiefgarage und eine teilweise Dachbegrünung des Discounters geplant.

Ansehen des Gewerbegebietes:

Es wurde geprüft, ob das Dach des Hauptgebäudes, welches als flach geneigtes Pultdach geplant ist, begrünt werden kann. Dies ist nicht möglich, da das Verkaufsgebäude weitgehend stützenfrei geplant ist, wie bei heutigen modernen Märkten üblich. Stützen lassen sich in Regalaufstellung nur schwer integrieren. Die statischen Anforderungen für ein begrüntes Dach würden zu einem erheblichen Mehraufwand führen; welcher das gesamte Vorhaben zum Scheitern bringen würde.

Die Anlieferungszone und auch im Eingangsbereich des Discounters sind als Flachdächer geplant. Für diese wird eine extensive Begrünung festgesetzt, so dass zumindest eine Teilbegrünung realisiert werden kann.

Lärmschutz:

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnische Prognosegutachten erstellt, welches aufgrund der vorliegenden Eingaben von einem zweiten Gutachterbüro nochmal geprüft und ergänzt wurde. Als Grundlage für diese Überprüfung wurde auch das vorliegende Verkehrsgutachten überarbeitet. Es sowohl eine aktuelle Verkehrszählung (Dienstag, 05.09.2017) durchgeführt als auch die MIV-Anteile erhöht. Damit wurde den Einwendungen Rechnung getragen.

Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte unter nachstehenden Rahmenbedingungen zu erwarten.

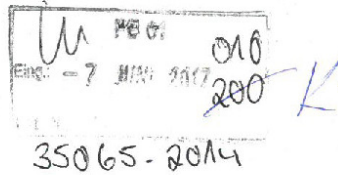
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf mindestens 15 m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich.
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeiten maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen.
- Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser nach dem Stand der Lärminderungstechnik.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

7. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 31.05.2017

Verbindliche Bauleitplanung FB 61/201
Frau Hildersperger
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen



per Einschreiben mit Rückschein

Aachen, den 31.05.2017

Kornelimünster West / August-Macke-Straße (Nr.974)

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße aus den folgenden Gründen.

In einem ersten Entwurf sah der Bebauungsplan eine Schallschutzwand zu unserem direkt angrenzenden Grundstück (straßenseitig rechts) vor. Die damit einhergehende Baulast auf unserem Grundstück, sollte vom Investor durch eine Geldzuwendung ausgeglichen werden.

Nun wurde der Plan so geändert, dass scheinbar keine Schallschutzmaßnahmen mehr notwendig sind.

Bei der Betrachtung des Schalltechnischen Prognosegutachtens fallen mir und anderen Fachleuten doch einige fragwürdige Annahmen auf.

Die angesetzten Fahrzeugbewegungen sind mit 650 an Werktagen bei weitem zu niedrig angesetzt. Die Annahme, das 40–50 % der Einkäufer zu Fuß den Markt besuchen, ist völlig realitätsfremd. Wir wohnen direkt nebenan und könnten nicht zu Fuß einkaufen, da wir eine fünfköpfige Familie sind.

Im Gegensatz dazu werden an Sonntagen 200 Fahrzeugbewegungen angesetzt, obwohl dann nur der integrierte Bäcker geöffnet hat, und dass auch nur für vier Stunden. Die angesetzten Fahrzeugbewegungen werden außerdem vom Betreiber des Marktes angegeben, was die Objektivität des Gutachtens doch sehr in Frage stellt. Zieht man die Parkplatzlärmstudie, die für die Berechnung verwendet wird, heran, käme man bei den geplanten Randbedingungen auf ca. 2100 Fahrzeugbewegungen.

Zufällig kommt man bei den angesetzten Bewegungen exakt auf die maximal zulässigen Werte.

Aus all diesen Gründen, scheint das vorliegende Gutachten doch sehr ergebnisorientiert erstellt worden zu sein.

Zwischen dem Parkplatz und unserem Garten und Wohnhaus befindet sich lediglich eine Pflanzenhecke, die keinerlei Schallschutz bietet. Außerdem wird der Parkplatz auch noch angehoben. Die geplante Baumaßnahme ist ohne Schallschutzmaßnahmen für uns nicht hinnehmbar.

Wenn ich mir andere vergleichbare Baumaßnahmen ansehe, z.B. der Penny- Markt in Breinig, kann ich immer Schallschutzmaßnahmen feststellen. Diese können durch Erdwälle oder Schallschutzwände ausgeführt sein.

Ich bitte Sie, diese Sachverhalte zu überprüfen und dazu Stellung zu nehmen.

Ich weise Sie ausdrücklich darauf hin, dass wir den Klageweg in Bezug auf die Lärmbelastung beschreiten werden, sollten Sie keine anderen Vorschläge haben.

Stellungnahme der Verwaltung zu 7:

Die ersten Entwürfe sahen die Anlieferung an der Ostseite des Marktes vor. Aufgrund der Umbauplanungen der Bushaltestelle und Querungshilfe Schleckheimer musste die Anlieferung auf die Südwestseite verlegt werden.

Durch ein schalltechnisches Prognosegutachten wurden die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet (Aspekt Lärmschutz für Wohnnutzung) sowie die Auswirkungen des geplanten Discounters auf die unmittelbare und geplante Wohnbebauung betrachtet. Ebenso wurden die mit der geplanten Wohnbebauung (Tiefgarage) verbundenen Lärmimmissionen betrachtet.

Dieses Gutachten wurde durch ein zweites Gutachterbüro nochmal überprüft. Auch das Verkehrsgutachten wurde nochmals angepasst.

Sowohl im städtebaulichen Vertrag als auch in der Baugenehmigung werden Regelungen zum betrieblichen Lärmschutz getroffen, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Vereinbarungen zwischen dem Einwender und dem Investor hinsichtlich einer Wand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind davon unbenommen und unterliegen nicht der Abwägung.

Es ist richtig, dass in den vorliegenden Gutachten von der Bayerischen Parkplatzlärmstudie abgewichen wird. Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist grundsätzlich eine - von der Rechtsprechung anerkannte - Grundlage für die anzunehmende Häufigkeit der Stellplatznutzungen bei unterschiedlichen Betriebstypen. Allerdings liefert sie nur generelle Anhaltspunkte und ist nicht allgemeinverbindlich, weshalb sie eine konkrete Beurteilung nicht zu ersetzen vermag.

Vorliegend erfolgte im Rahmen des Verkehrsgutachtens und einer Verträglichkeitsanalyse eine konkrete Betrachtung, die die spezifischen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Der engere Einzugsbereich des Marktes wird Kornelimünster mit einem Bevölkerungspotenzial von ca. 3.400 Einwohnern und einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 9,5 Mio. € umfassen. Hier wird eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 16 % prognostiziert. In den umliegenden Ortschaften von Oberforstbach/Schleckheim und Walheim wird eine Kaufkraftbindung von 3 bis 4 % erfolgen können, etwa 10 % des Umsatzes wird als diffuser Zufluss aus sonstigen Orten generiert werden. Insgesamt wird eine Umsatzleistung von ca. 3,4 Mio./Jahr erwartet.

Ausgehend von diesen 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf wird ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 650 - 660 Kunden/ Tag erwartet.

Der MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr) wird im Verkehrsgutachten für Kornelimünster und die umliegenden Orte differenziert angesetzt. Für Kornelimünster wird ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für die entfernter liegenden Stadtteile wird der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen.

Anteilig gemittelt ergibt sich daraus ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75%. Die mittlere Pkw-Besetzung wird mit 1,3 Kunden/Pkw angenommen. Weiterhin ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass 20% dieser MIV-Kunden den Standort als Zwischenziel, auf dem Weg zu einem weiteren Ziel, anfahren (Mitnahmeeffekt). Dieser Mitnahmeeffekt ist Mindestwert zu betrachten. Denn damit wird unterstellt, dass 4 von 5 Fahrten zum Netto-Markt als Zielverkehr zu bewerten ist und nur 20 % der Einkäufe bei Netto durch Kunden erfolgen, die den Besuch mit anderen Aktivitäten koppeln und deshalb per se im Straßennetz unterwegs sind.

Nach der Rechtsprechung lässt sich ein realitätsnahes Betriebsgeschehen regelmäßig - und so auch hier - auch aufgrund von gutachterlichen Betrachtungen modellieren.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

8. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 04.06.2017

Aachen, den 08.06.2017

Bebauungsplan Kornelimünster West/August-Macke-Straße Nr. 974

Sehr geehrte Frau Hildesperger,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne im Haus Schleckheimer Straße [REDACTED], 52076 Aachen, das zu zwei Seiten an die Planung angrenzt.

Zum Bebauungsplan Nr.974 bringe ich folgende Einwendungen vor:

Ein Supermarkt (Netto-Markt) an dieser Stelle zerstört das städtebauliche Bild am Ortseingang von Kornelimünster komplett und liegt in Mitten der Wohnbebauung.

Er ist dort nicht notwendig, da in geringer Entfernung in Oberforstbach, Walheim, Brand und Stolberg-Breinig genügend Supermärkte vorhanden sind.

Der Bedarf scheint nicht vorhanden zu sein, da schon mehrere kleinere Lebensmittelläden aufgrund zu geringen Umsatzes schließen mussten.

Nicht jedes Dorf oder jeder Stadtteil in Aachen bzw. in der Städteregion benötigt oder hat einen Supermarkt. Siehe z.B. Verlautenheide, Schleckheim, Hahn, Schmithof, Horbach, Vetschau, Vaalserquartier, Orsbach.

Auch eine weitere Bäckerei ist nicht notwendig, es gibt bereits zwei Bäckereien seit vielen Jahren von zwei Aachener Traditionsunternehmen, denen man Kaufkraft wegnimmt und diese dann gegebenenfalls schließen müssten.

In der Anhörung am 20.04.2016 wurde von Seiten der Verwaltung und des Investors gesagt, dass der Supermarkt auf die „Autokundschaft“ angewiesen ist, um wirtschaftlich zu sein. Diese „Autokundschaft“ fährt aber lieber zu Standorten, an denen mehrere Supermärkte nebeneinander angesiedelt sind.

Es wird im Erläuterungsbericht geschrieben, dass eine wirtschaftliche Ansiedlung eines Supermarktes aufgrund der geringen Einwohnerzahl und das Fehlen einer entsprechenden Liegenschaft entgegenstanden. Dies steht immer noch entgegen, da die Einwohnerzahl nicht dramatisch gestiegen ist und das beplante Grundstück nicht das richtige ist, alleine schon aus städtebaulicher Sicht.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen steht unter Punkt 6.3.4 Stadtbezirk Aachen – Kornelimünster/Walheim, das die Verträglichkeit und die Tragfähigkeit des Marktes im Einzelfall nachzuweisen sind.

Leider sehe ich weder in der Begründung noch in anderen Unterlagen, dass die Verwaltung der Stadt Aachen dies geprüft hat.

Es wird ein Supermarkt mitten in die Wohnbebauung (größtenteils Einfamilienhäuser, reines und allgemeines Wohngebiet) gesetzt.

Seite 1

Es werden Belästigungen, und zwar von morgens bis abends, durch folgende Punkte entstehen:

- Rollende Einkaufswagen
- Zuschlagende Fahrzeurtüren und Kofferraumklappen
- Gerüche und Lärm durch Klimaanlage und Lüftungen
- Lärmgeräusche durch Anlieferverkehr (u.a. Piepgeräusche des LKWs beim Rückwärtsfahren)
- Gerüche durch den Backshop, da vor Ort gebacken wird
- Gerüche durch Mülllagerung
- Lichtwerbung (Pylon, Beleuchtung des Parkplatzes)
- Lärmgeräusche durch fahrende Pkws und Lkws auf dem Parkplatz und beim Ein- und Ausfahren vom Gelände.

Da man ja auf die „Autokundschaft“ angewiesen ist (s.o.) und man Schleckheim als Einzugsgebiet berücksichtigt, stellt sich die Frage, wieso man mit weniger Fahrzeugbewegungen im Schalltechnischen Prognosegutachten rechnet, obwohl für diese Marktgröße höhere Werte laut Parkplatzlärmstudie anzusetzen sind.

Das nur 50-60% der Kundschaft mit dem Auto kommt, halte ich, auch aufgrund der höheren Werte in der Parkplatzlärmstudie für sehr unrealistisch. Zumal man Kunden aus Schleckheim erreichen will, die ja mit dem Auto fahren und bestimmt nicht 500m zu Fuß gehen. Wer trägt seine Einkaufstüten über 100m nach Hause, wenn er mit dem Auto fahren kann? Insbesondere, wenn er dies vorher ja auch getan hat! Bei Gesprächen mit Anwohnern, die in der näheren Umgebung zum geplanten Netto-Markt wohnen, ergab sich, dass diese, wenn sie dort einkaufen würden, mit dem Auto fahren würden. Zu dem ergab sich, dass viele Anwohner erst gar nicht im Netto-Markt einkaufen wollen. Sie bevorzugen die Vollversorger (REWE, Edeka) oder die Standorte an denen mehrere Supermärkte nebeneinander angesiedelt sind. Die Kaufkraft aus Kornelimünster und Schleckheim ist seit 20 Jahren in den Nachbarorten gebunden!

