

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0586/WP17 Status: öffentlich AZ: 35065-2014 Datum: 15.11.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße - hier: Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>18.01.2017</td> <td>B 4</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>09.02.2017</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	18.01.2017	B 4	Anhörung/Empfehlung	09.02.2017	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
18.01.2017	B 4	Anhörung/Empfehlung								
09.02.2017	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

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

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

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Am 27.08.2015 wurde dem Planungsausschuss und am 02.09.2015 der Bezirksvertretung Kornelimünster-Walheim die Entwürfe zu einem Discounter und einer Wohnbebauung auf dem Brachgelände zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße zur Beratung vorgelegt. Es wurde beschlossen, die Verwaltung mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a mit einem städtebaulichen Vertrag zu beauftragen.

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

In der Zeit vom 18.04.2016 bis 29.04.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und am 20.04.2016 wurde von 18:00 bis 20:00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 53 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Möglichkeit sich schriftlich zu äußern, haben 29 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Im Folgenden werden die Anregungen zusammengefasst dargestellt.

Ein Teil der Anwohner lehnen die Ansiedlung eines Discounters ab. Es werden hohe Lärmbelastungen vorgetragen und das Gebäude wirke in der Siedlung fremd. Ein langfristiger Betrieb wird angezweifelt, so dass in Folge davon eine Brache befürchtet wird. Die Marke Netto wird als nicht passend zum Klientel der Siedlung gesehen. Wenn überhaupt sollte es ein Biomarkt oder ein Vollsortimenter sein. Ein anderer Teil der Anwohner artikuliert sehr deutlich, dass sie die Ansiedlung des Discounters begrüßen.

Sehr einheitlich ist dagegen die Ablehnung des Wohnungsbaus in seiner Form und Größe. Das Gebäude wird als zu hoch und vor allem an den Giebelseiten als zu bedrückend empfunden. Die Dachform würde nicht in das Gebiet passen. Für die angrenzenden Reihenhäuser wird eine Verschattung befürchtet.

Vor allem im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau werden der Verlust an Parkplätzen und die Erhöhung des Parkdrucks genannt. Auf die Verkehrsgefahren der Schleckheimer Straße wird hingewiesen.

Die Eingaben wurden geprüft. Anregungen zum Lärmschutz, wie z.B. die Einhausung der Zufahrten und eine Begrünung der Flachdachbereiche des Discounters wurden in die Planung übernommen. Bei allen anderen Anregungen wird empfohlen diese nicht zu berücksichtigen.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 15 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden drei Anregungen vorgebracht. Die Straßenverkehrsbehörde gab einen Hinweis auf eine nicht richtige Darstellung im Plan. Der Hinweis zum Verhalten bei Auffinden von Kampfmitteln wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Polizei forderte die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich ein, insbesondere aufgrund der hohen Frequentierung der angrenzenden Bushaltestelle durch Schüler und Schülerinnen. Diese Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Straßenbaus ist der Ausbau einer Querungshilfe bereits beschlossen worden.

4. Offenlagebeschluss

In der weiteren Konkretisierung wurden folgende Festsetzungen und Festlegungen getroffen.

- Sozialwohnungen: Bei der Progamberatung wurde die Umsetzung von 20 – 40 % als öffentlich geförderten Wohnungsbau beschlossen. Der Fachbereich Wohnen hat mit dem Investor die Umsetzung von 20 % der Wohneinheiten bestimmt. Es sollen insgesamt 14 Wohnungen errichtet werden. Somit sind 3 Sozialwohnungen herzustellen. Die Sparkasse Aachen hat sich bereit erklärt die geforderten 3 Wohnungen zu den Konditionen der Einkommensgruppe B der Wohnraumförderbestimmungen NRW zu bauen und zu vermieten. Die Umsetzung der geförderten Wohnungen wird im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
- Bauvolumen Wohnungsbau: Die Höhe des Geschosswohnungsbaus von ca. 12,30 m wird 0,30 bis 2,35 m über den umgebenden Einfamilienhäusern festgesetzt. Die Gebäudetiefe von 14,5 m wird durch überbaubare Fläche sichergestellt. Eine Überschreitung der überbaubaren Fläche wird zusätzlich für Balkone in einer Tiefe von 2,5 m ermöglicht. Die Dachform wird als geneigtes Dach in Kombination mit einem Flachdach festgesetzt. Die Begrünung der Tiefgarage, die den gesamten rückwärtigen Gartenbereich unterbaut, wird in den Schriftlichen Festsetzungen sichergestellt.
- Gründach Discounter: Die vorgelegte Planung des Discounters erfordert einen hohen Versiegelungsgrad. Die Eingangsüberdachung und die Anlieferzone sind in separaten Flachdachgebäuden untergebracht. Für diese Gebäude wird eine extensive Begrünung mit einer

Mindestfläche von 350 m² festgesetzt. Für das Hallengebäude sollen aufgrund der Dachschräge und des statischen Aufwandes keine Begrünung gefordert werden.

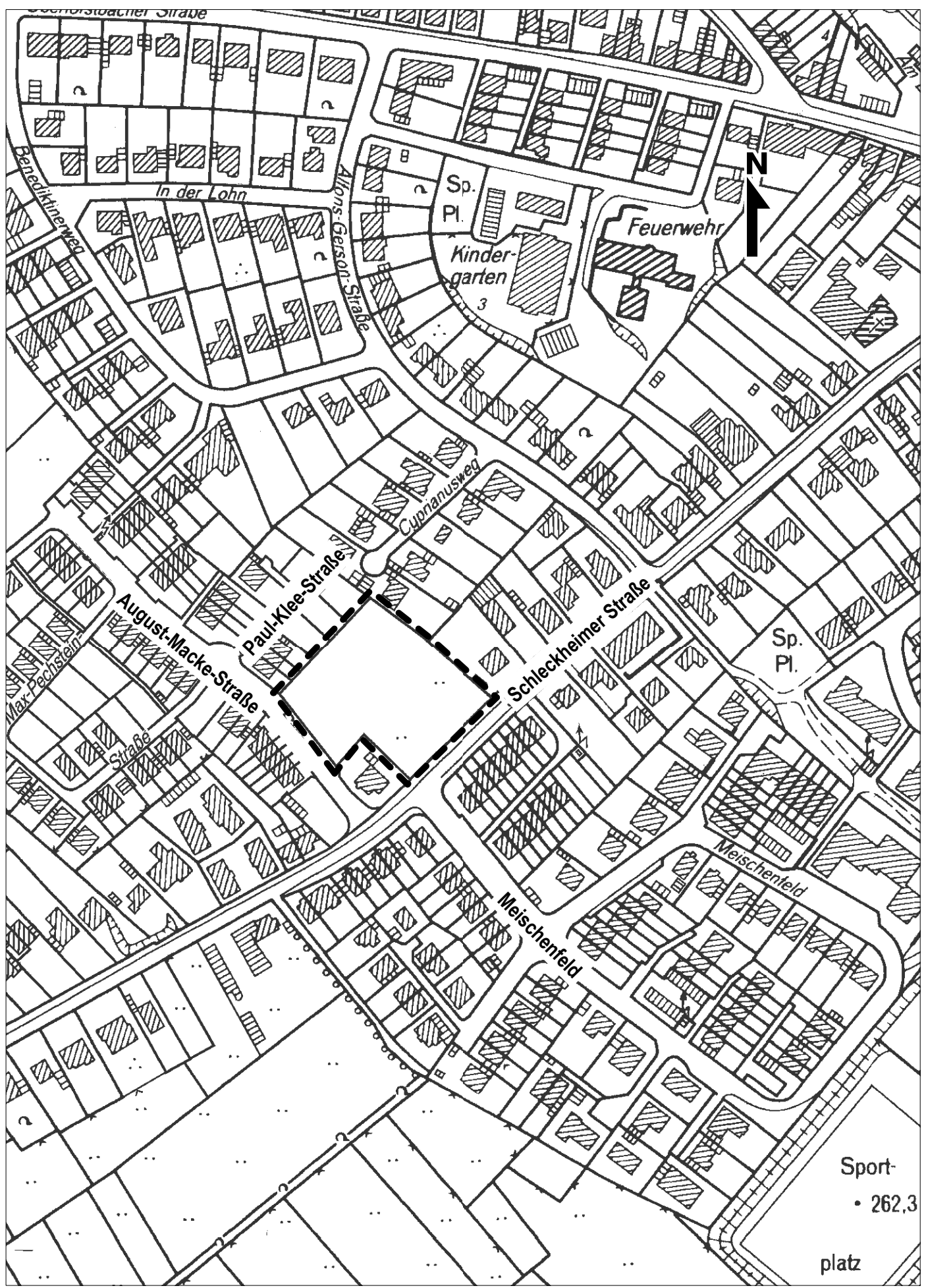
- Lärmbelastung: Das Lärmgutachten belegt, dass die umgebende Wohnbebauung durch den Betrieb des Discounters nicht über das zulässige Maß durch Lärm belastet wird. Auch wird gutachterlich belegt, dass der Betrieb des Discounters zu keinen wesentlichen Verkehrsbelastungen führt.
Zur Lärminderung soll der Parkplatz asphaltiert und die Einkaufswagensammelbox mit schalldichtem Material fugendicht eingehaust werden. Beide Anforderungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Da die Gebäude im Plangebiet (Geschosswohnungsbau und Discounter) derart geringen Lärmwerten ausgesetzt sind (Lärmpegelbereich I), werden keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
- Freiflächenplan und Baum: Auf dem außerhalb des Plangebietes befindlichen Eckgrundstück befindet sich ein Baum mit einem Kronendurchmesser von 19,0 m, der auf die Parkplatzfläche ragt. Die Vitalität des Baumes wurde gutachterlich untersucht. Das Wurzelwerk ist von einem Pilz befallen, der die Stabilität des Baumes gefährden wird. Eine Fällgenehmigung ist somit in Aussicht gestellt worden. Die Fläche für die Stellplätze kann somit ohne weitere Anforderungen festgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
- 3a. Ausschnitt Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
- 6.a Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung –öffentlich
- 6.b Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung – nicht öffentlich
7. Abwägung der Behördenbeteiligung
8. Grünordnungsplan

