

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0274/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35010-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	30.09.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - hier:			
- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB			
- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB			
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
28.10.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung	
19.11.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

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 öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -

hier: Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.09.2000 die Verwaltung beauftragt, für das Vorhaben – Wohnen und Arbeiten Münsterstraße – gemeinsam mit dem Investor einen Bebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim hat sich in ihrer Sitzung am 29.11.2000 diesem Beschluss angeschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 04.03. bis einschließlich 06.03.2002 mit einer Anhörung am 06.03.2002 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.02. bis 06.03.2002 beteiligt.

Im Laufe des Verfahrens hatte sich herausgestellt, dass eine Teilung des Plangebietes in die Teile A und B erforderlich ist. Nur so war zu gewährleisten, dass der für die geplante Wohnbebauung notwendige bauliche Lärmschutz zum Gewerbebereich vorab realisiert ist, bevor weitere Baurechte für eine Wohnbebauung entstehen. Das gewerbliche Vorhaben im vorderen Bereich an der Münsterstraße wurde deshalb auf der Grundlage des im Jahre 2003 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten – realisiert.

Das Wohngebiet im rückwärtigen Bereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 852 B weitergeführt. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung 20.07.2004, nach Empfehlungsbeschluss durch die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 14.07.2004, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 852 B gefasst. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 29.11.2004 bis 07.01.2005 stattgefunden. Während dieser Zeit sind keine Eingaben von Bürgern eingegangen. Von Seiten der Behörden sollte lediglich aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2. Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung

Ein Satzungsbeschluss wurde in den Folgejahren nicht gefasst, da dieser abhängig gemacht wurde von der Umsetzung des Vorhabens im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A, welches den Lärmschutz für die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 852 B gewährleisten sollte. Die „Lärmschutz-Bebauung“ in Form eines Gebäuderiegels wurde erst im Jahre 2010/2011 errichtet. Weiterhin wurden weitere Bedingungen des Durchführungsvertrags erst in den Jahren 2010 bis 2013 erfüllt.

Zwischenzeitlich stellte sich heraus, dass Änderungen im Bebauungsplan Nr. 852 B erforderlich sind. Der Bebauungsplanentwurf von 2005 war sehr stark auf bestimmte Bauvorhaben mit einer bestimmten Architektur zugeschnitten. Die konkrete Absicht des Eigentümers, dies genau so

umzusetzen, besteht derzeit nicht mehr. Einige Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wie z.B. Baulinien sollen daher in der Form geändert werden, dass die Spielräume für eine Bebauung vergrößert werden sollen. Jedoch soll das Gesamtkonzept von großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Dach nicht verändert werden. Im Zentrum soll es eine etwas dichtere Bebauung mit sog. Kettenhäusern geben, bei denen auf eine Grundstücksgrenze zweigeschossig ohne Grenzabstand gebaut werden kann. Entlang der inneren Haupteerschließung sollen an einer Stelle Reihenhäuser in dreigeschossiger Bauweise verbleiben.

Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer, der die Erschließung für das gesamte Plangebiet übernimmt, den Wunsch geäußert, den Erschließungsring nordwestlich der inneren Haupteerschließung als Privatstraße zu errichten und privat zu unterhalten. Aufgrund der geringen Erschließungsfunktion für ca. 10 Wohnhäuser ist eine solche Lösung unter bestimmten Bedingungen umsetzbar. Dies erfordert jedoch gegenüber dem Bebauungsplanentwurf eine Änderung der bisherigen Festsetzung von „öffentlicher Verkehrsfläche“ in „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Außerdem wurde das Thema Bodenbelastungen überarbeitet. Dabei wurde das Bodengutachten aktualisiert und ein Bodenmanagement vorgesehen, dass eine Überdeckung des vorhandenen Geländes mit einer mind. 0,35 m mächtigen Bodenschicht unbelasteten Materials vorsieht. Dadurch wurden Änderungen bei der Straßenplanung und auch bei der Höhenfestsetzung für die Gebäude erforderlich.

Durch die Änderung des Entwässerungskonzepts von einer ursprünglich geplanten Regenrückhaltung zu einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück des Erschließungsträgers werden zudem Änderungen in der Begründung bzw. im Umweltbericht erforderlich. Diese o.g. Änderungen berührten die Grundzüge der Planung und erforderten eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3)

BauGB

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden.

Während des Zeitraumes wurden 25 Eingaben eingereicht. 20 Eingaben sind gleichlautend, sodass letztendlich 6 Eingaben zur Auswertung vorliegen.

In den 6 Eingaben wurden seitens der Anwohner in erster Linie Bedenken gegen die Dichte der geplanten Bebauung (insbesondere die Höhe), die Lärmbelastung, die bautechnische Gefährdung der Bestandsbebauung, der Verlust der heutigen Gartenflächen und der Bäume sowie die fehlende Kartierung der Bäume erhoben. Es wurden Vorschläge gemacht, die Gartenflächen zu erhalten und die Bebauung auf die geplante Grünfläche Spielplatz zu verlagern.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im erneut ausgelegten Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Planung nicht geändert. Es handelt sich nach wie vor um eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, die an wenigen Stellen dreigeschossig geplant ist, wobei die Gesamthöhe der Baukörper so festgesetzt wurde, dass auf den dreigeschossigen Baukörpern nur flachgeneigte Dächer entstehen können. Somit werden die Gebäudehöhen der Umgebung trotzdem nicht überschritten. In Bezug auf die Dichte in Form von Reihenhäusern und ggf. auch Mehrfamilienhäusern ist im Konzept von Anfang an eine Mischung von Wohnformen vorgesehen worden.

Die Bedenken bzgl. einer evtl. Lärmbelastung für das neue Baugebiet und auch für die Umgebung können durch das vorliegende Schalltechnische Gutachten ausgeräumt werden.

Die Bedenken bzgl. einer bautechnischen Gefährdung können ebenfalls durch einen entsprechenden Geotechnischen Bericht und eine Stellungnahme zu Auswirkungen der Bebauung auf benachbarte Grundstücke ausgeräumt werden.

Die genannten Gartenflächen sind Flächen, die von Bewohnern des Hauses Münsterstraße 42, 42a und 42 b als Gemeinschaftsfläche genutzt werden, die aber nicht zum Hausgrundstück gehören und deren Eigentümer die Nutzung nur geduldet hat, ohne dass es vertragliche Vereinbarungen gibt. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden als städtebauliche Erweiterung des Ortsteils sinnvollerweise als Allgemeines Wohngebiet überplant und dienen mit den anderen Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnungsbaugrundstücken in Kornelimünster. Der Verlust der Gartenflächen und der Bäume geht mit einer städtebaulichen Entwicklung und einer Erschließung einher und ist daher unvermeidlich, es sei denn, der Eigentümer verzichtet auf eine Bebauung. Als Ersatz in Form einer gemeinschaftlich nutzbaren Grünfläche ist die Grünfläche an der Vennbahntrasse vorgesehen und für die Bäume wird ebenfalls ein Ersatz im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsberechnung geschaffen.

Die fehlende Kartierung der Bäume ist auf den Umstand zurückzuführen, dass zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bei Beginn des Planverfahrens 2002 die Bäume noch jünger waren und noch nicht den Anforderungen an die Kartierung und Bewertung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags entsprachen. Die Kartierung wurde aktuell nachgeholt und findet sich im Baumbilanzplan wieder, der als Anlage der Begründung beigefügt wird.

Die Vorschläge auf teilweisen Verzicht auf Bebauung zur Erhaltung der Gärten widersprechen der städtebaulichen Planungsvorgabe einer wirtschaftlichen Erschließung und der Schaffung von Wohnungsbaugrundstücken. Die Anregung der Verlagerung der Bebauung in Richtung Vennbahnweg widerspricht der Planungsabsicht, vom Bestand in Richtung Außenbereich (Vennbahnweg) die Bebauung weniger zu verdichten und die neue Grünfläche (Spielplatz) an Natur und Landschaft im Außenbereich anzubinden.

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

- 4. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**
Parallel wurden 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 6 haben eine Stellungnahme abgegeben, davon hat 1 Träger öffentlicher Belange (STAWAG)

eine Anregung zur Planung abgegeben. Die STAWAG hat angeregt, eine Trafostation im Plangebiet unterzubringen. Mit dem Eigentümer und Erschließungsträger wurde ein geeigneter Standort innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vereinbart. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist entbehrlich, eine Beschlussfassung daher nicht erforderlich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Da mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag (Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag) geschlossen werden soll, übernimmt dieser sämtliche Kosten der Erschließung und sonstiger städtebaulicher Maßnahmen. Dadurch entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Der Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag, der mit dem Eigentümer geschlossen werden soll, umfasst im Wesentlichen folgende Verpflichtungen:

- Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Kinderspielplatz
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Dieser Vertrag ist bis zum Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Eigentümer abzuschließen.

Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen gesondert zugesandt.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Mit dem Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit ca. 50 Wohneinheiten, eine öffentliche Erschließungsanlage (Haupterschließung), private Erschließungsanlagen (untergeordnete Erschließung) und einen Kinderspielplatz geschaffen werden.

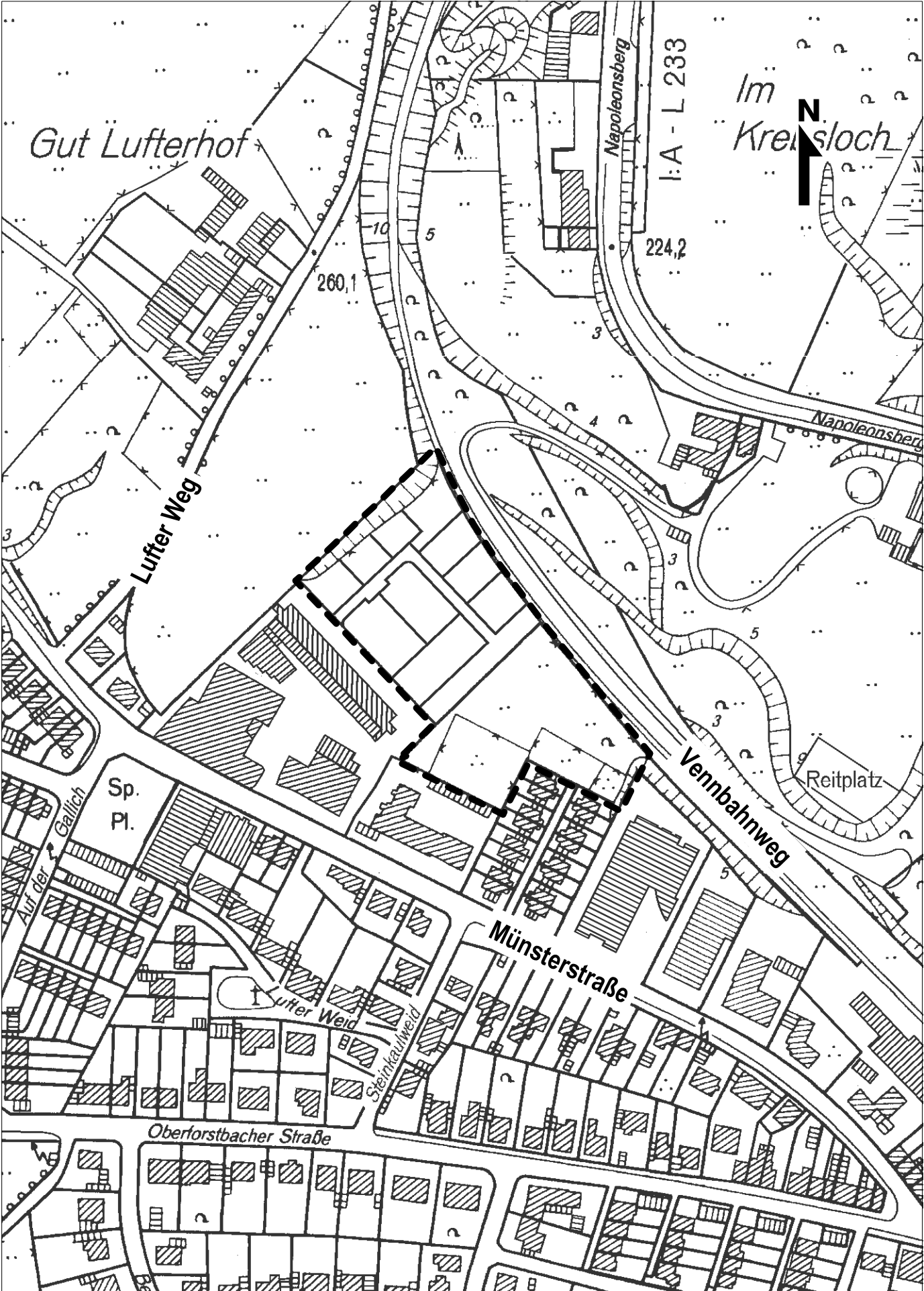
Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Baumbilanzplan
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Zusammenfassende Erklärung

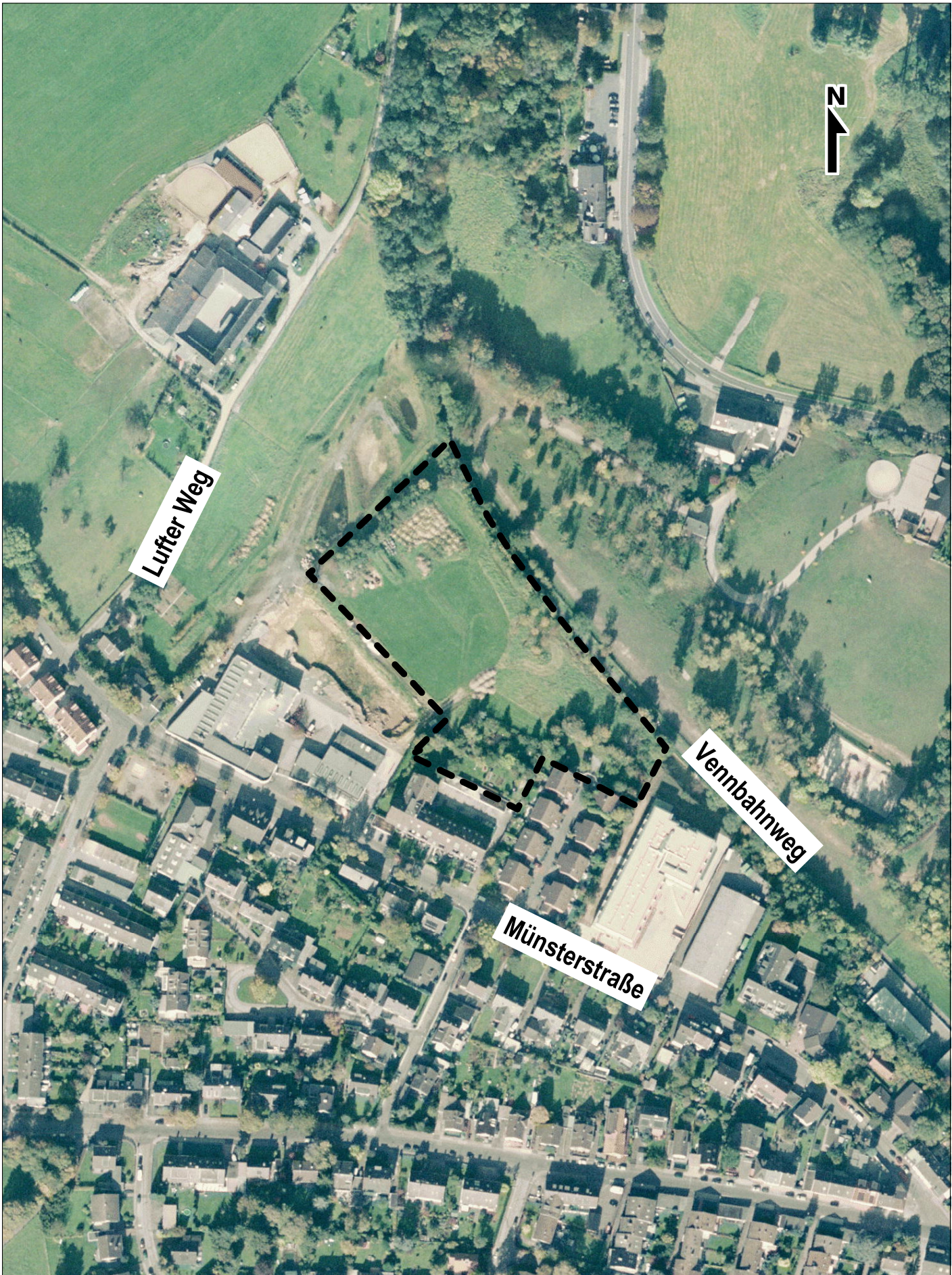
Bebauungsplan Nr. 852 B

- Wohnen und Arbeiten Münsterstraße



Bebauungsplan Nr. 852 B

- Wohnen und Arbeiten Münsterstraße



Bebauungsplan Nr. 852B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
Befügt ist dem Bebauungsplan:
- Begründung
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB
- städtebaulicher Vertrag

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: März 2014), das städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung:

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Rudolf Hartmann
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsplanung
Im Auftrag

Ordnung beauftragt
Verordnungsreferent
In Vertretung

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen	II. Nichtrechtliche Übernahmen
<p>WA - städtebauliche Festsetzung (schematische Bezeichnung)</p> <p>WA 1 - Wohngebiet</p> <p>WA 2 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung</p> <p>WA 3 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 4 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 5 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 6 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 7 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 8 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 9 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 10 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 11 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 12 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 13 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 14 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 15 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 16 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 17 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 18 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 19 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 20 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 21 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 22 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 23 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 24 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 25 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 26 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 27 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 28 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 29 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 30 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 31 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 32 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 33 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 34 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 35 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 36 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 37 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 38 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 39 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 40 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 41 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 42 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 43 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 44 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 45 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 46 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 47 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 48 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 49 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 50 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 51 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 52 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 53 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 54 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 55 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 56 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 57 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 58 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 59 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 60 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 61 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 62 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 63 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 64 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 65 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 66 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 67 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 68 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 69 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 70 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 71 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 72 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 73 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 74 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 75 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 76 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 77 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 78 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 79 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 80 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 81 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 82 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 83 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 84 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 85 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 86 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 87 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 88 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 89 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 90 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 91 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 92 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 93 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 94 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 95 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 96 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 97 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 98 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 99 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p> <p>WA 100 - Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und Grünflächen</p>	<p>St - Straßen</p> <p>St 1 - Hauptstraße</p> <p>St 2 - Nebenstraße</p> <p>St 3 - Fußweg</p> <p>St 4 - Radweg</p> <p>St 5 - Grünfläche</p> <p>St 6 - Grünfläche</p> <p>St 7 - Grünfläche</p> <p>St 8 - Grünfläche</p> <p>St 9 - Grünfläche</p> <p>St 10 - Grünfläche</p> <p>St 11 - Grünfläche</p> <p>St 12 - Grünfläche</p> <p>St 13 - Grünfläche</p> <p>St 14 - Grünfläche</p> <p>St 15 - Grünfläche</p> <p>St 16 - Grünfläche</p> <p>St 17 - Grünfläche</p> <p>St 18 - Grünfläche</p> <p>St 19 - Grünfläche</p> <p>St 20 - Grünfläche</p> <p>St 21 - Grünfläche</p> <p>St 22 - Grünfläche</p> <p>St 23 - Grünfläche</p> <p>St 24 - Grünfläche</p> <p>St 25 - Grünfläche</p> <p>St 26 - Grünfläche</p> <p>St 27 - Grünfläche</p> <p>St 28 - Grünfläche</p> <p>St 29 - Grünfläche</p> <p>St 30 - Grünfläche</p> <p>St 31 - Grünfläche</p> <p>St 32 - Grünfläche</p> <p>St 33 - Grünfläche</p> <p>St 34 - Grünfläche</p> <p>St 35 - Grünfläche</p> <p>St 36 - Grünfläche</p> <p>St 37 - Grünfläche</p> <p>St 38 - Grünfläche</p> <p>St 39 - Grünfläche</p> <p>St 40 - Grünfläche</p> <p>St 41 - Grünfläche</p> <p>St 42 - Grünfläche</p> <p>St 43 - Grünfläche</p> <p>St 44 - Grünfläche</p> <p>St 45 - Grünfläche</p> <p>St 46 - Grünfläche</p> <p>St 47 - Grünfläche</p> <p>St 48 - Grünfläche</p> <p>St 49 - Grünfläche</p> <p>St 50 - Grünfläche</p> <p>St 51 - Grünfläche</p> <p>St 52 - Grünfläche</p> <p>St 53 - Grünfläche</p> <p>St 54 - Grünfläche</p> <p>St 55 - Grünfläche</p> <p>St 56 - Grünfläche</p> <p>St 57 - Grünfläche</p> <p>St 58 - Grünfläche</p> <p>St 59 - Grünfläche</p> <p>St 60 - Grünfläche</p> <p>St 61 - Grünfläche</p> <p>St 62 - Grünfläche</p> <p>St 63 - Grünfläche</p> <p>St 64 - Grünfläche</p> <p>St 65 - Grünfläche</p> <p>St 66 - Grünfläche</p> <p>St 67 - Grünfläche</p> <p>St 68 - Grünfläche</p> <p>St 69 - Grünfläche</p> <p>St 70 - Grünfläche</p> <p>St 71 - Grünfläche</p> <p>St 72 - Grünfläche</p> <p>St 73 - Grünfläche</p> <p>St 74 - Grünfläche</p> <p>St 75 - Grünfläche</p> <p>St 76 - Grünfläche</p> <p>St 77 - Grünfläche</p> <p>St 78 - Grünfläche</p> <p>St 79 - Grünfläche</p> <p>St 80 - Grünfläche</p> <p>St 81 - Grünfläche</p> <p>St 82 - Grünfläche</p> <p>St 83 - Grünfläche</p> <p>St 84 - Grünfläche</p> <p>St 85 - Grünfläche</p> <p>St 86 - Grünfläche</p> <p>St 87 - Grünfläche</p> <p>St 88 - Grünfläche</p> <p>St 89 - Grünfläche</p> <p>St 90 - Grünfläche</p> <p>St 91 - Grünfläche</p> <p>St 92 - Grünfläche</p> <p>St 93 - Grünfläche</p> <p>St 94 - Grünfläche</p> <p>St 95 - Grünfläche</p> <p>St 96 - Grünfläche</p> <p>St 97 - Grünfläche</p> <p>St 98 - Grünfläche</p> <p>St 99 - Grünfläche</p> <p>St 100 - Grünfläche</p>

