

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1077/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35065-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.01.2019
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<p>Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</p>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
12.12.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 974 – Kornelimünster West/ August-Macke-Straße – sowie die Städtebaulichen Verträge zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der folgenden Vorlagen einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage:

- FB61/0586/WP17 – Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung/ Offenlagebeschluss
- FB61/0850/WP17 – Ergebnis der Offenlage/ Beschluss zur erneuten Offenlage
- FB61/0944/WP17 – Ergebnis der Offenlage/ Beschluss zur erneuten Offenlage
- FB61/1077/WP17 – Ergebnis der erneuten Offenlage/ Empfehlung zum Satzungsbeschluss
- FB61/1077/WP17-2 – Ergänzungsvorlage zu FB61/1077/WP17

Nachdem der Planungsausschuss bereits am 04.11.2010 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst hatte, wurden den Gremien im August/September im Rahmen einer Programmberatung die Entwürfe zu einem Discounter und einer Wohnbebauung auf dem Brachgelände zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße vorgelegt.

Der Planungsausschuss beschloss am 27.08.2015, die Verwaltung mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a mit einem städtebaulichen Vertrag zu beauftragen, die Bezirksvertretung schloss sich am 02.09.2015 diesem Beschluss aus bezirklicher Sicht an.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger und Bürgerinnen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 18.04.2016 bis 29.04.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt, am 20.04.2016 wurde eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. Die betroffenen Behörden wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Am 09.02.2017 hat sich der Planungsausschuss mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beschäftigt und wie folgt beschlossen:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim hatte am 18.01.2017 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 08.05.2017 bis zum 09.06.2017 statt, parallel dazu fand die Behördenbeteiligung statt.

Mit dem Ergebnis der Offenlage hat sich die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim in ihrer Sitzung am 31.01.2018 befasst und dem Planungsausschuss den Beschluss einer erneuten Offenlage sowie dem Rat der Stadt die Zurückweisung der nicht berücksichtigten Stellungnahmen empfohlen.

Der Planungsausschuss hatte die Verwaltung zunächst beauftragt, Gespräche mit dem Investor zu führen mit dem Ziel, die Errichtung eines Nahversorgers verbindlich abzusichern. Mit dem Investor wurden daraufhin Regelungen besprochen, die in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden. Auf dieser Grundlage beschloss der Planungsausschuss am 17.05.2018 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 974 und sprach ebenfalls eine Empfehlung zur Zurückweisung der nicht berücksichtigten Stellungnahmen an den Rat aus.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 statt. Bei der Auslegung der Gutachten wurden an den ersten drei Tagen versehentlich nicht aktuelle Fassungen verwendet. Aus Rechtssicherheitsgründen wurde die öffentliche Auslegung daher vom 17.09.2018 bis 19.10.2018 wiederholt.

Im gleichen Zeitraum wurden auch die betroffenen Behörden erneut an der Planung beteiligt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim hat am 28.11.2018 über das Ergebnis dieser erneuten Offenlage beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Der Planungsausschuss wird sich in seiner Sitzung am 10.01.2019 mit dem Bebauungsplanverfahren beschäftigen, das Ergebnis der Beratung wird in der Ratssitzung mitgeteilt.

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag Discounter (Entwurf)

Städtebaulicher Vertrag Wohnbebauung (Entwurf)

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Entwurf – Stand 20.12.2018 –

Discounter

Planverwirklichungsvertrag

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

zwischen der
Stadt Aachen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Beigeordneten Prof. Dr. Manfred Sicking
(nachfolgend)

- Stadt -

und der
INDEKEU-HEYLEN Immobilien GbR
vertreten durch
Herrn Dr. Dr. René Joseph J. Heylen und
Frau Marleen Indekeu
Weg nar AS 155
3600 Genk - Belgien
(nachfolgend)

- Vorhabenträgerin -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße - in diesem Plangebiet.

Präambel

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Aachen-Kornelimünster-Walheim im Westen von Kornelimünster. Das Gebiet liegt im Eckbereich Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und umfasst die Grundstücke, Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Nr. 1535, 1695 und 1698 mit einer Größe von rd. 5.160 qm. Das Gebiet gliedert sich in zwei Bereiche mit zwei Eigentümern. Der nordöstliche Bereich mit dem geplanten Nahversorger wurde unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 974 von der INDEKEU-HEYLEN Immobilien GbR erworben. Entlang der August-Macke-Straße ist zusätzlich eine Wohnbebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern durch einen anderen Investor geplant. Der Bebauungsplan soll die aktuelle Planung der Errichtung eines kleinflächigen Nahversorgers im Osten und zweier Mehrfamilienhäuser im Westen ermöglichen.