Das Gutachten bezieht sich nur auf Angaben des Betreibers und es wird nicht begründet, wieso die aufgeführte und normalerweise übliche Parkplatzlärmstudie nicht angewendet wird, obwohl man sich darauf bezieht (s. Seite 2 und 3 Punkt 2 und Seite 9 Punkt 5.1 des Schalltechnische Prognosegutachten). Würde man die Parkplatzlärmstudie richtig anwenden, was grundsätzlich Standard sein sollte, würde der Parkplatzlärm über Tag deutlich über 55dB steigen und damit wäre dieser Parkplatz nicht zulässig. Die Schallschutzprognose sollte üblicherweise den schlimmsten Fall enthalten. Z.B. ist an Aktionstagen der Parkplatzlärm deutlich höher!

In der Anhörungsveranstaltung der Stadt Aachen am 20.04.2016 sowie in der Stellungnahme der Verwaltung (s. S. 5, der Abwägungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) heißt es: „Die Anlieferung des Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust!“ In den einzelnen Stellungnahmen zu den jeweiligen Einwendungen wird dies wiederholt. Wieso wird sowas gesagt, wenn es in der Planung nicht berücksichtigt wird? Jetzt wird nur noch von einer eingehausten Laderampe gesprochen (s. Begründung des Bebauungsplan S.11 Punkt 4.1).

In der o.g. Stellungnahme der Verwaltung und auch in den o.g. einzelnen Stellungnahmen geht man von 2 Lkw-Anfahrten zur täglichen Belieferung aus. In der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans sind es schon 4 Lkw-Fahrten. In der verkehrlichen Stellungnahme sind es auch 4 Lkw-Fahrten. Das Schalltechnische Prognosegutachten geht aber nur von 2 Lkw-Fahrten pro Tag aus. Was ist mit dem weiteren Lkw-Verkehr z.B. für die Bäckerei, Müllentsorgung, Getränkelieferant, Kühl-Lkws, Lkws mit Aktionsware? Wieviel Anfahrten gibt es denn? D.h., auch hier wird im Schalltechnischen Prognosegutachten mit den falschen Zahlen gerechnet.

Es fehlt zudem auch jegliche Berechnung wie oft die Einkaufswagenbox genutzt wird, mit wie vielen Einkaufswagen, d.h. es fehlt die Immissionsermittlung zur Einkaufswagensammelbox.

Laut Punkt 3.8 der Begründung des Bebauungsplans soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werde, dass bzgl. der Einkaufswagensammelbox die Richtung der Öffnung in nordwestlicher Richtung liegen soll. Die

genaue Lage der Einkaufswagensammelbox ist nicht geregelt, was für die Auswirkung der Lärmimmissionen wichtig ist. Außerdem ist wichtig, dass die Einkaufswagen entsprechend leise sind (lärmarme Einkaufswagen). Es sollte zudem auch im städtebaulichen Vertrag geregelt sein, dass der gesamte Parkplatz mit sogenannten Flüsterasphalt auszuführen ist. Sollten die Parkplätze gepflastert werden, würde dies weitere Lärmimmissionen bedeuten, da freie Parkplätze als Abkürzung zum Auto genutzt werden.

Es ist im städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen, dass das Piepsen der rückwärtsfahrenden Lkws abgestellt wird. Herr Dieroff, als Vertreter des Investors, sagte in der Infoveranstaltung, das Abstellen des Piepsens sei kein Problem.

Es ist nicht geregelt, von wann bis wann die Lichtwerbung eingeschaltet werden darf. Die geplante Lichtwerbung scheint direkt in unser Wohnzimmer, es kann keinem zugemutet werden schon frühzeitig am Abend bzw. späten Nachmittag je nach Jahreszeit die Fensterrolläden herab zulassen, damit man durch die starke Lichtwerbung nicht gestört! Dies muss ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Zumal ist auch nicht geregelt, ob der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten mit einer Schrankenanlage abgesperrt wird. Dies halte ich für zwingend erforderlich, damit der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten nicht für andere Dinge genutzt wird, die wiederum zusätzliche Belästigungen hervorrufen.

Es ist schon erstaunlich, dass dieses Schalltechnische Prognosegutachten mit 55 dB genau auf dem „Punkt“ landet. Es gibt keinen Spielraum nach oben, sobald man mit ein paar Kfz-Bewegungen mehr rechnet, ist dieses Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Das Schalltechnische Prognosegutachten ist so nicht brauchbar und es fehlen somit die Aufstellungen der Schallschutzmaßnahmen, die bei einer richtigen Berechnung notwendig wären. Diese Schallschutzmaßnahmen müssen im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Ich habe noch keinen Supermarkt in der Städtereion Aachen gesehen, der dann doch im Bereich der Wohnbebauung entstanden ist, bei dem keine Schallschutzmaßnahmen getroffen wurden.

In der verkehrlichen Stellungnahme wird von 12 Wohneinheiten gesprochen (s. Seite 1, 2 und 5), tatsächlich sind aber 14 Wohneinheiten geplant (s. Begründung Punkt 3.8 S.10), zudem sind es nicht 16 Stellplätze in Tiefgarage sondern 15 Stellplätze und ein Garagenstellplatz. Zumal ist in der verkehrlichen Stellungnahme nicht berücksichtigt, aufgrund der verwendeten Daten aus 2012, dass ein weiteres Neubaugebiet 2018 an der Schleckheimer Straße erschlossen wird und das durch den Bau der Querungshilfe auf der Schleckheimer Straße weitere Parkplätze entfallen und die Parksituation verschärft wird.

Beide Gutachten und die Planung stimmen nicht überein!

Durch den zusätzlichen Verkehr wird die Situation auf der Schleckheimer Straße verschärft, bereits jetzt ist das Verkehrsaufkommen hoch. Insbesondere im Kreuzungsbereich August-Macke-Straße – Schleckheimer Straße – Meischenfeld wird die Verkehrssituation noch unübersichtlicher da gegenüber dem Meischenfeld die Ein- und Ausfahrt des Supermarktes geplant ist. Den Linksabbiegern aus dem Meischenfeld droht ein höheres Unfallrisiko durch Rechtsabbieger, die den Parkplatz verlassen, die eigentlich keine Vorfahrt haben.

Auch die Mehrfamilienhäuser passen sich nicht der Umgebung an, sie sind viel zu hoch. Wie in meiner beiliegenden Zeichnung (Längsschnitt entlang der August-Macke-Straße) erkennbar ist, sind die geplanten Mehrfamilienhäuser höher als die vorhandene Bebauung, obwohl die August-Macke-Straße zur Schleckheimer Straße hin abfällt. Würde man eine Bebauung nach §34 BauGB genehmigen, dürfte

Seite 3

diese nicht höher als die gedachte Verbindungslinie der Firsten der Paul-Klee-Straße 2-4 und der Schleckheimer Straße 60 sein. Diese gedachte Linie dient dazu, dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt. Die geplante Bebauung überragt die gedachte Verbindungslinie um bis zu 2,80 m. Dies ist ein Geschöß!!! Somit wird nicht die geplante 3-geschoßigkeit sondern eine 4 bis 5-geschoßigkeit wahrgenommen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser lägen im Eingangsbereich des Baugebiets Kornelimünster West und würden optisch dazu gehören. Allerdings ist im Baugebiet nur eine 2-Geschoßigkeit erlaubt. Man würde von diesen Häusern optisch „erschlagen“.

Wieso wird in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Höhenunterschiede der Bestandsgebäude und geplanten Gebäude nur Bezug genommen auf die Gebäude der August-Macke-Straße und der Paul-Klee-Straße? Es wird nicht dargestellt in wie weit die neuen Gebäude das Haus Schleckheimer Straße 60 überragen. Hier zeigt sich nämlich die enorme Höhe der geplanten Häuser.

Die derzeitige Planung sieht bei dem unteren geplanten Mehrfamilienhaus eine Firsthöhe von 267,2 m ü. NHN vor. Der Garten bzw. die Terrasse des Hauses Schleckheimer Straße 60 befindet sich auf einem Niveau von 253, 20 m ü. NHN in Richtung geplante Mehrfamilienhäuser. Dies ist ein Höhenunterschied von fast 14 m!!! Dies ist nicht tragbar! (s.a. beiliegenden Längsschnitt). Das obere geplante Haus überragt das Haus Schleckheimer Straße 60 um 5,70 m und das untere geplante Haus überragt das Haus Schleckheimer Straße 60 4,40 m! Die geplanten Häuser überragen die gegenüberliegenden Häuser der August Macke-Straße bis zu 2,40 m! Sie nehmen den umliegenden Häusern Licht und wirken erdrückend.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.2. heißt es: „Ein durchgängige Traufhöhe entlang der Straße ist ein typisches Element einer städtebaulichen Einheitlichkeit, was damit aufgenommen soll.“ Von einer durchgängigen Traufhöhe kann nicht die Rede sein, denn das Haus Schleckheimer Straße hat auf der nach Nordwesten hin gerichteten Seite nur eine Traufhöhe von 4,30m und auf der Südöstlichen Seite eine Traufhöhe von ca. 5m. Dies wird also nicht aufgenommen.

Das Haus Schleckheimer Straße 60 wurde überhaupt nicht berücksichtigt. Aufgrund der Topographie ist dies aber zu berücksichtigen, da das Haus Schleckheimer Straße 60 noch tiefer steht als das erste Haus an der August-Macke-Straße. Es wird konsequent nicht erwähnt und nicht berücksichtigt.

Durch die Eingrabung des Netto-Marktes, mit einem Höhenunterscheid zwischen Parkplatz des Netto-marktes und der max. Gebäudehöhe von 15,80 m bzw. 17,10 m, wird der Eindruck des riesigen Wohnblockes unterstützt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 10 geschrieben: „Nur an den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar“. Gerade die Giebelseite ist bei dieser Lage entscheidend für den Eindruck. Den Haupteindruck des riesigen und zu großen Baukörpers entsteht, weil man hauptsächlich auf die Giebelseite schaut; beim Einfahren oder entlanggehen in die August-Macke-Straße und beim entlanggehen und -fahren auf der Schleckheimer Straße und Meischenfeld.

Eine Bebauung, wie auf der anderen Straßenseite der August-Macke-Straße, mit Zuwegung über die Schleckheimer Straße, so dass die Gärten in Richtung August-Macke-Straße liegen würden, wäre sinnvoll und würde ins Bild passen. Genauso würde es besser sein, nicht nur aus städtebaulicher Sicht, eine Wohnbebauung entstehen zu lassen anstatt eines Supermarktes.

Eigentlich ist es fraglich, ob ein Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist, da dieser Bebauungsplan eigentlich im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 812 und 840 steht. Die Verwaltung widerspricht sich ja selbst in der Begründung, da sie immer wieder von einem Gesamtkonzept für Kornelimünster spricht mit einer Rahmenplanung aus der 1990er Jahren.

Wieso werden zwei Mischgebiete ausgewiesen? Das eine Gebiet ist nur Wohnen und das andere ist nur Einzelhandel.

Durch diese gesamte Planung würde das Haus Schleckheimer Straße 60 (Ecke Schleckheimer Straße/August-Macke-Straße) von 4 Seiten vom Verkehr umringt. 2 Straßen sowie die Ein- und Ausfahrt des geplanten Supermarktes und die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragenzufahrt der geplanten Mehrfamilienhäuser. Es entsteht somit eine erhöhte Lärmbelastung. Auch dies ist nicht tragbar. Die Tiefgaragenzufahrt muss an eine andere Stelle verlegt werden. In den ersten Planungen lag die Tiefgaragenzufahrt in der Mitte des Mehrfamilienblockes. Wieso weicht man davon ab? Auch hier müssen Lärmschutzmaßnahmen getätigt werden.

Zum Grundstück Schleckheimer Straße 60 ist kein Lärmschutz vorgesehen, dies habe ich bei noch keinem Supermarkt gesehen, der in der Wohnbebauung entstanden ist.

Ein Bebauungsplan soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen, dies tut diese Planung nicht.

Das Haus Schleckheimer Straße 60 ist für diese Gegend typisches Bruchsteinhaus. Auch nach Meinung vieler Nachbarn, Bekannten, Besuchern und Einwohnern von Kornelimünster ist es ein sehr schönes und besonders Haus, das nicht nur in Kornelimünster bekannt ist. Es prägt seit Jahrzehnten das Bild der Schleckheimer Straße. Durch die jetzige Planung würde das jetzige städtebauliche Bild zerstört. Es wird vollkommen zurückgedrängt und in der Planung nicht berücksichtigt, das Haus liegt quasi auf einer Insel. Die neue Bebauung muss sich an die vorhandene und ältere Bebauung anpassen.

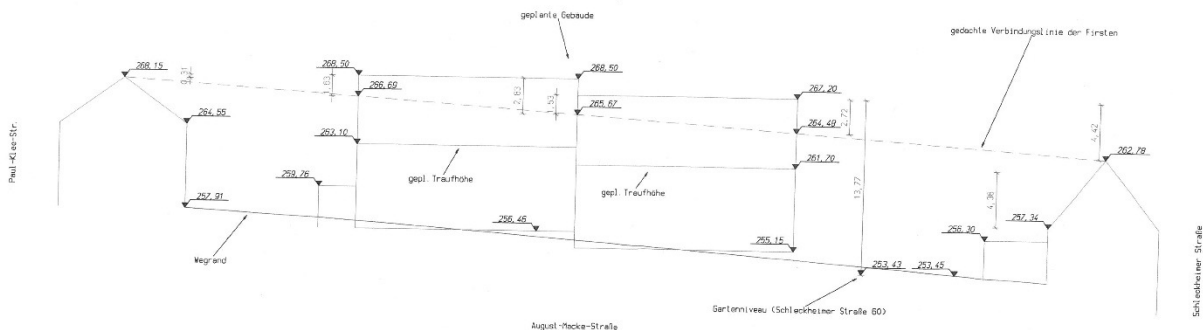
Zudem entfallen durch diese Planung auf der August-Macke-Straße und der Schleckheimer Straße Parkplätze. Die Parkplatz Situation in der August-Macke-Straße ist jetzt schon grenzwertig. Teilweise wird auf dem Bürgersteig und auf der Straße geparkt. Die Zuwegung der Feuerwehr wird hier stark behindert, wodurch im Notfall wertvolle Zeit verloren geht. Durch die geplante Tiefgarage und Garage entstehen lediglich 16 Stellplätze für 14 Wohneinheiten.