III. Bestandsangaben	IV. Unverändliche Planung
<p>1 - Bestandsnummer</p> <p>2 - Bestandsnummer</p> <p>3 - Bestandsnummer</p> <p>4 - Bestandsnummer</p> <p>5 - Bestandsnummer</p> <p>6 - Bestandsnummer</p> <p>7 - Bestandsnummer</p> <p>8 - Bestandsnummer</p> <p>9 - Bestandsnummer</p> <p>10 - Bestandsnummer</p> <p>11 - Bestandsnummer</p> <p>12 - Bestandsnummer</p> <p>13 - Bestandsnummer</p> <p>14 - Bestandsnummer</p> <p>15 - Bestandsnummer</p> <p>16 - Bestandsnummer</p> <p>17 - Bestandsnummer</p> <p>18 - Bestandsnummer</p> <p>19 - Bestandsnummer</p> <p>20 - Bestandsnummer</p> <p>21 - Bestandsnummer</p> <p>22 - Bestandsnummer</p> <p>23 - Bestandsnummer</p> <p>24 - Bestandsnummer</p> <p>25 - Bestandsnummer</p> <p>26 - Bestandsnummer</p> <p>27 - Bestandsnummer</p> <p>28 - Bestandsnummer</p> <p>29 - Bestandsnummer</p> <p>30 - Bestandsnummer</p> <p>31 - Bestandsnummer</p> <p>32 - Bestandsnummer</p> <p>33 - Bestandsnummer</p> <p>34 - Bestandsnummer</p> <p>35 - Bestandsnummer</p> <p>36 - Bestandsnummer</p> <p>37 - Bestandsnummer</p> <p>38 - Bestandsnummer</p> <p>39 - Bestandsnummer</p> <p>40 - Bestandsnummer</p> <p>41 - Bestandsnummer</p> <p>42 - Bestandsnummer</p> <p>43 - Bestandsnummer</p> <p>44 - Bestandsnummer</p> <p>45 - Bestandsnummer</p> <p>46 - Bestandsnummer</p> <p>47 - Bestandsnummer</p> <p>48 - Bestandsnummer</p> <p>49 - Bestandsnummer</p> <p>50 - Bestandsnummer</p> <p>51 - Bestandsnummer</p> <p>52 - Bestandsnummer</p> <p>53 - Bestandsnummer</p> <p>54 - Bestandsnummer</p> <p>55 - Bestandsnummer</p> <p>56 - Bestandsnummer</p> <p>57 - Bestandsnummer</p> <p>58 - Bestandsnummer</p> <p>59 - Bestandsnummer</p> <p>60 - Bestandsnummer</p> <p>61 - Bestandsnummer</p> <p>62 - Bestandsnummer</p> <p>63 - Bestandsnummer</p> <p>64 - Bestandsnummer</p> <p>65 - Bestandsnummer</p> <p>66 - Bestandsnummer</p> <p>67 - Bestandsnummer</p> <p>68 - Bestandsnummer</p> <p>69 - Bestandsnummer</p> <p>70 - Bestandsnummer</p> <p>71 - Bestandsnummer</p> <p>72 - Bestandsnummer</p> <p>73 - Bestandsnummer</p> <p>74 - Bestandsnummer</p> <p>75 - Bestandsnummer</p> <p>76 - Bestandsnummer</p> <p>77 - Bestandsnummer</p> <p>78 - Bestandsnummer</p> <p>79 - Bestandsnummer</p> <p>80 - Bestandsnummer</p> <p>81 - Bestandsnummer</p> <p>82 - Bestandsnummer</p> <p>83 - Bestandsnummer</p> <p>84 - Bestandsnummer</p> <p>85 - Bestandsnummer</p> <p>86 - Bestandsnummer</p> <p>87 - Bestandsnummer</p> <p>88 - Bestandsnummer</p> <p>89 - Bestandsnummer</p> <p>90 - Bestandsnummer</p> <p>91 - Bestandsnummer</p> <p>92 - Bestandsnummer</p> <p>93 - Bestandsnummer</p> <p>94 - Bestandsnummer</p> <p>95 - Bestandsnummer</p> <p>96 - Bestandsnummer</p> <p>97 - Bestandsnummer</p> <p>98 - Bestandsnummer</p> <p>99 - Bestandsnummer</p> <p>100 - Bestandsnummer</p>	<p>1 - Unverändliche Planung</p> <p>2 - Unverändliche Planung</p> <p>3 - Unverändliche Planung</p> <p>4 - Unverändliche Planung</p> <p>5 - Unverändliche Planung</p> <p>6 - Unverändliche Planung</p> <p>7 - Unverändliche Planung</p> <p>8 - Unverändliche Planung</p> <p>9 - Unverändliche Planung</p> <p>10 - Unverändliche Planung</p> <p>11 - Unverändliche Planung</p> <p>12 - Unverändliche Planung</p> <p>13 - Unverändliche Planung</p> <p>14 - Unverändliche Planung</p> <p>15 - Unverändliche Planung</p> <p>16 - Unverändliche Planung</p> <p>17 - Unverändliche Planung</p> <p>18 - Unverändliche Planung</p> <p>19 - Unverändliche Planung</p> <p>20 - Unverändliche Planung</p> <p>21 - Unverändliche Planung</p> <p>22 - Unverändliche Planung</p> <p>23 - Unverändliche Planung</p> <p>24 - Unverändliche Planung</p> <p>25 - Unverändliche Planung</p> <p>26 - Unverändliche Planung</p> <p>27 - Unverändliche Planung</p> <p>28 - Unverändliche Planung</p> <p>29 - Unverändliche Planung</p> <p>30 - Unverändliche Planung</p> <p>31 - Unverändliche Planung</p> <p>32 - Unverändliche Planung</p> <p>33 - Unverändliche Planung</p> <p>34 - Unverändliche Planung</p> <p>35 - Unverändliche Planung</p> <p>36 - Unverändliche Planung</p> <p>37 - Unverändliche Planung</p> <p>38 - Unverändliche Planung</p> <p>39 - Unverändliche Planung</p> <p>40 - Unverändliche Planung</p> <p>41 - Unverändliche Planung</p> <p>42 - Unverändliche Planung</p> <p>43 - Unverändliche Planung</p> <p>44 - Unverändliche Planung</p> <p>45 - Unverändliche Planung</p> <p>46 - Unverändliche Planung</p> <p>47 - Unverändliche Planung</p> <p>48 - Unverändliche Planung</p> <p>49 - Unverändliche Planung</p> <p>50 - Unverändliche Planung</p> <p>51 - Unverändliche Planung</p> <p>52 - Unverändliche Planung</p> <p>53 - Unverändliche Planung</p> <p>54 - Unverändliche Planung</p> <p>55 - Unverändliche Planung</p> <p>56 - Unverändliche Planung</p> <p>57 - Unverändliche Planung</p> <p>58 - Unverändliche Planung</p> <p>59 - Unverändliche Planung</p> <p>60 - Unverändliche Planung</p> <p>61 - Unverändliche Planung</p> <p>62 - Unverändliche Planung</p> <p>63 - Unverändliche Planung</p> <p>64 - Unverändliche Planung</p> <p>65 - Unverändliche Planung</p> <p>66 - Unverändliche Planung</p> <p>67 - Unverändliche Planung</p> <p>68 - Unverändliche Planung</p> <p>69 - Unverändliche Planung</p> <p>70 - Unverändliche Planung</p> <p>71 - Unverändliche Planung</p> <p>72 - Unverändliche Planung</p> <p>73 - Unverändliche Planung</p> <p>74 - Unverändliche Planung</p> <p>75 - Unverändliche Planung</p> <p>76 - Unverändliche Planung</p> <p>77 - Unverändliche Planung</p> <p>78 - Unverändliche Planung</p> <p>79 - Unverändliche Planung</p> <p>80 - Unverändliche Planung</p> <p>81 - Unverändliche Planung</p> <p>82 - Unverändliche Planung</p> <p>83 - Unverändliche Planung</p> <p>84 - Unverändliche Planung</p> <p>85 - Unverändliche Planung</p> <p>86 - Unverändliche Planung</p> <p>87 - Unverändliche Planung</p> <p>88 - Unverändliche Planung</p> <p>89 - Unverändliche Planung</p> <p>90 - Unverändliche Planung</p> <p>91 - Unverändliche Planung</p> <p>92 - Unverändliche Planung</p> <p>93 - Unverändliche Planung</p> <p>94 - Unverändliche Planung</p> <p>95 - Unverändliche Planung</p> <p>96 - Unverändliche Planung</p> <p>97 - Unverändliche Planung</p> <p>98 - Unverändliche Planung</p> <p>99 - Unverändliche Planung</p> <p>100 - Unverändliche Planung</p>

HINWEIS:
Der Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich
eine verbindliche Wirkung. Die Festsetzungen
des Bebauungsplans sind verbindlich.
Alle zugehörigen Festsetzungen sind aus
dem digitalen Plan zu entnehmen.

1 : 500
GEMARKUNG KORNELMÜNSTER
FLUR 1

Der Planungsstand nach der Sitzung am
gemäß § 11 BauGB der Aufstellung und gemäß
§ 3 (2) BauGB die öffentliche Auflegung dieses Plans be-
schlossen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-
ändert worden. Die Änderungen sind beigefügt.
Der geänderte Plan hat gemäß § 4 (3) BauGB in
Verwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit
öffentlich ausgelegen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

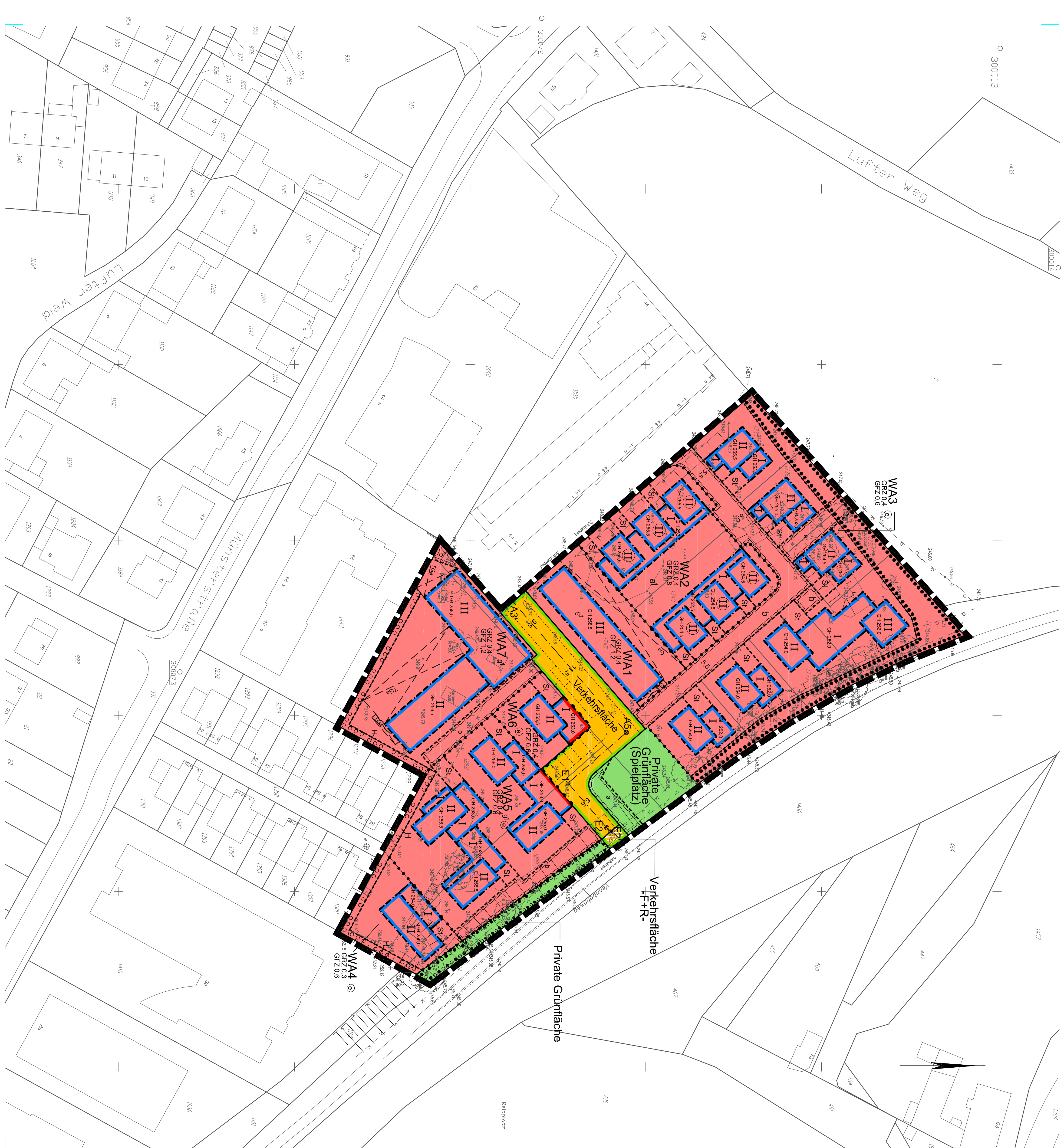
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Bestandsangaben entspricht
und dass alle verbindlichen Vorschriften bei dem Zustandekommen beachtet
worden sind.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit dem am
erfolgten Beschlusseinstellung des
Satzungsausschusses in Kraft getreten.

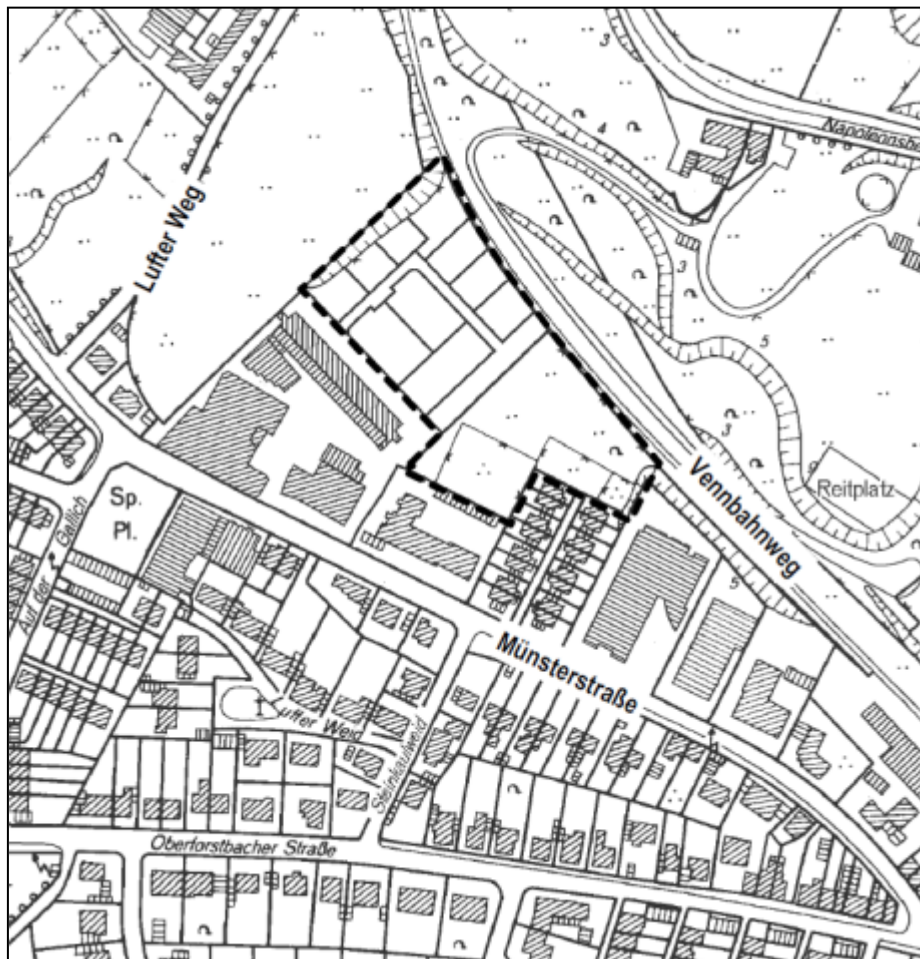
Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

BEBAUUNGSPLAN NR.
852 B
- Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -



Schriftliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 852 B
- Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NW (BauONW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Für die mit WA2 (a1) bezeichnete Baufläche wird als abweichende Bauweise (Kettenhausbebauung) festgesetzt:

Die Gebäude sind an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zweigeschossig ohne Grenzabstand zu errichten.
Die Gebäude sind an der südöstlichen Grundstücksgrenze eingeschossig ohne Grenzabstand und im darüberliegenden Obergeschoss mit einem Grenzabstand von mind. 3,0 m zu errichten.

Ausnahmsweise ist bei den nordwestlichen Endhäusern der Kettenhausbebauung auf ein Heranbauen an die seitliche Grundstücksgrenze zu verzichten und ist ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche von mind. 2,5 m einzuhalten.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für die mit (e) bezeichneten Bauflächen wird festgesetzt, dass Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
- 2.2 Die maximalen Gebäudehöhen werden gemessen über NHN / Normalhöhen über Null.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen von 0,5 m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.
- 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 7 die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und Garagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf, sofern die baulichen Anlagen begrünt werden.
- 2.4 Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 12, § 14 BauNVO)

- 3.1 Im WA-Gebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen unzulässig.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenbegrenzungslinie bzw. zwischen Baugrenzen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Vorgärten) ausgeschlossen. Ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, Terrassen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der mit „H„ gekennzeichneten Flächen sind einzeilige Buchenhecken (3 Stk./ m, 3j. v. 80-120) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2 Innerhalb der Privaten Grünfläche (Spielplatz) sind mind. 6 Bäume (Linden) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 5 Straßenbäume einer Sorte mit einem Stammdurchmesser von 18 bis 20 cm zu pflanzen.
- 4.4 Die als zu erhalten festgesetzten Anteile der Hecken, Gehölze und Sträucher entlang des Vennbahnweges und der westlichen Grundstücksgrenze dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden, sondern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.
- 4.5 Sämtliche Dachflächen sind zu einem Anteil von min. 40% extensiv zu begrünen.

5. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Böden sind lokal durch Auffüllungen mit Schwermetallen(Nickel, Blei und Cadmium) belastet. Diese Belastung entspricht der geogenen (natürliche Ursache) Belastung der Böden im Raum Kornelimünster. Eine Nutzung als Ziergarten und Kinderspielfläche ist unbedenklich, wenn die Auffüllungen in diesem Bereich mit mindestens 35cm unbelastetem Boden abgedeckt werden. Eine Nutzung als Nutzgarten ist unbedenklich, wenn im Nutzgartenbereich eine Mindestabdeckung in einer Mächtigkeit von 60cm mit unbelastetem Bodenmaterial durchgeführt wird.

6. Hinweise

6.1 Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Sollten Bombenblindgänger/Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Aachen, Hubert-Wienen-Str. 25, 52070 Aachen, Tel. 0241/9108710 (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

6.2 Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

7. Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen bis max. 15 Grad zulässig.
- 7.2 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 7.3 Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 0,80 m in Höhe oder Tiefe sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Geländesituation dies erforderlich macht.
- 7.4 Böschungen dürfen nicht steiler sein als 1: 3.
- Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1: 2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden kann.
- 7.5 Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Garagen sowie Gründungen und massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am2015 den Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße – als Satzung beschlossen hat.

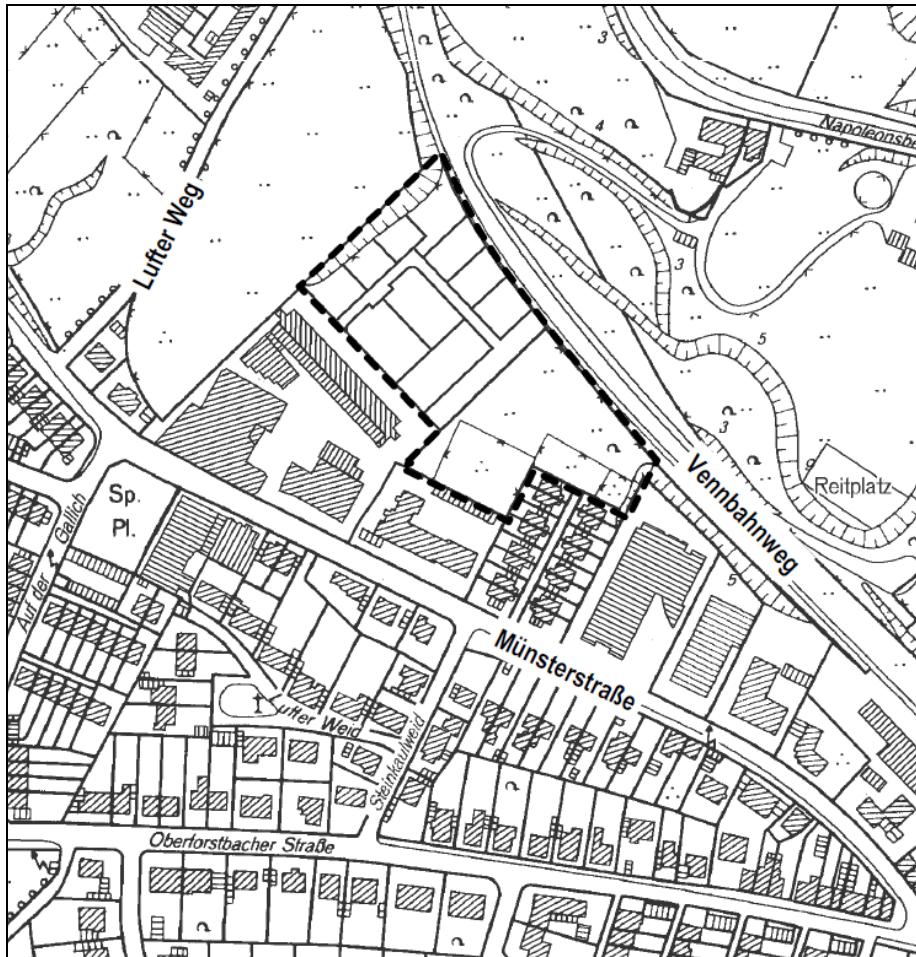
Es wird bestätigt, dass die oben genannten Schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 852 B
- Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1. Beschreibung des Plangebietes
- 1.2. Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.3. Bestehendes Planungsrecht

2. Anlass der Planung

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1. Allgemeine Ziele
- 3.2. Ziel der Planung
- 3.3. Erschließung / Verkehr
- 3.4. Gebäude- und Wohnungstypologien
- 3.5. Freiraumkonzept

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der Nutzung/ Höhe der baulichen Anlagen
- 4.3. Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4. Nebenanlagen
- 4.5. Stellplätze und Tiefgarage
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung
- 4.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 4.8. Dachbegrünung
- 4.9. Grünflächen
- 4.10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11. Entwässerung
- 4.12. Lärmschutz
- 4.13. Hinweise

5. Umweltbericht

- 5.1 Einleitung
 - 5.1.1. Lage des Plangebietes
 - 5.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans
 - 5.1.3. Planungsrechtliche Einbindung
 - 5.1.4. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad
 - 5.1.5. Ziele des Umweltschutzes
- 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1. Schutzgut Mensch
 - 5.2.1.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
 - 5.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 5.2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biol. Vielfalt
 - 5.2.2.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
 - 5.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

- 5.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.3. Schutzgut Boden
 - 5.2.3.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
 - 5.2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 5.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.4. Schutzgut Wasser
 - 5.2.4.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
 - 5.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 5.2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.5. Schutzgüter Luft und Klima/Energie
 - 5.2.5.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
 - 5.2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 5.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.6. Schutzgut Landschaft
 - 5.2.6.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
 - 5.2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 5.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 5.2.7.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben
 - 5.2.7.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 5.2.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.2.8. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter
- 5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 5.3.1. bei Durchführung, verbleibende Umweltauswirkungen
- 5.4. Grundlagen, Quellen und Rechtsgrundlagen
- 5.5. Monitoring
- 5.6. Zusammenfassung

6. Auswirkungen der Planung

7. Kosten

8. Städtebaulicher Vertrag

9. Plandaten

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - ist Teil eines am nordwestlichen Ortseingang von Kornelimünster gelegenen insgesamt ca. 2,25 ha großen Planungsgebietes, für das ein übergeordnetes städtebauliches Konzept im vorderen Bereich gewerbliche und im hinteren Bereich Wohnnutzung vorsieht. Die Neustrukturierung der gewerblichen Nutzung im vorderen Teil des Plangebietes ist bereits in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A geregelt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B ist ca. 1,34 ha groß.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A, im Norden durch die ehemalige Trasse der Vennbahn und im Westen durch die Tallinie eines Wiesenhangs unterhalb des Luffer Weges begrenzt.