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 Plangebiet ist von Wohnbebauung vorwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren umgeben.

Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt über die Schleckheimer Straße. Ebenfalls ist das Erreichen des Plangebietes durch eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr möglich. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt über die Schleckheimer Straße.

Die FN Projekte GmbH hat im Interesse der Bebauung des Grundstücks Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstück 1698 am 12.01./09.02.2016 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt getroffen und beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Satzungsverfahren Nr. 974 eingeleitet.

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

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Bebauungsplan Nr. 974 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2 a-c),
- c) „Verkehrsuntersuchung“, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, vom 05.02.2018 (Anlage 3)
- d) „Markt- und Standortanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Schleckheimer Straße/ August-Macke-Straße in Aachen Kornelimünster“, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, von Januar 2018 (Anlage 4)
- e) „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 974 –Schleckheimer Straße/August-Macke-Straße der Stadt Aachen“, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom 07.02.2018 (Anlage 5)
- f) Grüngestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 974 –Schleckheimer Straße/ August-Macke-Straße vom 08.11.2018 (Anlage 6)
- g) Plankostenvereinbarung mit der FN-Projekte, Bornheim, vom 12.01./09.02.2016 (Anlage 7)

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 974,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten,
 - c) die Errichtung und der Betrieb eines kleinflächigen Nahversorgers
 - d) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - e) die Stellung von Sicherheiten,
 - f) die Zahlung von Vertragsstrafen,
 - g) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 974 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

Teil A – Planverwirklichung

§ 3 Bauvorhaben

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 974 (Anlagen 2a-c) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung eines kleinflächigen Nahversorgers mit dazugehörigen Stellplatzflächen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aufgrund des von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens nach den Regelungen des Bebauungsplanes sowie dieses Vertrages.
- (2) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) für das in § 3 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht –

- einzureichen. Die Stadt darf im laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einfordern, die Voraussetzung für eine evtl. Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den im Zusammenhang mit dem Vorhaben durch die Vorhabenträgerin nach Wirksamwerden dieses Vertrages gestellten Bauantrag entgegenzunehmen und darauf hinzuwirken, dass eine Baugenehmigung schnellstmöglich erteilt werden kann.
 - (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in § 3 bezeichnete Vorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung innerhalb von achtzehn Monaten fertig zu stellen.
 - (5) Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Fristen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Stellung einer Bürgschaft in Höhe von 60.000,- € gemäß § 7. Hierbei entfallen 10.000,- € auf die Nichteinhaltung der Frist zur Bauantragstellung und 50.000,- € auf die Fertigstellungsfrist.
 - (6) Werden die jeweiligen Fristen nach Abs. 2 und 4 nicht eingehalten, wird die Stadt eine evtl. Aufhebung des Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen. Ein Anspruch auf Entschädigung der Vorhabenträgerin für diesen Fall besteht nicht.

§ 5 Umweltbelange/Ausgleich

- (1) Schutzgut Pflanzen
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in den Ziffern 5.1, 5.2. und 5.4 der schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sowie der Vorgaben des Grüngestaltungsplanes (Anlage 6) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben:
 - a) 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 (1 Stück/qm; mit Ballen 60-100 cm)
 - b) 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 (1 Stück/qm; mit Ballen 60-100 cm). In diese Gehölzpflanzung sind mind. 6 Stück Hochstämme (z.B. Feldahorn, Sommerlinde, Hainbuche) - 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. Die Baumpflanzstellen sind gemäß den FLL Gütevorschriften (6 qm offene Pflanzfläche pro Baum, 12 cbm Baumsustrat) auszuführen.
 - c) Die Flachdächer sind mit mind. 350 qm extensiver Dachbegrünung auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen
 - d) Nach Fertigstellung der Grünanlagen mit Bepflanzung ist dies dem Fachbereich Umwelt (FB 36/200) anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
 - e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
 - f) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Der Ablauf der 3-jährigen Anwuchspflege für die Bäume/Sträucher nach lit. a) bis b) ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
 - g) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m, zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu be-

achten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.

- h) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgesetzten sowie die sonstigen Pflanzungen nach dem Grüngestaltungsplanes (Anlage 6) spätestens in der auf die Schlussabnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- i) Sollte die Vorhabenträgerin den Verpflichtungen nach lit. a) bis c) schuldhaft nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt höchstens 38.000,00 € an die Stadt – Bauverwaltung -. Diese Vertragsstrafe wird nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Bauverwaltung – innerhalb von vier Wochen fällig.
Sie gliedert sich wie folgt:
 - aa) Nichtbepflanzung der Flächen A1 und A2 = 10.000 €
 - bb) Nichtbepflanzung des Flachdaches (350 qm x 80 €) = 28.000 €Die Sicherung der Vertragsstrafe erfolgt über eine Bürgschaft.