Obwohl es bei der ersten Bürgerbeteiligung im Frühjahr 2016 viele Einwendungen hinsichtlich der Höhe der Mehrfamilienhäuser, der Verkehrssicherheit und dem Wegfall der Parkplätze gab, wurde noch nicht mal ansatzweise etwas berücksichtigt. Bei solchen Projekten geht es auch um die Akzeptanz, insbesondere durch die direkten Anwohner.

Ich verschleiß mich nicht einer Bebauung dieses Grundstückes, aber man sollte auch auf die direkten Anwohner achten und nicht nur die Wünsche der Investoren berücksichtigen. Hier wird anscheinend alles dafür getan, den Investoren das Maximale zu bieten.

Ein Supermarkt ist an dieser Stelle nicht nur städtebaulich nicht zu verantworten, sondern auch aus lärmtechnischen- und verkehrlichen Gründen. Hinzu kommt noch, dass eine Tragfähigkeit meiner Meinung nach nicht erbracht ist. Da man auf Käufer aus anderen Orten setzt und davon ausgeht, dass diese ihr Kaufverhalten ändern und nicht mehr in Oberforstbach, Brand, Walheim oder Breinig einkaufen gehen.

Anlage:



Querschnitt August-Macke-Straße
 Maßstab 1:250
 Höhenangaben in m ü. NHN

Stellungnahme der Verwaltung zu 8:

Bedarf

Die Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren hat bereits seinerzeit dem Plangebiet eine zentrale Funktion zugewiesen.

In der Rahmenplanung wurde für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich und an der Haupteinschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höher bauliche Masse ergibt, geeignet. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen. Es wurde lediglich die Teile in verschiedene Bauabschnitte und Bauleitplanverfahren geteilt. Das ursprüngliche Konzept hat einen Geschosswohnungsbau über das ganze Plangelände vorgesehen in dem im Erdgeschoss der Ladenbereich sein sollte. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass sich kein Einzelhandelsbetreiber findet, der Einzelhandelsflächen in einem mehrgeschossigen Gebäude errichten möchte. Somit werden unterschiedliche Eigentümer den Wohnungsbau und den Discounter entwickeln.

In Kornelimünster ist ein Lebensmittelmarkt, der die Grundversorgung ausreichend sicherstellen kann, nicht vorhanden. Durch die Ansiedlung des Discountmarktes soll diesem Defizit entgegen gewirkt werden.

Ein Markt in Kornelimünster ist, wie von zahlreichen Bürgern auch dokumentiert, für Bevölkerungsgruppen, die nicht ausschließlich den Pkw zum Einkauf nutzen wollen und auch im Hinblick auf das Neubaugebiet Kornelimünster-West gewünscht.

Die Tragfähigkeit des Marktes wurde sowohl durch den Betreiber als auch gutachterlich geprüft.

Der engere Einzugsbereich des Marktes wird den Ort Kornelimünster mit einem Bevölkerungspotenzial von ca. 3.400 Einwohnern und einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 9,5 Mio. € umfassen. Hier wird eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 16 % prognostiziert.

In den umliegenden Ortschaften Oberforstbach/Schleckheim und Walheim wird eine Kaufkraftbindung von 3 bis 4 % erfolgen können, etwa 10 % des Umsatzes wird als diffuser Zufluss aus sonstigen Orten generiert werden.

Insgesamt wird eine tragfähige Umsatzleistung von ca. 3,4 Mio./Jahr erwartet.

Standortalternativen wurden ebenfalls geprüft. Geeignete Grundstücke mit einer entsprechenden Flächengröße und Verkehrsanbindung für einen solchen Markt stehen in Kornelimünster an anderer Stelle nicht zur Verfügung. Der Standort verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Eine Haltestelle des ÖPNVs ist im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Immissionsschutz (Schall /Abfall /Licht)

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnische Prognosegutachten erstellt, welches aufgrund der vorliegenden Eingaben von einem zweiten Gutachterbüro nochmal geprüft und ergänzt wurde. Als Grundlage für diese Überprüfung wurde auch das vorliegende Verkehrsgutachten ebenfalls überarbeitet. Es wurde sowohl eine aktuelle Verkehrszählung (Dienstag, 05.09.2017) durchgeführt als auch die MIV-Anteile erhöht. Damit wurde den Einwendungen Rechnung getragen.

Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte unter nachstehenden Rahmenbedingungen zu erwarten:

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf mindestens 15 m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich.
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeiten maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen.
- Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser nach dem Stand der Lärminderungstechnik.

Die Warnsignalisierung bei Rückwärtsfahrten der Lkw ist im Schallgutachten pauschal einbezogen. Für die fahrzeugeigenen Kühlaggregate der Lkw wurde eine A-Schalleistung von 97,4 dB(A) angesetzt. Ob das Signal beim Rückwärtsfahren ausgeschaltet werden kann, wird geprüft.

In den Ansätzen sind alle Nebengeräusche wie z.B. Durchfahrten (Parksuchverkehr) und Einkaufswagen enthalten. Es wurde für 650 - 660 Kunden pro Tag die Benutzung eines Einkaufswagens angesetzt.

Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Sollte sich die vorliegende Planung nochmal ändern, werden die Gutachten nochmals entsprechend angepasst. Nicht vertretbare Lärmimmissionen sind somit auszuschließen.

Der anfallende Abfall wird im Gebäude (Anlieferungsbereich) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Es kann daher nicht zu Geruchsbelästigungen kommen.

Die Beurteilung, wann Lichteinwirkungen zu erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft führen, kann nicht anhand allgemein gültiger Grenzwerte und Bewertungsmethoden vorgenommen werden, da solche weder durch Gesetz noch durch Rechtsverordnung bindend geregelt sind. Ob Lichtimmissionen zumutbar sind, ist daher unter Beachtung der Grundsätze, die die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelt hat, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Vorliegend sind bauseits geeignete technische Maßnahmen zu ergreifen. Störungen während der Nachtzeit können aufgrund der zulässigen Öffnungszeiten ausgeschlossen werden. Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Einfriedung / Schranke

Eine Einfriedung des Geländes wird in Bebauungsplan nicht festgesetzt, wobei schon alleine durch die erforderlichen Erdbewegungen dreiseitig Stützmauern / Schallschutz zu den Nachbargrenzen erforderlich werden. Zur Schleckheimer Straße ist ein Grün- bzw. Pflanzstreifen festgesetzt, so dass eine Zugänglichkeit des Geländes nur über die Zufahrt zum Discounter möglich ist. Eine Beschränkung dieser Zufahrt wird dem zukünftigen Betreiber freigestellt bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Verkehr

Untersuchungen zur Verkehrsmittelwahl der Kunden von Discountern zeigen für den motorisierten Verkehr eine Größenordnung zwischen 30% in integrierten Innenstadtlagen und 80% in isolierten Lagen am Stadtrand. Neben der Pkw-Verfügbarkeit beeinflusst auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad und zu Fuß die Verkehrsmittelwahl.

Die in der verkehrlichen Stellungnahme aufgeführten Ansätze zur Verkehrserzeugung basieren auf den Angaben der Studie des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: „Abschätzung der Verkehrserzeugung aus Vorhaben der Bauleitplanung“ (Bossert-Hoff) und der „Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ herangezogen.

Dort wird für derartige Einzelhandelsnutzungen und Lagen ein MIV-Anteil von 40-60% und eine Pkw-Besetzung von 1,2-1,4 angegeben. Ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf errechnet sich ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 650 - 660 Kunden/ Tag.

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmal überarbeitet und ergänzt.

Es wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes 974 „Kornelimünster-West/ August Macke-Straße“ auf das umliegende Straßennetz und insbesondere die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld ermittelt und dargestellt.

Als Einzugsgebiet für den Einzelhandelsstandort wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim, mit insgesamt ca. 6.000 EW berücksichtigt. Ca. 3.400 EW (57%) wohnen demnach im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für die beiden Stadtteile entsprechend differenziert angesetzt. Für den Standortstadtteil Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für den entfernt liegenden Stadtteil

Schleckheim wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt wurde im aktuellen Verkehrsgutachten ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75% berücksichtigt.

Für die Wohnbebauung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehre, von 78 Kfz-Fahrten/Tag bei 35 Einwohnern respektive 9 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert. Für die geplante Einzelhandelsnutzung werden zusammenfassend 768 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 77 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert, wobei 80% der Kundenverkehre tatsächliche Zusatzverkehre darstellen, da entsprechende Mitannahmeeffekte (*Verkehre die heute bereits im Zuge der Schleckheimer Straße unterwegs sind und zukünftig einen Zwischenstopp im Plangebiet haben werden*) an dieser Stelle zu erwarten sind.

Im aktuellen schalltechnischen Gutachten wurden diese Ansätze berücksichtigt.

Die knotenstrombezogenen Verkehrsbelastungsdaten für die Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld wurden aktuell an einem repräsentativen Werktag (Dienstag 05.09.2017) erhoben.

Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Zur Sicherung der Seite hin wurde dennoch eine Trendprognose auf das Jahr 2030 für die Schleckheimer Straße berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Zusatzverkehre durch das Vorhaben sowie einer Trendprognose 2030 liegt die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße bei ca. 3.800 Kfz/12h bzw. 434 Kfz/h. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an beiden untersuchten Knoten in sehr guter Qualität abwickelbar.

Es liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem sind östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinsel) geplant. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Schülerinnen und Schüler.

Geplante Wohnbebauung / Verschattung:

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet geben.

In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Genehmigungen werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung fest, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW sind keine Konflikte zu erwarten. Im Weiteren ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kornelimünster-West /August-Macke-Straße erfolgt, aufgrund der geringen Größe und der Innenbereichslage, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnungen als auch nicht störendem Gewerbe. Das wesentliche Merkmal eines Mischgebiets ist die Nutzungsmischung. Keine der beiden Hauptnutzungen darf insgesamt dominieren, obgleich in Teilbereichen eine der beiden Nutzungsarten durchaus überwiegen kann. Da im Mischgebiet MI 1 das Gewerbe (Einzelhandel) dominiert, müssen im Gebiet MI 2 die Wohnnutzungen dominieren.

Pkw-Verkehr an 4 Seiten des Hauses

Das Wohnhaus Schleckheimer Straße (Eckhaus) gehörte in der Vergangenheit zu dem Gelände einer Holzhandlung Körner. Nach Aufgabe dieser wurden für das Betriebsgelände und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche das Rahmenplankonzept Kornelimünster-West und im Weiteren der Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster-West, Schleckheimer Straße - aufgestellt. Ziel dieser Bauleitplanung war unter anderem auch die Ansiedlung eines Nahversorgers im Eckbereich Schleckheimer-Straße / August-Macke-Straße.

Die Tiefgaragenzufahrt hält einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze des Hauses Schleckheimer Straße 60 ein. Deren Quell- und Zielverkehr beträgt nach der Verkehrsstudie 78 Kfz-Fahrten pro Tag. Zur Nachtzeit sind nur vereinzelte Fahrten durch diese Wohnnutzungen zu erwarten.

Das aktuelle Schallgutachten setzt für die geplante Tiefgarage bzw. deren Rampe den Stand der Lärmminde- rungstechnik voraus:

- Tor der Tiefgarage ohne relevante Lauf- und Schließgeräusche
- Abdeckung der Regenrinnen mit verschraubten Gusseisenplatten
- Hochabsorbierende Ausführung nach ZTV-Lsw 06 [18] (Gruppe A3) beider Rampenwandseiten
- Eine möglichst glatte Fahrbahnoberfläche der Rampe z. B. aus Asphaltbeton oder glattem Pflaster ohne Fugen

Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Nicht vertretbare Lärmimmissionen sind somit auszuschließen.

Parkplätze August-Macke-Straße

Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindliche Planung“ dargestellt. Nicht destotrotz hat jedes Grundstück ein Recht auf Zufahrtsmöglichkeiten vom öffentlichen Verkehrsraum. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern würden weit mehr Parkplätze wegfallen, da dann je Wohneinheit eine Zufahrt erforderlich würde.

Unrechtmäßiges Parken kann durch ein Bauleitplanverfahren nicht verhindert werden.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

9. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 08.06.2017

Aachen, 08.06.2017

Bebauungsplan Kornelimünster West / August-Macke-Straße

Sehr geehrte Frau Hildersperger,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich auf die rechtlichen Ausführungen meines Bevollmächtigten Herrn RA Dr. Schidlowski, die mit separatem Schreiben vom 08.06.2017 erfolgen, verweisen.

Darüber hinaus möchte ich auf folgende Gesichtspunkte hinweisen, die ich bitte im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

I. Netto-Markt + Bäckerei

1. 600 – 700 Kunden pro Tag + lediglich 50 – 60% fahren den Markt mit dem Pkw an

Die Annahme, dass lediglich 50 – 60 % der Kunden den Markt mit dem Pkw anfahren ist nicht realistisch, da sie bedeutet, dass 40 – 50 % der Kunden ihre Einkäufe zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmittel nach Hause tragen. Die Kunden werden ihre Einkäufe vielleicht 100 m zu Fuß nach Hause tragen. Darüber hinaus werden aber die wenigsten ihre schweren Einkaufstaschen nach Hause tragen, sondern vielmehr mit dem Pkw fahren.