Derzeit wird das Gebiet als Wiesenland genutzt. Das Gelände fällt von der Münsterstraße Richtung Vennbahnweg um ca. 5 m ab. Die historische Topografie ist durch Aufschüttungen nivelliert. Entlang der historischen Bahnstrecke verläuft eine Böschungskante. Das Plangebiet bildet heute den Übergang von Bebauung zur freien Landschaft. In den Randbereichen befinden sich Gehölzbestände.

Die straßenbegleitende Bebauung der beiden Straßenseiten der Münsterstraße ist in diesem Abschnitt unterschiedlich geprägt. Auf der dem Plangebiet zugewandten Straßenseite existiert eine Mischung von Mietwohn-, Eigenheim- und Gewerbebebauung. Die Gebäude sind vorwiegend II-geschossig, weisen jedoch eine hohe Ausnutzung der Dachgeschosse auf. Sie stehen zumeist auf großen Grundstücksparzellen. Die Bebauung der anderen Straßenseite stellt sich vornehmlich in Form von freistehenden Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken dar. Dies ändert sich in Höhe des Planungsgebietes. Die der ehemaligen Tuchfabrik unmittelbar gegenüberliegenden Parzellen weisen bereits eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf.

1.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das gesamte Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen setzt für diesen Bereich „besonderen Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern,“ und „Zweckbestimmung von Brachflächen - natürliche Entwicklung“ fest. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel 6 -Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß Flächennutzungsplan geplanten Nutzung- dargestellt.

1.3. Planungsrechtliche Situation

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Planungsrechtlich ist das Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Von daher bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan 852 B ist in 2004 erstmals öffentlich ausgelegt worden. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06. -04.07. 2014 statt.

2. Anlass der Planung

Durch das Projekt -Wohnen und Arbeiten- soll eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die Betriebe an der Münsterstraße geschaffen werden, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort gefördert werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

In Kornelimünster als bevorzugtem Wohnstandort im Aachener Süden herrscht eine gesteigerte Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern. Das Plangebiet bietet sich wegen der ortskernnahen Lage am Ortsrand von Kornelimünster und der bereits vorhandenen Infrastruktur aus städtebaulicher Sicht als Wohnbaufläche an.

Mit Realisierung des im Bebauungsplan Nr. 852 A festgesetzten Lärmschutzriegels wird der Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen aus der bereits vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung sichergestellt. Deshalb soll als II. Bauabschnitt für den Wohnbereich im nördlichen Teil des Grundstückes Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag geschaffen werden.

3.2. Ziel der Planung

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine im wesentlichen I- und II-geschossige Bebauung vor. In der Mitte des Plangebietes entlang der HAUPTerschließungsstraße und auf der Plangebietsecke wird die Möglichkeit zu einer III-geschossigen Bebauung geschaffen. Die Erhöhung der Dichte im Zentrum des Gebiets ermöglicht die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen.

An den zum Landschaftsraum orientierten Rändern des Bebauungsplanbereiches entstehen insgesamt 13 Bauflächen für I- bis II-geschossige freistehende Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten. Im Zentrum des Bebauungsplangebietes werden Bauflächen für 6 Ketten- und 10 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit ausgewiesen. In WA 7 wird an der Straße eine Fläche für ein bis zu III-geschossiges Mehrfamilienhaus und in der Stichstraße eine Fläche für 4 zweigeschossige Reihenhäuser entwickelt. So werden insgesamt etwa 54 Wohneinheiten entstehen. Die geplante Dichte entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

Im Rahmen der Wohnbaumaßnahme wird sozialer Wohnungsbau unter Berücksichtigung ortsspezifischer Kriterien mit verwirklicht werden.

Das geplante Wohngebiet grenzt sich zu der gewerblichen Nutzung durch einen gegliederten Baukörper bestehend aus Hallenelement, Funktionsriegel und Wohneinheiten ab. Die Anlage des ca. 3,0 m unter Münsterstraßenniveau liegenden Gewerbehofes, der zu allen Seiten konsequent geschlossenen wird, ermöglicht ein unmittelbares Nebeneinander.

3.3. Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Münsterstraße.

Die Münsterstraße als Gemeindestraße verbindet die Ortsteile Kornelimünster und Brand. Sie ist zweispurig ausgebaut und geeignet den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Die neue HAUPTerschließungsstraße dient vornehmlich der Erschließung des Wohngebietes aber auch der zum Gewerbehof geplanten Tiefgarage.

Die im konventionellen Ausbau geplante Straße mit 5,5 m breiter Fahrgasse und beidseitig geführtem max. 2,0 m breitem Gehweg führt von der Münsterstraße durch eine vorhandene Senke zunächst als gerader Stich in

Richtung Vennbahnweg. Im Bereich des geplanten Lärmschutzriegels soll der Eingang des Wohngebietes durch eine Verengung der Fahrbahn auf 3,0 m markiert werden. Unterstützt werden soll die Eingangssituation durch Pflanzung eines Baumes auf dem an dieser Stelle 3,0 m breiten Gehweg.

Das Ende der Haupteerschließungsstraße wird durch einen mit Bäumen angelegten Quartiersplatz markiert, der als Kinderspielplatz genutzt werden soll. Von hier aus wird die Vennbahntrasse über eine Treppen- und Rampenanlage zu erreichen sein.

Die an die Haupteerschließungsstraße anschließenden Wohnwege werden als private Erschließungsstraßen ausgebaut, sie sollen als Mischflächen gestaltet sowie als verkehrsberuhigte Bereiche nach § 42 Abs. 2 Anlage 3 der Straßenverkehrsordnung mit dem Verkehrszeichen 325.1/352.2 ausgeschildert werden. Damit wird ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer möglich und erlaubt Kindern den Straßenraum als Spielfläche zu nutzen.

3.4. Gebäude- und Wohnungstypologien

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Mischung aus Miet- und Eigenheimbau in Form von Einzel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen geplant. Die geplanten Baumassen werden im Siedlungsinnenbereich stärker verdichtet und zum Siedlungsrand in Einzelhäuser aufgelöst sein.

3.5. Freiraumkonzept

Durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Strauch- und Gehölzstrukturen entlang der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze und die Einfassung der verbleibenden Grenzen mit zusätzlichen heimischen Gehölzen wird das ortsrantypische Erscheinungsbild gewahrt.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt für das gesamte Plangebiet Gemischte Baufläche dar.

Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich den vorhandenen Betriebsstandort zu sichern und zu stärken und mit einem Wohnstandort zu verbinden, wurde für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A eine Mischfläche mit der Nutzung Wohnen und Arbeiten (M), festgesetzt.

Damit eine allgemeine Wohnnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft der vorhandenen und geplanten Betriebe gesichert werden konnte, wurden spezielle Regelungen erforderlich, die nicht mit einer planungsrechtlichen Instrumentarisierung der Baunutzungsverordnung geleistet werden konnten. Ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist in diesem Bereich nicht, wie in einem Mischgebiet erforderlich, gegeben.

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes soll als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 852 B ausgewiesen werden. Die Gebietsgrenze wird entlang der Planstraße sowie an der nordöstlichen Grenze des Gewerbehofes verlaufen.

Die Bebauungspläne Nr. 852 A und 852 B nehmen damit die gewachsene Struktur dieses Bereiches auf. Der Charakter der beiden Plangebiete entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Der Bebauungsplan Nr. 852 B kann deshalb auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen erforderlich.

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet ist in Anpassung an die vorhandene Bebauung an der Münsterstraße eine II- bis III-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll im Wohngebiet max. 0,4 betragen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) soll für die I- bis II-geschossige Bebauung mit max. 0,6 bis max. 0,8 festgesetzt werden und für die III-geschossige Bebauung mit max. 1,2. Die vorgesehenen Nutzungswerte befinden sich innerhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung.

Trotz einer maßvollen Verdichtung soll das Plangebiet den Charakter eines Familienheimgebietes erhalten.

Deshalb soll für die freistehenden Einfamilienhäuser (WA3, WA5, WA6) festgesetzt werden, dass pro Haus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Beschränkung ist nachbarschützend und dient vor allem der Beruhigung der Wohnstraßen, die auch als Spielflächen von Kindern genutzt werden sollen.

Um die geplanten Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr weitgehend freizuhalten, ist ein großer Teil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Deshalb soll gem. § 19 BauNVO für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten eine Erhöhung der GRZ bis auf 0,8 zugelassen werden. Außerdem sollen die Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden. Als Ausgleich für die erhöhte Flächenversiegelung soll festgesetzt werden, dass die Tiefgaragen begrünt werden und als Gartenfläche für die Bewohner der geplanten Gebäude nutzbar sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse werden für die Wohnungsbauten maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzung soll einer Entwicklung der Gebäude über die geplante Geschossigkeit hinaus vorbeugen. Es soll eine Bebauung entstehen, die sich höhenmäßig in die Umgebung integriert bzw. an das vorhandene Gefälle des Geländes anpasst. Zur Festsetzung der Höhe wurde eine Lage des Erdgeschosses über Straßenniveau von mindestens 3 Stufen geplant, die Geschosse wurden mit 3,0 m kalkuliert für die leicht geneigten Dächer plus Dämmung und ggf. Attika wurden 0,5m angesetzt.

4.3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Im Zentrum des Wohngebietes WA 2 ist eine abweichende Bauweise (Kettenhausbebauung) vorgesehen. Diese Bauweise ist eine Variante des Reihenhauses mit dem Vorteil einer stärkeren Baukörperauflösung. Der Wechsel zwischen I- und II-geschossigen Baukörpern bietet einen besseren Bezug der Häuser zum Außenraum. Dies soll durch die schriftliche Festsetzung 1. 2: abweichende Bauweise a1 erreicht werden. Da die notwendigen Brandschutzabstände nicht eingehalten werden, werden besondere Brandschutzmaßnahmen erforderlich. Je nach Orientierung zur Himmelsrichtung werden den Kettenhäusern zusätzliche Freiflächen vor dem Haus zugeordnet, deren Aufenthaltsqualität durch die Einfassung mit Mauern oder dichten Hecken erreicht werden soll.

Zu den Plangebietsgrenzen ist eine aufgelockerte II-geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die sich an der Höhe der angrenzenden Reihenhausbebauung an der Münsterstraße orientiert und sich an das vorhandene Gefälle des Geländes anpasst.

Aus städtebaulichen Gründen zur Fassung der Verkehrsflächen gegenüber den geplanten Frei- bzw.

Gartenflächen soll für die geplante Bebauung teilweise die besondere Bauweise der geschlossenen Bebauung

„g1“ festgesetzt werden. Die Position der I- geschossig zu bebauenden Baufelder an der Haupterschließungsstrasse wird über Baulinien festgesetzt.

4.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen zur Sicherstellung einer Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung in den Vorgartenbereichen eingeschränkt werden. Bauliche Anlagen sollen ausgeschlossen werden und Stellplätze auf einen bestimmten Bereich in einer Breite von ca. 3-5 m beschränkt werden. Ausgenommen von der Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedigungen, Terrassen und Standplätze für Abfallbehälter, die typischerweise in den Vorgärten untergebracht werden. Terrassen sind besonders dort sinnvoll, wo großzügige Vorgärten vorhanden sind und diese zur Sonne ausgerichtet sind.

4.5. Stellplätze und Tiefgarage

Je Wohneinheit sollen 2 Stellplätze für PKW errichtet werden. Diese werden größtenteils in Tiefgaragen und in den Häusern zugeordneten Einzel- und Doppelgaragen angelegt. Zusätzlich werden für Besucher im Straßenraum 11 Parkplätze vorgehalten. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird gebündelt vor dem Quartiersplatz angelegt. Da die Mischflächen für Kinderspiel zur Verfügung stehen sollen, sollen diese nicht durch ruhenden Verkehr eingeschränkt werden.

4.6. Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung

Die von der Münsterstraße zur Vennbahntrasse verlaufende Haupterschließung wird zusammen mit der Fläche im B-Plan Bereich 852 A, die den Anschluss an die Münsterstraße herstellt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die seitlichen Nebenerschließungsstraßen sollen als Privatstraßen ausgebaut werden (s. 4.7)

4.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die beiden Stichwege südöstlich der Haupterschließungsstraße, die lediglich jeweils 3 Einfamilienhäuser erschließen, sollen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten sind, festgesetzt werden. Dies war bereits im Entwurf des Bebauungsplans Inhalt, der im Jahre 2004 öffentlich ausgelegt wurde.

Nach Prüfung der Planung werden auch die nordwestlich an die Haupterschließung anschließenden Wohnwege als private Straßen ausgebaut. Der Vorhaben- und Erschließungsträger ist in der Lage die für die Erschließung erforderliche Fläche zu unterhalten und zu pflegen. Die Auswirkung der Änderungen der Festsetzung zu dieser Erschließungsfläche ist für die Stadt gering, da über diese nur wenige Anlieger erschlossen werden. Daher wird auch hier eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird über die Leitungsrechte gesichert.

Die Erreichbarkeit der Anlieger durch Müll- und Rettungsfahrzeuge wird aufgrund der ringförmigen Anlage der Stichstraße und der dadurch gegebenen Umfahrbarkeit gewährleistet. Vor den durch Löschfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnwegen südöstlich der Haupterschließungsstraße werden entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen.

4.8. Dachbegrünung

Für alle Baukörper sollen flache bis flachgeneigte Dächer mit der Auflage zur extensiven Begrünung von min.40% festgesetzt werden. Grundidee des städtebaulichen Entwurfes ist eine der Topografie folgende

Gebüdestaffelung. Durch die Festsetzung von flachen bis flachgeneigten Dächern bis zu 15 Grad soll eine geordnete Bauhöhenentwicklung gewährleistet werden. Die anteilige Begrünung der Dächer ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Ihre Durchführung wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

4.9. Grünflächen

Am Ende der Haupteerschließungsstraße soll ein mit Bäumen angelegter Quartiersplatz entstehen, der als Kinderspielplatz genutzt werden soll. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Der Platz soll über eine Treppenanlage an die Vennbahntrasse angeschlossen werden. Aus dem öffentlichen Straßenraum soll die Vennbahntrasse über eine Rampe zu erreichen sein.

4.10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, um die bestehende Gehölzstruktur weitgehend zu schützen und das vorhandene ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten. Ebenso soll die vorhandene Gehölzstruktur an der parallel zum Vennbahnweg verlaufenden Grenze erhalten und um etwa 75 m Länge auf eine Breite von max. 4,0 m ergänzt werden. An den verbleibenden Plangebietsgrenzen sollen Flächen zum Anpflanzen einer einzeiligen Buchenhecke festgesetzt werden, um einen Übergang von der geplanten Bebauung zur vorhandenen Nachbarbebauung zu erhalten. Diese Anpflanzungen sind Teil der im Gebiet zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen.

Des Weiteren sollen im Straßenraum und auf der privaten Grünfläche Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die darüber hinaus notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind extern durch die Anlage von zwei Obstwiesen erfolgt. Eine etwa 0,9 ha große Wiesenfläche befindet sich am „Krebsloch“, gegenüber der Eingriffsfläche. Die zweite etwa 0,15 ha große Wiesenfläche befindet sich am „Schiffing“, im Süden von Kornelimünster. Beide Flächen sind in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sichergestellt. Die oben genannten geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden zum Teil bereits umgesetzt und durch ein fachgutachterliche Stellungnahme der Biologen pro terra bewertet (pro terra 2012, Darstellung der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen 852A und 852B „Wohnen + Arbeiten Münsterstraße“).

4.11. Entwässerung

Das geplante Wohngebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Kanal mit einer Zuflußbegrenzung von 12l/sec. zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird den offenen Regensammel- und Versickerungsbecken mit Teichfläche, die in einer naturnah gestalteten Anlage auf der unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Wiesenfläche entwickelt wurden, zugeführt.

Aus hydrologischen Gründen ist eine gezielte Entwässerung des Niederschlagswassers innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich. Auch kann die Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht erfolgen, da ortsnah keines vorhanden ist. Aus diesem Grund wird das aus dem Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem angrenzenden im Landschaftsschutzgebiet liegenden Nachbargrundstück der Versickerung zugeführt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers wurde durch die Untere Wasserbehörde in 2013 erteilt. Der Landschaftsbeirat hat der Errichtung der Anlage auf dem im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstück zugestimmt.

4.12. Lärmschutz

Einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Lärm wird durch die Anlage des im Bebauungsplan Nr. 852 A festgesetzten Gewerbehofes in Verbindung mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel entgegengewirkt. Den Übergang vom Gewerbehof zur Wohnbebauung bildet ein gegliederter Riegelbau mit festgesetzter Mindesthöhe. Der 2010 fertig gestellte Riegel übernimmt für die dahinter liegende geplante Bebauung einen großen Teil des Schallschutzes. Der Wohngebietsverkehr erhöht die bestehende Verkehrsbelastung. Die schalltechnische Untersuchung des „SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH im Gutachten SI-A01/233/07 vom 26.07.01 ergibt jedoch eine nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zulässige Lärmsituation.

Lärmbelastungen oberhalb der Orientierungswerte für Wohngebiete durch die Bundesstraße B 258 (Napoleonsberg) im Tal ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung siehe Stellungnahme SI-A02/267/06 vom 25.06.2002 der SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH für das Plangebiet aufgrund der Distanz und des Reliefs nicht.

4.13. Hinweise

4.13.1 Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Sollten Bombenblindgänger/Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Aachen, Hubert-Wiener-Str. 25, 52070 Aachen, Tel. 0241/9108710 (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstezeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

4.13.2 Bodendenkmalpflege

Auf der Basis der derzeit für die Fläche verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand hier nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Zu beachten ist jedoch, dass sich nordwestlich des Plangebiets mehrere römische Fundstellen nahe des Verlaufs der Münsterstraße aufreihen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Umfeld eine bereits aus römischer Zeit stammende Wegetrasse zu lokalisieren ist.

Die heutige Nutzung des Plangebiets als Wiesenfläche erschwert Prospektionsmaßnahmen im Vorfeld. Wünschenswert wäre deshalb, dass bei der Erstellung der Infrastruktur der Archäologie die Möglichkeit gegeben wird, die Erdarbeiten zu überwachen und – sollten Bodendenkmäler aufgedeckt werden – Anordnungen nach denkmalrechtlichen Vorgaben zu erteilen (§§ 3, 4, 9, 15, 16 DSchG NW).

Darüber hinaus wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Aachen als Untere

Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

5.1.1. Lage des Plangebietes

Der Verfahrensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 B ist 1,34 ha groß und Teil eines insgesamt ca. 2,25 ha großen Planbereichs im Nordwesten von Kornelimünster. Das Plangebiet Nr. 852 B schließt an den Bebauungsplan Nr. 852 A an, dessen Umsetzung bereits erfolgt ist. Im Süden und Südwesten wird die Fläche durch die Bebauung entlang der Münsterstraße, einschließlich der Bebauung auf dem benachbarten Bebauungsplan-Gebiet 852 A begrenzt. In Nord- bis Nordwest- Richtung liegen die Regensammel- und Versickerungsbecken und die Wiesenflächen unterhalb des Lufterwegs. In östlicher Richtung tangiert der Vennbahnweg das Plangebiet.

5.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans

Geplant ist eine offene Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossiger Bauweise. Insgesamt sind etwa 54 Wohneinheiten in Einzel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen vorgesehen. Der Städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan weist für das Gebiet "Allgemeines Wohngebiet (WA)" mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung auf. Im Übergang zur vorhandenen gewerblichen Bebauung sowie in der nordwestlichen Ecke ist eine teilweise dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine neu geplante Straße von der Münsterstraße aus. Diese führt in das geplante Gebiet und endet neben dem Quartiersplatz. Für Fußgänger und Radfahrer ist aus der öffentlichen Verkehrsfläche eine Anbindung an den Vennbahnweg vorgesehen.

5.1.3. Planungsrechtliche Einbindung

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1. Schutzgut Mensch

5.2.1.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgabe

Verkehr / Lärm

Immissionen aus dem Verkehrslärm sowie aus dem Gewerbelärm werden auf der Basis der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt, dabei entsprechen die Orientierungswerte für den Gewerbelärm den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm 98. Die DIN 18005 nennt für Allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für Verkehrslärm. Die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte liegen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) für Wohngebiete mit 59/49 dB(A) etwas höher.

Die Situation an der Münsterstraße ist charakterisiert durch Wohnbebauung, der im betrachteten Umfeld Gewerbeansiedlung beigefügt ist. In dem bereits vorhandenen Gewerbehof sind heute Betriebe mit z.T. hochspezialisierten Fertigungen ansässig.

Im Gebiet für den Bebauungsplan 852 A wurden Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung so um einen gegenüber der Münsterstraße um ca. 3,0 m tiefer liegenden Hof angeordnet, dass ein

Schallschutz für die umliegende vorhandene sowie geplante neue Wohnbebauung besteht. Zum Verfahrensbereich für den Bebauungsplan 852 B hin wurde ein Gebäuderiegel gesetzt, der die geplante Wohnbebauung gegenüber Lärmbelastungen aus dem Gewerbehof schützt. Zudem wurde für die Mischfläche (M) des Bebauungsplans 852 A eine Mindestbaukörperhöhe sowie ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt (STADT AACHEN- B-Plan 852A, 2003). Die Münsterstraße als Gemeindestraße verbindet die Ortsteile Kornelimünster und Brand. Durch die vor dem Plangebiet liegende bereits realisierte Bebauung aus dem B-Plan 852 A wird das Plangebiet gegen Verkehrslärm von der Münsterstraße abgeschirmt. Lärmbelastungen oberhalb der Orientierungswerte für Wohngebiete durch die Bundesstraße B 258 (Napoleonsberg) im Tal ergeben sich nach überschlägigen für das Plangebiet aufgrund der Distanz und des Reliefs nicht (SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH-Stellungnahme, 2002).