(2) Schutzgut Boden

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 BBodSchV 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 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einhalten. Die Einhaltung der Werte ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

(3) Schutzgut Wasser

- a) Wegen des Geländegefälles wird der zu erstellende Baukörper stark in das Gelände einschneiden, sodass auch die hoch wasserdurchlässigen Kohlenkalke davon betroffen sein werden. Sollten bei den Aushubarbeiten die Kohlenkalke freigelegt oder angeschnitten werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, diese unverzüglich mit Bentonitmatten abzudecken.
- b) Vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens ist von der Vorhabenträgerin ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, „Koordinierungsstelle Abwasser (FB 61/702)“, abzustimmen. Anschließend ist dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Gewässerschutz, seitens der Vorhabenträgerin eine Stellungnahme zum aufgestellten Entwässerungskonzept in Form des Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ (Stand 01.12.2016) vorzulegen.

(4) Schutzgut Mensch

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) zur Einhaltung folgender Regelungen:

- a) Die Betriebszeit des Lebensmitteldiscounters liegt zwischen maximal 6.00 Uhr und maximal 22.00 Uhr und die Ladenöffnungszeiten maximal von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr.
- b) Die Anlieferung findet ausschließlich in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr statt.
- c) Die Ausführung der Fahrgassen des Pkw-Parkplatzes erfolgt in Asphalt.
- d) Die Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discounters erfolgt gemäß Schallgutachten auf mindestens 15 m Länge.
- e) Es erfolgt die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand (ab Oberkante des Parkplatzes) auf der Südwestgrenze des Parkplatzes zum Wohngebäude gemäß Schallgutachten.
- f) Die schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen gemäß den vorliegenden Schallgutachten werden eingehalten.

(5) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- a) Für die o.g. Flächen sind Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern bislang nicht durchgeführt worden, so dass diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist. Auf der Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen sind jedoch keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen,

Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

- b) Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Vor Beginn der Bauarbeiten ist diese Überprüfung durch den Vorhabenträger bei der Bauverwaltung der Stadt Aachen zu beantragen. Der Vorhabenträger führt die vorbereitenden Maßnahmen durch, welche für die Überprüfung erforderlich sind (z. B. Freischneiden von Bewuchs, Bodenabtrag bis zum gewachsenen Erdreich). Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) verwiesen.
- c) Zur Kriminalprävention sollen neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

§ 6 Planungskosten

Die Vorhabenträgerin haftet gesamtschuldnerisch mit der FN-Projekte GmbH für die Zahlung des sich aus der mit der FN-Projekte GmbH am 12.01./09.02.2016 geschlossenen Plankostenvereinbarung ergebenden Betrages. Die Sicherstellung erfolgt in Form einer Bürgschaft gem. § 7.

Teil B – Schlussbestimmungen

§ 7 Sicherheitsleistung

(1) Vertragserfüllungsbürgschaft

- a) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 99.000,- € (in Worten: neunundneunzigtausend EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:
- | | |
|---|------------|
| aa) Vertragsstrafe für Nichteinhaltung Bauantrags-/Durchführungsfrist | 60.000,- € |
| bb) Vertragsstrafe für nicht realisierte Dachbegrünung | 28.000,- € |
| cc) Vertragsstrafe für nicht realisierte Bepflanzung | 10.000,- € |
| dd) Planungskosten | 1.000,- € |
- c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- d) Nachdem die Schlußabnahme der Baumaßnahme durch den Fachbereich Bauaufsicht durchgeführt wurde, erfolgt die Bürgschaftsrückgabe zu Abs. 1, lit. b) lit. aa) durch die Stadt – Bauverwaltung - .
- e) Die Bürgschaftsrückgabe zu Abs. 1, lit. b) lit. bb) und cc) erfolgt durch die Stadt – Bauverwaltung -, nachdem die Pflanzmaßnahmen durch den Fachbereich Umwelt abgenommen wurden.
- f) Nach vollständiger Zahlung der Planungskosten erfolgt die Rückgabe der Bürgschaft nach Abs. 1, lit. b) lit. dd) durch die Stadt –Bauverwaltung-.
- g) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, der Vorhabenträgerin schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen der Vorhabenträgerin das In-

solvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offenen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen.