Die Aussagen von Seiten der Stadt Aachen und dem Investor des Netto-Marktes im Rahmen der Informationsveranstaltung am 20.04.2016, dass „der Netto-Markt“ auf die Autokundschaft angewiesen ist“, ist mit der Annahme, dass nur 50 - 60 % der Kunden mit dem Pkw kommen, nicht vereinbar.

Gespräche mit Nachbarn in der unmittelbaren Nachbarschaft des Netto-Marktes haben ergeben, dass bereits aus der unmittelbaren Umgebung die Anwohner mit dem Pkw zu dem Netto-Markt fahren werden. Dies z.B. weil sie mit dem Pkw an dem Markt vorbeifahren oder weil sie den Wocheneinkauf tätigen und dann nicht schwere Taschen oder Getränkekasten nach Hause tragen wollen.

Weiterhin ist bei den Gesprächen mit den Einwohnern von Kornelimünster aufgefallen, dass viele gesagt haben, dass sie nicht in dem Netto-Markt einkaufen gehen werden, weil sie grundsätzlich nicht im Netto einkaufen oder in anderen Geschäfte, z.B. in Oberforstbach oder in einen Vollversorger (Rewe, Edeka), einkaufen und auch weiterhin dorthin fahren werden, weil sie sowieso mit dem Pkw unterwegs sind und, weil

dort mehrere Geschäfte sind. Es ist zu hören, dass man nur im Netto einkaufen wird, wenn man mal ein oder zwei Teile vergessen hat. Darüber hinaus aber nicht.

In der Begründung zum BPlan (Seite 6) wird ausgeführt, dass eine fußläufige Erschließung des Netto-Marktes gewährleistet ist. Es besteht jedoch keine gute fußläufige Erreichbarkeit des Marktes, die die Annahme rechtfertigt, dass nur 50 – 60 % der Kunden mit dem Pkw kommen. Es besteht keine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Netto-Markt und der August-Macke-Straße, somit dem Baugebiet Kornelimünster-West/Schleckheimer Straße.

Die Topografie von Kornelimünster und Schleckheim im Verhältnis zu dem Netto-Markt spricht auch dagegen, dass die Kunden zu Fuß einkaufen gehen werden. Zwischen dem Netto-Markt und dem Marktplatz von Kornelimünster (in östlicher Richtung) liegen ca. 28 Höhenmeter. Zwischen dem Netto-Markt und der Aachener Straße in Schleckheim (in westlicher Richtung) liegen 31 Höhenmeter und zwischen dem Netto-Markt und der Benediktinerabtei (in nordwestlicher Richtung) liegen 12 Höhenmeter. Es ist nicht realistisch, dass die Kunden, insbesondere ältere Kunden, aus diesen Richtungen ihre Einkäufe zu Fuß nach Hause tragen.

2. Gemäß der ausgelegten Unterlagen nunmehr doch nur Einhausung der Laderampe und keine vollständigen Einhausung der Anlieferung

In der Begründung zum BPlan ist dargelegt, dass nur die Laderampe eingehaust ist.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 20.04.2016 hat der Vertreter des Investors für den Netto mitgeteilt, dass die Anlieferung komplett eingehaust wird, dergestalt, dass die Lkws vollständig in die Einhausung/ein Gebäude rein fahren, dass sich hinter dem Lkw ein Rolltor schließt, so dass die Be- und Entladevorgänge in einem geschlossenen Raum stattfinden und kein diesbezüglicher Lärm nach außen dringt. Die Stadt Aachen hat i.R.d. Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Seite 5, dritter Punkt ausgeführt: „Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust.“

Gemäß den nunmehr ausgelegten Unterlagen wird aber nur noch die Laderampe eingehaust. Die Anlieferung wird nicht eingehaust, erst recht nicht vollständig. Zur Vermeidung von Lärm für die umliegenden Anwohner, insbesondere in den frühen Morgenstunden, ist die Anlieferung aber komplett einzuhausen, dergestalt, dass der Lkw in der Einhausung hinter einem Tor vollständig verschwindet.

3. Pkw-Verkehr an 4 Seiten meines Hauses

Aufgrund der Planung wird mein Grundstück zu vier Seiten von Verkehr umringt; durch die Schleckheimer Straße, durch die August-Macke-Straße, durch die Tiefgarageneinfahrt zu den Mehrfamilienhäusern (gemäß verkehrlicher Stellungnahme 50 Fahrten pro Tag) sowie durch die Pkw und Lkw Ein- und Ausfahrt zum Gelände des Netto-Marktes. Es gibt somit keinen ruhigen Bereich mehr, weder im Garten noch im Haus.

Bzgl. der Zufahrt des Netto-Marktes wird sämtlicher Verkehr (Pkw-Einfahrt, PKW-Ausfahrt, Lkw-Zufahrt, Lkw-Ausfahrt) unmittelbar an meinem Grundstück vorbeigeführt. Aufgrund des damit verbundenen Lärms für mein Grundstück sind die Zufahrten von meinem Grundstück weg zu verlegen.

Bzgl. der Mehrfamilienhäuser führt der gesamte Tiefgaragenverkehr an der anderen Seite an meinem Grundstück vorbei. Diese Lärmbelastung ist für mich und meine Familie unzumutbar, so dass die Tiefgarageneinfahrt von meinem Grundstück weg zu verlegen ist.

In einer vorherigen Planung,

- war die Tiefgarageneinfahrt nicht rechts an den beiden Mehrfamilienhäusern -somit an meinem Garten -, sondern zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern;

- Die Pkw Ein- und Ausfahrten des Netto-Parkplatzes waren nicht links vom Parkplatz, somit unmittelbar neben meinem Haus, sondern auf der rechten Seite des Parkplatzes.

Somit sind die Ausführungen in den Begründungen zum BPlan, dass die Pkw und Lkw Ein- und Ausfahrten aufgrund der Bushaltestelle nur an dem bisherigen Standort gebaut werden können, nicht richtig.

4. Kein Lärmschutz bzgl. der unmittelbaren Nachbarn trotz diesbezüglicher Äußerung des Investors in der Infoveranstaltung am 20.04.2016

In Rahmen der Infoveranstaltung am 20.04.2016 hatte Herr Dieroff (Vertreter des Investors Netto-Markt) auf die Frage eines Anwohners geantwortet, dass man sich bzgl. des Lärmschutzes mit den unmittelbaren Nachbarn in Verbindung setzen wird. Dies ist aber – entgegen der ausdrücklichen Zusage - nicht geschehen.

Weiterhin ist im Rahmen der Infoveranstaltung mitgeteilt worden, dass die Lüftungen im Gebäude untergebracht werden sowie, dass der Parkplatz mit Flüsterasphalt asphaltieren wird. Ausweislich den ausgelegten Unterlagen wird „normaler“ Asphalt verwendet und die technischen Anlagen werden in Außenstellung auf der eingehausten Laderampe untergebracht.

Wenn ein Markt realisiert werden sollte, sollten zum Lärmschutz mindestens folgende Punkte geregelt werden:

- Lärmschutzwände zu den unmittelbaren Nachbargrundstücken
- Die Öffnungszeiten des Netto-Marktes und der Bäckerei sind zu begrenzen; werktags nicht vor 8.00 h und nicht länger als 20 h.
- Die Anlieferzeiten des Netto-Marktes und der Bäckerei sind zu beschränken; werktags nicht vor 7.00 h.
- Sonntags sind der Markt und die Bäckerei geschlossen, damit wenigstens ein Tag in der Woche Ruhe ist. Aufgrund der beiden Bäckereien im Ort, die sonntags geöffnet haben, besteht kein Bedarf, dass sonntags morgens noch eine dritte Bäckerei im Ort geöffnet hat.
- Das Piepen der Lkws beim Rückwärtsfahren (u.a. bei der Anlieferung) ist auszustellen. Der Investor hatte bei der Infoveranstaltung gesagt, dass das Abstellen des Piepens der Lkws kein Problem ist.
- Hinsichtlich des Belages des Parkplatzes sind Beläge zu verwenden, die nur sehr geringen Lärm verursachen, z.B. Flüsterasphalt auf dem gesamten Parkplatz, nicht nur die Fahrgassen.

Gemäß den Ausführungen meines Bevollmächtigten Herrn RA Dr. Schidlowski mit separatem Schreiben vom 08.06.2017, hält die Planung die Immissionsrichtwerte nicht ein, da das Schalltechnische Prognosegutachten von nicht richtigen bzw. unzureichenden Annahmen ausgeht, u.a. hinsichtlich der Fahrzeugbewegungen und der Einkaufswagenbox, sowie, da bei der schalltechnischen Berechnung ein Teil des Parkplatzes (Ein- und Ausfahrt) nicht berücksichtigt bzw. zurückgesetzt wurde.

Das Schalltechnische Prognosegutachten war, trotz der Hinweise der Stadt Aachen im Raum der Offenlage, nicht im Internet veröffentlicht.

5. Netto-Markt Ecke Monschauer Straße / Pascalstraße?

Im Jahr 2015 war im Gespräch war, dass neben dem bereits in Aachen-Brand bestehenden Netto-Markt, ein Netto-Markt an der Ecke Monschauer Straße/Pascalstraße entstehen soll und, dass von Seiten von Netto, dass bisherige Gelände am Nerscheider Weg einer anderen Nutzung zugeführt werden sollte. Ob dies noch aktuell ist, ist mir nicht bekannt. Ein Netto-Markt Monschauer Straße / Pascalstraße wäre nur 3,2 km (über Straßen, nicht Luftlinie) von dem in Kornelimünster geplanten Netto-Markt entfernt. Der Netto-Markt in Aachen-Brand ist von dem in Kornelimünster geplanten Netto-Markt 3,8 km/h (nicht Luftlinie) entfernt.

6. Kein Bedarf für eine dritte Bäckerei in Kornelimünster

Bedarf für eine dritte Bäckerei in Kornelimünster besteht nicht. In Kornelimünster sind bereits 2 Aachener Bäckereien ansässig (Leo der Bäcker und eine Verkaufsstelle der Bäckerei Drouven), in denen das gesamte Bäckereisortiment angeboten wird. Demnach ist Kornelimünster mit 2 Bäckereien vollumfänglich versorgt.

Beide bereits bestehenden Bäckereien haben sonntags geöffnet, so dass auch sonntags der Bedarf an Backwaren bereits bestens gedeckt ist.

Wenn überhaupt, würde in dem Netto-Markt eine sogenannte Backstube, wie sie in dem Netto-Markt in Aachen-Brand betrieben wird, vollkommen ausreichen.

7. Verkaufsfläche

Es ist Sorge dafür zu tragen, dass die in einem Mischgebiet maximal zulässige Verkaufsfläche von unter 800 qm, gegebenenfalls u.a. inklusive Bäckerei und Leergutannahme, eingehalten wird.

8. Netto-Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten durch Schranke oder Tor verschließen

In Ziffer 4.7 der Begründung zum BPlan wird ausgeführt, dass der Parkplatz des Netto-Markts, um Lärmbelastungen in der Ruhe- und Nachtzeit ausschließen, ggfs. mit einer Schrankenanlage verschlossen werden kann. Hier wird darum gebeten bereits jetzt dafür Sorge zu tragen, dass der Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten verschlossen ist, z.B. mit einer Schrankenanlage oder einem Tor (siehe Netto-Markt in Roetgen).

Bereits jetzt besteht in der Umgebung des Plangebietes ein Parkplatzmangel, so dass absehbar ist, dass Anwohner über Nacht auf dem Netto-Parkplatz parken werden. Bereits jetzt wird die rechte asphaltierte Ecke des zukünftigen Netto-Parkplatzes, die nicht eingezäunt ist, regelmäßig von Anwohnern als Pkw-Parkplatz genutzt. Durch die über Nacht auf dem Netto-Parkplatz parkenden Pkws wird die Nachtruhe nicht mehr gewährleistet sein.

Es wird angeregt, den Parkplatz zur Schleckheimer Straße hin mit einer für die Umgebung typischen Buchenhecke einzufrieden, so dass sich der Parkplatz des Marktes zumindest optisch besser einfügen würde.

9. Vermeidung von Lichtimmissionen durch Parkplatzbeleuchtung und Pylon

Ausweislich Ziffer 4.1, letzter Absatz der Begründung zum BPlan, ist im Rahmen der Einzelhandelsnutzung mit Lichtimmissionen durch Scheinwerfer und Leuchtreklame zu rechnen. Da die Fenster meines Hauses (Wohnzimmer + Schlafzimmer) zum dem Gelände des Netto-Marktes ausgerichtet sind und mein Haus unmittelbar neben dem Gelände des Netto-Marktes liegt, bitte ich bereits jetzt dafür Sorge zu tragen, dass Lichtimmissionen durch den Netto-Markt für mein Grundstück vermieden werden, z.B. durch möglichst geringe Leistung der Scheinwerfer, entsprechende Ausrichtung der Scheinwerfer und begrenzte Zeiten, in denen das Licht an ist (höchstens während der Dämmerung/Dunkelheit zu den Betriebszeiten).

Dies gilt u.a. auch für den Werbepylon, der nur wenige Meter von den Wohnzimmerfenstern und Schlafzimmerfenstern meines Hauses entfernt steht. Z.B. im Winter würde das Licht des Werbepytons und von Scheinwerfern bereits nachmittags in unser Wohnzimmer leuchten. Ebenso würde das Licht morgens, z.B. ins Schlafzimmer leuchten.