Freizeit / Erholung

Der Vennbahnweg an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein sehr beliebter Weg für Radfahrer, Spaziergänger und Skater und sowohl für die Erholung der Anwohner als auch darüber hinaus von großer Bedeutung. Er bietet für die Bewohner der Münsterstraße eine Kfz-freie Anbindung nach Niederforstbach und Kornelimünster- Zentrum. Nicht weit vom Plangebiet liegt der ehemalige Bahnhof der Vennbahn, der heute mit Gaststätte, Biergarten und Skater-anlage ein rege genutztes Ausflugsziel darstellt.

5.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehr / Lärm

Die Einstufung der Gebietsnutzung innerhalb des Verfahrensbereiches des Bebauungsplans Nr. 852 B soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Es sind daher lediglich zusätzliche Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen durch erhöhten Wohngebietsverkehr zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung (SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, 2001) ergibt mit einer um ca.2dB erhöhte Lärmbelastung in Höhe der Einmündung der Planstraße/Münsterstraße 42/42b eine nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zulässige Lärmsituation.

Während der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Bauverkehrs- und Baulärm in zulässigem Umfang kommen.

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

Verkehr / Lärm

Die einschlägigen Grenzwerte werden nicht überschritten. Besondere Schutzvorkehrungen gegenüber Lärmbelastungen sind nicht erforderlich, da weder die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) überschritten werden, noch die Orientierungswerte der DIN 18005. Hinsichtlich der von den Gewerbestandorten ausgehenden Geräuschentwicklungen wurden in dem Bebauungsplan 852 A bereits vorsorgende Maßnahmen umgesetzt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Plangebiet je Wohneinheit 2 Stellplätze für Pkw errichtet. Diese werden teilweise in Tiefgaragen und in den Häusern zugeordneten Einzel- und Doppelgaragen vorgehalten. Außerdem sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze für Besucher vorgesehen, so dass sich durch das Vorhaben der Parkdruck in der Münsterstraße nicht erhöhen wird.

Um Einflüsse auf die Nachbarbebauung durch den allgemeine Baustellenverkehr (z.B. Erd- und Baustofftransporte) auszuschließen, soll die Andienung der einzelnen Baugruben und Rohbauten

ausschließlich über mit Grobschlag ausgekofferten Baustraßen erfolgen, die im Bereich der späteren Erschließungsstraßen im Kernbereich des Grundstücks liegen.

Freizeit / Erholung

Um Kindern ein adäquates Angebot an Spielfläche in unmittelbarer Wohnnähe zu bieten, wird am Ende der geplanten Haupterschließungsstraße eine ca. 500 m² große 'Private Grünfläche' mit Spieleinrichtungen angelegt. Weiterhin sollen die Wohnwege als Mischflächen ausgebaut werden, so dass bei Einrichtung eines "verkehrsberuhigten Bereiches nach § 325/326 der Straßenverkehrsordnung" die Kinder auch innerhalb des Straßenraumes Spielmöglichkeiten erhalten.

Die Grünfläche am Ende der Zufahrtsstraße passierend wird eine Verbindung zum Vennbahnweg geschaffen, so dass eine autofreie Wegeverbindung für Erholungssuchende in Richtung Kornelimünster bzw. Niederforstbach besteht.

5.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.2.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Vegetation/Flora

Die Vorhabenfläche ist überwiegend von artenarmen Wiesen und Weiden bestanden. Angrenzend an die Wohnbebauung Münsterstraße werden einige Flächen als Gärten genutzt. Es finden sich neben Zier- auch Nutzgartenbereiche sowie Heckenpflanzungen und Obstgehölze. Zur Vennbahn hin besteht entlang der Wiese eine Abgrenzung aus standortgerechten Heckengehölzen. Auf der Böschung zwischen Plangebiet und angrenzenden Retentionsbecken stockt ein Gehölzstreifen aus mäßig alten Gehölzen.

Es wurden keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW besonders geschützten Biotop vorgefunden. Schutzwürdige Pflanzenarten wurden nicht beobachtet.

Fauna

Im Frühjahr 2001 wurde im Untersuchungsgebiet eine Erfassung des Sommervogelbestandes durchgeführt.

Die untersuchten Strukturen weisen nur wenige Brutvogelreviere auf. Lediglich anspruchslosere Arten sind mit einzelnen Brutpaaren vertreten. Teilflächen dienen jedoch einem größeren Spektrum an Arten als Nahrungshabitat. Von den Nahrungsgästen werden die offenen Wiesen- und Weidenflächen bevorzugt. Häufiger vertreten waren vor allem anspruchslosere und zur Verstädterung neigende Arten. Es konnte nur eine Art der Roten Liste NRW – die Turteltaube – beobachtet werden.

Von den beobachteten Vogelarten wird keine in den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie (strenger Schutz) aufgeführt wird.

Die geplante Eingriffsfläche hat keine Bedeutung für Amphibien und Reptilien. Weitere planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

5.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Vegetation/Flora

Hinsichtlich der Vegetation bietet die Fläche nur ein geringes Konfliktpotential, da die Fläche früher zur Zwischenlagerung von Bodenaushub einer benachbarten Baumaßnahme genutzt und anschließend neu planiert und eingesät wurde. Hieraus resultiert auch die Böschung zu den Becken für die Niederschlagsversickerung.

Durch die Bebauung gehen ökologisch mäßig wertvolle Grünland- und Gartenflächen auf Sekundärstandort sowie verschiedene Einzelgehölze verloren. Insgesamt werden rund 7.900 m² von insgesamt 13.400 m² Fläche neu versiegelt.

Die Gehölze in den Randbereichen bleiben weitestgehend erhalten und werden durch das Vorhaben nur geringfügig beeinträchtigt. Der Mindestabstand der geplanten Bebauung zum Feldgehölz auf der Sekundärböschung an der Westgrenze beträgt mindestens 3 m. Zur Absicherung des Bestandes werden die beim Aushub der Baugruben notwendigen Sicherheitsmaßnahmen getroffen, so z.B. die Anlage von Wurzelvorhängen. Lediglich ins Gelände hineinragende Äste von zu erhaltenden Bäumen müssen zurück geschnitten werden, um eine unkontrollierte Beschädigung der Bäume in der Bauphase zu verhindern.

Von dem geplanten Eingriff sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 62 LG NW besonders schützenswerten Lebensräume und auch keine gefährdeten Pflanzenarten betroffen.

Fauna

In Bezug auf die Vögel muss von der Abnahme des Nutzungspotenzials ausgegangen werden.

Durch die Bebauung und das Verkehrsaufkommen wird vor allem das Nahrungsangebot für Vögel reduziert. Ein lokaler Artenverlust ist jedoch nicht zu erwarten, da das vorgefundene Artenspektrum auch im Umfeld vertreten ist und keine seltenen Arten betroffen sind.

Im Untersuchungsgebiet finden sich keine schutzwürdigen Lebensräume. Anhand der Ergebnisse der bestehenden Erfassungen lässt sich ableiten, dass Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind.

5.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Flora/Fauna

Die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt sind ausgleichbar und werden im Rahmen der Maßnahme minimiert. Aufgrund der weitgehenden Überbauung der Fläche sind nur geringe Kompensationsleistungen auf der Fläche selber zu erbringen. Der Ausgleich wird z.T. auf der Eingriffsfläche in Form von Baumpflanzungen im Straßenraum, Begrünung von Dachflächen, die Anlage einer einzeiligen Buchenhecke entlang der Südgrenze und Fortführung der bestehenden Gehölzpflanzungen entlang der Vennbahntrasse sowie der nördlichen Grundstücksgrenze realisiert.

Der weitere Ausgleich erfolgte bereits vorlaufend durch die externe Anlage von zwei Obstwiesen mit alten, hochstämmigen Obstsorten, die bereits mit dem Bebauungsplan 852 A vor einigen Jahren den Vorgaben entsprechend realisiert wurden. Eine Fläche (9.100 m²) liegt am Krebsloch, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die andere Ausgleichsfläche (1.500 m²) befindet am Nordrand von Walheim (pro terra 2012, Darstellung der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen 852A und 852B „Wohnen+ Arbeiten-Münsterstraße“).

5.2.3. Schutzgut Boden

5.2.3.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im Kataster der Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen als Altablagerungsfläche erfasst. Es handelt sich nach aktuellem Katasterauszug von 2013 um die beiden Teilgebiete mit den Kataster-Nummern AA 9185 und AA 9941, die als Ablagerungsflächen von

Abraummaterial aus dem Steinbruch beschrieben werden. Der eigentliche Steinbruch mit der Katasternummer AA 9176 stammt aus den 1940er Jahren und reicht nur in geringer Fläche im äußersten Osten ins Baugebiet hinein (ALTENBOCKUM 2014).

Nach Altenbockum (2014) lässt sich aufgrund einer Überprüfung der Schadstoffkonzentrationen im Boden und einer Bewertung der Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser zusammenfassend Folgendes ausführen:

Nach den aktuellen Untersuchungen sind im Boden lokal geringe Prüfwertüberschreitungen der Nutzungskategorie Wohngebiet für die Parameter Blei, Nickel und Cadmium im zentralen und westlichen Teil des B-Plan-Gebietes auszumachen. Auch wenn durch geogene Bedingungen und die historische Erzgewinnung und –verarbeitung großflächig im Raum Kornelimünster vergleichbare Bodenbelastungen vorliegen, ist im Rahmen der geplanten Baumaßnahme das gefahrlose Wohnen und Arbeiten sicherzustellen. Dieses ist im Baugebiet durch die Unterbindung des Direktkontakts zwischen Mensch und Boden zu gewährleisten. Da von einer vergleichbaren Bodenbelastung über die gesamte Auffüllungsmächtigkeit auszugehen ist, ist zur sicheren Unterbindung des Kontaktpfades im Baugebiet der anstehende Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,35 m auszutauschen und durch sauberen Boden zu ersetzen oder – falls aufgrund der Höhenplanung im Baugebiet möglich – durch sauberen Boden in gleicher Mächtigkeit zu überdecken. Bei der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser konnte durch die Art, Menge und Verfügbarkeit der Schadstoffe, des hohen Grundwasserflurabstandes, der geringen Sickerwasserrate sowie der großen Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone eine vom Bodenmaterial ausgehende Gefährdung des Grundwassers am Standort sicher ausgeschlossen werden.

Da es sich um einen Sekundärstandort mit einer Bodenauffüllung bzw. umgelagerten Bodenaushub handelt, sind die Böden nicht als schutzwürdig einzustufen.

5.2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Bebauung wird weit über die Hälfte der Fläche neu versiegelt. Da es sich um Sekundärböden jüngeren Alters handelt, sind die Auswirkungen hinsichtlich des Bodenschutzes gering. Die geplante Baumaßnahme führt durch die Überdeckung und Versiegelung des Bodens zu einer Unterbindung des Direktpfades Boden – Mensch und durch die Reduzierung des Sickerwassereintrags zu einer weiter eingeschränkten Schadstoffmobilität.

Eine Gefährdung der Anwohner durch eine Schadstoff- Remobilisierung im Boden durch die Maßnahme kann ausgeschlossen (Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße 852B- ergänzende Bewertung der Gefahrensituation und Konzept zum weiteren Vorgehen- Altenbockum & Partner Geologen, 2014).

Der Untergrund ist als unmittelbarer Gründungsboden für Tragwerkslasten ungeeignet. Die vorgesehenen aushubarmen Gründungsmaßnahmen minimieren Setzungsunterschiede auf ein bauwerksunschädliches Maß. Einflüsse auf Nachbargrundstücke können ausgeschlossen werden (Stellungnahme zu möglichen bautechnischen Auswirkungen von Bautätigkeit auf die Nachbargrundstücke- Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH , 2002).

5.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Der im Baugebiet anfallende Oberboden kann aufgrund seiner Schwermetallbelastung nicht in unversiegelten Bereichen der Hausgärten an der Oberfläche verbleiben. Stattdessen ist in den

künftigen Hausgarten- und Kinderspielbereichen sauberer Abdeckboden in einer Mächtigkeit von 0,35 m aufzubringen. Das einzubringende Bodenmaterial muss die entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen einhalten. "Der im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahmen zu beauftragende Bodenschutz-Sachverständige wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (sämtliche) Erdarbeiten überwachen und so - in dieser Hinsicht - gesundheitlich einwandfreie Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten." (Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße 852B-ergänzende Bewertung der Gefahrensituation und Konzept zum weiteren Vorgehen- Altenbockum & Partner Geologen, 2014).

Die erforderlichen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sichergestellt (STADT AACHEN, BP Nr.852 B – Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten / Vorlage zum Offenlagebeschluss, 2004).

Da der Schüttungsuntergrund als unmittelbarer Gründungsboden für Tragwerkslasten ungeeignet ist, müssen bei einer Bebauung zur Gewährleistung von Schadenfreiheit an den neuen Häusern gründungstechnische Zusatzmaßnahmen ergriffen werden. So sollen Setzungsunterschiede auf ein bauwerksunschädliches Maß ausgeglichen und Einflüsse auf Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden. Voraussetzung hierfür sind gut ausgesteifte, kompakte Baukörper auf kleinen, gedungenen Grundrissen (Geotechnische Stellungnahme zu den generellen Gründungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet 852B- Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, 2012).

Aushubmaterial, das nicht im Rahmen des Bodenmanagements vor Ort zur Geländemodellierung unterhalb einer Versiegelung genutzt werden kann, ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelwerke einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen (ALTENBOCKUM 2014).

5.2.4. Schutzgut Wasser

5.2.4.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Grundwasser

Der Untergrund im Gebiet besteht aus Kalksteinen (z.T. verkarsteter Kohlenkalk). Aufgrund seiner Klüftigkeit und der dadurch bedingten hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit ist der Kalkstein als besonders gegen Verunreinigungen gefährdet einzustufen und zu schützen. Im Plangebiet wird das Kalkgestein von mehreren Metern mächtigen Aufschüttungen überlagert. Das Grundwasser steht bei über 10 m unter Flur. Laut Gutachten ALTENBOCKUM (2001 b, ergänzende Stellungnahme) wurden bei einigen Sondierungen Stauwasseransammlungen festgestellt. Ein durchgehender Stauwasserhorizont war im feinkörnigen, gering wasserdurchlässigen Auffüllungskörper jedoch nicht nachweisbar. Ein ergiebiger Grundwasseraustrag aus dem Ablagerungskörper ist nicht anzunehmen. Nach ALTENBOCKUM 2014 ist aufgrund des geringen Schadstoffpotenzials, der hydrogeologischen Situation mit sehr geringem Sickerwasseranfall und des hohen Rückhaltevermögens der ungesättigten Bodenzone eine Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen.

Oberflächengewässer/Niederschlagswasser

Auf dem Gelände sind keine offenen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Das quer über das Gelände verlaufende begradigte Bachbett des ehemaligen Eselsbaches liegt in einer Tiefe von ca. 12 m unter Geländeoberkante. In dem Bachbett verläuft heute ein öffentlicher Kanal. Die aufgefüllten Böden haben einen hohen Anteil von tonigen und sandig-kiesigen Beimengungen und somit einen Durchlässigkeitsbeiwert, der für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist. Diese Aussage bestätigt auch die Versickerungspotentialkarte. Auf dem Nachbargrundstück wurden vorbereitend Regensammel- und Versickerungsbecken angelegt. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird getrennt gesammelt, dem Sammelbecken zugeführt und von dort in das Versickerungsbecken geleitet. (Stadt Aachen 2013, Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in Aachen FB 36/30 D1980)

Abwasser

Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen-Süd. Die angrenzenden Straßen entwässern im Mischverfahren. Der vorhandene städtische Kanal kann zusätzliches Abwasser bis maximal 12l/s aufnehmen. (Vorgabe der Stadt Aachen vom 02.07.2004, Zusage durch die STAWAG Februar 2013)

5.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasser

Bei einem Grundwasserflurabstand von über 10 m binden unterkellerte Gebäude nicht in das Grundwasser ein. Detaillierte Gründungsanforderungen werden entsprechend der geplanten Baukörper und des lokal erkundeten Bodenaufbaus festgelegt.

Oberflächengewässer/Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht möglich. Da auf dem Grundstück keine Möglichkeiten zur Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer bestehen, ist eine Ausnahmesituation nach § 51a, Abs. 4 LWG gegeben. Vorbereitend für den B-Plan 852 B sind die Regensammel- und Versickerungsbecken auf dem Nachbargrundstück angelegt worden.

Abwasser

Die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstückes kann laut Stellungnahme der STAWAG „2013 auf dem über das Grundstück verlaufenden öffentlichen Kanal, auf 12 l/s gedrosselt, erfolgen. Dieser Einleitwert wird durch die getrennte Sammlung der Niederschlagswasser in den auf dem Nachbargrundstück angelegten Rückhaltebecken mit anschließender Versickerung gesichert. (GEHA Ingenieurbüro, Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung, Mai 2013)

5.2.4.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Grundwasser

Weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind nicht erforderlich.

Niederschlags-/Abwasser

Die Einleitung von Abwasser in den städtischen Kanal wird entsprechend den Vorgaben des Tiefbauamtes auf 12l/s gedrosselt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Abflußbeiwerte des Bodens im B-Planbereich nicht möglich.

Die anfallenden Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet werden den Regensammel- und Versickerungsbecken auf dem Nachbargrundstück zugeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wurde am 14.08.2013 durch die Stadt Aachen, Untere Wasserbehörde, erteilt.

Aus ökologischer und gestalterischer Sicht soll eine extensive Begrünung der Flachdächer von mindestens 40 % festgesetzt werden.

Großflächige Metalleindeckungen (auch Fassaden), wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind nicht vorgesehen. Aluminiumverkleidungen sind zulässig.

Die vertragliche bzw. planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

5.2.5. Schutzgut Luft und Klima

5.2.5.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Landschaftlich liegt das Plangebiet auf den höheren Hanglagen zum Indetal, am Rand des auf dem Plateau gelegenen Siedlungsgebietes und fällt leicht nach Nordost hin ab.

Das Indetal ist lokalklimatisch durch die Wirkung eines Berg-Tal-Windsystems geprägt.

Vornehmlich während austauscharmer Strahlungswetterlagen wird verstärkt auf den sogenannten klimaaktiven Frei- und Grünflächen Kaltluft gebildet, die über ein Talwindssystem im Aachener Süden Richtung Kornelimünster und Stolberg geführt wird. Das Indetal hat somit die wichtige klimatische Funktion einer Kaltluftabflusszone. Der allgemeine Luftaustausch hingegen ist im Talbereich der Inde durch seine Rinnenlage sehr eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt am Rand einer Kaltluftabflusszone mit unmittelbarem räumlichem Anschluss zum Indetal. Diese Zone wird vor allem durch höher gelegene Kaltluftbildungsflächen sowie dem nur sehr locker bebauten und durchgrünten Nordwestteil Kornelimünsters gespeist.

5.2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Zusätzliche Luftschadstoffemissionen durch die geplante Nutzung sind aufgrund der hier beabsichtigten reinen Wohnstruktur nicht zu erwarten.

Durch Versiegelung und Verbauung von klimarelevanten Freiflächen gehen in geringem Umfang Kaltluftproduktionsflächen verloren. Eine Beeinträchtigung des Kaltluftabstroms zum Indetal durch die Bebauung findet nicht statt, da das Plangebiet diese Zone nur am Rand streift.

5.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Belüftung

Zur optimalen Belüftung der Baufläche wird die Versiegelung möglichst gering gehalten. Auflockernde Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen tragen dazu bei.

Energie- und Klimaschutz

Durch die Berücksichtigung energiesparender Bauweisen, Nutzung Sonnenenergie usw. wird den Belangen des Energie- und Klimaschutzes Rechnung getragen.

5.2.6. Schutzgut Landschaft

5.2.6.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt am Rand einer welligen Hochfläche in Randlage zum Indetal auf einer leicht nach Nordost hin abfallenden Fläche. Die Planfläche grenzt unmittelbar an einen jüngeren bebauten Bereich der Ortslage von Kornelimünster mit Wohn- und gewerblicher Bebauung. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch ein Zusammenwirken von Industriegebäuden, Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen auf bewegtem Relief geprägt. Der Übergang in die offene Landschaft ist mit Gärten, Wiesen mit lockerem Gehölzbestand und einer Remise vergleichsweise charakteristisch für dörfliche Randlagen. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich von anthropogenen Nutzungen geprägt. Aus der Umsetzung des Bebauungsplans 852 A hat sich eine neue Grenzsituation ergeben, die durch den Bebauungsplan 852 B aufgegriffen wird und den neuen Ortsrand bildet.

5.2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Orts- und Landschaftsbild

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die Eingriffsfläche ist nur von Osten bis Nordosten, vom Luffer Weg her, besser einsehbar. Zum Vennbahnweg im Nahbereich besteht eine Sichtverschattung durch den Gehölzriegel und einen Reliefsprung. Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche an und wird gut durch randliche Gehölzstrukturen eingegrünt. Diese werden durch zusätzliche neue Gehölzpflanzungen verstärkt. Die Bauhöhe wird überwiegend I- bis II-geschossig sein. Die III-geschossige Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke an.

Zur Betonung der nordöstlichen Ecksituation wird hier ein weiterer III-geschossiger Bau entstehen. Im Übrigen passen sich die vorgesehenen Gebäudehöhen dem zum Vennbahnweg leicht abfallenden Gelände an. Auch die III-geschossige Bebauung wird mit ihren Traufhöhen unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung bleiben.

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die geplante Bebauung strukturell in die bestehende Umfeldbebauung eingliedert.

5.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/ Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Orts-/Landschaftsbild

Mit dem Erhalt sowie der Ergänzung der randlich umfassenden Gehölzbestände wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und ein fließender Übergang zur unverbauten Landschaft hergestellt. Die Pflanzung von Bäumen an Straßen und Plätzen dient ebenso der Auflockerung der Bebauung wie die festgesetzte Dachbegrünung.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft durch die Bebauung erfolgt.

5.2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- oder Sachgüter vor.

5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihr Zusammenwirken werden durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen.

5.4. Grundlagen, Quellen und Rechtsgrundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des §2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis und Verfahrensstand erstellt. Dem Umweltbericht liegen die unter Quellen im Anhang genannten Umweltinformationen zugrunde.

Gutachten

ALTENBOCKUM & PARTNER (2001 a): Altlastenuntersuchung im Bebauungsplangebiet Münsterstraße in Aachen-Kornelimünster

ALTENBOCKUM & PARTNER (2001 b): Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße in Aachen-Kornelimünster. Ergänzende Stellungnahme zu Bodenverunreinigungen und einer potenziellen Grundwassergefährdung.

ALTENBOCKUM & PARTNER (2014): Altlastenuntersuchung im Bebauungsgebiet Münsterstraße (852 B) in Aachen – Kornelimünster. Ergänzende Bewertung der Gefahrensituation und Konzept zum weiteren Vorgehen

GEHA INGENIEURE, (MAI 2013) Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung – Münsterstraße, Kornelimünster.