Bebauungsplan - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße - ----- Lage des Plangebietes



Bebauungsplan - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße - ----- Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 974

Kornelünster West / August-Macke-Straße

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- Sachlichen Festsetzungen

Befügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

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

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: September 2016) des städtebaulichen Entwurfs und der geometrischen eindeutigen Festlegung der Planung:

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsplanung

In Vertretung In Auftrag

Dr. Ingrid Lenzke

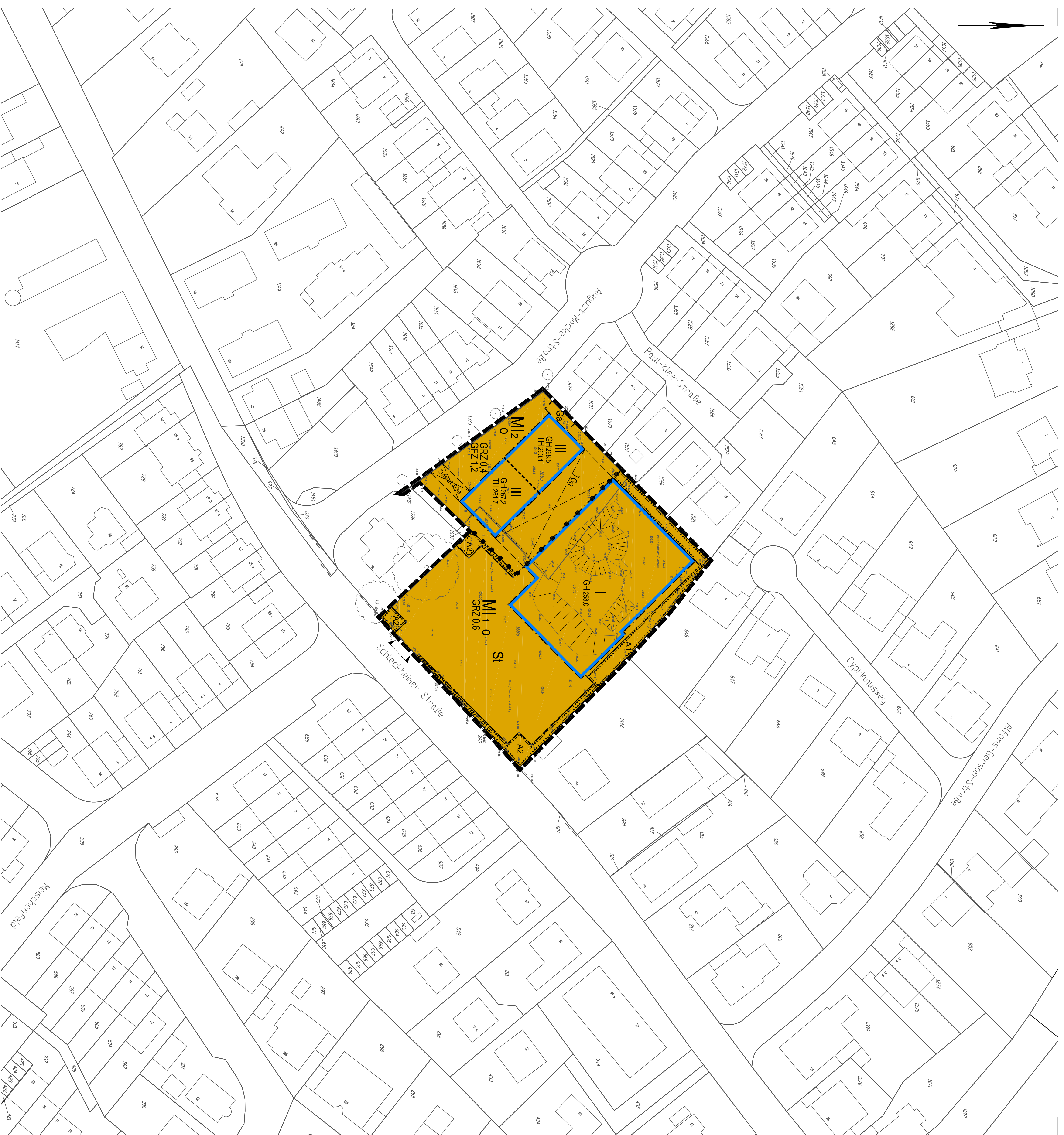
Fachbereich Geodäsie und Bodenplanung

In Vertretung In Auftrag

Dr. Uwe Jandritz

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich: - Bebauungsplan (Gemarkung, Bebauungsplan (Gemarkungsbereich))
 - M1: - Mischgebiet (einer städtischen Festsetzung)
 - M2: - Mischgebiet (einer städtischen Festsetzung)
 - GRZ 0,4: - Grundflächenzahl
 - GRZ 0,8: - Grundflächenzahl
 - 0: - Grundflächenzahl
- II**
- Zur der Vorplanung, Hochplanung
 - GH 207,2: - Max. Gebäudehöhe in Meter über NN
 - TH 207,1: - Max. Parzellhöhe in Meter über NN
- III. Bestandsangaben**
- Konturzone
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 5d: - Flurstücksgrenze
 - 5: - Wohnhaus mit Hausnummer
 - 5x: - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - W: - Wirtschaftsgelände
 - D: - Durchfahrt
 - III: - 3-Vollgeschoss, Flachdach
 - III: - 3-Vollgeschoss, Satteldach
 - III: - 3-Vollgeschoss, abgewinkeltes Dachprofil
 - N: - Nebeneingangs
- IV. Unverändliche Planung**
- Konturzone
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 5d: - Flurstücksgrenze
 - 5: - Wohnhaus mit Hausnummer
 - 5x: - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - W: - Wirtschaftsgelände
 - D: - Durchfahrt
 - III: - 3-Vollgeschoss, Flachdach
 - III: - 3-Vollgeschoss, Satteldach
 - III: - 3-Vollgeschoss, abgewinkeltes Dachprofil
 - N: - Nebeneingangs
- II. Nechtliche Übernahmen**
- Konturzone
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 5d: - Flurstücksgrenze
 - 5: - Wohnhaus mit Hausnummer
 - 5x: - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - W: - Wirtschaftsgelände
 - D: - Durchfahrt
 - III: - 3-Vollgeschoss, Flachdach
 - III: - 3-Vollgeschoss, Satteldach
 - III: - 3-Vollgeschoss, abgewinkeltes Dachprofil
 - N: - Nebeneingangs
- III. Bestandsangaben**
- Konturzone
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 5d: - Flurstücksgrenze
 - 5: - Wohnhaus mit Hausnummer
 - 5x: - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - W: - Wirtschaftsgelände
 - D: - Durchfahrt
 - III: - 3-Vollgeschoss, Flachdach
 - III: - 3-Vollgeschoss, Satteldach
 - III: - 3-Vollgeschoss, abgewinkeltes Dachprofil
 - N: - Nebeneingangs
- IV. Unverändliche Planung**
- Konturzone
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 5d: - Flurstücksgrenze
 - 5: - Wohnhaus mit Hausnummer
 - 5x: - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - W: - Wirtschaftsgelände
 - D: - Durchfahrt
 - III: - 3-Vollgeschoss, Flachdach
 - III: - 3-Vollgeschoss, Satteldach
 - III: - 3-Vollgeschoss, abgewinkeltes Dachprofil
 - N: - Nebeneingangs



1 : 500
GEMARKUNG Kornelünster
FLUR 1

HINWEIS:
Der geltende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich dieses Gemarkungsgebietes die Geltung. Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Dies gilt auch für die Geltungsbereich des Gemarkungsgebietes. Dies gilt auch für die Geltungsbereich des Gemarkungsgebietes. Dies gilt auch für die Geltungsbereich des Gemarkungsgebietes.