10. Schutz, der der Baumschutzsatzung unterliegenden Kiefer

Auf meinem Grundstück steht eine über 100 Jahre alte Kiefer, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geschützt ist. Die Kiefer steht 3,20 m entfernt von der Grenze zu dem Grundstück auf dem der Netto-Markt geplant ist. Die Krone der Kiefer ragt 3 m über die Grenze hinaus auf das Netto-

Nachbargrundstück. Entsprechend dem Kronenumfang ragt somit auch das Wurzelwerk der Kiefer auf das Nachbargrundstück. Zur Anlage des Unterbaus des Parkplatzes sind Ausschachtungsarbeiten von ca. 0,65 m Tiefe im Bereich der Baumkrone erforderlich. Hierbei ist darauf zu achten, dass das Wurzelwerk der Kiefer und damit der Baum selber nicht geschädigt werden, z.B. durch Suchgrabungen. Die Kiefer unterliegt der Baumschutzsatzung und ist nach Angaben des Baumsachverständigen Dr. Kutscheid vital.

11. Keine Geruchsbelästigungen

Die Gebäude sind so zu bauen, dass keine Gerüche von dem Markt (z.B. Müll) oder der Bäckerei, in der i.d.R. auch aufgebacken wird, nach außen dringen.

II. Mehrfamilienhäuser

Die zwei Mehrfamilienhäuser passen sich in die Umgebung, die ausweislich Ziffer 1.5 der Begründung zum BPlan aus einem kleinteiligen Einfamilienhausgebiet besteht, nicht ein. Die Häuser sind zu hoch. Die Topographie wird nicht berücksichtigt.

1. Mehrfamilienhäuser bis zu 2,80 m höher als gedachte Linie zwischen den unmittelbaren Nachbarhäusern

Zieht man – wie üblich – eine Linie zwischen meinem Haus und den Häusern Paul-Klee-Straße 2 – 4a, überragen die geplanten Mehrfamilienhäuser diese gedachte Linie an der niedrigsten Stelle um 1,50 m und an der höchsten Stelle um 2,80 m. Somit sind die beiden Mehrfamilienhäuser deutlich höher und zwar durchgängig.

Wenn man auf der Terrasse meines Hauses sitzt ist der First des Mehrfamilienhauses 13,80 m höher als meine Terrasse. Dies ist nicht zumutbar.

2. Mehrfamilienhäuser vermitteln Anschein von 4-Geschossigkeit

Aufgrund der Bauart sehen die Mehrfamilienhäuser aus als wären sie 4-geschossig. Ausweislich der ausgelegten Unterlagen wird „an den Giebelseiten der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar ist“. Gerade an den Giebelseiten sind aber die Nachbarhäuser, u.a. mein Haus, von der enormen Höhe betroffen sind. Die Giebelseiten sind aber auch gerade die Seiten der Häuser, die automatisch und mehrheitlich wahrgenommen werden, nämlich bei der Ein- und Ausfahrt in das Baugebiet Kornelimünster-West/Schleckheimer Straße über die August-Macke-Straße und, wenn man die Schleckheimer Straße befährt. Die Mehrfamilienhäuser sind im Verhältnis zu den beiden Straßen so ausgerichtet, dass man gerade auf die Giebelseite schaut. Die Vorderansicht des Hauses nimmt man nur wahr, wenn man vor dem Haus steht, ansonsten nicht.

Das erste Mehrfamilienhaus ist 4,40 m und das zweite Mehrfamilienhaus ist 5,70 m höher als mein Haus, das unmittelbar neben den Mehrfamilienhäusern steht. Dies ist in der Begründung nicht erwähnt, nur die Höhenunterschiede zu den anderen Nachbarhäusern. Gemäß Ziffer 2.3 der Festsetzungen dürfen die im BPlan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser durch nutzungsbedingte Anlagen, z.B. Solar – und Photovoltaikanlagen, sogar noch bis zu einer Höhe von maximal 1 m überschritten werden dürfen, so dass sich der Höhenunterschied auf 5,40 m bzw. 6,70 m erhöhen könnte.

Die beiden Mehrfamilienhäuser wirken, wenn man auf der Schleckheimer Straße steht, noch wichtiger, da der unmittelbar angrenzende Netto-Parkplatz bis zu 2,30 m tief eingegraben ist.

Die neben den Mehrfamilienhäusern liegende Bebauung ist auf eine 2-Geschossigkeit beschränkt. Alle diese vorherigen wichtigen Belange der Stadt Aachen werden nunmehr überwunden, nur damit die Bauherren aus der Fläche das Maximale rausholen können.

In einer vorherigen Planung, waren die beiden Mehrfamilienhäuser deutlich niedriger.

3. Keine durchgängige Traufhöhe

In der beschlussfassenden Sitzung des Planungsausschlusses hat Frau Hildersberger gesagt hat, dass der Höhenunterschied zwischen den Mehrfamilienhäusern zu meinem Haus nicht erwähnt wird, weil die Mehrfamilienhäuser nord-westlich von meinem Haus liegen und somit – nach Ansicht der Stadt Aachen - keine Verschattung vorliegt. Dies ist aber gerade keine Begründung, warum mein Haus bei der Frage des Einfügens der Mehrfamilienhäuser in die Umgebung nicht berücksichtigt wird.

In Ziffer 3.2 der Begründung zum BPlan ist ausgeführt, dass „eine durchgängige Traufhöhe entlang der Straße ein typisches Element einer städtebaulichen Einheitlichkeit ist, was damit aufgenommen werden soll.“ Zwischen meinem Haus und dem direkt daneben geplanten Mehrfamilienhaus ist ein **Unterschied in der Traufhöhe von 4,40 m**. Somit ist keine durchgängige Traufhöhe gegeben.

Warum wird mein Haus bei der Darlegung der Höhenunterschiede und der Einfügung des Mehrfamilienhauses in die Umgebung konsequent überhaupt nicht erwähnt und somit nicht einbezogen wird? Mein Haus ist bei der Frage des Einfügens zu berücksichtigen.

4. Bereits bestehender Parkdruck erhöht sich

Bereits derzeit besteht in dem Baugebiet Kornelimünster-West/Schleckheimer Straße ein Parkplatzmangel, dergestalt, dass die Bürgersteige zugeparkt werden. Durch den Bau der 14 Wohneinheiten werden mehr Pkws hinzukommen, als neue Parkplätze geschaffen werden (15 Tiefgaragenstellplätze + 1 Garage). Gleichzeitig fallen aber durch den Bau der Mehrfamilienhäuser auf der August-Macke-Straße ca. 2 öffentliche Parkplätze weg. Auf der Schleckheimer Straße fallen durch die Umgestaltung der Bushaltestelle und den Bau der Querungshilfe im Bereich der Häuser 67 – 83 ca. 10 Parkplätze weg.

5. Entwässerung / Lüftung der Tiefgarage

Das Grundstück, auf dem die Mehrfamilienhäuser stehen ist so zu Entwässerung, dass kein Wasser auf mein Grundstück fließt, u.a. nicht bei Starkregen.

Die Lüftung der Tiefgarage ist so zu bauen, dass sie nicht auch zu meinem Grundstück ausgerichtet ist und Immissionen verursacht.

III. Anmerkungen zur Gutachterlichen Stellungnahme zu der verkehrlichen Situation

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Situation, war trotz der Hinweise im Offenlage-Raum der Stadt Aachen, nicht veröffentlicht.

1.

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Situation basiert auf den nicht richtigen Annahmen (siehe oben + Schr. v. RA Dr. Schidlowski), dass der Netto nur 600- 700 Kunden pro Tag hat sowie, dass nur 50 – 60 % der Kunden den Markt mit dem Pkw anfahren werden. Folglich basieren alle weiteren Überlegungen der verkehrlichen Stellungnahme auf nicht tragfähigen Annahmen.

2. Verkehr aus dem Baugebiet Kornelimünster-West / Oberforstbacher Str. (geplanter Beginn der Erschließung 2018) nicht berücksichtigt

Zur Bestimmung der Verkehrsbelastung der Schleckheimer Straße basiert die Stellungnahme auf den Daten der Analysebelastungsdaten aus Februar 2012 für den Knotenpunkt Schleckheimer Str. / August-Macke-Str. Diese Analysebelastungsdaten aus Februar 2012 berücksichtigen aber nicht den zusätzlichen Verkehr der

durch den Bau von 140 Einfamilienhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser auf dem Gebiet des rechtskräftigen BPlan Kornelimünster-West / Oberforstbacher Straße (geplante Erschließung 2018) entstehen wird. Ein Großteil des Verkehrs des neuen Baugebietes Kornelimünster-West/Oberforstbacher Straße wird über die Schleckheimer Straße fließen. Die verkehrliche Stellungnahme geht somit von einer falschen Grundlage aus.

3. Erhöhung des bereits bestehenden Parkplatzmangels durch den Wegfall von ca. 12 Stellplätzen im öffentlichen Bereich

Bzgl. des Nahversorgers führt der Verfasser der gutachterlichen Stellungnahme in Ziffer 3 d aus, dass eine Erhöhung des Parkdruckes in den umliegenden Straßen nicht zu erwarten ist, da erfahrungsgemäß die Stellplatzzahlen an derartigen Einzelhandelsstandorten aus verkaufsstrategischen Gründen eher überdimensioniert sind. Dies ist jedoch vorliegend gerade nicht der Fall. Ausweislich der Planung sind ca. 50 Stellplätze vorgesehen, somit die Mindeststellplatzzahl für die Größe des Marktes. Demnach geht die Stellungnahme bei der Bewertung des Parkdrucks in den umliegenden Straßen von einer falschen Annahme aus.

Die Stellungnahme geht davon aus, dass in den beiden Mehrfamilienhäusern 12 Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist falsch, da ausweislich der Begründung zum BPlan 14 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Stellungnahme berücksichtigt nicht, dass auf der Schleckheimer Straße ca. 10 Parkplätze ersatzlos wegfallen, dass bereits jetzt ein Parkplatzmangel besteht sowie, dass durch den Bau der 14 Wohnungen tatsächlich mehr Pkw dazu kommen werden, als neuer Parkraum geschaffen wird (siehe oben Ziffer II, 4).

4. Einmündung Meischenfeld und Kumulation von Einfahrten/Einmündungen nicht erwähnt

Die Stellungnahme erwähnt überhaupt nicht die Einmündung der Straße Meischenfeld, die fast genau gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt des Netto-Marktes liegt, und damit die Problematik, dass auf ca. 40 m folgenden Verkehr vorliegen wird: Ein- und ausfahrenden Verkehr des Netto-Marktes + den ein- und ausfahrenden Verkehr des Meischenfelds + ca. 20 Meter weiter den ein- und ausfahrenden Verkehr der August-Macke-Straße + den aus beiden Fahrrichtungen kommenden Verkehr auf der Schleckheimer Straße.

5. Stellungnahme verkennt, dass tatsächlich ein erhöhter Querungsbedarf für Schüler besteht

Die Stellungnahme kommt in Ziffer 3 f zu dem Ergebnis dass „sofern an dieser Stelle erhöhter Querungsbedarf für Schüler etc. besteht, wäre ein entsprechendes Streckengebot (Anmerkung der Unterzeichnerin: Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h) an dieser Stelle durchaus sinnvoll.“

Gerade an dieser Stelle besteht tatsächlich ein erhöhter Querungsbedarf für Schüler, nämlich für die Schüler des Inda-Gymnasiums. Somit ist nach der verkehrlichen Stellungnahme, die Einführung einer Geschwindigkeit auf 30 km/h sinnvoll.

Hinzu kommt – was die Stellungnahme nicht berücksichtigt -, dass der Schulweg vieler Grundschüler entlang der Schleckheimer Straße führt. Dass die Schleckheimer Straße als Schulweg gefährlich ist, hat sich Anfang des Jahres leider gezeigt, als ein Schüler auf der Schleckheimer Straße/Steinkauplatz auf dem Schulweg von einem Pkw angefahren wurde.

Auch, wenn dieses nicht Gegenstand des Planverfahrens ist, rege ich an, auf der Schleckheimer Straße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h einzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 9:

Kundenverkehre

Untersuchungen zur Verkehrsmittelwahl der Kunden von Discountern zeigen für den motorisierten Verkehr eine Größenordnung zwischen 30% in integrierten Innenstadtlagen und 80% in isolierten Lagen am Stadtrand. Neben der Pkw-Verfügbarkeit beeinflusst auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad und zu Fuß die Verkehrsmittelwahl.

Die in der verkehrlichen Stellungnahme aufgeführten Ansätze der Verkehrserzeugung basieren auf den Angaben der Studie des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: „Abschätzung der Verkehrserzeugung aus Vorhaben der Bauleitplanung (Bosserhoff)“ und der „Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) „Hinweise

zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ herangezogen. Dort wird für derartige Einzelhandelsnutzungen und Lagen ein MIV-Anteil von 40-60% und eine Pkw-Besetzung von 1,2-1,4 angegeben. Ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf errechnet sich, gemäß gutachterlicher Einschätzung, ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 650 - 660 Kunden/Tag.

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der Einwendungen aus der Öffentlichkeit überarbeitet und ergänzt.

Als Einzugsgebiet für den Einzelhandelsstandort wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim, mit insgesamt ca. 6.000 EW berücksichtigt. Ca. 3.400 EW (57%) wohnen demnach im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für die beiden Stadtteile entsprechend differenziert angesetzt. Für den Standortstadtteil Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für den entfernt liegenden Stadtteil Schleckheim wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt wurde im aktuellen Verkehrsgutachten ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75% berücksichtigt.