PROFESSOR DR.-ING. H. DIELER + PARTNER GMBH (10.12.2002): Geotechnischer Bericht / Baugrundgutachten für eine Teilfläche des Plangebietes (Ergänzungen 11.01.2003)

PRO TERRA (Nov. 2001): Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Dez. 2002): Landschaftspflegerische Begleitplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 852 A "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Okt. 2003): Landschaftspflegerische Begleitplan für die Regenrückhaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Mrz. 2004): Landschaftspflegerische Begleitplan für den Bebauungsplan 852 B "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

PRO TERRA (Nov. 2012): Darstellung der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen 852A und 852 B "Wohnen und Arbeiten – Münsterstraße"

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (26.07.2001): Schalltechnisches Gutachten SI-A01/233/07 Schall- Immissionsprognose

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (18.01.2002): Schalltechnisches Gutachten SI-A02/004/01 Lärmeinwirkung der Gewerbebetriebe Rueb Druck und Getränke Laschet

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (25.07.2002): Schalltechnisches Gutachten SI-A02/267/06 Lärmeinwirkungen der B 258 / Napoleonsberg

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 10. Mai 2007, BGBl. I S. 666 (Hinweis: Das Gesetz tritt am 14. November 2007 in Kraft.)

LG NW Landschaftsgesetz – Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, GV.NW. S. 568, zuletzt geändert am 15. Dezember 2005, GV.NW. S. 791

EUArtSchV Europäische Artenschutzverordnung, Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG Nr. L 61 S. 1 vom 3.3.1997) zuletzt geändert durch VO (EG) Nr.1332/2005 vom 9. August 1995 (Abl. EG vom 19.8.2005, L 215, S.1 ff., in Kraft seit dem 22.8.2005), berichtigt am 27. April 2006 (ABl. EG Nr. L 113, S. 26)

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005 (BGBl. I, S. 258, in Kraft seit dem 25.02.2005, berichtigt am 18.03.05 (BGBl.I, S.896) (Bundesartenschutzverordnung)

5.5. Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.6. Zusammenfassung

Die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihr Zusammenwirken werden durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Kornelimünster Rechnung getragen.

Die vorgesehene bauliche Arrondierung respektiert und stärkt die vorhandene Orts- und Bebauungsgrenze. Die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten kann der baulichen Entwicklung des Ortes Modellcharakter geben. Um ein Nebeneinander von Fußgängern und PKW zu ermöglichen und auf den Wohnwegen sicherzustellen, soll nach Fertigstellung der Maßnahme eine Verkehrsregelung als verkehrsberuhigter Bereich nach den Zeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung (StVO) eingerichtet werden. Die Verkehrsfläche wird so Kindern eine attraktive Spielmöglichkeit bieten.

Das Planungsgebiet ist heute durch einen Busch- und Heckensaum gefasst, der erhalten und weiter entwickelt werden soll.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen der Bauflächen 22 schützenswerte Bäume betroffen und können bei Bebauung dieser Flächen nicht erhalten werden. Hierfür werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Es wurden bereits insgesamt 33 Bäume neu gepflanzt und haben sich gut entwickelt. 2 weitere Baumpflanzungen sind geplant, die Dachflächen werden zu 40 % begrünt, das gesamte B- Plangebiet

wird durch Anpflanzung einer Buchenhecken entlang der Südgrenze neu gefasst, die bestehenden Gehölzstrukturen an der Vennbahntrasse und der nördlichen Grenze werden standortgerecht ergänzt und durch Festsetzung geschützt.

Der Begründung ist der Baumbilanzplan, der den aktuellen Stand Bestand / Planung 2015 darstellt, als Anlage beigefügt.

Sonstige Umweltrelevante negative Auswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Da der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 852 B - Münsterstraße Wohnen und Arbeiten - den rechtskräftigen Landschaftsplan, der für diesen Bereich den „besonderen Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern,, mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß Flächennutzungsplan geplanten Nutzung,, festsetzt, überlagert, wird dieser mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 852 B außer Kraft gesetzt, soweit sich sein Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 852 B überdeckt.

Außerdem überlagert der Bebauungsplanes Nr. 852 B - Münsterstraße Wohnen und Arbeiten - im Bereich der Haupterschließungsstraße den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 852 B wird dieser außer Kraft gesetzt, soweit sich sein Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 852 B überdeckt.

7. Kosten

Kosten für Entschädigungen gemäß § 39 ff BauGB sind nicht zu erwarten, da keine Maßnahmen getroffen werden, die sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken.

Die verkehrstechnische Erschließung wird von dem Erschließungsträger, die entwässerungstechnische Erschließung wird durch die Stadtwerke Aachen AG (Stawag) finanziert.

Die übrigen Kosten werden von den Grundstückseigentümern bzw. von den zukünftigen Nutzern getragen. Dies wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

8. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag) der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen.

9. Plandaten

Plangebiet	ca. 1,34 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
Private Grünfläche	ca. 0,05 ha
Nettowohnbauland	ca. 1,13 ha

Es werden ca. 54 Wohneinheiten geschaffen für ca. 140 Einwohner.

Hinweis:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ca. 1,0 ha

am „Schiffing„ ca. 0,15 ha

am „Krebsloch„ ca. 0,90 ha








Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am __.__.2015 den Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße – als Satzung beschlossen hat.

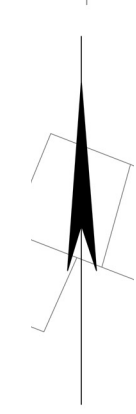
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Legende - Bewertung Baumbestand

-  Baum (A) - zu erhalten
-  Baum (B) - nicht zu erhalten
-  Baum (C) - bereits gepflanzt, gut entwickelt
-  Baum (D) - Planung
-  Gehölz-/ Heckensaum - angelegt
-  Heckensaum- Planung
-  Geltungsbereich B-Plan



Baumbilanz

 durch die Baumschutzsatzung nicht geschützt

(A) - zu erhalten		(B) - nicht zu erhalten		(C) - bereits gepflanzt		(D) - Planung		
Nr.	Baumart	Nr.	Baumart	U[m]	Nr.	Baumart	Nr.	Baumart
A-1	siehe B-23	B-1	Ahorn	0,80	C-1	Linde	D-1	Linde
A-2	siehe B-24	B-2	Ahorn	0,80	C-2	Linde	D-2	Ahorn
A-3	Ahorn	B-3	Ahorn	1,60/0,95	C-3	Linde		
A-4	Ahorn	B-4	Ahorn	0,63	C-4	Linde		
A-5	Linde	B-5	Ahorn	0,82	C-5	Linde		
A-6	Kirsche	B-6	Ahorn	0,88	C-6	Linde		
A-7	Ahorn	B-7	Ahorn	0,53	C-7	Linde		
A-8	Ahorn	B-8	Birke	0,94	C-8	Linde		
A-9	Ahorn	B-9	Ahorn	0,94	C-9	Linde		
A-10	Ahorn	B-10	Esche	0,94/0,80	C-10	Linde		
A-11	Ahorn	B-11	Weide	1,26	C-11	Linde		
A-12	Ahorn	B-12	Tanne	1,10	C-12	Linde		
A-13	Haselnuss	B-13	Fichte	1,10	C-13	Linde		
A-14	Buche	B-14	Ahorn	1,10	C-14	Linde		
A-15	Ahorn	B-15	Birke	0,60	C-15	Linde		
A-16	Esche	B-16	Ahorn	1,1/1,1/1,1	C-16	Ahorn		
A-17	Buche	B-17	Weide	0,80	C-17	Ahorn		
A-18	Ahorn	B-18	Ahorn	0,95/1,10	C-18	Eiche		
A-19	Kirsche	B-19	Ahorn	0,80	C-19	Buche		
A-20	Ahorn	B-20	Ahorn	0,80	C-20	Buche		
A-21	Kastanie	B-21	Ahorn	0,80	C-21	Esche		
A-22	Buche	B-22	Ahorn	0,80	C-22	Esche		
		B-23	Weide	0,94	C-23	Eiche		
		B-24	Esche	0,82	C-24	Eiche		
					C-25	Eiche		
					C-26	Esche		
					C-27	Buche		
					C-28	Eiche		
					C-29	Eiche		
					C-30	Esche		
					C-31	Buche		
					C-32	Esche		
					C-33	Buche		



Neuanpflanzung:

- Im Geltungsbereich des B-Plans 852B sind bereits 33 Neuanpflanzungen erfolgt sowie zwei weitere geplant.
- Die bestehenden Gehölzstrukturen werden per Festsetzung geschützt.
- Für den süd-östlichen Gebietsrand ist eine Einfassung durch eine einzeilige Buchenhecke festgesetzt.

Hinweis:

- Durch die Planung werden insgesamt 24 Bäume betroffen, von denen zehn Bäume aufgrund ihres Stammumfanges noch nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.

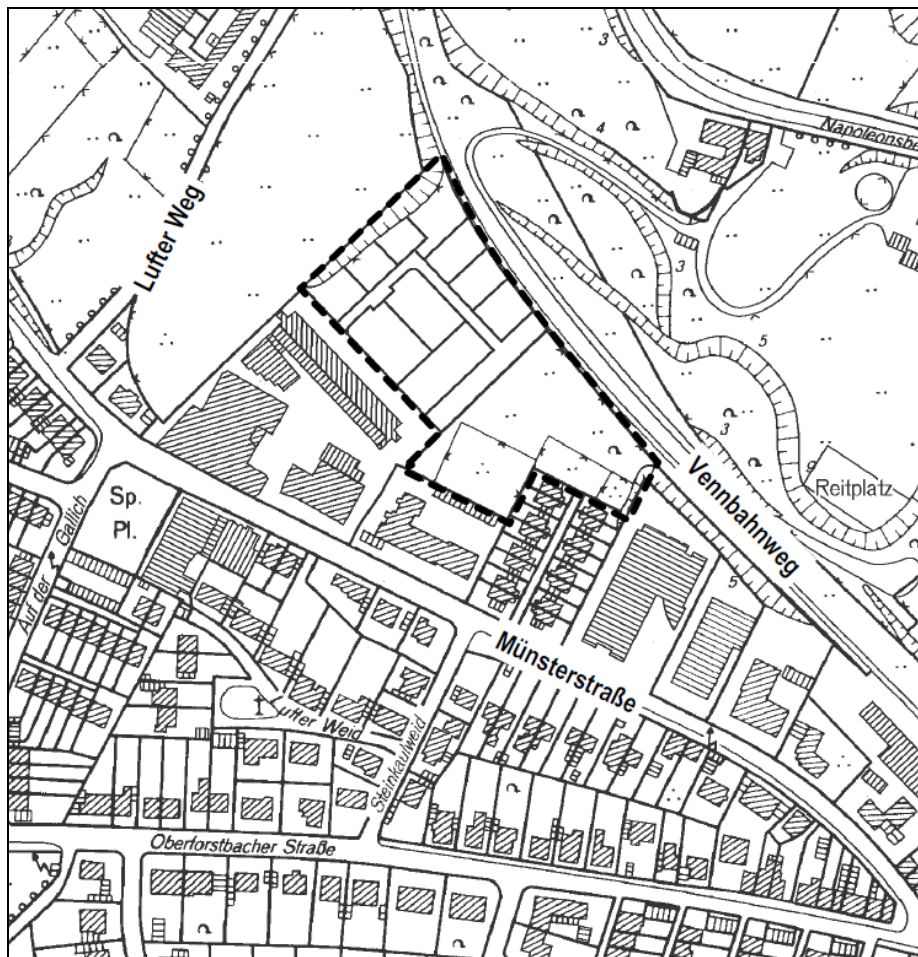
Der vorliegende Plan bezieht sich inhaltlich auf:

- Bebauungsplan Nr. 852B, Stadt Aachen, Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - Lageplan, vom 27.05.2014
- Baumbestaundsaufmessung B-Plan 852B, Vorholz-Wüller- Vermessungsingenieure, vom 04.11.2014
- Baumbestaundsaufmessung, Ingo Hochheuser Gartenbautechniker GmbH, vom 06.09.2015

Baumbilanzplan zum B-Plan		852B	
Projekt:		Wohnen und Arbeiten	
		Münsterstraße 44-46	
Anschrift:		52076 Aachen	
Zeichnung: Erhalt, Wegfall, Planung		Maßstab:	M 1:500
Bearbeiter: LW	geprüft: MZ	Datum:	30.09.15
fischerarchitekten			

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Bürger gem. §4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.....	(20.06.2014)
2.....	(30.06.2014)
3.....	(30.06.2014)
4.....	(30.06.2014)
5.....	(01.07.2014)
6.....	(01.07.2014)

1. 20.06.2014)

Gesamt

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Eing: - 3. Juli ...
Lfd. Nr. K.

Aachen, den 20.06.2014
Az. FB 61/620-35010-2014

Erneute Öffentliche Auslegung

Bebauungsplan Nr. 852 B

- - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Schaffung neuen Wohnraums f. Familie

Was mir nicht gefällt: Die Dichte der geplanten Bebauung und die Nähe zum Gewerbebetrieb. Dort gibt es jetzt schon Beschwerden über die Lärmbelästigung.

Es fehlen Lärm- und Schallmessungen am Lufte-Weg. Durch den Trichtereffekt ist dort mit einer wesentlich höheren Lärmbelästigung zu rechnen.

Meine Verbesserungsvorschläge: Berechnung der Lärmprognose Luft-Weg. Erhöhung des Baumbestandes in Richtung ...

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder bebauungsplan@mail.aachen.de

Name: _____
Straße: _____

Wohnort: _____
Unterschrift: _____

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

1. Dichte der geplanten Bebauung:

Die Planung sieht eine im wesentlichen I- und II-geschossige Bebauung vor, nur in der Mitte des Plangebietes entlang der Haupterschließungsstraße und auf der Plangebietsecke wird die Möglichkeit zu einer III-geschossigen Bebauung vorgesehen. Die Erhöhung der Dichte im Zentrum des Gebiets ermöglicht die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen. An den zum Landschaftsraum orientierten Gebietsrändern entstehen insgesamt 13 Bauflächen für I- bis II-geschossige freistehende Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten. Im Zentrum des Bebauungsplangebietes werden Bauflächen für 6 Ketten und 10 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit ausgewiesen. In WA 7 wird an der Straße eine Fläche für ein bis zu 3-geschossiges Mehrfamilienhaus und in der Stichstraße eine Fläche für 4 zweigeschossige Reihenhäuser entwickelt. So werden insgesamt ca. 54 Wohneinheiten entstehen. Die geplante Dichte entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

2. Lärmbelastung:

Bei der Stellungnahme ist unklar ob die Nähe der geplanten Wohnbebauung zum Gewerbe als negativ empfunden wird, weil das Gewerbe die geplante Bebauung lärmtechnisch unzulässig beeinträchtigt oder ob befürchtet wird, dass von der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbe lärmtechnisch eine negative Auswirkung auf das Umfeld ausgeht.

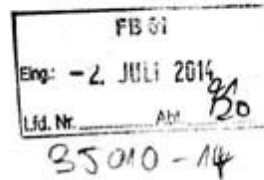
Zu der Anregung ist zu erläutern, dass für den Gewerbehof im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A eine Mischfläche mit der Nutzung Wohnen und Arbeiten (M) festgesetzt und diese Mischfläche so gegliedert wurde, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung hervorgerufen werden. D.h., in dem Gewerbehof werden zukünftig nur solche Betriebe zugelassen werden, die von ihren Emissionen her auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Zusätzlich wurde entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten im Bereich der Mischfläche (M) die Mindestbaukörperhöhen sowie ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, um damit eine störende Schallausbreitung zu verhindern. Durch diese Maßnahmen wird nach Aussage des Gutachtens auch sichergestellt, dass die Wohnbebauung u.a. am Luffer Weg nicht beeinträchtigt wird und ein verträgliches Nebeneinander zwischen der gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung erreicht wird.

3. Lärmprognose Luffer Weg:

Lärmmessungen am Luffer Weg sind nicht erforderlich, da eine Lärmprognose im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der Schall und Wärmemessstelle Aachen GmbH vom 26.07.2001 erstellt wurde. Beurteilt wurden der Gewerbelärm und der Verkehrslärm. Im Gutachten wurden Maßnahmen zur Begrenzung des Gewerbelärms formuliert, diese wurden im Rahmen des B-Plan 852A festgesetzt und bei der ersten Baumaßnahme umgesetzt. Der Verkehrslärm aus der Münsterstraße und den geplanten Quartiersstraßen wurde mittels einer Lärmprognose bewertet. Insgesamt ergibt sich aus der Prognose eine zulässige Lärmsituation an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

2. (30.06.2014)



An die
Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen

Aachen, den 30.6.2014

Betreff: Bürgereingabe zum Bebauungsplan 852 B

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir bezüglich des o.g. Bebauungsplanes folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

Bedenken: Gefährdung der bestehenden Bebauung

Die entstehenden Neubauten stellen eine Gefährdung unserer bestehenden Bebauung dar, da der Baugrund nicht die notwendige Sicherheit aufweist (Hierzu auch der Geotechnische Bericht v. 1012.2002 für den Neubau d. Gewerbeobj.)

Die Gebäude Münsterstr. 32-40c sind alle ohne Fundamente geschweige denn Pfahlgründungen (die jetzt im Gutachten für alle Häuser im Bebauungsplan gefordert werden) sondern lediglich auf einer Bodenplatte in den Jahren 1986 bis 1990 erbaut worden. Die Häuser zeigen vielfach Setzrisse. Auch die Oberfläche der Anliegerstrasse zeigt anschaulich, dass es nach ihrer Anlegung Bodenbewegungen gegeben hat. Durch die Bebauung Münsterstr. 30 im Jahr 2009 wurden weitere Schäden verursacht. Derzeit gibt es keine Anzeichen, dass sich der nun bestehende Zustand weiter verschlechtert.

Es ist daher zu befürchten, dass eine zwei- bis dreistöckige Bebauung und der geplanten Tiefgarage wie im Bebauungsplan vorgesehen, insbesondere im Gebiet WA7 durch die besondere Nähe (ca.10m) zu den bestehenden Gebäuden der Baugrund wieder in Bewegung gerät mit nicht absehbaren Folgen für die Bebauung und ihre Bewohner. Eine Gefährdung von Menschenleben ist derzeit nicht auszuschließen.

Soweit ersichtlich ist dieser Aspekt bei der gebotenen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB noch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden. Ob das geplante Bauvorhaben ob des labilen

Baugrundes ohne Gefährdung der bestehenden Bebauung überhaupt durchführbar ist, bedarf einer sachverständigen Bewertung.

Soweit die beabsichtigte Bebauung zu Schäden an den Gebäuden führt, wären diese gegenüber der Stadt Aachen und/oder den jeweiligen Bauherren geltend zu machen. Dass ein solches unüberschaubares Haftungspotential besteht, wäre sicherlich aufklärungspflichtig.

Bedenken: Planung widerspricht der Begründung:

In der Begründung zum Bebauungsplan heisst es:

Zu den Plangebietsgrenzen ist eine aufgelockerte II- geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die sich an der Höhe der angrenzen Reihenhausbauung an der Münsterstrasse orientiert ...

Dies wird im WA7 nicht umgesetzt, da hier ein Wohnblock bis zu 3geschossig entstehen soll.

Bedenken: Zerstörung des vorhandenen Baumbestandes und der vorhandenen Gärten (WA7)

Im Bereich des WA7 ist der vorhandene Baumbestand im Bebauungsplan nicht komplett aufgeführt. Diese müssten neu dokumentiert werden.

In diesen vorhandenen Gärten und grünen Freiflächen finden vielfältige soziale Kontakte statt die schon den letzten ca. 25 Jahren Gemeindeleben und die Zusammengehörigkeit der Bewohner der Mietshaus Münsterstr. 42 - 42b mit den damaligen „Neuen“ der Einfamilienhäuser Münsterstr. 32 - 40c gefördert haben.

Diese grüne Lunge bietet erhebliche Lebensqualität für die Bewohner. Durch den Wegfall dieser würde eine gewachsene und gelebte Gemeinschaft zerstört werden.

Verbesserungsvorschlag :

Schaffung eines „Dorfplatzes“ als Begegnungsstätte der neuen und alten Anwohner mit zentralem Spielplatz im Bereich des WA7, dadurch Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Dies würde die bestehende Bebauung mit der neu geplanten hervorragend verbinden und käme den neuen und alten Anwohnern gleichermaßen zugute. Durch die entstehende Grünfläche mit Spielplatz im Herzen des Wohnviertels und die gemeinschaftliche Nutzung durch alte und neue hinzukommende Bewohner würden diese sofort in die bestehende Gemeinschaft verschmolzen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:

1. Gefährdung der bestehenden Bebauung

Zum Baugrund des gesamten B-Planbereiches sind verschiedene Untersuchungen durchgeführt worden. Basierend auf den Baugrunduntersuchungen des geotechnischen Büro Prof. Dieler existiert eine Stellungnahme des Büro Dieler vom 19.06.2002 „zu möglichen bautechnischen Auswirkungen von Bautätigkeit auf die Nachbargrundstücke“. In dieser Stellungnahme werden die grundsätzlich möglichen Gründungsarten und geeignete Maßnahmen beschrieben, die für die Baustellenabwicklung berücksichtigt werden sollen, um bauwerksschädliche Einwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Bei den geplanten Pfahlgründungen entstehen keine Setzungsmulden um die Gründungen, durch die Bewegungen im angrenzenden Erdreich verursacht werden können. Das Einbringen der Pfähle wird mit Drehbohrgeräten erfolgen, diese arbeiten erschütterungsfrei, so dass bauwerksunverträgliche dynamische Einwirkungen auf die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können. Bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Maßnahmen können nach Auffassung des Bodengutachters Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. Die Umfassungswände einer vollständig überdeckten Tiefgarage in WA7 sind von den Grundstücksgrenzen in Richtung Münsterstraße 38 (Reihenhausbebauung) zwischen 5m bis 10m und in Richtung Münsterstraße 42 mind. 3,0m bis 13 m entfernt.

2. Geschossigkeit in WA7

Die Planung sieht eine I- bis III-geschossige Bebauung mit flachen oder flach geneigten Dächern vor. Die III-geschossige Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen befindet sich in der Mitte des Plangebietes entlang der Haupterschließungsstraße und schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung Münsterstraße 42 an. Diese stellt sich in diesem Bereich II geschossig dar, weist aber eine hohe Ausnutzung der Dachgeschosse auf. Die III-geschossige Bebauung in WA1 und WA7 wird mit ihren Traufen unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung bleiben. Dies wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und flachen- bis flach geneigten Dächern im Bebauungsplan sichergestellt.

Am Landschaftsrand sind bis auf ein Gebäude, das zur Betonung der Ecke III-geschossig werden soll, nur I- bis II-geschossige frei stehende Einfamilienhäuser geplant. Dies gilt auch für die Gebiete in WA 4, WA5 und WA7 im Übergang zu den bestehenden Reihenhäusern an der Münsterstraße. Auch hier sind maximal II geschossige Reihen- oder freistehende Einfamilienhäuser geplant, deren maximale Gebäudehöhe festgesetzt ist. Die vorgesehenen Gebäudehöhen passen sich dem zum Vennbahnweg leicht abfallenden Gelände an. Ein Widerspruch zur Begründung ist nicht gegeben.

