

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0796/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	15.04.2008
		Verfasser:	
<b>Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Von- Coels- Straße, Parkplatz Saaltheater Verkehrsgutachten</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
06.05.2008	B 2	Kenntnisnahme	
05.06.2008	VA	Kenntnisnahme	

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Der Verkehrsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

### Erläuterungen:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf gegenüber dem ehemaligen Saaltheater Geulen im nördlichen Teil des Baublocks zwischen Von-Coels-Straße, Brander Straße, Müselterweg und Schilderstraße. Das Gebiet, mit einer Größe von ca. 9.600 m<sup>2</sup>, umfasst den Bereich des Parkplatzes des Saaltheaters.

Der Aufstellungsbeschluss (A 189) für den Bebauungsplan wurde bereits am 27.10.2005 zur Sicherung der städtebaulichen Ziele gefasst.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Die Nahversorgung wird in diesem Teil Eilendorfs derzeit nur über den Plus-Markt am Eilendorfer Markt gesichert, der über eine Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> verfügt.

Die Nahversorgung soll nun durch einen weiteren Lebensmittelmarkt ergänzt werden. Aufgrund seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Eilendorf, wird der Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Marktes als geeignet angesehen.



## Lageplan des Vorhabens

Auf dem ehemaligen Parkplatz des Saaltheaters Geulen ist die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums geplant. Entlang der Von-Coels-Straße soll um einen kleinen Platz eine Büro- / Geschäftsbebauung entstehen, so dass die Straßenrandbebauung ergänzt bzw. geschlossen wird. Von der oberen Ebene aus - der Parkplatzebene - wird ein Drogeriemarkt (500 m<sup>2</sup> VK) und ein Lebensmittelmarkt (Rewe, 1500 m<sup>2</sup> VK) erschlossen. Der Parkplatz verfügt über ca. 130 Stellplätze. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Von-Coels-Straße.

Geplant ist außerdem eine fußläufige Verbindung von der Urbanstraße über das Plangebiet Richtung Müselterweg. In einem weiteren Planungsschritt, der aber nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sein wird, soll eine Nachverdichtung des Wohngebietes im Rückbereich Brander Straße, Müselterweg, Schilderstraße erfolgen. Die fußläufige Anbindung soll schon jetzt sichergestellt werden.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Ämterbeteiligung wurde angeregt, ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Im Bereich der Zufahrt sowohl zum Parkplatz des Supermarktes als auch zur geplanten Tiefgarage der gegenüberliegenden Bebauung kann es durch die Planung zu erheblichen Verkehrsbehinderungen auf der stark befahrenen Von-Coels-Straße kommen. Hinzu kommt der Konflikt mit Fußgängern und Radfahrern, die an dieser Stelle die Fahrbahn queren. Das Verkehrsgutachten wurde mittlerweile vorgelegt. Die Bearbeitung erfolgte durch das Büro BSV, Aachen.

Der Verkehrsgutachter prognostiziert für die nachmittägliche Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 175 Kfz im Quellverkehr des Nahversorgungszentrums und 175 Kfz im Zielverkehr des Nahversorgungszentrums. 96 Kfz fahren in Richtung Westen bzw. kommen aus Richtung Westen. 79 Kfz fahren in Richtung Osten bzw. kommen aus Richtung Osten.

Auf Basis dieser Prognose und einer am 14.2.2008 durchgeführten Querschnittszählung für die Von-Coels-Straße wurde die Verkehrsqualität für den Einmündungsbereich Parkplatzzufahrt/Von-Coels-Straße überprüft. Als besonders problematisch stellte sich erwartungsgemäß die Ausfahrt aus dem Parkplatz nach links dar. Aufgrund der benachbarten Signalanlagen entstehen zwar Zeitlücken, die ein Linksausfahren ermöglichen, insgesamt kommt es jedoch zu einem Rückstau in der Parkplatzausfahrt von bis zu 10 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Ein zweistreifiges Aufstellen mit einer Trennung von Rechts- und Linksabbiegern in der Parkplatzausfahrt wird aus Verkehrssicherheitsgründen nicht empfohlen. Den Rechtsabbiegern wird durch linksabbiegende Fahrzeuge die Sicht auf den fließenden Kfz-Verkehr versperrt.

Der Verkehrsgutachter gibt an, dass durch ein Rechtsabbiegegebot die Verkehrsqualität erhöht werden könnte. Allerdings würde der gegen seine eigentliche Fahrtrichtung nach rechts abbiegende Kraftfahrer beim Wenden in die gewünschte Fahrtrichtung empfindliche Straßen belasten (z.B. durch Wendefahrten über die Nürmer Straße und von dort nach links durch den engen verkehrsberuhigten Bereich zurück zur Von-Coels-Straße).

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Verkehr nach Fertigstellung der Bebauung zunächst zu beobachten und falls erforderlich nachträglich ein Rechtsabbiegegebot einzuführen.

Im Verkehrsgutachten werden folgende Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum benannt, die für die Erschließung des Bauvorhabens erforderlich sind:

- Für die Linksabbieger von der Von-Coels-Straße zum Parkplatz des neuen REWE-Marktes soll eine Aufstellfläche geschaffen werden. Der Querschnitt in Fahrtrichtung Brander Straße besteht dann aus einem 6,5m breiten Fahrstreifen, der einen 1,5m breiten Fahrradschutzstreifen beinhaltet. Neben dem Schutzstreifen ist auf 5,0m Breite dann ein Vorbeifahren an wartenden Linksabbiegern möglich. In Gegenrichtung bleibt es bei 4m Fahrbahn inklusive 1,5m Schutzstreifen.
- Zu Beginn der Aufweitung soll mit einem Fahrbahnteiler eine Querungshilfe für Fußgänger über die Von-Coels-Straße geschaffen werden. Diese Querungshilfe liegt in der Achse der neuen Fußwegeverbindung zwischen Urbanstraße und Müselter Weg. Sie verbessert die Erreichbarkeit des neuen Einkaufszentrums.

- Die Gehwegbreite im Bereich des Bauvorhabens sollte auch zukünftig 2,5m betragen.



#### Äußere Erschließung des Bauvorhabens

Für die Maßnahmen zur Sicherung der äußeren Erschließung des Bauvorhabens entstehen Kosten in Höhe von ca. 80.000 Euro. Diese gehen zu Lasten des Investors. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, um die Kostenübernahme zu gewährleisten.

#### Anlage/n:

Verkehrsgutachten Bauvorhaben Aachen-Eilendorf, Von-Coels-Straße (ehem. Saaltheater Geulen)