§ 8 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 974 getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 9 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 10 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in § 5 Abs. 2 vereinbarten Pflichten und Bindungen in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung den Erwerbern der Grundstücke aufzuerlegen. Mit notarieller Übertragung dieser Pflichten und Bindungen ist die Vorhabenträgerin aus ihrer entsprechenden Haftung entlassen.

§ 11 Vorkaufsrecht

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 4 Wochen nach Rechtswirksamkeit des am UR-Nr.:..... beurkundeten Kaufvertrages eine notarielle Vereinbarung über die Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechtes, und zwar für jeden Verkaufsfall, zugunsten der Stadt Aachen rechtswirksam abzuschließen. Das Vorkaufsrecht soll im Grundbuch mit Rang nach den Baufinanzierungsmitteln eingetragen werden.

§ 12 Kündigungsrecht

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

§ 13 Salvatorische Klausel

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

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 974 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den
Vorhabenträgerin

.....
(Dr. Dr. René J. J. Heylen)
Gesellschafter

.....
(Marleen Indekeu)
Gesellschafterin

Aachen, den
Stadt Aachen

In Vertretung

.....
(Marcel Philipp) (Prof. Dr. Manfred Sicking)
Oberbürgermeister Beigeordneter

ENTWURF

Entwurf – Stand 20.12.2018 –

Wohnbebauung

Planverwirklichungsvertrag

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

zwischen der
Stadt Aachen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Beigeordneten Prof. Dr. Manfred Sicking
(nachfolgend)

- Stadt -

und der
R+M Immobilien GbR
vertreten durch
Herrn Reiner Walter Eulen und
Herrn Marc Armin Eulen
Ginggasse 27
53347 Alfter
(nachfolgend)

- Vorhabenträgerin -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße - in diesem Plangebiet.

Präambel

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Aachen-Kornelimünster-Walheim im Westen von Kornelimünster. Das Gebiet liegt im Eckbereich Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und umfasst die Grundstücke, Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Nr. 1535, 1695 und 1698 mit einer Größe von rd. 5.160 qm. Das Gebiet gliedert sich in zwei Bereiche mit zwei Eigentümern. Entlang der August-Macke-Straße ist die Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das Grundstück wurde unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 974 von der R+M Immobilien GbR erworben. Im nordöstlichen Bereich ist die Bebauung mit einem kleinflächigen Nahversorger durch einen anderen Investor vorgesehen. Der Bebauungsplan soll die aktuelle Planung der Errichtung eines kleinflächigen Nahversorgers im Osten und zweier Mehrfamilienhäuser im Westen ermöglichen.

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 Plangebiet ist von Wohnbebauung vorwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren umgeben.

Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt über die Schleckheimer Straße. Ebenfalls ist das Erreichen des Plangebietes durch eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr möglich. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt über die Schleckheimer Straße.

Die FN Projekte GmbH hat im Interesse der Bebauung des Grundstücks Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstücke 1535 und 1695 am 12.01./09.02.2016 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt getroffen und beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt

hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Satzungsverfahren Nr. 974 eingeleitet.

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

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Bebauungsplan Nr. 974 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2 a-c),
- c) „Verkehrsuntersuchung“, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, vom 05.02.2018 (Anlage 3)
- d) „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 974 –Schleckheimer Straße/August-Macke-Straße- der Stadt Aachen“, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom 07.02.2018 (Anlage 4)
- e) Grüngestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 974 –Schleckheimer Straße/August-Macke-Straße- vom 08.11.2018 (Anlage 5)

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 974,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten,
 - c) die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
 - d) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - e) die Stellung von Sicherheiten,
 - f) die Zahlung von Vertragsstrafen,
 - g) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 974 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

Teil A – Planverwirklichung

§ 3 Bauvorhaben

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 974 (Anlagen 2a-c) ist die Errichtung von insgesamt 16 Wohneinheiten geplant. Geplant sind Geschosswohnungen. Bei den Geschosswohnungen sind Grundrisse mit ca. 75 m² Wohnfläche vorgesehen. Es werden öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen entwickelt. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht.