Damit wird den Bedenken hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl Rechnung getragen.

Anlieferung

In Verbindung mit der Tiefgarage der angrenzend geplanten Wohnbebauung wird die Anlieferung zur westlich angrenzenden Bebauung abgeschirmt. Gemäß dem Schallgutachten wird eine Einhausung der Laderampe auf mindestens 15 m Länge vorausgesetzt. Weiterhin wird entlang der westlichen Grenze eine Schallschutzwand errichtet.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die nachstehenden Aufführungen zum Lärmschutz wird hingewiesen.

Die Einhaltung der zulässigen Beurteilungspegel an den jeweiligen Immissionspunkten wird sichergestellt.

Pkw-Verkehr an 4 Seiten des Hauses

Das Wohnhaus Schleckheimer Straße der Einwander gehörte in der Vergangenheit zu dem Gelände der Holzhandlung Körner. Nach Aufgabe dieser wurden für das Betriebsgelände und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche das Rahmenplankonzept Kornelimünster-West und im Weiteren der Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster-West, Schleckheimer Straße - aufgestellt. Ziel dieser Bauleitplanung war unter anderem auch die Ansiedlung eines Nahversorgers im Eckbereich Schleckheimer-Straße / August-Macke-Straße.

Die Tiefgaragenzufahrt hält einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze des Hauses Schleckheimer Straße 60 ein. Deren Quell- und Zielverkehr beträgt nach der Verkehrsstudie 78 Kfz-Fahrten pro Tag. Zur Nachtzeit sind nur vereinzelte Fahrten durch diese Wohnnutzungen zu erwarten.

Das aktuelle Schallgutachten setzt für die geplante Tiefgarage bzw. deren Rampe den Stand der Lärmminde- rungstechnik voraus:

- Tor der Tiefgarage ohne relevante Lauf- und Schließgeräusche
- Abdeckung der Regenrinnen mit verschraubten Gusseisenplatten
- Hochabsorbierende Ausführung nach ZTV-Lsw 06 [18] (Gruppe A3) beider Rampenwandseiten
- Eine möglichst glatte Fahrbahnoberfläche der Rampe z. B. aus Asphaltbeton oder glattem Pflaster ohne Fugen

Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Unzumutbare Lärmimmissionen sind hier jedoch auszuschließen.

Naturgemäß sind Eckgrundstücke mehr von Verkehrsflächen umgeben. Darüber hinaus war bereits mit der Veräußerung der Grundstücke bekannt, dass dort ein Siedlungsschwerpunkt entsteht soll und somit nicht die klassische Situation von Einfamilienhäuser mit einem hohen Anteil an Gärten vorgesehen wird. Nicht desto trotz werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt.

Lärmschutz zu den unmittelbaren Nachbarn

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnische Prognosegutachten erstellt, welches aufgrund der vorliegenden Eingaben von einem zweiten Gutachter nochmal geprüft und ergänzt wurde. Als Grundlage für diese

Überprüfung wurde auch das vorliegende Verkehrsgutachten überarbeitet. Es sowohl eine aktuelle Verkehrszählung (Dienstag, 05.09.2017) durchgeführt als auch die MIV-Anteile erhöht. Damit wurden den Einwendungen Rechnung getragen.

Alle angrenzenden Wohngebäude wurden in die Betrachtung zum Schallschutz aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte unter nachstehenden Rahmenbedingungen zu erwarten.

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf mindestens 15 m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich.
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeiten maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen.
- Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser nach dem Stand der Lärminderungstechnik.

Netto-Markt Ecke Monschauer Straße

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kein Bedarf für eine dritte Bäckerei

Grundsätzlich wird die Ansiedlung einer Bäckerei in Verbindung mit dem Discounter angestrebt. Dies stellt allerdings nur eine Option dar und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Verkaufsfläche

In Mischgebieten sind grundsätzlich nur kleinflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten

Eine Einfriedung des Geländes wird in Bebauungsplan nicht festgesetzt, wobei schon alleine durch die erforderlichen Erdbewegungen dreiseitig Stützmauern / Schallschutz zu den Nachbargrenzen erforderlich werden. Zur Schleckheimer Straße ist ein Grün- bzw. Pflanzstreifen festgesetzt, so dass eine Zugänglichkeit des Geländes nur über die Zufahrt zum Discounter möglich ist. Eine Beschränkung dieser Zufahrt wird dem zukünftigen Betreiber freigestellt bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Vermeidung von Lichtimmissionen

Die Beurteilung, wann Lichteinwirkungen zu erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft führen, kann nicht anhand allgemein gültiger Grenzwerte und Bewertungsmethoden vorgenommen werden, da solche weder durch Gesetz noch durch Rechtsverordnung bindend geregelt sind. Ob Lichtimmissionen zumutbar sind, ist daher unter Beachtung der Grundsätze, die die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelt hat, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Vorliegend sind bauseits geeignete technische Maßnahmen zu ergreifen. Störungen während der Nachtzeit können aufgrund der zulässigen Öffnungszeiten ausgeschlossen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Schutz der Kiefer

Bisher wurde die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Rotbuche betrachtet. Die Vitalität des Baumes wurde gutachterlich untersucht. Das Wurzelwerk der Rotbuche war von einem Pilz (Riesenporling) befallen, der die Standsicherheit des Baumes gefährdet hat. Da die Verkehrssicherheit des Baumes nicht mehr in ausreichender Form gewährleistet war, wurde dieser inzwischen gefällt.

Hinsichtlich der Kiefer werden entsprechende Schutzmaßnahmen, ggfs. unter gutachterlicher Begleitung, getroffen. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Grünflächenamt.

Geruchsbelästigungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und diesem wird gefolgt.

Mehrfamilienhäuser

Die Rahmenplanung Kornelimünster West hat seinerzeit dem Plangebiet eine untergeordnete zentrale Funktion zugewiesen. Mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und einer gegenüber der Umgebung höheren Dichte sollte dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen.

In dieser Rahmenplanung wurde für das Plangebiet bereits ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen.

Der nunmehr geplante Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung in der Umgebung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet geben.

In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Genehmigungen werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung fest, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW sind keine Konflikte zu erwarten. Im Weiteren ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Der Entwurf der Wohnbebauung sieht insgesamt 14 Wohnungen vor. Für diese sind 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 Garagenstellplatz vorgesehen. Demgegenüber werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Die August-Macke-Straße ist so angelegt worden, dass von beiden Seiten die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Mit jeder baulichen Nutzung, die auch für das Plangebiet seit Jahren angestrebt wird, sind für das Umfeld Veränderungen zu erwarten. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, auch als Doppel- oder Reihenhaus, müssten wesentlich mehr Parkplätze entfallen, da die Tiefgarage entfallen würde.

Entwässerung / Lüftung der Tiefgarage

Die Forderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Parkdruck

In der August-Macke-Straße werden durch die geplanten Zufahrten der Wohnbebauung 1 bis 2 öffentliche Parkplätze wegfallen. Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindliche Planung“ dargestellt. Nichtsdestotrotz hat jedes Grundstück ein Recht auf Zufahrtsmöglichkeiten vom öffentlichen Verkehrsraum. Es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht eine Erschließung/Zufahrt von der August-Macke-Straße auszuschließen.

Innerhalb der Schleckheimer Straße sind - im Abschnitt des Plangebietes - nach derzeitigem Kenntnisstand keine öffentlichen Parkplätze vorhanden.

Gutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Situation

Da sich der Eingabesteller umfassend auf die verkehrliche Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung bezieht, muss diese ja zugänglich gewesen sein.

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmal überarbeitet und ergänzt.

Nördlich der August-Macke-Straße wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 812 „Kornelimünster-West/ Oberforstbacher Straße“ ein Wohngebiet erschlossen. Die Erschließung dieses Wohngebietes erfolgt vornehmlich nach Norden an die Oberforstbacher Straße sowie westlich der August-Macke-Straße an die Schleckheimer Straße. Über die August-Macke-Straße werden lediglich ca. 6, an der Franz-Marc-Straße gelegene Wohneinheiten, als Ergänzung des bereits umgesetzten B-Plan 840, erschlossen. Eine Durchfahrt von der August-Macke-Straße zur Oberforstbacher Straße durch das Plangebiet 812 wird gemäß diesbezüglicher B-Plan-Satzung baulich unterbunden.

Basierend auf diesen Annahmen ergeben sich in der August-Macke-Straße somit 41 zusätzliche Kfz-Fahrten/Tag respektive 5 zusätzliche Kfz-Fahrten in der Nachmittagsspitzenstunde aus dem B-Plan 812.

Die knotenstrombezogenen Verkehrsbelastungsdaten für die Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld wurden aktuell an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, 05.09.2017) erhoben.

Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Zur Sicherung der Seite hin wurde dennoch eine Trendprognose auf das Jahr 2030 für die Schleckheimer Straße berücksichtigt. Ebenso wurden die Baugebiete im Umfeld in die Betrachtung eingestellt.

Unter Berücksichtigung der gutachterlich ermittelten Zusatzverkehre durch das Vorhaben sowie einer Trendprognose 2030 liegt die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße bei ca. 3.800 Kfz/12h bzw. 434 Kfz/h.

Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an beiden untersuchten Knoten in sehr guter Qualität abwickelbar.

Weiterhin liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem sind östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinsel) geplant. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler.

Die Fahrstreifenbreite im Bereich der Querungshilfe beträgt 3,25m. Die Querungshilfe ist 2,50m breit. Gemäß den prognostizierten Verkehrsbelastungen durchfährt über den 12h-Zeitraum - fahrstreifenbezogen - im Mittel alle 23 sec., in der nachmittäglichen Spitzenstunde alle 16 sec., ein Fahrzeug den Bereich der Querungshilfe. Unter Berücksichtigung einer reduzierten Fußgänger-Schrittgeschwindigkeit von 1,0m/sec. würde das Queren eines Fahrstreifens ca. 3,5 sec. in Anspruch nehmen. Aufgrund der mittleren Zeitlücken von 16 – 23 sec. ist ein Queren der Fahrbahn in diesem Bereich auch für Fußgänger mit geringer Schrittgeschwindigkeit in der Regel unkritisch.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. RA Stein & Partner mbH als Vertreter Schleckheimer Straße, 08.06.2017

Gegen den derzeit offenliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 974 Kornelimünster West - August-Macke-Straße erheben wir für unsere Mandantin folgende Einwendungen:

Frau [REDACTED] Eigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes Schleckheimer Straße [REDACTED]. Dieses grenzt an das Plangebiet an. Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes

vor. Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsnutzungen mit Hauptsortimenten, die in der Aachener Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, zulässig. In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es hierzu, dass Kornelimünster über ca. 3.400 Einwohner verfüge. Die Grundversorgung sei nicht sichergestellt. Es bestehe das konkrete Ansiedlungsinteresse für die Errichtung eines Netto-Discountmarktes. Die Tragfähigkeit des Marktes sei durch den zukünftigen Betreiber geprüft worden. Als Einzugsgebiet seien dabei die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim mit ca. 6.000 Einwohnern berücksichtigt worden. Die Kundenfrequenz werde pro Tag mit rund 650 kalkuliert. Im Weiteren wird auf ein schalltechnische Prognosegutachten verwiesen. Die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet sowie die Auswirkungen des geplanten Discounters auf die unmittelbare und geplante Wohnbebauung seien betrachtet worden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser in Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner vom 18.10.2016 gelangt zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte am Gebäude unserer Mandantin (IP 4) eingehalten werden. Der Gutachter gelangt zu einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) bei einem zulässigen Immissionsrichtwert von 55 dB(A). Die gutachterlichen Feststellungen vermögen das Ergebnis des Gutachtens jedoch nicht zu tragen.