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Auftrag

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Auftrag

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Auftrag

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Anforderungen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften zum Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 10 (2) BauGB mit dem erlogten Bescheid der Stadt Aachen am bis als Sitzung beschlossen worden.

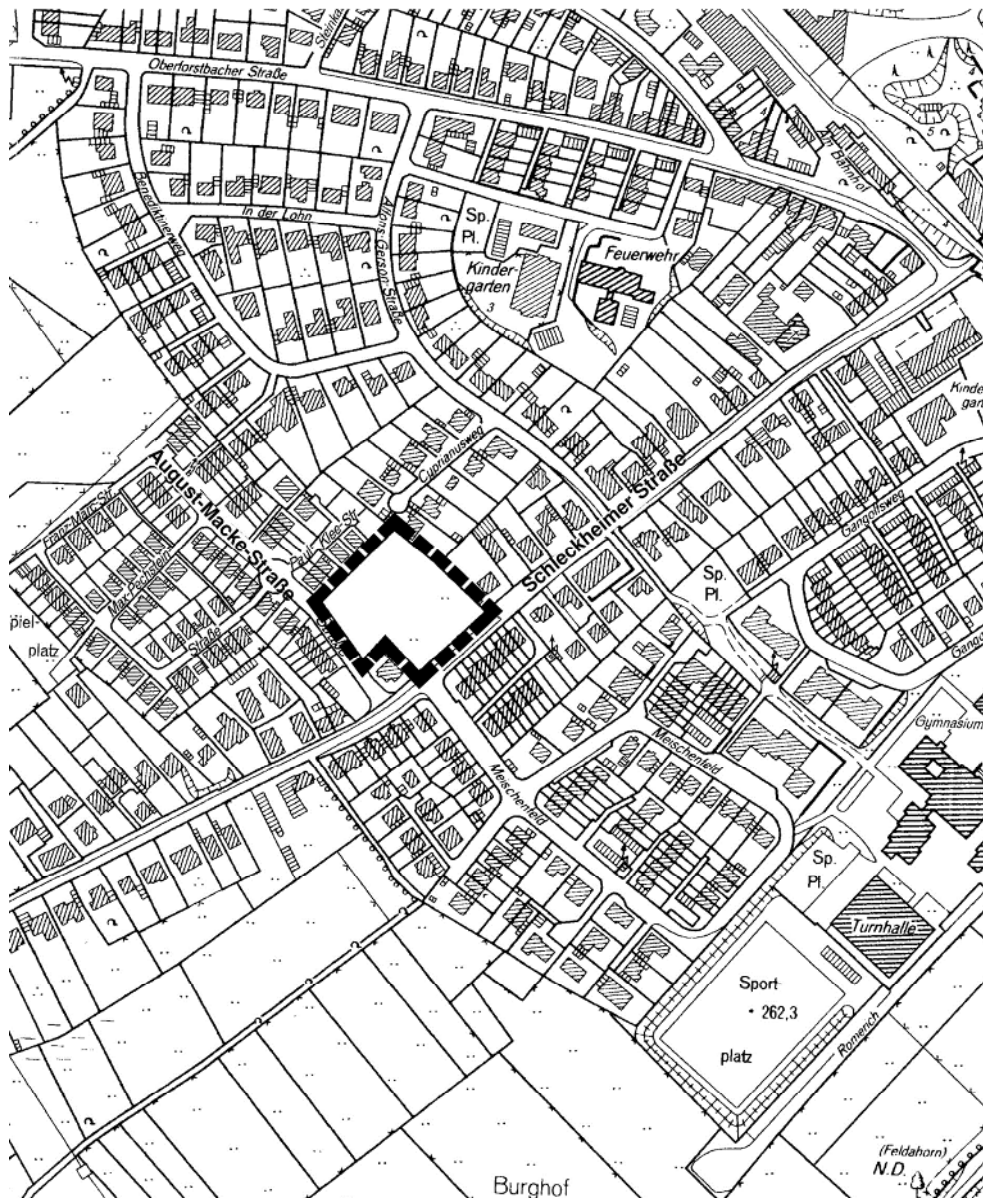
Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.
974
Kornelünster West / August-Macke-Straße



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

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



Lage des Plangebietes

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

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

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

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2 Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsnutzungen mit Hauptsortimenten, die in der Aachener Sortimentsliste (siehe Anlage) als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, zulässig. Auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten entsprechend der Aachener Sortimentsliste zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

2.3 Höhen baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

3. Überschreitung der überbaubaren Fläche

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

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen

4.1 Im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen (St) sind Stellplätze für Einkaufswagen, Anlieferzonen und sonstige Verkehrsflächen (Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen) zulässig.

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

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

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

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

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW

1. Dachgestaltung

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

2. Einfriedungen

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

3. Werbeanlagen

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

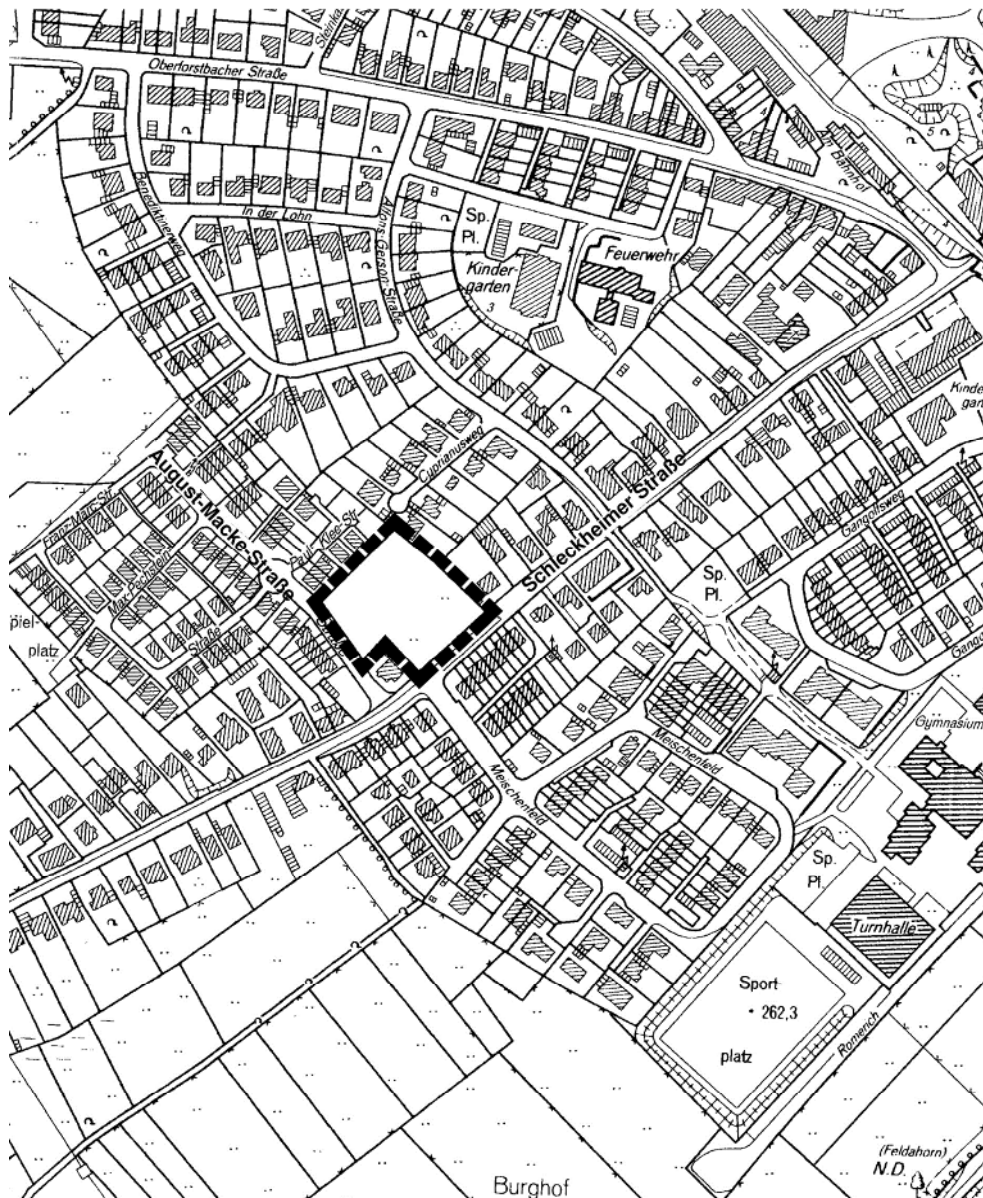
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am 09.02.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – beschlossen hat.