§ 4 Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mind. 40 v. H. der insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten in Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Einkommensgruppen A und B. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen. Sie verpflicht-

- tet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Stadt - Fachbereich Wohnen - einzureichen.
- (2) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen der Absatzes 1 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung - nach folgenden Maßgaben:
- a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - abgestimmte Wohnungsgemeinde, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - das Wohnungsgemeinde fest.
 - b) Je m² nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d. F. v. 25.11.2003) zahlt die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
 - c) Nach dem derzeitigen Planungsstand (Dezember 2018) sind ca. 525 m² öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten. Der Höchstbetrag der Vertragsstrafe (601.650 €) ist in Höhe von 50 v. H. (300.825 €) durch Bürgschaft zu sichern (vgl. § 7). Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe nach lit. a)-b) in Höhe des Restbetrages von 300.825 € der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
 - d) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass der unter lit. c) genannte Höchstbetrag der Vertragsstrafe auf dem Planungsstand von Dezember 2018 basiert. Sollte es bei der Realisierung des Bauvorhabens zu nicht unerheblichen Abweichungen bei der Anzahl der tatsächlich errichteten und zu berücksichtigenden Wohneinheiten kommen, ist die Stadt - Bauverwaltung - berechtigt, eine nach den Regelungen der lit. a) und b) ermittelte höhere Vertragsstrafe zu fordern. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der hiernach festgesetzten Vertragsstrafe in Höhe des den Bürgschaftsbetrag von 300.825 € überschreitenden Betrages der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 5 Ausgleichszahlung (Ablösezahlung) für fehlende Kinderspielfläche

- (1) Durch die Baumaßnahme mit derzeit 16 geplanten familieneigneten Wohnungen wird ein Bedarf an öffentlicher Spielfläche von 320 m² ausgelöst, der um 50 v. H. reduziert werden kann, weil in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Spielplatz vorhanden ist. Aus diesem Grund ist die Neuanlage eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche (160 m²) gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe von 15.360 € (in Worten: --fünfzehntausenddreihundertsechzig-- EURO). Dieser errechnet sich wie folgt:

$$160 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 \times 80 \% = 15.360 \text{ €}$$

- (2) Der vorgenannte Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag zur Aufwertung von bereits vorhandenen Kinderspielflächen im Umfeld zu verwenden.
- (4) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.

§ 6 Umweltbelange/Ausgleich

(1) Schutzgut Pflanzen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in der Ziffer 5.3 der schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sowie der Vorgaben des Grüngestaltungsplanes – Planung vom 08.11.2018 (Anlage 5) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben:

- a) Alle Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen
- b) Die Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit mind. 50 cm Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwegungen und Terrassen gärtnerisch anzulegen, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Das Grundstück ist mit einer Anpflanzung mit Sträuchern zum Nachbargrundstück des Discounters abzupflanzen.
- d) Nach Fertigstellung der Grünanlagen mit Bepflanzung ist dies dem Fachbereich Umwelt (FB 36/200) anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
- e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- f) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Der Ablauf der 3-jährigen Anwuchspflege für die Bäume/Sträucher nach lit. b) - c) ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
- g) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m, zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
- h) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgesetzten sowie die sonstigen Pflanzungen nach dem Grüngestaltungsplan (Anlage 5) spätestens in der auf die Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

(2) Schutzgut Wasser

- a) Wegen des Geländegefälles wird der zu erstellende Baukörper stark in das Gelände einschneiden, so dass auch die hoch wasserdurchlässigen Kohlenkalke davon betroffen sein werden. Sollten bei den Aushubarbeiten die Kohlenkalke freigelegt oder angeschnitten werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, diese unverzüglich mit Bentonitmatten abzudecken.
- b) Vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens ist von der Vorhabenträgerin ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, „Koordinierungsstelle Abwasser (FB 61/702)“, abzustimmen. Anschließend ist dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Gewässerschutz, seitens der Vorhabenträgerin eine Stellungnahme zum aufgestellten Entwässerungskonzept in Form des Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ (Stand 01.12.2016) vorzulegen.

(3) Schutzgut Mensch

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach dem Stand der Lärminderungstechnik bei der Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser folgendes zu beachten:

- a) Das Tor der Tiefgarage ist ohne relevante Lauf- und Schließgeräusche zu betreiben.
- b) Die Abdeckung der Regenrinnen erfolgt mit verschraubten Gusseisenplatten.
- c) Beide Rampenwandseiten werden in hochabsorbierender Ausführung hergestellt.
- d) Die Fahrbahnoberfläche der Rampe wird möglichst glatt ausgeführt werden.