1. Unter den von ihm herangezogenen Vorschriften und Richtlinien führt der Gutachter die DIN 4109 mit Stand November 1989 auf (S. 4 des Gutachtens). Diese DIN liegt jedoch in einer Fassung vom Juli 2016 vor.
2. Der vom Gutachter gewählte Immissionsansatz ist unzutreffend.

a) Parkplatz

Der Gutachter berücksichtigt Zuschläge für die Parkplatzart und die Impulshaltigkeit um den durch Einkaufswagen verursachten Lärm zu erfassen. Dabei wird jedoch nicht angegeben, in welcher Anzahl Einkaufswagen verwendet werden. Darüber hinaus wird im Planentwurf die Lage der Einkaufswagen-Sammelbox nicht festgesetzt. Sowohl durch die Anzahl der verwendeten Einkaufswagen als auch die konkrete Lage der Sammelbox können jedoch für das Grundstück unserer Mandantin erhebliche Lärmimmissionen verursacht werden.

b) Der Gutachter geht auf S. 10 seines Gutachtens davon aus, dass an Werktagen 650 Bewegungen zu berücksichtigen sein sollen. An Sonntagen seien 200 Pkw-Bewegungen zu berücksichtigen. Dabei stützt er sich auf Angaben des Betreibers. Es bleibt offen, welche Betreiberangaben dem Gutachter vorlagen. Im Zentren- und Nahversorgungs-konzept 2015 der Stadt Aachen wird für Kornelimünster ausgeführt, dass die Ansiedlung eines Marktes an einem geeigneten Standort möglich sei. Die Tragfähigkeit und die Tragfähigkeit des Marktes seien jedoch im Einzelfall nachzuweisen. Nach der erwähnten Begründung des Bebauungsplanes soll die Tragfähigkeit des Marktes geprüft worden sein. Die entsprechende Untersuchung wurde nicht offengelegt. Über die vom Betreiber in Ansatz gebrachten Grundlagen kann daher nur spekuliert werden. Eine Bewegungshäufigkeit von 650 Fahrzeugbewegungen werktäglich ist jedoch erkennbar unzutreffend. Die Begründung des Bebauungsplanes geht von 600 bis 700 Kunden täglich aus. Der Anteil der Kunden, die den Standort mit einem Kfz anfahren, soll 50 – 60 % betragen. Außerdem sei der Markt nur Zwischenziel, so dass einen „Mitnahmeeffekt“ von 20 % berücksichtigt werden müsse. Diese Annahmen sind unzutreffend. Der Gutachter verweist auf die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage). Diese habe er für seine Feststellungen herangezogen. Die Bayerische Parkplatzlärmstudie geht von einer Bewegungshäufigkeit bei einem Discounter von 0,17 aus. Dabei wird ein Beurteilungszeitraum von 16 Stunden zugrunde gelegt. Es wird ausdrücklich ausgeführt (S. 84 der Parkplatzlärmstudie, Tabelle 33), dass sich die Werte für die Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde auf den jeweiligen Beurteilungszeitraum, nicht auf die Öffnungszeit beziehen. Von den Anhaltswerten sollte nur in begründeten Ausnahmefällen nach unten abgewichen werden. Das Ingenieurbüro Graner + Partner geht in seiner Untersuchung von einem Wert von 0,063 aus und weicht erheblich nach unten von der Parkplatzlärmstudie ab, ohne dass eine entsprechende Begründung genannt wird. Da nach der Begründung des Bebauungsplanes Kornelimünster selbst lediglich über 3.400 Einwohner verfügt und der Tragfähigkeit des Marktes eine Einwohnerzahl von 6.000 zugrunde gelegt wurde, kann bereits aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht davon ausgegangen werden, dass ein hoher Anteil der Kunden den Markt fußläufig erreichen kann. Auch die in Kornelimünster selbst wohnenden Einwohner können den Markt nicht sämtlich fußläufig erreichen.

Der Gutachter geht im Widerspruch zu der Parkplatzlärmstudie bei der Ermittlung der Bewegungen von den Öffnungszeiten des Marktes aus. Bezugsgröße ist nach der Parkplatzlärmstudie jedoch der Beurteilungszeitraum. Dieser beträgt 16 Stunden. Demgegenüber geht das Ingenieurbüro Graner + Partner von Öffnungszeiten von 13 Stunden aus. Da kein begründeter Ausnahmefall vorliegt, ist die Parkplatzlärmstudie uneingeschränkt anwendbar. Es ergibt sich somit folgende Bewegungshäufigkeit:

$$0,17 \times 800 \text{ m}^2 \times 16 \text{ Stunden} = 2.176 \text{ Bewegungen.}$$

Selbst wenn man lediglich von Öffnungszeiten von 13 Stunden ausgeht, ergeben sich täglich 1.768 Bewegungen. Sowohl bei 2.176 Bewegungen als auch bei 1.768 Bewegungen ist von einer deutlichen Erhöhung der Beurteilungspegel und damit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

- c) Nach der gutachterlichen Stellungnahme zur verkehrlichen Situation der IGEPA Verkehrstechnik GmbH vom 23.09.2016 sind Lieferverkehre von vier Lkw-Fahrten/Tag anzunehmen. Dies wurde in die Begründung des Bebauungsplanes (S. 11) übernommen. Der Gutachter berücksichtigt jedoch nur zwei Lkw-Fahrten/Tag (S. 11 des Gutachtens). Dabei bleibt auch offen, ob es sich um einen Durchschnittswert oder Maximalwert handeln soll. Zu den Fahrten zur Belieferung des Marktes sind auch weitere Lkw-Fahrten wie z. B. Abholung (Altpapier etc.) zu berücksichtigen. Dies ist offenbar nicht geschehen.
3. Nach der als einschlägig zu bezeichnenden Veröffentlichung des bayerischen Landesamtes für Umwelt **„Beurteilung anlagenbezogener Verkehrsgeräusche“** (link zur PDF https://www.lfu.bayern.de/laerm/doc/anlagen_verkehrsgeraeusche.pdf) sind

„Fahrzeuggeräusche auf einem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Anlage entstehen, ...gem. TA Lärm Nr. 7.4 Absatz 1 Satz 1 dem Anlagengeräusch zuzurechnen....

Die Ein- und Ausfahrt wird begrenzt durch die Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Das Fahrzeug nimmt nicht mehr am öffentlichen Verkehr teil, wenn seine erste Achse den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Fahrzeug nimmt am öffentlichen Verkehr teil, sobald die letzte Achse sich auf dem öffentlichen Verkehrsweg

befindet. Unter Verkehrsweg ist hier die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr zu verstehen, nicht der Fußgängerweg.“

Ausweislich der dem Gutachten des Büros Graner + Partner beigefügten Anlage 1 wurde für die Pkw-Geräusche nur der Parkplatz, jedoch keine Ein- und Ausfahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Die Parkplatzfläche ist sogar im Bereich der Ein- und Ausfahrt zurückgesetzt. Gleiches gilt für die Lkw-Fahrspur. Diese endet direkt an der Grundstücksgrenze. Unter Berücksichtigung der o.g. Definition zur Teilnahme am öffentlichen Verkehr ist die Linienschallquelle Lkw-Fahrspur mindestens jeweils um 20m zu verlängern sowie eine zusätzliche Linienschallquelle Pkw-Fahrspur zu ergänzen.

Abweichend von der unter Ziffer „9. Qualität der Prognose“ des Gutachtens getroffenen Darstellung sind in dem verwendeten Emissionsansatz tatsächlich keinerlei Sicherheiten enthalten. Der verwendete Emissionsansatz weicht in der Menge der berücksichtigten Parkvorgänge sowie bei der Ein- und Ausfahrtsituation erheblich von den einschlägigen Vorgaben und Empfehlungen ab. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der zu beurteilenden Auslastung der Anlage. Maßgeblich für die Beurteilung ist die bei zweckbestimmter Nutzung regelmäßig zu erwartende Maximalauslastung und nicht eine gemittelte Auslastung. Die Auslastung vor Feiertagen oder in der Weihnachtszeit kann ggf. als sog. seltenes Ereignis eingestuft werden. Im vorliegenden Fall eines Netto-Marktes ist der regelmäßig wiederkehrende Aktionstag mit einem besonders attraktiven Warenangebot maßgeblich für die Beurteilung der Anlage. Die im Gutachten für dieses Szenario verwendete Anzahl von 325 Kunden, die den Markt mit dem Pkw anfahren ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen nicht plausibel.

Da der Immissionsrichtwert am Immissionspunkt IP-4 bereits vollständig ausgeschöpft ist, führt eine sachgerechte Berücksichtigung dieser Emissionen bei den geringen Abständen zur Ein- und Ausfahrt am Hause meiner Mandantin zwangsläufig zu einem erheblichen Überschreiten des Immissionsrichtwertes.

4. Im MI 2 ist im südwestlichen Bereich eine Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Diese liegt unmittelbar neben dem Garten des Grundstücks unserer Mandantin und damit neben dem Ruhebereich des Grundstücks. Die zu erwartenden Zu- und Abfahrverkehre bei beabsichtig-

ten 15 Tiefgaragenstellplätzen führen zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

5. Der Gutachter geht davon aus, dass im Mischgebiet MI 2 nur Wohnnutzung erfolgen wird. Dies ist planerisch nicht gesichert. Im MI 2 ist ebenfalls gewerbliche Nutzung zulässig (siehe zur Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe innerhalb eines Mischgebietes Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 6, Rn. 1.1 ff.). Demnach hat der Gutachter auch etwaigen Gewerbelärm im Mischgebiet MI 2 zu betrachten.
6. Im Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes heißt es (S. 14), dass die Anlieferung des Marktes einzuhausen sei. Entsprechende Ausführungen finden sich im Gutachten des Büros Graner + Partner nicht.

Stellungnahme der Verwaltung zu 10:

Mischgebietsfestsetzung / Tragfähigkeit

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsfläche für den Siedlungsbereich Kornelimünster-West. Das städtebauliche Ziel für dieses Gelände ist die Ansiedlung eines Mischgebietes, in dem ein Nahversorger in fußläufiger Nähe des Siedlungsbereiches und in Kornelimünster untergebracht werden kann. Die angestrebte Nutzung ist als wohngebietsverträglich zu bewerten.

Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch nicht störendem Gewerbe. Das wesentliche Merkmal eines Mischgebiets ist die gleichgewichtige Nutzungsmischung. Keine der beiden Hauptnutzungen darf insgesamt dominieren, obgleich in Teilbereichen eine der beiden Nutzungsarten durchaus überwiegen kann. Solange im Mischgebiet MI 1 das Gewerbe (Einzelhandel) dominiert, kann für das Gebiet MI 2 keine gewerbliche Nutzung genehmigt werden.

Die Tragfähigkeit des Marktes wurde sowohl durch den zukünftigen Betreiber als auch gutachterlich (BBE-Handelsberatung Köln) geprüft.

Der engere Einzugsbereich des Marktes wird den Ort Kornelimünster mit einem Bevölkerungspotenzial von ca. 3.400 Einwohnern und einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 9,5 Mio. € umfassen. Hier wird eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 16 % prognostiziert.

In den umliegenden Ortschaften Oberforstbach/Schleckheim und Walheim wird eine Kaufkraftbindung von 3 bis 4 % erfolgen können, etwa 10 % des Umsatzes wird als diffuser Zufluss aus sonstigen Orten generiert werden. Insgesamt wird eine tragfähige Umsatzleistung von ca. 3,4 Mio./Jahr erwartet.

Schallgutachten

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnische Prognosegutachten erstellt, welches aufgrund der vorliegenden Eingaben von einem zweiten Gutachterbüro nochmal geprüft und ergänzt wurde. Alle angrenzenden Wohngebäude wurden in die Betrachtung zum Schallschutz aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte unter nachstehenden Rahmenbedingungen zu erwarten.

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf mindestens 15 m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich.
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeit maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen.

- Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser nach dem Stand der Lärminderungstechnik. Unter diesen Voraussetzungen wird am Gebäude der Einwender ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) erreicht. Die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straßenverkehr Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße) wurde im Schallgutachten vom 18.10.2016 untersucht. Danach treten innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplangebietes Nr. 974 nur die Lärmpegelbereiche I und II nach DIN 4109 auf, die bei Neubauten wegen geringer Anforderungen nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Vom Gutachter wurde die Auslegung der Lärmpegelbereiche nach der derzeit noch bauaufsichtlich eingeführten, aber vom DIN-Ausschuss bereits zurückgezogenen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 durchgeführt. Dazu ist festzustellen, dass es in der für viele Jahre geltenden Bauleitplanung durchaus angezeigt ist, nach der Neufassung der Norm vorzugehen, auch wenn die geplante bauaufsichtliche Einführung noch aussteht. Es besteht wie grundsätzlich bei gültigen DIN-Normen die rechtliche Vermutung, dass sie die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ widerspiegeln.

Bezogen auf den konkreten Fall des Bebauungsplanes Nr. 974 ist allerdings festzustellen, dass die Lärmpegelbereiche nach beiden Normfassungen identisch sind, weil der Unterschied Tag/Nacht der Straßenverkehrsgeräusche bei etwa 10 dB liegt. Unterschiede erhält man nur bei geringeren Tag/Nacht-Differenzen wie beispielsweise an Bahnstrecken, Autobahnen usw.

Da auch die nach aktueller Verkehrsuntersuchung um bis zu ca. 10 % höheren Verkehrsbelastungen der Schleckheimer Straße nur eine Pegelerhöhung < 0,5 dB mit sich bringen, gelten die Lärmpegelbereiche des Schallgutachtens vom 18.10.2016 unverändert.

Einkaufswagensammelbox

In den Ansätzen des aktuellen Schallgutachtens sind alle Nebengeräusche wie z.B. Durchfahrten (Parksuchverkehr) und Einkaufswagen enthalten. Es wurde für 650 - 660 Kunden pro Tag die Benutzung eines Einkaufswagens angesetzt. Eine Verortung wurde bereits im bisherigen Schallgutachten untersucht. Konkretisiert wird dies im Baugenehmigungsverfahren.

Verkehrserzeugung

Untersuchungen zur Verkehrsmittelwahl der Kunden von Discountern zeigen für den motorisierten Verkehr eine Größenordnung zwischen 30% in integrierten Innenstadtlagen und 80% in isolierten Lagen am Stadtrand. Neben der Pkw-Verfügbarkeit beeinflusst auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad und zu Fuß die Verkehrsmittelwahl.

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der Einwendungen aus der Öffentlichkeit nochmal überarbeitet und ergänzt.

Als Einzugsgebiet für den Einzelhandelsstandort wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim, mit insgesamt ca. 6.000 EW berücksichtigt. ca. 3.400 EW (57%) wohnen demnach im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für die beiden Stadtteile entsprechend differenziert angesetzt. Für den Standortstadtteil Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für den entfernt liegenden Stadtteil Schleckheim wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt wurde im aktuellen Verkehrsgutachten ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75% berücksichtigt.