Aachen, den 10.02.2017

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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

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



Lage des Plangebietes

Inhalt

1.	<u>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</u>	3
1.1	<u>Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes</u>	3
1.2	<u>Ziele der Landesplanung / Regionalplan</u>	3
1.3	<u>Aussagen Masterplan Aachen * 2030</u>	4
1.4	<u>Darstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan</u>	4
1.5	<u>Bestehendes Planrecht</u>	4
1.6	<u>Verfahren nach § 13a BauGB</u>	4
2.	<u>Anlass und Ziele der Planung</u>	5
2.1	<u>Anlass und Ziel der Planung</u>	5
2.2	<u>Städtebauliches Konzept</u>	5
2.3	<u>Jugend- und Familienfreundlichkeit</u>	7
2.4	<u>Freiraumkonzept</u>	7
2.5	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u>	7
3.	<u>Zukünftig geplante Festsetzungen</u>	7
3.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	7
3.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	8
3.3	<u>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise</u>	8
3.4	<u>Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen</u>	8
3.5	<u>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</u>	9
3.6	<u>Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	9
3.7	<u>Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW</u>	9
3.8	<u>Vertragliche Regelungen</u>	10
4.	<u>Wesentliche Umweltbelange und Auswirkungen der Planung</u>	11
4.1	<u>Schutzgut Mensch</u>	11
4.2	<u>Schutzgüter Landschaft / Natur / Artenschutz</u>	12
4.3	<u>Schutzgut Boden</u>	12
4.4	<u>Schutzgut Wasser</u>	13
4.5	<u>Schutzgut Lufthygiene/Stadtklima</u>	14
4.6	<u>Schutz Kultur- und Sachgüter</u>	14
4.7	<u>Bewertung der Umweltbelange</u>	14
5.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	14
6.	<u>Kosten</u>	15
7.	<u>Plandaten</u>	15

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes

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

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

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



Luftbild, ohne Maßstab
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

1.2 Regionalplan

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

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

1.3 Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Für den anzupassenden Planabschnitt stellt der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan 1980 in seinem Hauptplan den Bereich als „Wohnbaufläche“ dar. Gemäß der beabsichtigten Festsetzung für einen Discountmarkt und Wohnbebauung im Bebauungsplan gilt die zukünftige Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächennutzungsplan Aachen*2030

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) wird der in Rede stehende Bereich in seiner Darstellung als „Wohnbaufläche“ weiter geführt. In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen. Voraussichtlich wird die Darstellung „Gemischte Baufläche“ in der Überarbeitung des Vorentwurfes FNP Aachen*2030 entlang der Schleckheimer Straße erweitert und fasst die Fläche der hier in Rede stehenden Planung mit ein. Diese Darstellung ist noch nicht in den entsprechenden Gremien abgestimmt. Die zukünftige Planung wird sich aus dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan herleitbar sein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.4 Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen

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

1.5 Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsfläche für den Siedlungsbereich Kornelimünster-West. Das städtebauliche Ziel für dieses Gelände ist die Ansiedlung eines Mischgebietes, um einen Nahversorger in fußläufiger Nähe des Siedlungsbereiches und in Kornelimünster unterzubringen. Bereits im Jahr 2010 wurde für den Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Kornelimünster West / August-Macke-Straße gefasst. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen, um zu verhindern, dass eine Wohnbebauung ohne Einzelhandel realisiert wird. Im Nordwesten und Südwesten grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 840 –Kornelimünster-West, Schleckheimer Straße- mit Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten an. Eine Genehmigungsfähigkeit des Discounters nach § 34 BauGB ist aufgrund seiner Baustruktur im kleinteiligen Einfamilienhausgebiet nicht gegeben.

1.6 Verfahren nach § 13a BauGB

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

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

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

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

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das städtebauliche Ziel für dieses Gelände ist die Ausweisung eines Mischgebietes um einen Nahversorger in Kornelimünster unterzubringen.

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

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

Da die Grundversorgung nicht sichergestellt ist, wurde für Kornelimünster im Zentren- und Nahversorgungskonzept auch kein Nahversorgungszentrum festgesetzt. Aber auch ohne Einstufung als Nahversorgungszentrum ist die Ansiedlung eines Marktes an einem geeigneten Standort möglich. Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr unmittelbar an der Schleckheimer Straße. Der geplante Einzelhandel sichert damit auf kurzen Wegen die Deckung der Nachfrage mit Gütern des täglichen Bedarfs, gerade auch im Hinblick auf die Entwicklung Kornelimünster-West.

Inzwischen besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse für die Errichtung eines Discountmarktes (Netto) im Bereich August-Macke-Straße / Schleckheimer Straße. Die erforderlichen Grundstücksbereiche wurden bereits von einer Investorengemeinschaft gesichert und ein Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gestellt. Die Tragfähigkeit des Marktes wurde durch den zukünftigen Betreiber geprüft. Auch wird die Firma Netto einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Als Einzugsgebiet wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim mit ca. 6.000 Einwohnern berücksichtigt. Die Kundenfrequenz pro Tag wird mit rd. 650 Kunden kalkuliert.

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

2.2 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines **Lebensmitteldiscountmarktes und ggf. eine Bäckerei** vor. In einem Mischgebiet sind Einzelhandelbetriebe nur zulässig, wenn die gesamte Verkaufsfläche unter 800 m² liegt. Dem Gebäude des Discounters vorgelagert sind ca. 50 Stellplätze.

Im Südwesten des Plangebietes, an der August-Macke-Straße, sind zudem noch **zwei Mehrfamilienhäuser** in dreigeschossiger Bauweise geplant. Das Mischgebiet wird daher gegliedert in MI 1 und MI 2.

Der Lebensmittelmarkt und die Bäckerei erhalten getrennte Eingänge, so dass die Bäckerei unabhängig vom Discountmarkt betrieben und z.B. auch am Sonntag geöffnet werden kann.

Geplant ist ein eingeschossiger Baukörper, der aufgrund der Hanglage weitgehend rückwärtig in das Gelände eingegraben wird, so dass der Baukörper von Norden nicht einsehbar sein wird.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen und der zugehörigen Stellplatzfläche erfolgt von der Schleckheimer Straße aus. Die Anlieferung des Einzelhandelsmarktes erfolgt über die Zufahrt zur Stellplatzanlage. Die Anlieferungszone befindet sich an der Südwestseite des Gebäudes. Aufgrund der Planun-

gen zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße ist eine andere Lage nicht möglich.

Durch die starke Hanglage wird das Gebäude des Lebensmitteldiscounters mit Stellplatzanlage ca. 3,6 m tiefer liegen als die geplante Wohnbebauung an der August-Macke-Straße. Die Oberkante der eingehausten Anlieferungszone erreicht daher die Höhe des Daches der Tiefgarage der Wohnbebauung. Zur Nordostseite kann das Marktgebäude nicht vollständig eingegraben werden, da an dieser Seite ein Fluchtweg notwendig ist. Der Discountmarkt mit Bäckerei, die somit im Wesentlichen nur von der Schleckheimer Straße, sichtbar sein werden, soll eine zurückhaltende Werbefläche erhalten. Auch der der Werbepylon, an der Zufahrt, wird hinsichtlich der Größe in den gestalterischen Festsetzungen und im städtebaulichen Vertrag definiert.