(4) Schutzgut Boden

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 BBodSchV 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 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einhalten. Die Einhaltung der Werte ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

(5) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- a) Auf der Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen sind bei dem geplanten Bauvorhaben keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel. 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199) zu melden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Meldepflicht mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.
- b) Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Vor Beginn der Bauarbeiten ist diese Überprüfung durch den Vorhabenträger bei der Bauverwaltung der Stadt Aachen zu beantragen. Der Vorhabenträger führt die vorbereitenden Maßnahmen durch, welche für die Überprüfung erforderlich sind (z. B. Freischneiden von Bewuchs, Bodenabtrag bis zum gewachsenen Erdreich). Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) verwiesen.
- c) Zur Kriminalprävention sollen neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

§ 7 Planungskosten

Die Vorhabenträgerin haftet gesamtschuldnerisch mit der FN-Projekte GmbH für die Zahlung des sich aus der mit der FN-Projekte GmbH am 12.01./09.02.2016 geschlossenen Plankostenvereinbarung ergebenden Betrages. Die Sicherstellung erfolgt in Form einer Bürgschaft gem. § 8.

Teil B –Schlussbestimmungen

§ 8 Sicherheitsleistung

(1) Vertragserfüllungsbürgschaft

- a) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 317.185 € (in Worten: dreihundertsiebzehntausendeinhun-

dertfünfundachtzig-- EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.

- b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:
- | | |
|--|-----------|
| aa) Vertragsstrafe für nicht realisierten öff. gef. Wohnraum | 300.825 € |
| bb) Ablösebetrag Kinderspielfläche | 15.360 € |
| cc) Planungskosten | 1.000 € |

Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.

- d) Die Sicherheit nach lit. b) lit. aa) wird von der Stadt – Bauverwaltung - um 50 v. H. reduziert, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Fertigstellung des Rohbaus des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Fertigstellung des Rohbaus ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach Fertigstellung des Rohbaus auszahlende Darlehensrate vollständig an die Vorhabenträgerin ausgezahlt hat. Die verbliebene Sicherheit wird von der Stadt – Bauverwaltung - unverzüglich zurückgereicht, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach abschließender Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung auszahlende Darlehensrate vollständig an die Vorhabenträgerin ausgezahlt hat. Ebenso wird die Sicherheit unverzüglich von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, nachdem die Zahlung der Vertragsstrafe gem. § 4 Abs. 2 erfolgt ist.
- e) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. bb) wird nach Eingang der Ausgleichszahlung bei der Stadt – Fachbereich Umwelt – zurückgegeben.
- f) Nach vollständiger Zahlung der Planungskosten erfolgt die Rückgabe der Bürgschaft nach Abs. 1, lit. b) lit. cc) durch die Stadt –Bauverwaltung-.
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, der Vorhabenträgerin schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Vorhabenträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zulassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen.

§ 9 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 974 getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 10 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in § 6 Abs. 1 vereinbarten Pflichten und Bindungen in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung den Erwerbern der Grundstücke aufzuerlegen. Mit notarieller

Übertragung dieser Pflichten und Bindungen ist die Vorhabenträgerin aus ihrer entsprechenden Haftung entlassen.

§ 12 Vorkaufsrecht

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 4 Wochen nach Rechtswirksamkeit des am UR-Nr.:.....beurkundeten Kaufvertrages eine notarielle Vereinbarung über die Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechtes, und zwar für jeden Verkaufsfall, zugunsten der Stadt Aachen rechtswirksam abzuschließen. Das Vorkaufsrecht soll im Grundbuch mit Rang nach den Baufinanzierungsmitteln eingetragen werden.

§ 13 Kündigungsrecht

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

§ 14 Salvatorische Klausel

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

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 974 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den
Vorhabenträgerin