3. Vollständige Kartierung der schützenswerten Bäume:

Der Bebauungsplan stellt die schützenswerten Bäume, auch die in WA 7, zum Zeitpunkt der ersten Offenlage bereits dar. Zur Planung ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem der Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen festgelegt wurde. Ergänzend wurde ein aktueller Baumbilanzplan erstellt, in dem alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Aachen schützenswerten Bäume kartiert wurden. Eine Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt zum Umgang mit diesem Baumbestand ist erfolgt.

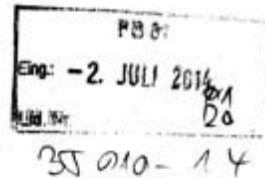
4. Erhalt der bestehenden Grünfläche mit Bäumen im Bereich von WA 7:

Die zurzeit vorhandenen Gärten im WA 7 stellen eine vom Eigentümer des Grundstücks geduldete Nutzung bis zur weiteren Verwendung des Grundstücks dar. Der Erhalt der hier vorhandenen Grünfläche in Form eines „Dorfplatzes“ mit Spielplatz unter Verzicht auf die geplante Baufläche ist städtebaulich nicht gewünscht und würde für den Grundstückseigentümer zu einer erheblichen wirtschaftlichen Benachteiligung führen. Die Fläche ist grundsätzlich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Freihaltung der Fläche ist dem Eigentümer natürlich trotzdem möglich, es besteht keine Bauverpflichtung. Alternativ könnte eine gemeinsame Grünfläche für die Alt- und die Neubebauung entstehen. Die Planung sieht eine Fläche für eine Grünfläche mit Spieleinrichtungen vor, die sich im Übergang zum Vennbahnweg befindet und sowohl von den neuen als auch den alten Bewohnern genutzt werden kann.

Der Anregung wurde insofern gefolgt als ein aktueller Baumbilanzplan erstellt wurde.
Die Verwaltung empfiehlt, ansonsten der Eingabe nicht zu folgen.

3. (30.06.2014)

An die
Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen



Betreff: Bürgereingabe zum Bebauungsplan 852 B

Aachen, 30.06.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir bezüglich des o.g. Bebauungsplanes folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

Bedenken: Gefährdung der bestehenden Bebauung

Die entstehenden Neubauten stellen eine Gefährdung unserer bestehenden Bebauung dar, da der Baugrund nicht die notwendige Sicherheit aufweist (Hierzu auch der Geotechnische Bericht v. 1012.2002 für den Neubau d. Gewerbeobj.)

Die Gebäude Münsterstr. 32-40c sind alle ohne Fundamente geschweige denn Pfahlgründungen (die jetzt im Gutachten für alle Häuser im Bebauungsplan gefordert werden) sondern lediglich auf einer Bodenplatte in den Jahren 1986 bis 1990 erbaut worden. Die Häuser zeigen vielfach Setzrisse. Auch die Oberfläche der Anliegerstrasse zeigt anschaulich, dass es nach ihrer Anlegung Bodenbewegungen gegeben hat. Durch die Bebauung Münsterstr. 30 im Jahr 2006 wurden weitere Schäden verursacht. Derzeit gibt es keine Anzeichen, dass sich der nun bestehende Zustand weiter verschlechtert.

Es ist jedoch zu befürchten, dass durch die zwei- bis dreistöckige Bebauung und die geplante Tiefgarage wie im Bebauungsplan vorgesehen, insbesondere im Gebiet WA7, durch die besondere Nähe (ca. 10m) zu den bestehenden Gebäuden der Baugrund wieder in Bewegung gerät mit nicht absehbaren Folgen für die Standsicherheit und den Wert der Bebauung.

Soweit ersichtlich ist dieser Aspekt bei der gebotenen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB noch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden. Ob das geplante Bauvorhaben ob des labilen

Baugrundes ohne Gefährdung der bestehenden Bebauung überhaupt durchführbar ist, und welches Ausmaß die erwartbaren Schäden haben könnten, bedarf einer sachverständigen Bewertung.

Soweit die beabsichtigte Bebauung zu Schäden an den Gebäuden führt, wären diese gegenüber der Stadt Aachen und/oder den jeweiligen Bauherren geltend zu machen. Dass ein solches unüberschaubares Haftungspotential besteht, wäre zudem sicherlich aufklärungspflichtig.

Verbesserungsvorschläge:

1.

Schaffung eines „Dorfplatzes“ als Begegnungsstätte der neuen und alten Anwohner mit zentralem Spielplatz im Bereich des WA7, dadurch Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Dies würde die bestehende Bebauung mit der neu geplanten hervorragend verbinden und käme den neuen und alten Anwohnern gleichermaßen zugute. Durch die entstehende Grünfläche mit Spielplatz im Herzen des Wohnviertels und die gemeinschaftliche Nutzung durch alte und neue hinzukommende Bewohner würden diese sofort in die bestehende Gemeinschaft verschmolzen.

2.

Die geplante Zuwegung und Erschließung der östlichen Grundstücke sollte an die Südseite des Plangebietes verlegt werden, um den Abstand zwischen der neuen und alten Bebauung möglichst groß zu halten. Dies würde den Einfluss der neuen Bebauung auf die bestehenden Gebäude so gering wie möglich halten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3:

1. Gefährdung der bestehenden Bebauung

Zum Baugrund des gesamten B-Planbereiches sind verschiedene Untersuchungen durchgeführt worden. Basierend auf diesen Untersuchungen des geotechnischen Büro Prof. Dieler existiert eine Stellungnahme aus dem Büro Dieler vom 19.06.2002 zu möglichen bautechnischen Auswirkungen von Bautätigkeit auf die Nachbargrundstücke. Hierin werden die grundsätzlich möglichen Gründungsarten beschrieben und geeignete Maßnahmen, die für die Baustellenabwicklung berücksichtigt werden sollen, um bauwerksschädliche Einwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Bei den geplanten Pfahlgründungen entstehen keine Setzungsmulden um die Gründungen, durch die Bewegungen im angrenzenden Erdreich verursacht werden können. Das Einbringen der Pfähle wird mit Drehbohrgeräten erfolgen, diese arbeiten erschütterungsfrei, so dass bauwerksunverträgliche dynamische Einwirkungen auf die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können. Bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Maßnahmen können nach Auffassung des Bodengutachters Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. Die Umfassungswände einer vollständig überdeckten Tiefgarage in WA7 sind von den Grundstücksgrenzen in Richtung Münsterstraße 38 (Reihenhausbebauung) zwischen 5m bis 10m und in Richtung Münsterstraße 42 mind. 3,0m bis 13 m entfernt.

2. Erhalt der bestehenden Grünfläche im Bereich von WA 7:

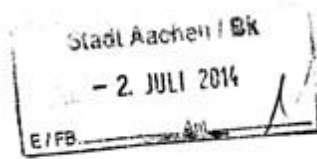
Die zurzeit vorhandenen Gärten im WA 7 stellen eine vom Eigentümer des Grundstücks geduldete Nutzung bis zur weiteren Verwendung des Grundstücks dar. Der Erhalt der hier vorhandenen Grünfläche in Form eines „Dorfplatzes“ mit Spielplatz unter Verzicht auf die geplante Baufläche ist städtebaulich nicht gewünscht und würde für den Grundstückseigentümer zu einer erheblichen wirtschaftlichen Benachteiligung führen. Die Fläche ist grundsätzlich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Freihaltung der Fläche ist dem Eigentümer natürlich trotzdem möglich, es besteht keine Bauverpflichtung. Alternativ könnte eine gemeinsame Grünfläche für die Alt- und die Neubebauung entstehen. Die Planung sieht eine Fläche für eine Grünfläche mit Spieleinrichtungen vor, der sich im Übergang zum Vennbahnweg befindet und sowohl von den neuen als auch den alten Bewohnern genutzt werden kann

3. Verlegung der Erschließung:

Die östlichen Grundstücke werden durch Stichstraßen erschlossen. Bei der Planung wurde angestrebt, dass die ruhigen Bereiche/ Gärten aneinandergrenzen und nicht durch öffentliche Bereiche/ Straßen durchquert werden. Ein Vorteil durch die vorgeschlagene Verlegung der Erschließung an die Südseite des Plangebietes lässt sich nicht erkennen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

4. (30.06.2014)



An die
Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20

52064 Aachen

Aachen, 30.06.2014

Betreff:
Bürgereingabe zum Bebauungsplan 852 B
Münsterstrasse - Wohnen und Arbeiten

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Schreiben wende ich mich an Sie bezüglich obigen Bebauungsplanes. Ich bin als Anwohnerin mit diesem Bebauungsplan an dieser Stelle nicht einverstanden. Ich könnte mir vorstellen, dass nicht ausgeschöpft wurde, ob es an anderer Stelle ein gleich geeignetes Grundstück gibt und somit das Ermessen nicht richtig ausgeübt wurde. Ich bitte das zu prüfen.

Zusätzlich möchte ich Ihnen folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

1. **Bedenken:** Gefährdung der bestehenden Bebauung
2. **Bedenken:** Städtebau - Dreigeschossige Bauten und Blockstruktur
3. **Bedenken:** Zerstörung des vorhandenen Baumbestandes laut Bebauungsplan im Bereich WA7
4. **Bedenken:** Zerstörung der vorhandenen Gärten laut Bebauungsplan im Bereich WA7
5. **Bedenken:** Sicherheitsgefährdung aufgrund der Lokalisierung des Spielplatzes
6. **Anregungen/Vorschläge**

1. **Bedenken:** Gefährdung der bestehenden Bebauung

Die entstehenden Neubauten stellen eine Gefährdung der bestehenden Bebauung dar, da der Baugrund nicht die notwendige Sicherheit aufweist.
Als das Gebäude in der Münsterstraße 44 a-g erstellt wurde, entstanden im Gebäude Münsterstr. 42a/b trotz der dort bestehenden Pfahlgründung Setzrisse, durch die unter anderem der Keller zeitweise unter Wasser stand. Es ist daher zu befürchten, dass eine Bebauung wie im Bauplan vorgesehen, insbesondere aber betrifft WA1 und WA7 mit dreistöckigen Gebäuden und der sich hierbei befindlichen geplanten Tiefgarage, in den umliegenden Gebäuden noch weitreichende Auswirkungen haben wird. Gerade die sehr geringe Abstandsfläche oder sogar zu geringe

Abstandsfläche zum Gebäude Münsterstr. 42a/b wird die Stabilität des Hauses enorm beanspruchen. Da dieses Haus zur Zeit bewohnt ist, ist eine Gefährdung von Menschenleben nicht auszuschließen. Wir Bewohner haben Angst, unser Zuhause zu verlieren.

Auch die Plattenfundamente der Reihenhäuser in der Münsterstr. 40 bieten keine ausreichende Sicherheit, da hier ebenfalls Setzrisse von mehreren Zentimetern vorhanden sind. Ein Gutachten sollte in jedem Fall vorab klären, ob das geplante Bauvorhaben ob des labilen Baugrundes ohne Gefährdung der bestehenden Bebauung überhaupt durchführbar ist.

Zusätzlich waren während des Bauvorgangs der Münsterstraße 44a-g auch erhebliche Setzgeräusche im Haus Münsterstrasse 42a-b hörbar. Somit ist zusätzlich zum Baulärm mit einer weiteren erhöhten nicht hinnehmbare Lärmimission zu rechnen.

2. **Bedenken:** Städtebau - Dreigeschossige Bauten und Blockstruktur

Ich möchte darauf hinweisen, dass selbst das zweistöckige Gebäude, in dem ich wohne (42a-b) und die drei- bis vierstöckigen Gebäude (46a-g) aus städtebaulicher Sicht unglücklich gewählt sind. Dieser Fehler sollte nicht noch vergrößert werden.

Weitere dreistöckige Gebäude, auch mit flachem Dach, würden das jetzt bestehende Flair vom „dörflichen Wohnen im Grünen“, für das Kornelimünster bekannt und beliebt ist, empfindlich zerstören und die Lebensqualität jetziger und zukünftiger Bewohner erheblich herabsetzen. Zumal das zwei- und dreigeschossige Gebäude im Bereich WA7 noch höher wahrgenommen wird, da der Baugrund zur neuen Siedlung hin abfällt.

Ein Teil der geplanten Bebauung (WA1 und WA7) ist nicht nur hinsichtlich der Höhe (Dreigeschossigkeit), sondern auch hinsichtlich der Blockstruktur ungeeignet, die sonstige bestehende und geplante Kleinteiligkeit der Siedlung zu unterstützen und zu stärken. Die Wohnqualität und das subjektive Wohlbefinden ist in kleinteiligen Wohnsiedlungen erwiesenermaßen deutlich höher und die Kriminalitätsrate geringer.

3. **Bedenken:** Zerstörung des vorhandenen Baumbestandes laut Bebauungsplan im Bereich WA7

Ich möchte an dieser Stelle bemerken, dass das Baugebiet des Bebauungsplanes 852 B noch vor 30 Jahren ein Naturschutzgebiet war. Ein bestehendes Gutachten, das diesen Baumbestand als „wertlos“ im Sinne der Baumschutzverordnung ansieht, ist meines Erachtens bedeutungslos geworden: In den vergangenen 30 Jahren sind Bäume in 2-4geschossiger Höhe gewachsen. Diese Bäume sind im Bebauungsplan nicht komplett aufgeführt und müssen neu dokumentiert werden. Die grüne Lunge bietet erhebliche Lebensqualität für jegliche Bewohner in der Umgebung und würde die bestehende Bebauung mit der neu geplanten hervorragend verbinden. Dies würde die vorgesehene einreihige Hecke bei weitem nicht leisten.

4. **Bedenken:** Zerstörung der vorhandenen Gärten laut Bebauungsplan im Bereich WA7

In den anliegenden Gärten und grünen Freiflächen finden vielfältige soziale Interaktionen statt, die das Gemeindeleben und die Zusammengehörigkeit der Bewohner der Münsterstr. 42 a-b stärken (z.B. Public Viewing).

In den Gärten stecken 30 Jahre Arbeit und Herzblut der Anwohner. Sie erhielten damals vom Besitzer die (leider nur) mündliche Zusage, dass die Gärten bestehen bleiben „solange der Besitzer lebt“.

Müssten die Gärten verschwinden, würde die Lebensplanungssicherheit der Anwohner nachhaltig verletzt und die gewachsene und gelebte Hausgemeinschaft zerstört werden. Hierzu ein prägnantes Zitat einer hier bereits seit Jahrzehnten lebenden Mitbewohnerin „Hier sind richtige Freundschaften entstanden! Die Menschen würden wegziehen, wenn die Gärten nicht mehr da wären“.

5. **Bedenken:** Sicherheitsgefährdung aufgrund der Lokalisierung des Spielplatzes

Der geplante Spielplatz (private Grünfläche) liegt direkt an der Vennbahntrasse. Diese wird stark frequentiert und stellt ein Sicherheitsrisiko für dort spielende Kinder dar durch Unfälle und mögliche Verbrechen gegen Kinder. Die Lage ist ungünstig gewählt.

Dies leitet über in meinen letzten Punkt

6. **Anregungen/Vorschläge**

Idealerweise rege ich an, den Bereich um WA7 unangetastet zu lassen mit bestehendem Baumbestand und Gärten.

Als Kompromiss rege ich hilfsweise folgendes an:

- Sämtliche Gebäude werden maximal zweistöckig und kleinteilig gebaut.
- Das Gebäude WA 7 wird in verkleinerter Form nebst Tiefgarage dort gebaut, wo sich laut Bebauungsplan die private Grünfläche (Spielplatz) befinden soll.
- Die Bestehende Grünfläche in WA7 wird wie folgt genutzt:
- Der Spielplatz wird hier im Bereich WA7 angelegt.
- Die Bäume im Gebiet WA7 bleiben bestehen wie auch die Gärten. Die vorhandenen freien Gärten und die weitere private Grünfläche werden von den neuen Anwohnern mit genutzt. Hier könnte ein Grüner Treffpunkt für alle Anwohner entstehen.

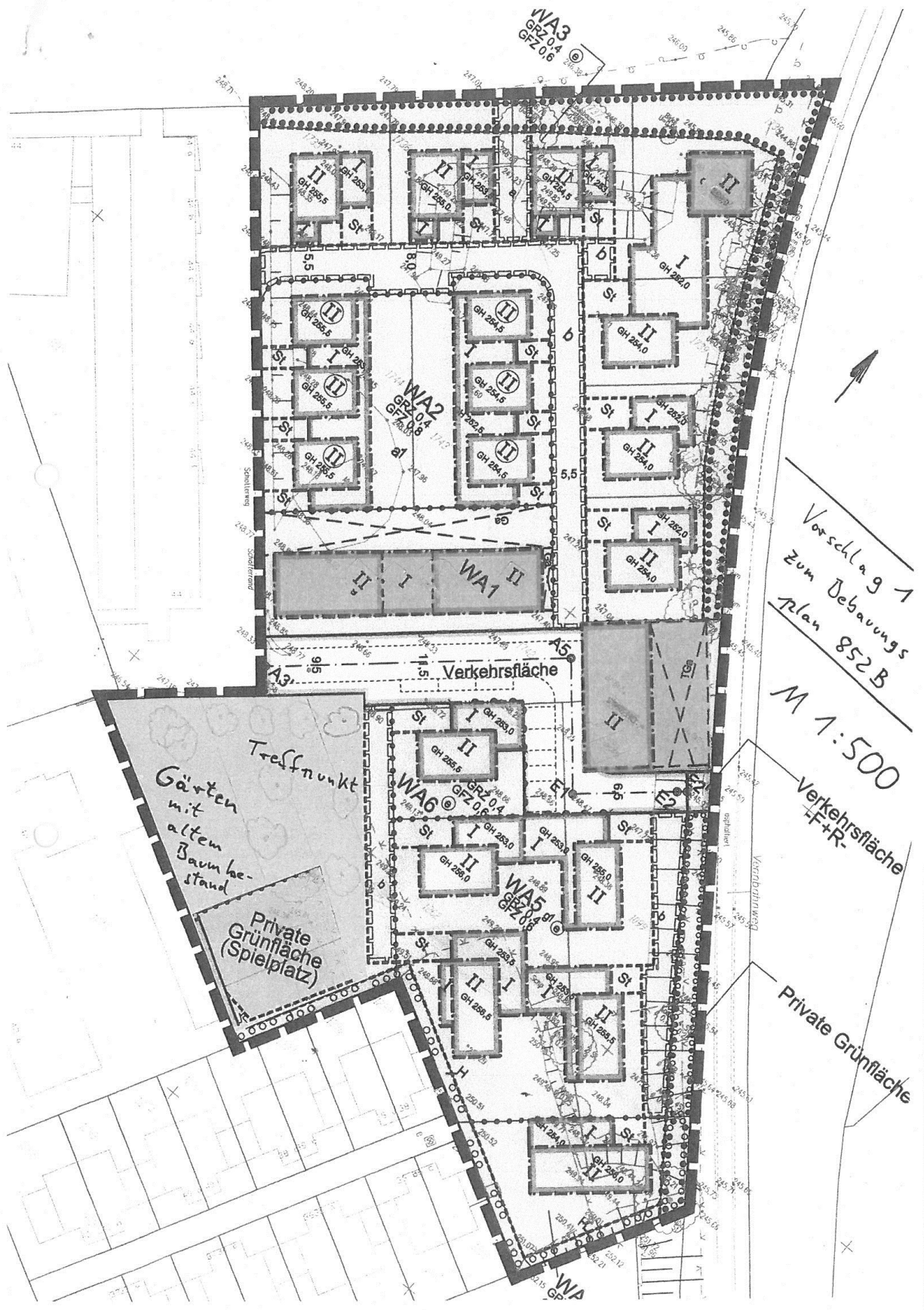
Siehe auch „Bebauungsplan Vorschlag 1“.

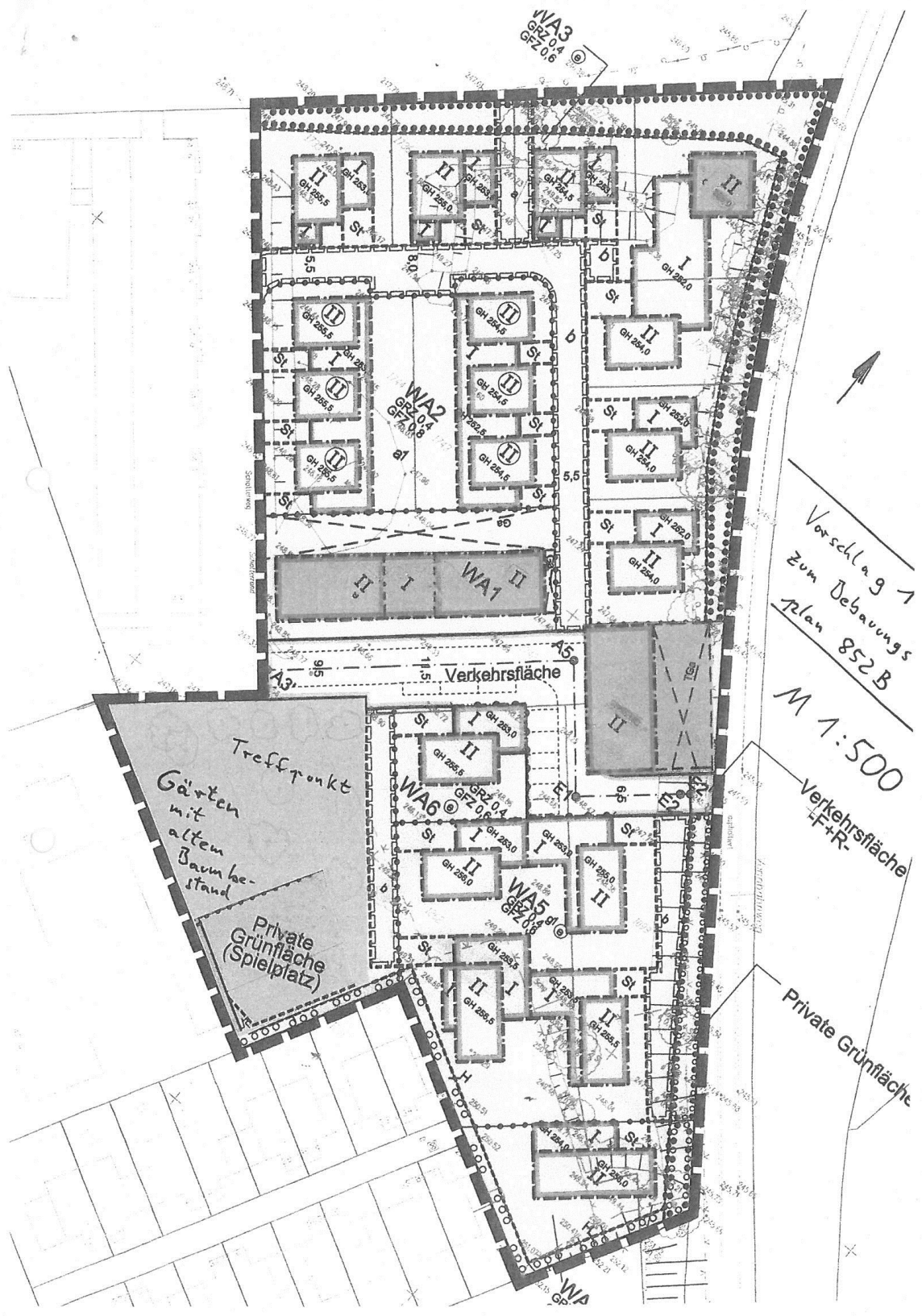
- Höchsthilfsweise wäre es denkbar, den Baumbestand weitestgehend zu erhalten und ein (oder auch zwei) Einfamilienhaus(häuser) an die südöstliche Kante im Bereich WA7 zu bauen und die restliche Grünfläche als Spielplatz, private Grünfläche und Gärten zum Wohle aller Bewohner zu nutzen.