Es wurde geprüft, ob das Dach des Discounters begrünt werden kann. Das Gebäude ist weitgehend stützenfrei geplant, wie bei heutigen modernen Märkten üblich. Stützen lassen sich in Regalaufstellung nur schwer integrieren. Die statischen Anforderungen für ein begrüntes Dach würden zu einem erheblichen Mehraufwand führen. Die Gebäude der Anlieferungszone und auch des Eingangsbereiches sind als Flachdächer geplant. Für diese wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Zudem werden Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Stellplatzfläche und entlang der Schleckheimer Straße festgesetzt. Insbesondere zur Schleckheimer Straße sind Baumpflanzungen als Raumkante geplant.

Eine fußläufige Erschließung des Lebensmitteldiscountmarktes von den umliegenden Wohngebieten ist gewährleistet, wobei eine direkte Verbindung von der August-Macke-Straße zum Markt aufgrund des hohen Aufwandes einer Wegeanlage in dem vorhandenen Geländesprung nicht vorgesehen ist. An der Schleckheimer Straße wird der Geländesprung durch eine Mauer (L-Steine oder Gabionen) abgefangen. Die Mauer soll so gestaltet werden, dass diese auch zum Sitzen geeignet ist, da sich die Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) unmittelbar angrenzend an der Schleckheimer Straße (Haltestelle Meischenfeld) befindet. Bereits 2012 wurde der Umbau dieser Bushaltestelle inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße geplant. Die Lage der Mittelinsel wurde vor Ort mittels Transporter in und aus der vorgesehenen Ein- und Ausfahrt zum geplanten Supermarkt (Fahrtrichtung Kornelimünster) bemessen. Die Ein- und Ausfahrt zum Supermarkt für den schweren Lieferverkehr mit Sattelschleppern ist damit nur in bzw. aus Richtung Schleckheim möglich.

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

Der ruhende Verkehr für die Wohngebäude wird vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Insgesamt sind 15 Tiefgaragenstellplätze und 1 Garagenstellplatz geplant. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind an der Südseite der geplanten Wohnbebauung zur August-Macke-Straße vorgesehen.

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich zu den Baugebieten Kornelimünster West und an der Haupteinfahrt, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet.

2.3 Jugend- und Familienfreundlichkeit

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

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

Nach dem Ratsbeschluss der Stadt Aachen vom 25.06.2003 zu den „Kriterien für Kinder und Familienfreundlichkeit“ sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen 10 m² öffentliche Kinderspielfläche pro Kind einzuplanen. Pro Wohnung geht die Stadt von zwei Kindern aus. Eine Reduzierung der 10 m² - Forderung kann bei Prüfung von Abweichungsmöglichkeiten um maximal 50 % erfolgen. Im Gebiet besteht kein Bedarf für einen öffentlichen Kinderspielplatz noch für eine Tageseinrichtung für Kinder. Demnach muss der durch die geplante Wohnbebauung ausgelöste, um 50 % reduzierte Bedarf an öffentlicher Kinderspielplatzfläche, abgelöst werden, da die Schaffung eines neuen Kinderspielplatzes wegen der unmittelbaren Nähe liegenden Kinderspielplatzes an der Max-Pechsteinstraße, nicht sinnvoll ist. Bei 12 Wohnungen werden je 2 Kinder angesetzt, so dass 24 Kinder mit je 10 m² eine Fläche von 240 m² auslösen. Die Fläche kann um 50 % reduziert werden. Der erforderliche Ausgleichsbetrag wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.4 Freiraumkonzept

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

2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gebäude werden nach den Erfordernissen gemäß der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2016) errichtet werden. Welche sekundäre Formen der Energie- und Wärmegewinnung zum Einsatz kommen können, wird bis zum Bauantrag entschieden. Aus den zusätzlichen Kfz-Verkehren (rund 530 Kfz-Fahrten insgesamt davon 4 Lkw-Fahrten pro Tag) werden lufthygienische Belastungen resultieren, die jedoch im Ausmaß her entlang der Schleckheimer Straße nur geringe Betroffenheit für die benachbarten Wohnnutzungen hervorrufen werden.“ In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden ca. 60 zusätzl. Fahrten/h (30 Quell- und 30 Zielverkehre) erwartet.

3. Zukünftig geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Ziele der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant. Diese städtebauliche Zielsetzung wurde bereits bei der Rahmenplanung Kornelimünster-West beschlossen. Aufgrund der verschiedenen Baustruktur der Vorhaben wird das Mischgebiet gegliedert in **MI 1** (Discount) und **MI 2** (Wohnbebauung).

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) werden für ein Einfamilienhausgebiet untypische Betriebe Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen würde eine städtebauliche Fehlentwicklung ermöglichen, die durch den Ausschluss dieser Nutzung verhindert werden soll. Vergnügungsstätten jeder Form - allgemein oder als Ausnahme zulässig - sind in diesem Wohngebiet und an Schulen angrenzenden Gebiet städtebaulich nicht vertretbar und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI 1 soll die Nahversorgung in der hierfür zulässigen Größenordnung (Verkaufsfläche kleiner als 800 m²) gesichert werden und entsprechend die in der Aachener Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant aufgeführte Sortimente werden als zulässig festgesetzt. Ausschließlich auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche soll der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten entsprechend der Aachener Sortimentsliste zulässig sein. Ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt, der bezüglich der Art der Nutzung regelmäßig in Mischgebieten zulässig ist, kann somit für Kornelimünster Nahversorgungsfunktionen in fußläufiger Entfernung zu den angrenzenden Wohngebieten anbieten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Discounter MI 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht damit den Obergrenzen in einem Mischgebiet. Der Lebensmittelmarkt ist in eingeschossiger Bauweise geplant. Für das Mischgebiet MI 2 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen –entsprechend der Vorhabenplanung- festgesetzt.

Durch das Gebäude des Discounters inklusive der Stellplatzanlage wird mehr als 80 % des Grundstückes überbaut, bzw. versiegelt. Daher soll die zulässige Grundflächenzahl auf 0,85 festgesetzt werden. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung, die durch eine extensive Begrünung der Flachdächer mit einer Mindestfläche von 350 m² kompensiert werden kann.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird zusätzlich durch Festsetzung der maximalen Trauf- und /oder Gebäudehöhen bestimmt. Alle Höhenfestsetzungen erfolgen in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN).

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

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

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

3.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen

Im Mischgebiet MI 1 werden Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen (St) zugelassen. Innerhalb dieser Flächen sind auch Stellplätze für Einkaufswagen, Anlieferzonen und sonstige Verkehrsflächen (Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen) zulässig.

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

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

3.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

Gemäß dem Grüngestaltungsplan ist vorgesehen:

Die Anpflanzung von 6 großkronigen Hochstämmen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Sommerlinde, Gewöhnliche Esche) in der Qualität Hochstamm 18-20 cm Stammumfang (Maßnahme A 2) und Gebüschpflanzungen (Maßnahme A 1) aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche). Die Sträucher sollen gruppenweise gepflanzt werden.

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

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

3.6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der geplante Standort für einen kleinflächigen Discounter ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage als sinnvolle Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in Kornelimünster zu bewerten. Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten (Graner + Partner Ingenieure, August 2016) wurden die zu erwartenden Geräuschmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Marktes mit der Parkplatzanlage untersucht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser in allgemeinen Wohngebieten. Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche auf der Schleckheimer Straße ermittelt.

Das Prognosegutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von verschiedenen Randbedingungen sowie Schallschutzmaßnahmen, die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm gegen gewerbliche Geräusche durch den Lebensmittel-discounter unterschritten, also eingehalten werden können. Die erforderlichen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag verankert. Dies betrifft insbesondere die Öffnungszeiten, da diese nach BauGB, aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, nicht festgesetzt werden können. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

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

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

3.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Dachform und Dachneigung

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Satteldächer sind dort die vorherrschende Dachform. Im Mischgebiet MI 2 sollen aufgrund der umgebenden Bebauung daher geneigte Dächer zulässig sein. Es können aber auch Mansard- und Pultdächer errichtet werden. Die Einfügung wird dadurch gewährleistet, dass bei einer

traufständigen Anordnung der Häuser, unter Berücksichtigung der zulässigen Traufhöhe, sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. Nur an den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar. Im Gebiet MI 1 werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zugelassen.