Aachen, den
Stadt Aachen

In Vertretung

.....
(Reiner Walter Eulen)
Gesellschafter

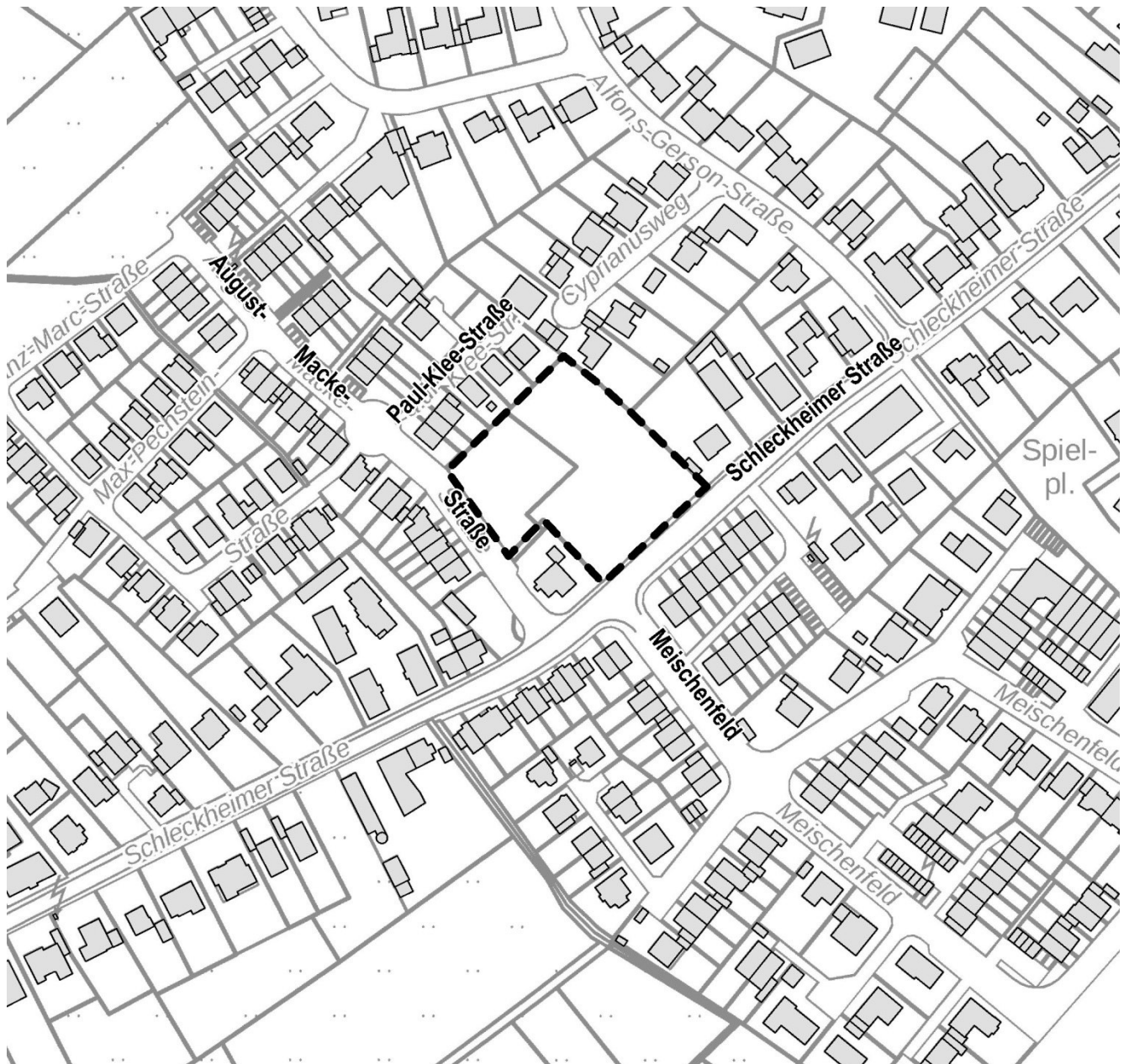
.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

.....
(Prof. Dr. Manfred Sicking)
Beigeordneter

.....
(Marc Armin Eulen)
Gesellschafter

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster-West - August-Macke-Straße - zur Satzung

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



Lage des Plangebietes

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes	3
1.2	Regionalplan	3
1.3	Masterplan Aachen*2013.....	3
1.4	Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen	4
1.5	Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen	4
1.6	Bestehendes Planrecht.....	4
1.7	Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.8	BauGB Novelle 2017	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	6
2.1	Allgemeine Ziele und Anlass.....	6
2.2	Städtebauliches Konzept und geplantes Bauvorhaben.....	6
2.3	Jugend- und Familienfreundlichkeit	7
2.4	Freiraumkonzept.....	8
2.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
3.	Zukünftig geplante Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Ruhender Verkehr und Nebenanlagen	10
3.5	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
3.6	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
3.7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW	11
3.8	Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)	12
4.	Wesentliche Umweltbelange und Auswirkungen der Planung	12
4.1	Schutzgut Mensch	13
4.2	Schutzgüter Landschaft / Natur / Artenschutz.....	15
4.3	Schutzgut Boden.....	15
4.4	Schutzgut Wasser.....	16
4.5	Schutzgut Lufthygiene/Stadtklima.....	17
4.6	Schutz Kultur- und Sachgüter	17
4.7	Bewertung der Umweltbelange	17
5.	Auswirkungen der Planung	17
6.	Kosten	18
7.	Plandaten	18

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 m².

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, sowie 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 Nutzungsmischungen 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 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.