Siehe auch „Bebauungsplan Vorschlag 2“

Diese Vorschläge kämen neuen und alten Anwohnern gleichermaßen zugute. Durch die entstehende Grünfläche mit Spielplatz im Herzen des Wohnblocks und die gemeinschaftliche Nutzung durch alte und neue hinzukommende Bewohner würden diese sofort in die bestehende Gemeinschaft verschmolzen: Die Kinder spielen gemeinsam auf dem Spielplatz, neue Nachbarn tauschen sich beim Gärtnern aus und das nächste Public Viewing könnte die neue Gemeinschaft weiter festigen.

Mit freundlichen Grüßen





Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.4:

1. Gefährdung der bestehenden Bebauung

Zum Baugrund des gesamten B-Planbereiches sind verschiedene Untersuchungen durchgeführt worden. Basierend auf diesen Untersuchungen des geotechnischen Büro Prof. Dieler existiert eine Stellungnahme aus dem Büro Dieler vom 19.06.2002 zu möglichen bautechnischen Auswirkungen von Bautätigkeit auf die Nachbargrundstücke. Hierin werden die grundsätzlich möglichen Gründungsarten beschrieben und geeignete Maßnahmen, die für die Baustellenabwicklung berücksichtigt werden sollen, um bauwerksschädliche Einwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Bei den geplanten Pfahlgründungen entstehen keine Setzungsmulden um die Gründungen, durch die Bewegungen im angrenzenden Erdreich verursacht werden können. Das Einbringen der Pfähle wird mit Drehbohrgeräten erfolgen, diese arbeiten erschütterungsfrei, so dass bauwerksunverträgliche dynamische Einwirkungen auf die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können. Bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Maßnahmen können nach Auffassung des Bodengutachters Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Die Umfassungswände der vollständig überdeckten Tiefgarage in WA7 sind von den Grundstücksgrenzen in Richtung Münsterstraße 38 (Reihenhausbebauung) zwischen 5m bis 10m und in Richtung Münsterstraße 42 mind. 3,0m bis 13 m entfernt.

2. Städtebau- III geschossige Bebauung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind nur entlang der Planstraße etwas verdichteter. Die hier geplanten Riegel ermöglichen einen geschlosseneren Straßenraum und eine gewisse Abschirmung der anschließenden aufgelockerten Wohnstrukturen. Blockstrukturen sind im B-Plan nicht vorgesehen, vielmehr ist eine kleinteilige Struktur aus im Wesentlichen ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geplant. Die festgesetzten flachen bis flachgeneigten Dächer mit einer dem Geländeverlauf angepassten, maximalen Gebäudehöhe bleiben auch bei den dreigeschossig geplanten Häusern unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung.

3. Vollständige Kartierung der schützenswerten Bäume:

Ein Gutachten, das den Baumbestand als „wertlos“ ansieht existiert nicht. Zum Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem die Bestandssituation aufgenommen und ein erforderlicher Ausgleich für die Planung bilanziert und festgesetzt wurde. Diese Maßnahmen sind zu einem großen Teil bereits vorgehend umgesetzt worden. Ergänzend wurde in aktueller Baumbilanzplan erstellt, in dem alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Aachen heute schützenswerten Bäume auf dem Grundstück kartiert werden, so wie entfallende Bäume und Neupflanzungen dargestellt sind. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt zum Umgang mit diesem Baumbestand ist erfolgt.

4. Sicherheitsgefährdung aufgrund der Lage des Spielplatzes:

Alle geplanten Häuser verfügen über zugeordnete Hausgärten in denen bauordnungsrechtlich erforderliche Spielflächen für Kleinkinder, die der besonderen Aufsicht bedürfen, eingerichtet werden können. Der Platz an der Vennbahntrasse ist als Spielplatz für größere Kinder und Treffpunkt für alle Bewohner zu verstehen. Ziel ist die Schaffung eines Platzes mit Anbindung an den umgebenden Landschaftsraum und nicht ein introvertierter Platz im Zentrum des Quartiers. Eine besondere, höhere Gefährdung aufgrund der Randlage ist nicht zu erkennen, vielmehr scheint diese Position geeignet die Beeinträchtigung der Anwohner durch Nutzer des Platzes (Spielgeräusche o.ä.) zu mindern.

5. Erhalt der bestehenden, privat genutzten Gärten/ Tausch der Bauflächen:

Die zurzeit vorhandenen Gärten im WA 7 stellen eine vom Eigentümer des Grundstücks geduldete Nutzung bis zur weiteren Verwendung des Grundstücks dar.

Der Vorschlag 1, diese Fläche zu erhalten, um einen Spielplatz zu ergänzen und die hier geplante Bebauung auf der an der Vennbahntrasse geplanten privaten Grünfläche zu errichten ist aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll bzw. nicht möglich.

- Die städtebauliche Planung sieht eine dichtere Bebauung nur im Anschluss an die bereits vorhandene dichte Bestandsbebauung in der Quartiersmitte entlang der Hauptschließungstraße vor. Zum Landschaftsrand und zur Vennbahn sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit max. 2 Geschossen geplant. Eine bauliche Verdichtung ist am Landschaftsrandstädttebaulich nicht sinnvoll, so dass ein einfacher Flächentausch, wie angeregt, nicht möglich ist.
- Im Bereich der geplanten privaten Grünfläche soll ein Übergang zum Vennbahnweg realisiert werden, der sowohl von den zukünftigen Bewohnern als auch den bereits oberhalb der Münsterstraße wohnenden Mitbürgern genutzt werden kann. Durch eine Bebauung müsste dieses städtebauliche Ziel aufgegeben werden.
- Auch im Bereich der geplanten privaten Grünfläche stehen Bäume.
- Eine Bebauung mit Tiefgarage lässt sich an dieser Stelle aufgrund der Topografie nicht realisieren
- Die zur Verfügung stehende Fläche ist wesentlich kleiner als die Fläche WA7
- Der Erhalt der vorhandenen Gärten und Ergänzung um einen Spielplatz unter Verzicht auf die geplante Baufläche WA 7 ist städtebaulich nicht erwünscht und würde für den Grundstückseigentümer zu einer erheblichen wirtschaftlichen Be-

nachteiligung führen. Grundsätzlich ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Freihaltung der Fläche ist dem Eigentümer natürlich trotzdem möglich, es besteht keine Bauverpflichtung. Alternativ könnte eine gemeinsame Grünfläche für die Alt- und die Neubebauung entstehen.

- Die Planung sieht eine Fläche für eine Grünfläche mit Spieleinrichtungen vor, der sich im Übergang zum Vennbahnweg befindet und sowohl von den neuen als auch den alten Bewohnern genutzt werden kann. .

Der Vorschlag 2, diese Fläche zu erhalten und nur eine wesentlich geringere Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern zuzulassen, ist aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll:

- Der überwiegende Erhalt der vorhandenen Gärten und Ergänzung um einen Spielplatz unter Verzicht auf die geplante Baufläche WA 7 ist städtebaulich nicht erwünscht und würde für den Grundstückseigentümer zu einer erheblichen wirtschaftlichen Benachteiligung führen. Grundsätzlich ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Freihaltung der Fläche ist dem Eigentümer natürlich trotzdem möglich, es besteht keine Bauverpflichtung. Alternativ könnte eine gemeinsame Grünfläche für die Alt- und die Neubebauung entstehen.
- Eine Fläche mit Spieleinrichtungen ist im Übergang zum Vennbahnweg vorgesehen, die sowohl von den neuen als auch den alten Bewohnern genutzt werden kann.

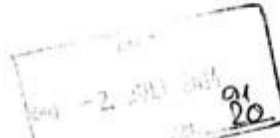
Hinweis: Der beigefügte Vorschlag 2 ist als Abbildung identisch mit dem Vorschlag 1. Die Anregung ist jedoch auch ohne Plan erkennbar.

Der Anregung wurde insofern gefolgt als ein aktueller Baumbilanzplan erstellt wurde.
Die Verwaltung empfiehlt, ansonsten der Eingabe nicht zu folgen

5. (01.07.2014)

An die
Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20

52064 Aachen



Aachen, 01.07.2014

Betreff:
Bürgereingabe zum Bebauungsplan 852 B

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Schreiben wende ich mich an Sie bezüglich obigen Bebauungsplanes. Ich bin Anwohnerin und möchte Ihnen folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

1. **Bedenken:** Gefährdung der bestehenden Bebauung
2. **Bedenken:** Städtebauliches (Dreigeschossige Bauten)
3. **Bedenken:** Zerstörung des vorhandenen Baumbestandes laut Bebauungsplan (WA7)
4. **Bedenken:** Zerstörung der vorhandenen Gärten laut Bebauungsplan (WA7)
5. **Bedenken:** Sicherheitsgefährdung aufgrund der Lokalisierung des Spielplatzes
6. **Anregungen/Vorschläge**

1. **Bedenken:** Gefährdung der bestehenden Bebauung

Die entstehenden Neubauten stellen eine Gefährdung der bestehenden Bebauung dar, da der Baugrund nicht die notwendige Sicherheit aufweist. Als das Gebäude in der Münsterstraße 44 a-g erstellt wurde, entstanden im Gebäude Münsterstr. 42a/b trotz der dort bestehenden Pfahlgründung Setzrisse; während des Bauvorgangs waren auch erhebliche Setzgeräusche hörbar. Es ist daher zu befürchten, dass eine Bebauung wie im Bauplan vorgesehen (insbesondere aber betreffs WA7: ein dreistöckiges Gebäude und der sich hierbei befindlichen geplanten Tiefgarage) in den umliegenden Gebäuden noch weitreichendere Auswirkungen haben wird, die die Stabilität der Häuser enorm beanspruchen wird. Da diese Häuser zur Zeit bewohnt sind, ist eine Gefährdung von Menschenleben nicht auszuschließen. Wir Bewohner haben Angst, unser Zuhause zu verlieren. Selbst die Plattenfundamente der Reihenhäuser in der Münsterstr. 40 bieten keine ausreichende Sicherheit, da hier ebenfalls Setzrisse von mehreren Zentimetern vorhanden sind. Ein Gutachten sollte in jedem Fall vorab klären, ob das geplante Bauvorhaben ob des labilen Baugrundes ohne Gefährdung der bestehenden Bebauung überhaupt durchführbar ist.

2. **Bedenken:** Städtebauliches (Dreigeschossige Bauten)

Ich möchte darauf hinweisen, dass selbst das zweistöckige Gebäude, in dem ich wohne (42a-b) und die drei- bis vierstöckigen Gebäude (46a-g) aus städtebaulicher Sicht unglücklich gewählt sind. Dieser Fehler sollte nicht noch vergrößert werden. Weitere dreistöckige Gebäude, auch mit flachem Dach, würden das jetzt bestehende Flair vom „dörflichen Wohnen im Grünen“, für das Kornelimünster bekannt und beliebt ist, empfindlich zerstören und die Lebensqualität jetziger und zukünftiger Bewohner erheblich herabsetzen.

Ein Teil der geplanten Bebauung (WA1 und WA7) ist nicht nur hinsichtlich der Höhe (Dreigeschossigkeit), sondern auch hinsichtlich der Blockstruktur ungeeignet, die sonstige bestehende und geplante Kleinteiligkeit der Siedlung zu unterstützen und zu stärken. Die Wohnqualität und das subjektive Wohlbefinden ist in kleinteiligen Wohnsiedlungen erwiesenermaßen deutlich höher.

3. **Bedenken:** Zerstörung des vorhandenen Baumbestandes laut Bauungsplan (WA7)

Ich möchte an dieser Stelle bemerken, dass das Baugebiet des Bauungsplanes 852 B noch vor 30 Jahren ein Naturschutzgebiet war. Ein bestehendes Gutachten, das diesen Baumbestand als „wertlos“ im Sinne der Baumschutzverordnung ansieht, ist meines Erachtens bedeutungslos geworden: In den vergangenen 30 Jahren sind Bäume in 2-4geschossiger Höhe gewachsen. Diese Bäume sind im Bauungsplan nicht komplett aufgeführt und müssen neu dokumentiert werden. Die grüne Lunge bietet erhebliche Lebensqualität für jegliche Bewohner in der Umgebung und würde die bestehende Bebauung mit der neu geplanten hervorragend verbinden. Dies würde die vorgesehene einreihige Hecke bei weitem nicht leisten.

4. **Bedenken:** Zerstörung der vorhandenen Gärten laut Bauungsplan (WA7)

In den anliegenden Gärten und grünen Freiflächen finden vielfältige soziale Interaktionen statt, die das Gemeindeleben und die Zusammengehörigkeit der Bewohner der Münsterstr. 42 a-b stärken (z.B. Public Viewing).

In den Gärten stecken 30 Jahre Arbeit und Herzblut der Anwohner. Sie erhielten damals vom Besitzer die (leider nur) mündliche Zusage, dass die Gärten bestehen bleiben „solange der Besitzer

lebt“.

Müssten die Gärten verschwinden, würde die Lebensplanungssicherheit der Anwohner nachhaltig verletzt und die gewachsene und gelebte Hausgemeinschaft zerstört werden. Hierzu ein prägnantes Zitat einer hier bereits seit Jahrzehnten lebenden Mitbewohnerin „Hier sind richtige Freundschaften entstanden! Die Menschen würden wegziehen, wenn die Gärten nicht mehr da wären“.

5. **Bedenken:** Sicherheitsgefährdung aufgrund der Lokalisierung des Spielplatzes

Der geplante Spielplatz (private Grünfläche) liegt direkt an der Vennbahntrasse. Diese wird stark frequentiert und stellt ein Sicherheitsrisiko für dort spielende Kinder dar durch Unfälle und möglich Verbrechen gegen Kinder. Die Lage ist ungünstig gewählt.

Dies leitet über in meinen letzten Punkt

6. **Anregungen/Vorschläge**

Idealerweise rege ich an, den Bereich um WA7 unangetastet zu lassen mit bestehendem Baumbestand und Gärten.

Als Kompromiss rege ich hilfsweise folgendes an:

- Sämtliche Gebäude werden maximal zweistöckig und kleinteilig gebaut.
- Das Gebäude WA 7 wird in verkleinerter Form nebst Tiefgarage dort gebaut, wo sich laut Bebauungsplan die private Grünfläche (Spielplatz) befinden soll.
- Die Bestehende Grünfläche in WA7 wird wie folgt genutzt:
- Der Spielplatz wird hier im Bereich WA7 angelegt.
- Die Bäume im Gebiet WA7 bleiben bestehen wie auch die Gärten. Die vorhandenen freien Gärten und die weitere private Grünfläche werden von den neuen Anwohnern mit genutzt.

- Höchsthilfsweise wäre es denkbar, den Baumbestand weitestgehend zu erhalten und ein (oder auch zwei) Einfamilienhaus(häuser) in die nördliche oder nordöstliche Ecke an der Erschließungsstraße im Bereich WA7 zu bauen und die restliche Grünfläche als Spielplatz, private Grünfläche und Gärten zum Wohle aller Bewohner zu nutzen..

Diese Vorschläge kämen neuen und alten Anwohnern gleichermaßen zugute. Durch die entstehende Grünfläche mit Spielplatz im Herzen des Wohnblocks und die gemeinschaftliche Nutzung durch alte und neue hinzukommende Bewohner würden diese sofort in die bestehende Gemeinschaft verschmolzen: Die Kinder spielen gemeinsam auf dem Spielplatz, neue Nachbarn tauschen sich beim Gärtnern aus und das nächste Public Viewing könnte die neue Gemeinschaft weiter festigen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr.5 (und 19 weiteren gleichlautenden Eingaben):

1. Gefährdung der bestehenden Bebauung:

Die Bürger befürchten eine Gefährdung der bestehenden Bebauung an der Münsterstraße 36c, 38a-38c sowie 42 a-42b und vermuten, dass durch die geplanten Neubaumaßnahmen, insbesondere in der im B-Plan mit WA 7 bezeichneten Fläche, der Boden unter der bestehenden Bebauung in Bewegung gerät. Es wird berichtet, dass die in den 80ziger-90ziger Jahren erbauten Häuser bereits Setzungsrisse aufweisen und die Bebauung der Münsterstraße 30 in 2006 weitere Schäden an den genannten Häusern verursacht habe. Insbesondere die in WA7 geplante Tiefgarage wird aufgrund der Nähe zur Nachbarbebauung kritisch gesehen.

Zum Baugrund des gesamten B-Planbereiches sind verschiedene Untersuchungen durchgeführt worden. Basierend auf diesen Untersuchungen des geotechnischen Büro Prof. Dieler existiert eine Stellungnahme aus dem Büro Dieler vom 19.06.2002 zu möglichen bautechnischen Auswirkungen von Bautätigkeit auf die Nachbargrundstücke. Hierin werden die grundsätzlich möglichen Gründungsarten beschrieben und geeignete Maßnahmen, die für die Baustellenabwicklung berücksichtigt werden sollen, um bauwerksschädliche Einwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Bei den geplanten Pfahlgründungen entstehen keine Setzungsmulden um die Gründungen, durch die Bewegungen im angrenzenden Erdreich verursacht werden können. Das Einbringen der Pfähle wird mit Drehbohrgeräten erfolgen, diese arbeiten erschütterungsfrei, so dass bauwerksunverträgliche dynamische Einwirkungen auf die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können. Bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Maßnahmen können nach Auffassung des Bodengutachters Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Die Umfassungswände der vollständig überdeckten Tiefgarage in WA7 sind von den Grundstücksgrenzen in Richtung Münsterstraße 38 (Reihenhausbebauung) zwischen 5m bis 10m und in Richtung Münsterstraße 42 mind. 3,0m bis 13 m entfernt.

2. Geschossigkeit, geplante III-geschossige Bebauung:

Die Planung sieht eine I- bis III-geschossige Bebauung vor. Die III-geschossige Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen befindet sich in der Mitte des Plangebietes entlang der Haupterschließungsstraße und schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Diese stellt sich in diesem Bereich II geschossig dar, weist aber eine hohe Ausnutzung der Dachgeschosse auf. Die III-geschossige Bebauung in WA1 und WA7 wird mit ihren Traufen unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung bleiben. Dies wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan sichergestellt. Die Reihenhausbebauung und Mehrfamilienhäuser entspricht dem unterschiedlichen Wohnbedarf der Bevölkerung in Kornelimünster und trägt zu einer Durchmischung der Bewohnerstruktur bei.

Am Landschaftsrand sind bis auf ein Gebäude, das zur Betonung der Ecke III-geschossig werden soll, nur I- bis II-geschossige frei stehende Einfamilienhäuser geplant. Dies gilt auch für die Gebiete in WA 4, WA5 und WA7 im Übergang zu den bestehenden Reihenhäusern an der Münsterstraße. Auch hier sind maximal II geschossige Reihen- oder freistehende Einfamilienhäuser geplant, deren maximale Gebäudehöhe festgesetzt ist. Die vorgesehenen Gebäudehöhen passen sich dem zum Vennbahnweg leicht abfallenden Gelände an.

3. Zerstörung vorhandener Baumbestand:

Der Bebauungsplan stellt die schützenswerten Bäume, auch die in WA 7, zum Zeitpunkt der ersten Offenlage bereits dar. Zur Planung ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem der Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen festgelegt wurde.

Ergänzend wird zur Planung nun ein aktueller Baumbilanzplan erstellt, in dem alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Aachen schützenswerten Bäume kartiert werden, sowie entfallende und neu zu pflanzende Bäume dargestellt sind. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt zum Umgang mit diesem Baumbestand ist erfolgt.

4. Zerstörung der vorhandenen Gärten:

5. Die zurzeit vorhandenen Gärten im WA 7 stellen eine vom Eigentümer des Grundstücks geduldete Nutzung bis zur weiteren Verwendung des Grundstücks dar. Grundsätzlich ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Sicherheitsgefährdung aufgrund der Lage des Spielplatzes

Die Lage des Spielplatzes wird an der Vennbahntrasse kritisch bewertet. Es wird auf die starke Frequentierung der Vennbahntrasse und damit verbundene Gefahren für spielende Kinder verwiesen.

Alle geplanten Häuser verfügen über zugeordnete Hausgärten in denen bauordnungsrechtlich erforderliche Spielflächen für Kleinkinder, die der besonderen Aufsicht bedürfen, eingerichtet werden können. Der Platz an der Vennbahntrasse ist als Spielplatz für größere Kinder und Treffpunkt für alle Bewohner zu verstehen. Eine besondere, höhere Gefährdung aufgrund der Randlage ist nicht zu erkennen, vielmehr scheint diese Position geeignet die Beeinträchtigung der Anwohner durch Nutzer des Platzes (Spielgeräusche o.ä.) zu mindern.

6. Anregungen/ Vorschläge:

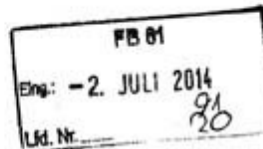
Die Planung sieht bereits eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauung des Plangebietes vor. Die Verdichtung entlang der geplanten HAUPTerschließungsstraße ist maßvoll und dient der Abschirmung der kleinteiligen Bebauung und der Hausgärten von der Straße. Die maximalen Gebäudehöhen und flach oder flachgeneigte Dächer sind für alle geplanten Gebäude festgesetzt und dem Geländeverlauf angepasst.

Das Errichten der in WA 7 geplanten Bebauung auf der an der Vennbahntrasse geplanten privaten Grünfläche ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich.