Einfriedungen

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

Werbeanlagen

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

3.8 Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)

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

Wohnungsbau und Kinderspielplatz

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

Discounter

Neben den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zum betrieblichen Lärmschutz getroffen.

Bei der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet MI1 sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm folgende Randbedingungen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Betriebszeit: Die Betriebszeit liegt zwischen maximal 7.00 Uhr und maximal 20.00 Uhr.
- Anlieferung: Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr statt.
- Einkaufswagen: Es kommen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz. Die Einkaufswagen sind in einer dreiseitig fugendicht eingehausten und überdachten Box zu stapeln. Hierzu eignen sich Materialien, welche ein Schalldämm-Maß von $R'w \geq 24$ dB aufweisen. Die Öffnung ist dabei in nordwestliche Richtung, zum Nettomarkt orientiert, vorzusehen.
- Die Fahrgassen der Parkplatzanlage sind zur Minimierung der Fahrgeräusche asphaltiert auszuführen.

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

Südwestlich des Plangebietes im Garten des Grundstückes Schleckheimer Straße 60 steht ein großkroniger Laubbaum (Rotbuche) Der Kronendurchmesser beträgt 19,0 m und ragt weit in die Stellplatzfläche des Discounters. Die Vitalität des Baumes wurde gutachterlich untersucht. Das Wurzelwerk der Rotbuche ist von einem Pilz (Riesenporling) befallen, der die Standsicherheit des Baumes gefährden wird. Die Verkehrssicherheit des Baumes ist zukünftig nicht mehr in ausreichender Form gewährleistet. Es wurde eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt. Die geplante Stellplatzfläche braucht somit durch den Baum nicht beschränkt werden.

4. Wesentliche Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

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

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

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

4.1 Schutzgut Mensch

Verkehr

Für den Discountmarkt wird von einem täglichen Kundenaufkommen von 600 – 700 Kunden ausgegangen. Aufgrund der integrierten Standortlage wird der Anteil der Kunden die den Standort mit dem Kfz anfahren (MIV-Anteil) mit 50 – 60% und die mittlere Pkw-Besetzung mit 1,3 Kunden/Pkw angenommen. Weiterhin ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass 20% dieser MIV-Kunden den Standort als Zwischenziel, auf dem Weg zu einem weiteren Ziel, anfahren (Mitnahmeeffekt). Diese Mitnahmeverkehre werden durch die geplante Entwicklung nicht neu generiert, sondern sind bereits in den heutigen Verkehren an dieser Stelle enthalten. Für die Beschäftigtenverkehre ist von 10 Fahrten/Tag (Quellverkehre + Zielverkehre) auszugehen. Die Lieferverkehre sind bei Märkten dieser Größenordnung mit ca. 4 Lkw-Fahrten/Tag anzunehmen.

Demnach sind aus dem geplanten Nahversorgungsfachmarkt durchschnittlich bis zu 530 zusätzliche Kfz-Fahrten/Tag (265 Quellverkehre + 265 Zielverkehre) zu erwarten. Für die nachmittägliche Spitzenstunde sind dies ca. 60 zusätzliche Fahrten/h (30 Quellverkehre + 30 Zielverkehre). Für die geplante Wohnbebauung mit 14 Wohneinheiten (davon zwei Stuidowohnungen im Spitzboden) ist einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehren von ca. 50 - 55 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag (25 Quellverkehre + 25 Zielverkehre) auszugehen. Für die nachmittägliche Spitzenstunde sind dies ca. 8 zusätzliche Fahrten/h (3 Quellverkehre + 5 Zielverkehre).

Nach Analysebelastungsdaten der Stadt Aachen (Februar 2012) liegt die Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße im Bereich des Plangebietes in der Zeit von 7:00 – 19:00 Uhr bei 2.881 Kfz/12h. In der Zeit zwischen 16:00 – 19:00 liegt die Belastung bei 924 Kfz/3h, woraus sich eine spitzenstündliche Querschnittsbelastung nachmittags von ca. 400 Kfz/h folgern lässt. Unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Zusatzverkehre liegt die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße bei 3.461 Kfz/12h bzw. 468 Kfz/h. Diese Querschnittsbelastung wird als unkritisch betrachtet.

Immissionsschutz - Geräusche

Für den Bebauungsplanbereich, der sich in zwei Bereiche gliedert, sind die Ansiedlung eines Discountmarktes und einer Bäckerei sowie eine Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) geplant. Durch ein schalltechnisches Prognosegutachten wurden die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet (Aspekt Lärmschutz für Wohnnutzung) sowie die Auswirkungen des geplanten Discounters auf die unmittelbare und geplante Wohnbebauung zu betrachtet. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser in reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten. Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt. Die gebietsabhängigen Orientierungswerte sind nach DIN 18005 wie folgt gestaffelt:

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

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

Der Anlieferbereich des Lebensmitteldiscounters befindet sich im westlichen Gebäudeteil, anliefernde Lkw nutzen die gemeinsame Zu- und Ausfahrt im südlichen Plangebietsbereich, erreichen über die Parkplatzanlage den Anlieferbereich und die eingehauste Laderampe. Die wesentlichen technischen Anlagen in Außenaufstellung werden auf der eingehausten Laderampe untergebracht.

Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen

öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr. Damit gewährleistet wird, dass zur Nachtzeit keine Fahrzeuggeräusche vom Betriebsgelände ausgehen wird eine Beschränkung der Zufahrt empfohlen.

Zur Minimierung der Fahrgeräusche sind die Fahrgassen asphaltiert auszuführen. Die Einkaufswagensammelbox ist dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen und Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm gegen gewerbliche Geräusche durch den Lebensmittel-discounter unterschritten, also eingehalten.

Die Erschließung der geplanten Wohnhäuser im Mischgebiet ist über die August-Macke-Straße vorgesehen, hier wird die geplante Tiefgarage mit rund 15 Pkw-Stellplätzen erreicht.

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

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

Geruchsimmissionen

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

Lichtimmissionen

Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung ist mit Lichtimmissionen durch Scheinwerfer und Leuchtreklame zu rechnen.

4.2 Schutzgüter Landschaft / Natur / Artenschutz

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

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

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

Südwestlich des Plangebietes im Garten des Grundstückes Schleckheimer Straße 60 befindet sich eine Rotbuche mit einem Kronendurchmesser von 19,0 m, der auf die Parkplatzfläche ragt. Die Vitalität des Baumes wurde gutachterlich untersucht. Das Wurzelwerk ist von einem Pilz (Riesenporling) befallen, der die Standsicherheit des Baumes gefährden wird. Die Verkehrssicherheit des Baumes ist zukünftig nicht mehr in ausreichender Form gewährleistet. Eine Fällgenehmigung wurde in Aussicht gestellt.

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

4.3 Schutzgut Boden

Geologische Situation

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

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

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

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

Altlasten

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

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

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

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

Maßnahmen:

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

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

4.4 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Nach Auswertung der hydrogeologischen Situation bewegt sich der oberste, durchgängige Grundwasserhorizont innerhalb von Kluft- und Schichtflächen des Festgesteins in größerer Tiefe unter GOK und bleibt für die geplante Bebauung ohne negative Einflüsse. Nach länger andauernden Niederschlagsperioden bzw. Starkregenereignissen können sich im anstehenden Untergrund bereichsweise Staunässe- bzw. Schichtwasserbereiche bilden. Dem anstehenden Untergrund ist aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Sickerversuche ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_f \sim 10^{-7}$ m/s zuzuweisen. Eine druckwasserdichte Ausbildung von erdberührten Bauteilen wird daher erforderlich sein.

Entwässerung

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

Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a LWG bei erstmals bebauten Gebieten die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Da das Plangebiet nicht erstmalig bebaut wird, kommt dieser Paragraph hier nicht in Betracht, zumal die Bodenverhältnisse eine Versickerung auch nicht zulassen.