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 (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 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB soll der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (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 (1) sowie der Öffentlichkeit nach § 3 (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 (2) BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (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 (1) S.1 BauGB nach den vor dem 13.5.2017 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 zu der Einzelhandelsnutzung mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gestrichen werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung 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 im MI 2 um rd. 3,0 m in Richtung Norden verschoben werden.

Hierdurch wurden die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt und gem. § 4a (3) S. 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 durchgeführt. Bei der Auslegung der Gutachten wurden an den ersten drei Tagen versehentlich nicht aktuelle Fassungen verwendet. Daher wurde die öffentliche Auslegung vom 17.09.2018 bis 19.10.2018 für die Öffentlichkeit wiederholt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Allgemeine Ziele und Anlass

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren sollten die geplanten Siedlungserweiterung im Westen von Kornelimünster 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 untergeordneten 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 kleinflächigen Lebensmitteldiscounters und eines Geschosswohnungsbaus, für die es jeweils entsprechende Betreiber gibt. Der Zweck des Bebauungsplanes ist somit nach wie vor die Entwicklung eines Siedlungsschwerpunktes, welches 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 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 sinnvoll. 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 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 ist, ist aufgrund der überörtlichen Funktion der Schleckheimer Straße die Eignung für eine höhere Frequentierung gegeben. 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 sichtbar ist. Damit kann die Massigkeit dieses gewerblich genutzten Gebäudes reduziert und in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur (Paul-Klee-Straße) relativ gut integriert werden. 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 Reihenhausbebauung liegt. Trotzdem wird das neue Gebäude ca. 30 cm höher sein als die nördlich liegende Reihenhausbebauung 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 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 beim Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Lifanlage 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. Die aktuellen Baumaßnahmen zur Bushaltestelle Meischenfeld, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße dienen der Schulwegesicherung.

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 des in unmittelbarer 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) vorgesehen.

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. Eine Gliederung des Mischgebietes ermöglicht es, dass in den jeweiligen Teilbereichen entweder das Wohnen oder das Gewerbe überwiegt.

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. Aktions-

ware, 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

Auch 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 Einzelhandelsnutzung 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 den umgebenden zweigeschossigen Wohngebäuden 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

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 Ruhender Verkehr und 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 Festsetzungen zum Anpflanzen 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 bauliche Anlagen 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 Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Discounters mit der Parkplatzanlage ermittelt und bewertet. Ebenso wurden die mit der geplanten Wohnbebauung (Tiefgarage) verbundenen Lärmimmissionen 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 Schallimmissionsschutz 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 Gebäudefassade 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:

Sozial geförderter 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.

Discounters

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 Verfahren 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 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 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 - 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.

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 Verkehrsrgeräusche 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 min 15m 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.

Geruchsmissionen

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

Lichtmissionen

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 Lichtmissionen 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 Str. 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 Bsch 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 Bsch die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der Bsch 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 mit folgenden Daten:

Nr.	Lage	Beobachtungszeitraum	höchster Grundwasserstand / min. Flurabstand mit Datum
0103032086	200 m nördlich	1987 bis 2013	236,50 m NHN / 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 Kaltlufteinzugsgebiet. 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

Anlass des Bebauungsplanes ist die 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 Haupteinfahrt, 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

Das gesamte Plangebiet umfasst:	5.180 m ²	(100%)
Mischgebiet MI 1 Erschließung Schleckheimer Straße	3.705 m ²	(72%)
Mischgebiet MI 2 Erschließung August-Macke-Straße	1.475 m ²	(28%)

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.01.2019 den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - als Satzung beschlossen hat.

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

Aachen, den 24.01.2019

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 974 – Kornelimünster-West - August-Macke-Straße – zur Satzung

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 (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Mischgebiet wird gegliedert in MI 1 und MI 2.
- 1.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sinne der als Anlage beigefügten „Sortimentsliste Aachen“
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten

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. 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.
- 2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und /oder Gebäudehöhen bestimmt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).
- 2.3 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.
- 2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen, Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden. Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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. Flächen für den ruhenden Verkehr

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.

5. Nebenanlagen

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

6. Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

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 zu der von der 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 Gebäudefassade 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 Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.01.2019 den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - als Satzung beschlossen hat.

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

Aachen, den 24.01.2019

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Anlage zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 974 Sortimentsliste Aachen (Aktualisierung 2018)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

- Lebensmittel, Getränke
 - Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke* und Tabakwaren (WZ 47.11) *Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkefachmarktes nicht nahversorgungsrelevant
 - Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- Drogerie, Kosmetik
 - kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel (WZ 47.75) einschließlich Putz- u. 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)

Zentrenrelevante Sortimente

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

- 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)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

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