Für die Wohnbebauung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehre, von 78 Kfz-Fahrten/Tag bei 35 Einwohnern respektive 9 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert. Für die geplante Einzelhandelsnutzung werden zusammenfassend 768 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 77 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde prognostiziert, wobei 80% der Kundenverkehre tatsächliche Zusatzverkehre darstellen, da entsprechende Mitannahmeeffekte (*Verkehre die heute bereits im Zuge der Schleckheimer Straße unterwegs sind und zukünftig einen Zwischenstopp im Plangebiet haben werden*) an dieser Stelle zu erwarten sind.

Parkplatznutzung

Es ist richtig, dass in den vorliegenden Gutachten von der Bayerischen Parkplatzlärmstudie abgewichen wird. Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist grundsätzlich eine - von der Rechtsprechung anerkannte - sachgerechte Grundlage für die anzunehmende Häufigkeit der Stellplatznutzungen bei unter-

schiedlichen Betriebstypen. Allerdings liefert sie nur generelle Anhaltspunkte und ist nicht allgemeinverbindlich, weshalb sie eine konkrete Beurteilung nicht zu ersetzen vermag. Vorliegend erfolgte im Rahmen des Verkehrsgutachtens und einer Verträglichkeitsanalyse eine konkrete Betrachtung, die die spezifischen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Der engere Einzugsbereich des Marktes wird Kornelimünster mit einem Bevölkerungspotenzial von ca. 3.400 Einwohnern und einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 9,5 Mio. € umfassen. Hier wird eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 16 % prognostiziert. In den umliegenden Ortschaften von Oberforstbach/Schleckheim und Walheim wird eine Kaufkraftbindung von 3 bis 4 % erfolgen können, etwa 10 % des Umsatzes wird als diffuser Zufluss aus sonstigen Orten generiert werden. Insgesamt wird eine Umsatzleistung von ca. 3,4 Mio./Jahr erwartet.

Ausgehend von diesen 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf wird ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 650 - 660 Kunden/ Tag erwartet.

Der MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr) wird im Verkehrsgutachten für Kornelimünster und die umliegenden Orte differenziert angesetzt. Für Kornelimünster wird ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für die entfernter liegenden Stadtteile wird der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt ergibt sich daraus ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75%. Die mittlere Pkw-Besetzung wird mit 1,3 Kunden/Pkw angenommen. Weiterhin ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass 20% dieser MIV-Kunden den Standort als Zwischenziel, auf dem Weg zu einem weiteren Ziel, anfahren (Mitnahmeeffekt). Dieser Mitnahmeeffekt ist Mindestwert zu betrachten. Denn damit wird unterstellt, dass 4 von 5 Fahrten zum Netto-Markt als Zielverkehr zu bewerten ist und nur 20 % der Einkäufe bei Netto durch Kunden erfolgen, die den Besuch mit anderen Aktivitäten koppeln und deshalb per se im Straßennetz unterwegs sind.

Nach der Rechtsprechung lässt sich ein realitätsnahes Betriebsgeschehen regelmäßig - und so auch hier - auch aufgrund von gutachterlichen Betrachtungen modellieren.

Der direkte Zufahrtsbereich (Ein/Ausfahrt) ist im aktuellen Gutachten mit dem kompletten Verkehrsaufkommen als Straßengeräuschquelle mit 30 km/h nach RLS-90 berücksichtigt.

Tiefgaragenzufahrt

Die Tiefgaragenzufahrt hält einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze des Hauses Schleckheimer Straße 60 ein. Deren Quell- und Zielverkehr beträgt nach der Verkehrsstudie 78 Kfz-Fahrten pro Tag. Zur Nachtzeit sind nur vereinzelte Fahrten durch diese Wohnnutzungen zu erwarten.

Das aktuelle Schallgutachten setzt für die geplante Tiefgarage bzw. deren Rampe den Stand der Lärmreduzierungstechnik voraus:

- Tor der Tiefgarage ohne relevante Lauf- und Schließgeräusche
- Abdeckung der Regenrinnen mit verschraubten Gusseisenplatten
- Hochabsorbierende Ausführung nach ZTV-Lsw 06 [18] (Gruppe A3) beider Rampenwandseiten
- Eine möglichst glatte Fahrbahnoberfläche der Rampe z. B. aus Asphaltbeton oder glattem Pflaster ohne Fugen

Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Unzumutbare Lärmimmissionen sind somit auszuschließen.

Einhausung der Anlieferung

Gemäß dem Schallgutachten wird eine Einhausung des Anlieferbereichs auf mindestens 15 m Länge gemäß vorausgesetzt. Ein Tor ist nicht erforderlich. Weiterhin empfiehlt das aktuelle Gutachten die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand über Oberkante Parkplatz auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60.

Die vorgesehene Einhausung der Anlieferung verringert die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit der Ladetätigkeit. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße.04.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren ,

Seit dem 4. Juli 1989 sind meine Frau und Ich Eigentümer des Hauses Schleckheimer Str. 69 und stellen mit Erschrecken fest , was da alles auf uns zu kommt. Das ein Lebensmitteldiscounter kommen mußte , ist seit Jahren überfällig. Warum wurde der nicht gebaut , als man die übrigen Häuser gebaut hatte ? Verglichen mit ähnlichen Discountern in der Nähe von Kornelimünster , ist schon mal der Parkplatz viel zu klein , und ich kann mir das „ Gehupe „ bei der Parkplatzsuche jetzt schon vorstellen. Unter Anderem finde ich die Parkplatzlärmstudie nicht so in Ordnung wie dargestellt. Die Fahrzeugbewegungen stimmen nicht. 600-700 Kunden stimmen nicht weil zu wenig. Auch eine Anlieferung von 2 LKW kann ich mir nicht vorstellen wenn man beim Einkaufen in anderen Märkten sieht , was dort abgeht.

Für einen Schallschutz zur Schleckheimerstr. Hin , scheint kein Platz mehr zu sein , und es sieht ja auf dem Plan aus , als ob keine Fahrzeuge mehr rechts und links parken können.

Wohin also mit den PKW's der Anlieger ? Dann wird also in Zukunft zumindest abends / nachts auf dem NETTO Gelände geparkt. Die Streitereien zwischen Marktleitung und Anliegern ist also vorprogrammiert.

Um ein „ wildes Parken „ zu verhindern , müßte dann auf jeden Fall nach Schließung des Marktes eine Schranke (zeitgesteuert) das Parken verhindern. Scheinbar ist hier aber nichts geplant.

Ferner kann ich mir das Verkehrschaos vorstellen wenn morgens die Schulbusse ankommen und hunderte Kinder aussteigen während LKW's und PKW `s sich zur Einfahrt drängeln.

In Roetgen hat man auf dem neuen ALDI Parkplatz zumindest 2 Ein und Ausfahrten gemacht , nämlich für die Rechts und die Linksabbieger. Klappt ganz gut , weil die BUNDESSTRASSE 258 schon mal um einiges breiter als die Schleckheimerstr. ist.

Die kleine Verkehrsinsel als Übergang für die Fußgänger ist in meinen Augen nur eine Gewissensberuhigung nur für den Planer.

Sie glauben doch wohl nicht , daß scharenweise die Kinder morgens und nachmittags über diese Insel zur Haltestelle strömen !

Ich lebe seit 76 Jahren in Kornelimünster und über 40 Jahre insgesamt auf der Schleckheimerstraße.

Bis 1970 hatte ich selbst ein Geschäft am Korneliusmarkt. In dieser Zeit war das Sterben des Einzelhandels schon in vollem Gange , zumindest in Kornelimünster. Kurios aber , daß in den Nachbarorten Walheim und Breinig der Handel aufblühte.

Der kleine Supermarkt Westkauf , später Tengemann , den ein Herr Hansen baute , war für damalige Verhältnisse schon zu klein bemessen.

Dann hat sich aber nichts mehr hier im Stadtteil getan. In den Jahrzehnten hat sich mittlerweile auch die ältere Generation ohne PKW daran gewöhnt , daß man auf diesem Friedhof hier nichts mehr einkaufen kann , und versorgt sich teilweise über Freunde und Bekannte seine Lebensmittel woanders.

Anmerken möchte ich noch , daß die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser nicht in das Bild passen wo nahezu nur Einfamilienhäuser stehen , und wenn erst mal angefangen wird Kornelimünster West II mit ca. 140 Häusern zu vergrößern , dann reicht der NETTO Markt mit seinen „ paar Parkplätzen „ eh nicht mehr.

Ich hoffe nur , daß sich viele Anwohner brieflich geäußert haben.

Stellungnahme der Verwaltung zu 11:

Lebensmitteldiscounter

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsfläche für den Siedlungsbereich Kornelimünster-West. Das städtebauliche Ziel für dieses Gelände ist die Ansiedlung eines Mischgebietes, in dem ein Nahversorger in fußläufiger Nähe des Siedlungsbereiches und in Kornelimünster untergebracht werden kann.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Konzepte untersucht, die für das Gelände Einzelhandel und Wohnen vorsahen. Es kam jedoch nicht zu einer Konkretisierung der Planungsabsichten.

In der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 15.09.2010 wurde dann von allen Parteien die Befürchtung geäußert, dass eine Wohnbebauung ohne Einzelhandel gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sein könnte. Um das städtebauliche Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgers zu sichern, wurde dem Planungsausschuss eine Veränderungssperre empfohlen, um durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Entwicklung einer Wohnbebauung und eines Nahversorgers zu sichern.

Verkehr

Untersuchungen zur Verkehrsmittelwahl der Kunden von Discountern zeigen für den motorisierten Verkehr eine Größenordnung zwischen 30% in integrierten Innenstadtlagen und 80% in isolierten Lagen am Stadtrand. Neben der Pkw-Verfügbarkeit beeinflusst auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad und zu Fuß die Verkehrsmittelwahl.

Die in der verkehrlichen Stellungnahme aufgeführten Ansätze zur Verkehrserzeugung basieren auf den Angaben der Studie des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: „Abschätzung der Verkehrserzeugung aus Vorhaben der Bauleitplanung“ (Bossert-Hoff) und der „Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ herangezogen.

Dort wird für derartige Einzelhandelsnutzungen und Lagen ein MIV-Anteil von 40-60% und eine Pkw-Besetzung von 1,2-1,4 angegeben. Ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformentypischen Bon von 17 € je Einkauf errechnet sich ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 650 – 660 Kunden/ Tag.

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der Einwendungen nochmal überarbeitet und ergänzt. Als Einzugsgebiet für den Einzelhandelsstandort wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim, mit insgesamt ca. 6000 EW berücksichtigt. Ca. 3400 EW (57%) wohnen demnach im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für die beiden Stadtteile entsprechend differenziert angesetzt. Für den Standortstadtteil Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 60% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für den entfernter liegenden Stadtteil Schleckheim wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt wurde im aktuellen Verkehrsgutachten ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,9%, aufgerundet: 75% berücksichtigt.

Für die Wohnbebauung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehre, von 78 Kfz-Fahrten/Tag bei 35 Einwohnern respektive 9 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagspitzenstunde prognostiziert. Für die geplante Einzelhandelsnutzung werden zusammenfassend 768 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 77 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagspitzenstunde prognostiziert, wobei 80% der Kundenverkehre tatsächliche Zusatzverkehre darstellen, da entsprechende Mitannahmeeffekte (Verkehre die heute bereits im Zuge der Schleckheimer Straße unterwegs sind und zukünftig einen Zwischenstopp im Plangebiet haben werden) an dieser Stelle zu erwarten sind.

Die knotenstrombezogenen Verkehrsbelastungsdaten für die Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld wurden aktuell an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, 05.09.2017) erhoben.

Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Zur Sicherung der Seite hin wurde dennoch eine Trendprognose auf das Jahr 2030 für die Schleckheimer Straße berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Zusatzverkehre durch das Vorhaben sowie einer Trendprognose 2030 liegt die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße bei ca. 3.800 Kfz/12h bzw. 434 Kfz/h. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an beiden untersuchten Knoten in sehr guter Qualität abwickelbar.

Parkplatz / Schranke

Eine Einfriedung des Geländes wird in Bebauungsplan nicht festgesetzt, wobei schon alleine durch die erforderlichen Erdbewegungen dreiseitig Stützmauern / Schallschutz zu den Nachbargrenzen erforderlich werden. Zur Schleckheimer Straße ist ein Grün- bzw. Pflanzstreifen festgesetzt, so dass eine Zugänglichkeit des Geländes nur über die Zufahrt zum Discounter möglich ist. Eine Beschränkung dieser Zufahrt wird dem zukünftigen Betreiber freigestellt bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Mit jeder baulichen Nutzung, die auch für das Plangebiet seit Jahren angestrebt wird, sind für das Umfeld Veränderungen zu erwarten, wobei sich die Parksituation für die Anlieger nicht wesentlich verändern wird. Grundsätzlich sind die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Verkehrssicherheit

Es liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem sind östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinsel) geplant. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler.

Die Fahrstreifenbreite im Bereich der Querungshilfe beträgt 3,25m. Die Querungshilfe ist 2,50m breit. Gemäß den prognostizierten Verkehrsbelastungen durchfährt über den 12h-Zeitraum - fahrstreifenbezogen - im Mittel alle 24 sec., in der nachmittäglichen Spitzenstunde alle 15 sec., ein Fahrzeug den Bereich der Querungshilfe. Unter Berücksichtigung einer reduzierten Fußgänger-Schrittgeschwindigkeit von 1,0m/sec. würde das queren eines Fahrstreifens ca. 3,5 sec. in Anspruch nehmen. Aufgrund der mittleren Zeitlücken von 15 – 24 sec. ist ein queren der Fahrbahn in diesem Bereich auch für Fußgänger mit geringer Schrittgeschwindigkeit in der Regel unkritisch.

Mehrfamilienhäuser

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet gegeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.