4.5 Schutzgut Lufthygiene/Stadtklima

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

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

4.6 Schutz Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Baudenkmäler und keine bekannten Bodendenkmäler.

4.7 Bewertung der Umweltbelange

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

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

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs auf der Schleckheimer Straße wird nicht erwartet. Die Schallimmissionsprognose zur Einzelhandelsnutzung ergab, dass die Anlieferung und die Einkaufswagenbox einzuhausen sind. Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren. Durch Beschränkung der Betriebszeit auf den Zeitraum von 7.00 bis 20.00 Uhr ggfs. mit einer Schrankenanlage kann eine Lärmbelastung durch den Betrieb des Einzelhandels während der Ruhe- und Nachtzeit ausgeschlossen werden. Auch zur Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten.

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

5. Auswirkungen der Planung

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

Bereits in der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich zu den Baugebieten Kornelimünster West und an der Haupterschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet. Das ursprüngliche Konzept sah einen Geschosswohnungsbau über das ganze Plangelände vor, in dem im Erdgeschoss der Ladenbereich sein sollte. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass sich kein Einzelhandelsbetreiber findet, der Einzelhandelsflächen in ei-

nem mehrgeschossigen Gebäude errichten möchte. Somit werden unterschiedliche Eigentümer den Wohnungsbau und den Discounter entwickeln.

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

6. Kosten

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

7. Plandaten

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

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

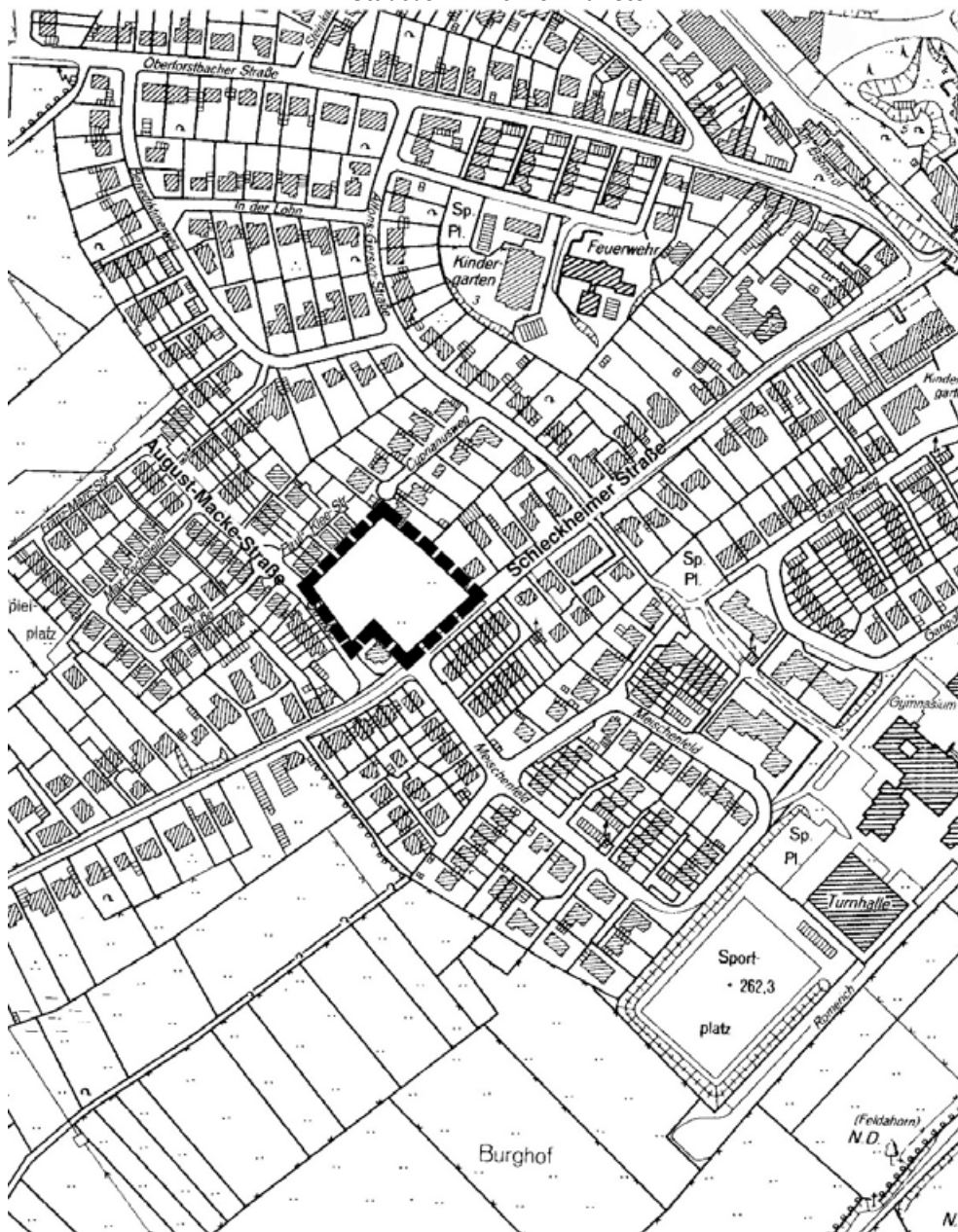
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am 09.02.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – beschlossen hat.

Aachen, den 10.02.2017

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße - Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Niederschrift über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung am 20.04.2016
2. August-Macke-Straße, 28.04.2016
3. August-Macke-Straße, 29.04.2016
4. August-Macke-Straße, 21.04.2016
5. Cyprianusweg, 17.05.2016
6. Benediktinerweg,
7. Luffter Weid, 19.04.2016
8. Max-Pechstein-Straße, 20.04.2016
9. Max-Pechstein-Straße, 20.04.2016
10. Max-Pechstein-Straße, 14.04.2016J
11. Max-Pechstein-Straße, 21.04.2016
12. Paul-Klee-Straße, 26.04.2016
13. Paul-Klee-Straße, 18.04.2016
14. Paul-Klee-Straße, 24.04.2016
15. Paul-Klee-Straße, 27.04.2016
16. Paul-Klee-Straße, 29.04.2016
17. Oberforstbacher Straße, 19.04.2016
18. Oberforstbacher Straße, 19.04.2016
19. Oberforstbacher Straße, 20.04.2016
20. Schleckheimer Straße, 17.05.2016
21. Schleckheimer Straße, 29.04.2016
22. Schleckheimer Straße, 28.04.2016
23. Schleckheimer Straße, 01.05.2016
24. Schleckheimer Straße, 13.05.2016
25. Schleckheimer Straße, 28.04.2016
26. Schleckheimer Straße, 08.05.2016
27. Schleckheimer Straße,
28. Schleckheimer Straße, 15.05.2016
29. St. Gangolfsberg, 19.04.2016

1. Niederschrift

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



NIEDERSCHRIFT

**über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bauungsplan nach § 13 a BauGB
- Kornelimünster West / August-Macke-Straße -**

Bericht über die Bürgeranhörung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 18.04.2016 bis 29.04.2016 in der 1. Etage des Bezirksamtes Kornelimünster mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 20.04.2016 wurde von 18.00 bis 20:00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 53 Bürgerinnen und Bürger teil.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Geländeschnitt
- Ansichten Discounter
- Ansichten Wohnbebauung
- Lageplan Wohnen und Discounter
- Lageplan Wohnbebauung
- Lageplan Discounter

Ergänzt wurden die Unterlagen durch ein Ablaufschema zum Flächennutzungsplan- und Bauungsplanverfahren.

Auf dem Podium waren vertreten:

Burkhard Kelberlau	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderation
Angelika Hildersperger	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Ursula Lanzerath	-	Dipl. Ing. Stadtplanerin, beauftragtes Büro für Bauungsplan
Heinz Dierhoff	-	FN Projekte GmbH, Projektentwickler Discounter
Anke Berns (nicht erschienen)	-	Bausch Projektbau GmbH, beauftragtes Büro des Investors Sparkasse Immobilien GmbH

Um 18.00 Uhr eröffnete Herr Kelberlau den Anhörungstermin, informierte die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends und stellte die Podiumsteilnehmer sowie Ihre Funktionen im Projekt dar. Die Bürger/innen wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Kurzvorträge:

Frau Hildersperger erklärte den Anwesenden den prinzipiellen Ablauf des Bauungsplanverfahrens und erinnerte an die Rahmenplanung Kornelimünster-West aus der dieser und die angrenzenden Bauungspläne entwickelt wurden.