- Die städtebauliche Planung sieht eine dichtere Bebauung nur im Anschluss an die bereits vorhandene dichte Bestandsbebauung in der Quartiersmitte entlang der HAUPTerschließungsstraße vor. Zum Landschaftsrand und zur Vennbahn sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit max. 2 Geschossen geplant. Eine bauliche Verdichtung ist im Bereich des Platzes an der Vennbahntrasse städtebaulich nicht sinnvoll, so dass ein einfacher Flächentausch, wie angeregt, nicht möglich ist.
- Im Bereich der geplanten privaten Grünfläche soll ein Übergang zum Vennbahnweg realisiert werden, der sowohl von den zukünftigen Bewohnern als auch den bereits oberhalb der Münsterstraße wohnenden Mitbürgern genutzt werden kann. Diese fußläufige Verbindung ist im Verlauf der Planung immer als positiv bewertet worden, durch eine Bebauung an dieser Stelle, müsste dieses städtebauliche Ziel aufgegeben werden.
- Auch hier stehen schützenswerte Bäume
- Eine Tiefgarage lässt sich an dieser Stelle aufgrund der Topografie nicht realisieren
- Die zur Verfügung stehende Fläche ist wesentlich kleiner als die Fläche WA7
- Die zurzeit vorhandenen Gärten im WA 7 stellen eine vom Eigentümer des Grundstücks geduldete Nutzung bis zur weiteren Verwendung des Grundstücks dar. Der Erhalt der hier vorhandenen Grünfläche in Form eines „Dorfplatzes“ mit Spielplatz unter Verzicht auf die geplante Baufläche ist städtebaulich nicht gewünscht und würde für den Grundstückseigentümer zu einer erheblichen wirtschaftlichen Benachteiligung führen. Die Fläche ist grundsätzlich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Freihaltung der Fläche ist dem Eigentümer natürlich trotzdem möglich, es besteht keine Bauverpflichtung. Alternativ könnte eine gemeinsame Grünfläche für die Alt- und die Neubebauung entstehen. Die Planung sieht eine Fläche für eine Grünfläche mit Spieleinrichtungen vor, der sich im Übergang zum Vennbahnweg befindet und sowohl von den neuen als auch den alten Bewohnern genutzt werden kann.

Der Anregung wurde insofern gefolgt als ein aktueller Baumbilanzplan erstellt wurde.
Die Verwaltung empfiehlt, ansonsten der Eingabe nicht zu folgen.

6. (01.07.2014)



An die
Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen

Betrifft: Bürgereingabe zum Bebauungsplan 852 B

Aachen, den 1.7.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir bezüglich des o.g. Bebauungsplanes folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

Bedenken: Gefährdung der bestehenden Bebauung

Die entstehenden Neubauten stellen eine Gefährdung unserer bestehenden Bebauung dar, da der Baugrund nicht die notwendige Sicherheit aufweist. (Hierzu auch der Geotechnische Bericht v. 10.12.2002 für den Neubau d. Gewerbeobj.)

Siehe hier auch die Altlastenuntersuchung v. 31.01.2014 durch Altenbockum & Partner:

1944-1970 Wiederauffüllung der Resthohlform sowie der angrenzenden Aufhaldungsfläche mit Bergematerial, Müll und Gewerblichen Abfällen.

Die Gebäude Münsterstr. 32-40c sind alle ohne Pfahlgründungen (die jetzt im Gutachten für alle Häuser im Bebauungsplan gefordert werden) erbaut worden. In den ersten Jahren zeigten sich aufgrund des labilen Untergrundes in vielen Häusern Risse. Dies hat sich mit der Zeit beruhigt.

Es ist daher zu befürchten, dass eine zwei- bis dreistöckige Bebauung und die geplante **Tiefgarage** wie im Bebauungsplan vorgesehen insbesondere im Gebiet WA7 durch die **besondere Nähe (ca. 10m)** zu den umliegenden Gebäuden weitreichende Auswirkungen haben wird, die die Stabilität unserer Häuser enorm beanspruchen wird.

Eine Gefährdung von Menschenleben ist nicht auszuschließen.

Ein Gutachten sollte in jedem Fall vorab klären, ob das geplante Bauvorhaben wegen des labilen Baugrundes ohne Gefährdung der bestehenden Bebauung überhaupt durchführbar ist.

Wir sehen hier die Stadt Aachen als Aufsichtsbehörde in einer besonderen Haftung.

Des weiteren widerspricht diese Planung insbesondere in WA7 der Begründung zum Bebauungsplan:

Zu den Plangebietsgrenzen ist eine aufgelockerte II-geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die sich an der Höhe der angrenzenden Reihenhausbebauung an der Münsterstraße orientiert ...

Das sollte dann auch so verwirklicht werden und nicht mit einem überdimensionalen Wohnblock verplant werden (hierzu auch die weiteren Ausführungen).

b.w.

Bedenken: Zerstörung des vorhandenen Baumbestandes und der vorhandenen Gärten (WA7)

Im Bereich des WA7 ist der vorhandene Baumbestand im Bebauungsplan nicht komplett aufgeführt. Dieser müsste neu dokumentiert werden.

In diesen vorhandenen Gärten und grünen Freiflächen finden vielfältige soziale Kontakte statt, die schon in den letzten ca. 25 Jahren Gemeindeleben und die Zusammengehörigkeit der Bewohner des Mietshauses Münsterstr. 42 - 42b mit den damaligen „Neuen“ der Einfamilienhäuser Münstersstr. 32 - 40c gefördert haben. So hat z.B. unsere Familie vorher in der Münsterstr. 42 gewohnt und auch wegen der guten Kontakte und dem guten Auskommen miteinander sind wir gerne geblieben und in die Münsterstr. 38 b umgezogen, als wir uns vergrößert haben.

Diese grüne Lunge bietet erhebliche Lebensqualität für die Bewohner. Durch den Wegfall dieser Gärten würde eine gewachsene und gelebte Gemeinschaft zerstört werden.

Verbesserungsvorschlag:

Schaffung eines „Dorfplatzes“ als Begegnungsstätte der neuen und alten Anwohner mit zentralem Spielplatz im Bereich des WA7, dadurch Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Dies würde die bestehende Bebauung mit der neu geplanten hervorragend verbinden und käme den neuen und alten Anwohnern gleichermaßen zugute. Durch die entstehende Grünfläche mit Spielplatz im Herzen des Wohnviertels und die gemeinschaftliche Nutzung durch alte und neue hinzukommende Bewohner, würden diese sofort in die bestehende Gemeinschaft aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.6:

1. Gefährdung der bestehenden Bebauung

Zum Baugrund des gesamten B-Planbereiches sind verschiedene Untersuchungen durchgeführt worden. Basierend auf diesen Untersuchungen des geotechnischen Büro Prof. Dieler existiert eine Stellungnahme aus dem Büro Dieler vom 19.06.2002 zu möglichen bautechnischen Auswirkungen von Bautätigkeit auf die Nachbargrundstücke. Hierin werden die grundsätzlich möglichen Gründungsarten beschrieben und geeignete Maßnahmen, die für die Baustellenabwicklung berücksichtigt werden sollen, um bauwerksschädliche Einwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Bei den geplanten Pfahlgründungen entstehen keine Setzungsmulden um die Gründungen, durch die Bewegungen im angrenzenden Erdreich verursacht werden können. Das Einbringen der Pfähle wird mit Drehbohrgeräten erfolgen, diese arbeiten erschütterungsfrei, so dass bauwerksunverträgliche dynamische Einwirkungen auf die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können. Bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Maßnahmen können nach Auffassung des Bodengutachters Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Die Umfassungswände der vollständig überdeckten Tiefgarage in WA7 sind von den Grundstücksgrenzen in Richtung Münsterstraße 38 (Reihenhausbebauung) zwischen 5m bis 10m und in Richtung Münsterstraße 42 mind. 3,0m bis 13 m entfernt.

2. Geschossigkeit in WA7 steht im Widerspruch zur Begründung

Die Planung sieht eine I- bis III-geschossige Bebauung mit flachen oder flach geneigten Dächern vor. Die III-geschossige Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen befindet sich in der Mitte des Plangebietes entlang der Haupteinfahrtsstraße und schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung Münsterstraße 42 an. Diese stellt sich in diesem Bereich II geschossig dar, weist aber eine hohe Ausnutzung der Dachgeschosse auf. Die III-geschossige Bebauung in WA1 und WA7 wird mit ihren Traufen unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung bleiben. Dies wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und flachen- bis flach geneigten Dächern im Bebauungsplan sichergestellt.

Am Landschaftsrand sind bis auf ein Gebäude, das zur Betonung der Ecke III-geschossig werden soll, nur I- bis II-geschossige frei stehende Einfamilienhäuser geplant. Dies gilt auch für die Gebiete in WA 4, WA5 und WA7 im Übergang zu den bestehenden Reihenhäusern an der Münsterstraße. Auch hier sind maximal II geschossige Reihen- oder freistehende Einfamilienhäuser geplant, deren maximale Gebäudehöhe festgesetzt ist. Die vorgesehenen Gebäudehöhen passen sich dem zum Vennbahnweg leicht abfallenden Gelände an. Die Formulierung in der Begründung ist mißverständlich und wird angepasst, gemeint sind die Plangebietsgrenzen des Gesamtgebietes von Bebauungsplan Nr. 852 A und B.

3. Vollständige Kartierung der schützenswerten Bäume:

Der Bebauungsplan stellt die schützenswerten Bäume, auch die in WA 7, zum Zeitpunkt der ersten Offenlage bereits dar. Zur Planung ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem der Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen festgelegt wurde. Ergänzend wurde ein aktueller Baumbilanzplan erstellt, in dem alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Aachen schützenswerten Bäume kartiert wurden. Eine Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt zum Umgang mit diesem Baumbestand ist erfolgt.

Erhalt der bestehenden Grünfläche mit Bäumen im Bereich von WA 7:

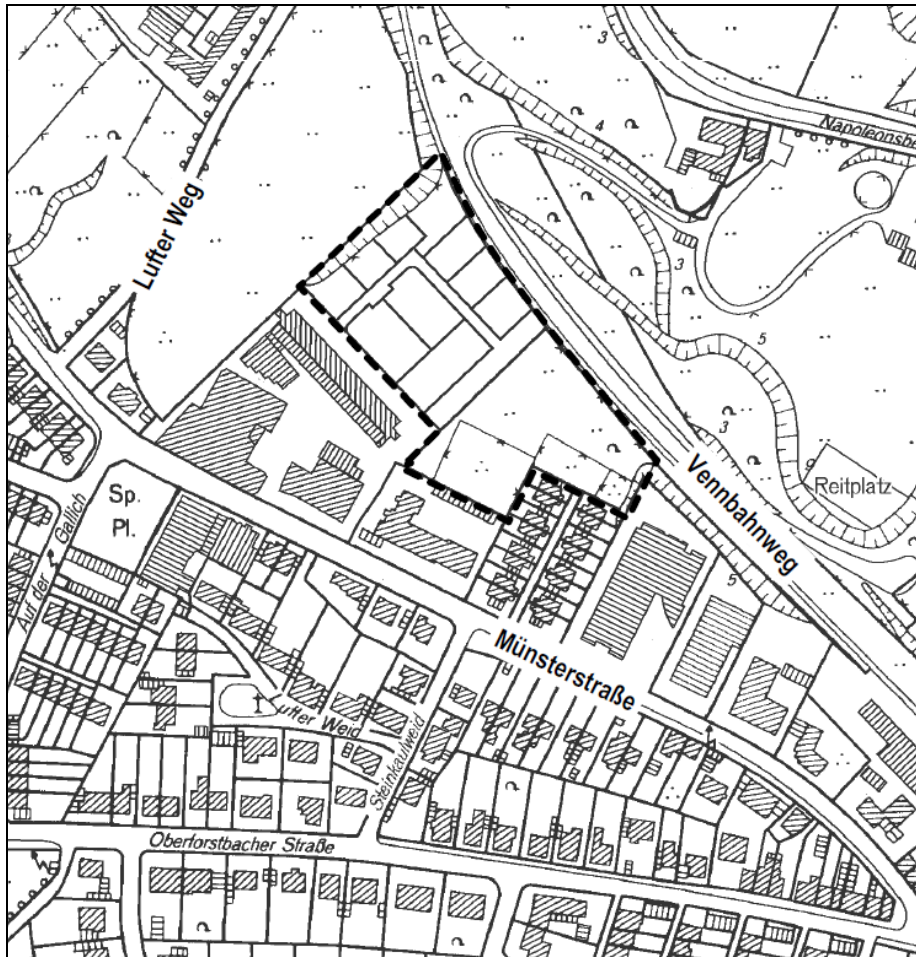
Die zurzeit vorhandenen Gärten im WA 7 stellen eine vom Eigentümer des Grundstücks geduldete Nutzung bis zur weiteren Verwendung des Grundstücks dar. Der Erhalt der hier vorhandenen Grünfläche in Form eines „Dorfplatzes“ mit Spielplatz unter Verzicht auf die geplante Baufläche ist städtebaulich nicht gewünscht und würde für den Grundstückseigentümer zu einer erheblichen wirtschaftlichen Benachteiligung führen. Die Fläche ist grundsätzlich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Freihaltung der Fläche ist dem Eigentümer natürlich trotzdem möglich, es besteht keine Bauverpflichtung. Alternativ könnte eine gemeinsame Grünfläche für die Alt- und die Neubebauung entstehen. Die Planung sieht eine Fläche für eine Grünfläche mit Spieleinrichtungen vor, die sich im Übergang zum Vennbahnweg befindet und sowohl von den neuen als auch den alten Bewohnern genutzt werden kann.

Der Anregung wurde insofern gefolgt als ein aktueller Baumbilanzplan erstellt wurde.

Die Verwaltung empfiehlt, ansonsten der Eingabe nicht zu folgen.

Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan Nr. 852 B
- Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim



Lage des Plangebietes

1. Verfahrensablauf

Durch das Projekt -Wohnen und Arbeiten- sollte an der Münsterstraße eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die dort ansässigen Betriebe geschaffen werden, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes der Firma Schell Grüntechnik mit einem Wohnstandort gefördert werden.

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Bürger zur gesamten Entwicklung des Gebietes ist vom 04.03 - 06.03. 2002 erfolgt. Um den Schutz der geplanten Wohnbebauung gegenüber der geplanten Gewerbebauweiterung sicherzustellen wurde das Verfahren 2002 in zwei Verfahrensbereiche aufgeteilt.

Die geordnete Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Münsterstraße wurde im B-Plan 852 A planungsrechtlich festgesetzt, der Ende 2003 rechtskräftig wurde.

Die Schaffung von Wohnungsbauflächen in dem angrenzenden Plangebiet wurde in dem B-Plan 852 B Verfahren vorbereitet. Die erste Offenlage des B-Planes 852 B ist Ende 2004 / Anfang 2005 erfolgt, die weitere Ausarbeitung war in 2005 bis zum Satzungsbeschluss vorbereitet. Rechtskraft durfte erst erreicht werden, nachdem der schallschützende Funktionsriegel als erste Maßnahme der B-Plan 852 A fertiggestellt war, so dass die abschließende Vorlage zum Ratsbeschluss nicht mehr erfolgte und das Verfahren bis 2011 ruhte.

Die lange Bearbeitungspause führte zu einer erneuten Prüfung der Planung, in deren Verlauf auch ergänzende Gutachten erstellt wurden. Eine zwischenzeitlich abgestimmte neue Widmung der Verkehrsflächen machte eine erneute Offenlage erforderlich, die in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden hat.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Kornelimünster als bevorzugtem Wohnstandort im Aachener Süden herrscht eine gesteigerte Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern. Das Plangebiet bietet sich wegen der ortskernnahen Lage am Ortsrand von Kornelimünster und der bereits vorhandenen Infrastruktur aus städtebaulicher Sicht als Wohnbaufläche an. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine im wesentlichen I- und II- geschossige Bebauung vor. In der Mitte des Plangebietes entlang der Haupterschließungsstraße und auf der Plangebietsecke wird die Möglichkeit zu einer III-geschossigen Bebauung geschaffen. Die Erhöhung der Dichte im Zentrum des Gebiets ermöglicht die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen.

An den zum Landschaftsraum orientierten Rändern des Bebauungsplanbereiches entstehen insgesamt 13 Bauflächen für I- bis II-geschossige freistehende Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten. Im Zentrum des Bebauungsplangebietes werden Bauflächen für 6 Ketten- und 10 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit ausgewiesen. An der Haupterschließungsstraße wird als WA 7 eine Fläche für ein bis zu 3-geschossiges Mehrfamilienhaus und in der anschließenden Stichstraße eine Fläche für 4 zweigeschossige Reihenhäuser entwickelt. So werden insgesamt etwa 54 Wohneinheiten entstehen. Im Rahmen der Wohnbaumaßnahme wird sozialer Wohnungsbau unter Berücksichtigung ortsspezifischer Kriterien mit verwirklicht werden.

Das geplante Wohngebiet grenzt sich zu der gewerblichen Nutzung durch einen gegliederten Baukörper bestehend aus Hallenelement, Funktionsriegel und Wohneinheiten ab. Die Anlage des ca. 3,0 m unter Münsterstraßenniveau liegenden Gewerbehofes, der zu allen Seiten konsequent geschlossenen wird, ermöglicht ein unmittelbares Nebeneinander. An die Vennbahntrasse wird das Wohngebiet über einen mit Bäumen angelegten Quartiersplatz mit Treppenanlage angeschlossen, so dass durch das neue Quartier eine autofreie Wegeverbindung für Erholungssuchende in Richtung Kornelimünster bzw. Niederforstbach geschaffen wird.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 852 B- Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten – wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Von der Planung gehen, unter Voraussetzung der Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Durch die Bebauung gehen ökologisch mäßig wertvolle Grünland- und Gartenflächen auf Sekundärstandort sowie verschiedene Einzelgehölze verloren. Es werden rund 7.900 m² von insgesamt 13.400 m² Fläche neu versiegelt.

Da es sich um einen Sekundärstandort mit einer Bodenauffüllung bzw. umgelagerten Bodenaushub handelt, sind die Böden nicht als schutzwürdig einzustufen.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen der Bauflächen 24 Bäume betroffen, von denen 10 noch nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Diese können bei Bebauung der Flächen nicht erhalten werden. Hierfür werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Es wurden bereits insgesamt 33 Bäume neu gepflanzt und haben sich gut entwickelt, 2 weitere Baumpflanzungen sind geplant, die Dachflächen werden zu 40 % begrünt, das gesamte B-Plangebiet wird durch Anpflanzung einer Buchenhecken entlang der Südgrenze neu gefasst, die bestehenden Gehölzstrukturen an der Vennbahntrasse und der nördlichen Grenze werden standortgerecht ergänzt und durch Festsetzung geschützt.

Weiterer Ausgleich ist durch Anlage von 2 Obstwiesen extern erfolgt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 2002 durchgeführt, die erste öffentliche Auslegung des Planes erfolgte 2004. Die Planung wurde anschließend so überarbeitet, dass sich die III-geschossige Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und mit ihren Traufen unterhalb der Höhe der vorhandenen Nachbarbebauung bleibt. Dies wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan sichergestellt. Somit passen sich die vorgesehenen Gebäudehöhen dem zum Vennbahnweg leicht abfallenden Gelände an.

Durch Spielflächen innerhalb und außerhalb des Wohngebietes wird für Kinder aller Altersklassen ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Da der vorhandene aufgeschüttete Boden als unmittelbarer Gründungsboden für Tragwerkslasten ungeeignet ist, müssen im Fall einer Bebauung zur Gewährleistung von Schadenfreiheit an den neuen Häusern gründungstechnische Zusatzmaßnahmen ergriffen werden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 852 B hat in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden. In dieser Zeit sind 25 schriftliche Eingaben von Bürgern erfolgt, die zum Teil komplett identisch oder in weiten Teilen gleich formuliert sind.

Die Eingaben der unmittelbar durch die Planung betroffenen Anwohner befassen sich mit folgenden Themen:

Baugrund und Setzungen: es wurde befürchtet, dass durch die Neubaumaßnahmen auf der mit WA 7 gekennzeichneten Fläche Schäden an der bestehenden Bebauung an der Münsterstraße 36c, 38a-38c sowie 42 a-42b ausgelöst werden und der Boden unter der bestehenden Bebauung in Bewegung gerät. Bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme des Büro Dielers vom 19.06.2002 beschriebenen Maßnahmen für die Gründung der Neubauten werden bauwerksschädliche Einwirkungen auf die Nachbarbebauung vermieden.

Geschossigkeit und Dichte: von den Bürgern wurde die III-Geschossigkeit der Häuser im Gebiet WA7 bemängelt. Die max. Höhe der III-geschossig zu bebauenden Flächen ist im B-Plan festgesetzt, aufgrund der Geländetopografie bleiben diese unter der Höhe der bestehenden Nachbarbebauung. Die geplante Dichte entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

Lärm: es wurde befürchtet, dass sich die Lärmbelastung am Lufter Weg durch den vorhandenen Gewerbebetrieb und die Neuausweisung eines Wohngebietes unzulässig erhöht und die Erstellung einer Lärmprognose angeregt. Für die Gewerbeflächen wurden zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Der aus einer zusätzlichen Wohnnutzung resultierende Lärm wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH vom 26.07.2001 berechnet und prognostiziert. Nach

Umsetzung der Planung entsteht eine insgesamt zulässige Lärmsituation an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Baumbestand/ bestehende Nutzung von Teilflächen: von den Bürgern wird auf die unvollständige Kartierung der Bestandsbäume im Bereich des geplanten WA 7 und der dort derzeit befindlichen Gärten hingewiesen, die eine besondere Qualität für die Nutzer der angrenzenden Bestandsbebauung aufweisen.

Zum Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem die Bestandssituation aufgenommen und ein erforderlicher Ausgleich für die Planung bilanziert und festgesetzt wurde. Diese Maßnahmen sind zu einem großen Teil bereits vorgehend umgesetzt worden.

Ergänzend wurde ein aktueller Baumbilanzplan erstellt, in dem alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Aachen heute schützenswerten Bäume auf dem gesamten Grundstück kartiert werden, so wie entfallende Bäume und Neupflanzungen dargestellt sind. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt zum Umgang mit diesem Baumbestand ist erfolgt.

Spielplatz/ Quartiersplatz: Die geplante Lage des Spielplatzes an der Vennbahntrasse wird kritisch bewertet. Es wird auf die starke Frequentierung der Vennbahntrasse und damit verbundene Gefahren für spielende Kinder verwiesen, verbunden mit der Anregung den Spielplatz besser in das Zentrum des neuen Wohngebietes in die mit WA7 bezeichnete Fläche zu verlegen.

Eine besondere, höhere Gefährdung aufgrund der Randlage ist nicht zu erkennen, vielmehr scheint diese Position geeignet die Beeinträchtigung der Anwohner durch Nutzer des Platzes (Spielgeräusche o.ä.) zu mindern.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken der Landwirtschaftskammer Rheinland konnten im Laufe des Verfahrens ausgeräumt werden.

Bei der erneuten Offenlage wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Sachverhalte zu der Planung vorgetragen. Die STAWAG als Versorgungsträger hat auf die erforderliche Aufstellung einer Trafostation zur Gebietsversorgung hingewiesen, ein Aufstellplatz wurde mit der STAWAG abgestimmt.

6. Ergebnis der Abwägung

Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden durch entsprechende Maßnahmen, die textlich festgesetzt oder im städtebaulichen Vertrag geregelt sind, reduziert bzw. ausgeglichen. Erhebliche negative Auswirkungen sind deshalb durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Rat der Stadt Aachen ist in seiner Sitzung am2015 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden während der letzten öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Diese Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am2015 den Bebauungsplan Nr. 852 B als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den.....2015

(Marcel Philipp)