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



Im Anschluss daran stellte Frau Lanzerath das Bauvorhaben vor. Dabei ging sie zum einen auf die Pläne für den Discounter und zum anderen auf die Planung der Wohnbebauung ein. Sie stellte die Grundzüge der Planung heraus und erläuterte den aktuellen Stand und die Ideen zur Gestaltung des Baugebietes.

Seitens der Bürger und Bürgerinnen wurden folgende **Anregungen und Bedenken** vorgebracht:

Discounter

- Ein Discounter verschlechtert die Gesamtsituation im Gebiet
- Es wird ein Nahversorger mit Vollsortiment gewünscht
- Ältere Personen sind auf eine Nahversorgung angewiesen
- Es wird Lärm und Immissionen vom Discounter und von dem zusätzlichen Verkehr befürchtet
- Nachgefragt wurden die Öffnungszeiten, die Zulieferung und der Müllstandort
- Der dauerhafte Verbleib des Discounters wird angezweifelt

Wohnbebauung

- Die Wohnbauten sind zu hoch, an der Giebelseite handelt es sich um vier Geschosse
- die Dachform passt sich nicht in die Umgebung ein, der Baukörper wirkt extrem massiv
- die Baudichte des Wohnungsbaus und des Discounters ist für die angrenzenden Reihenhäuser ungleich verteilt
- Geschosswohnungsbau und Sozialwohnungen verschlechtert das Einfamilienhausgebiet
- Geschosswohnungsbau, insbesondere mit Mietwohnungen sind positive Ergänzungen

Verkehr

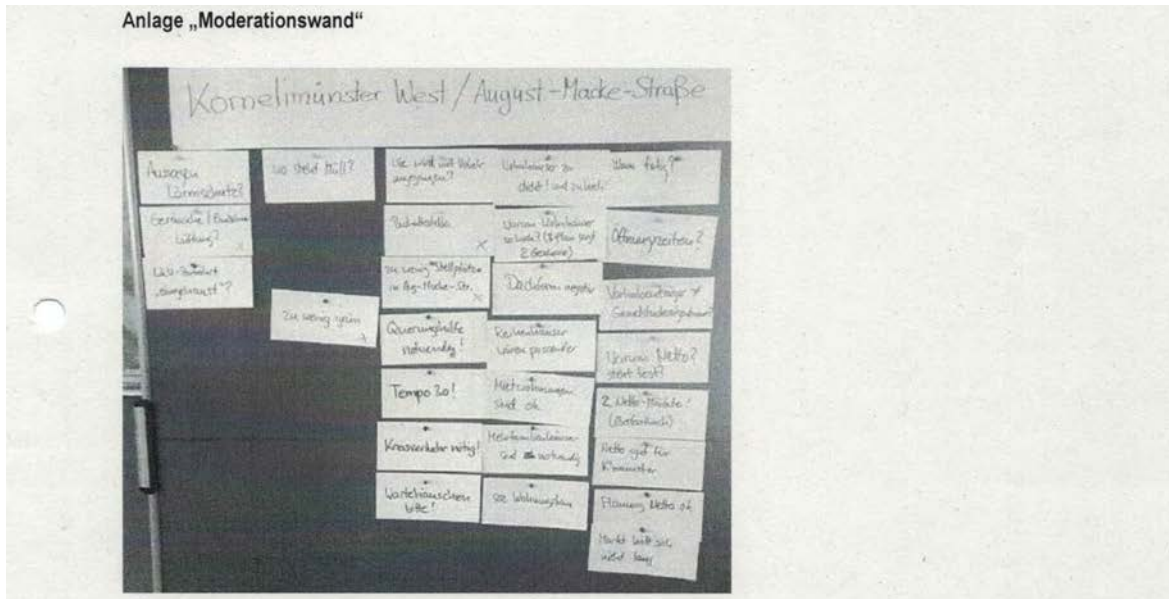
- Es fehlen Überquerungshilfen für Fußgänger
- Auf der Schleckheimer Straße ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung notwendig
- Es wird ein Bushaltestellenhäuschen gewünscht
- Durch die Zufahrten zu den Wohnbauten werden Parkplätze in der Straße wegfallen. Diese sollen ergänzt werden.
- Der Kreuzungsbereich der August-Macke-Straße und dem Meischenfeld mit der Schleckheimer Straße wird durch die Verkehrszunahme immer gefährlicher, es wird ein Kreisverkehr gefordert

Ausblick auf das weitere Verfahren

Abschließend wurden der anwesenden Öffentlichkeit noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Bedenken und Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bis zum 29.04.2016 (auch per E-Mail) zugeschickt oder in den vorhandenen Briefkasten der Planausstellung eingeworfen werden können. Auf der Homepage der Stadt sind die Unterlagen ebenfalls einsehbar. Die Äußerungen werden in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eingestellt. Es wird eine Niederschrift zu dieser Veranstaltung angefertigt.

Die weitere Zeitschiene sieht die öffentliche Auslegung für die Zeit nach der Sommerpause vor.

Gegen 20 Uhr beendete Herr Kelberlau die Veranstaltung und bedankte sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die rege Beteiligung.



Zu 1. Stellungnahme der Verwaltung

Discounter

- Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im November 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Kornelimünster-West / August-Macke-Straße – zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Einzelhandel gefasst. Für den Planbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit Jahren brach und stellt heute einen Missstand dar. Durch eine bauliche Nutzung des Bereiches mit einem modernen Marktgebäude sowie der Wohnbebauung wird eine Aufwertung des Bereiches erwartet.
- Aufgrund der Gebietsausweisung (Mischgebiet) kann im Planbereich nur ein kleinflächiger Markt mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche realisiert werden. Moderne Vollsortimenter benötigen für einen wirtschaftlichen Betrieb wesentlich mehr Verkaufsfläche, die eine Sondergebietsausweisung erfordern würde. Auch lässt die Gebietsgröße eine solche Nutzung nicht zu.
- Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich des noch nicht realisierten Wohngebäudes auf Flurstück 1695 wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr. Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust. Der Netto-Markt wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 20.00 Uhr, ca. 2-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte. Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auf der Schleckheimer Straße ist nach den Ergebnissen der schallimmissionstechnischen Untersuchung nicht zu rechnen. Der Betreiber geht von rd. 650 Kunden täglich aus; wobei rd. die Hälfte mit dem Pkw kommt.

Der Müll wird im Gebäude (Anlieferungsbereich) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

- Die Tragfähigkeit des Marktes wurde durch den zukünftigen Betreiber geprüft. Die Firma Netto wird einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Als Einzugsgebiet wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim mit ca. 6.000 Einwohnern berücksichtigt. Die Kundenfrequenz pro Tag liegt bei rd. 650 Kunden.

Wohnbebauung

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

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

- In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich zu den Baugebieten Kornelimünster West und an der Haupteinfahrt, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen. Es wurden lediglich die Gebiete in verschiedene Bauabschnitte und Bauleitplanverfahren geteilt. Das ursprüngliche Konzept hat einen Geschosswohnungsbau über das ganze Plangelände vorgesehen, in dem im Erdgeschoss der Ladenbereich sein sollte. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass sich kein Einzelhandelsbetreiber findet, der Einzelhandelsflächen in einem mehrgeschossigen Gebäude errichten möchte. Somit werden unterschiedliche Eigentümer den Wohnungsbau und den Discounter entwickeln. Es ist zwar bedauerlich, dass damit keine bauliche Einheit zwischen den beiden Nutzungen gegeben ist, nichts desto trotz ist ein Geschosswohnungsbau mit einer höheren Dichte in der Nachbarschaft eines Discounters städtebaulich sinnvoll.
- 40% der Bevölkerung verfügen über ein entsprechendes Einkommen, dass sie dazu berechtigt Sozialwohnungen zu mieten. Das Klientel von Sozialwohnungsnutzern ist damit breit gefächert. In den beiden geplanten Wohngebäuden sind drei Sozialwohnungen vorgesehen. Insbesondere durch die hohen Qualitätsanforderungen, die bei der Errichtung von Sozialwohnungen gestellt werden und der Mischung mit freifinanzierten Wohnungen, wird es keine negativen Auswirkungen auf die Einfamilienhausstruktur geben.

Verkehr

- Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim hat bereits am 31.10.2012 und der Mobilitätsausschuss am 15.11.2012 einen Ausführungsbeschluss zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße verabschiedet.

Inzwischen liegt eine entsprechende Planung vor. Geplant ist:

- Der Gehweg soll an den Haltestellen beider Fahrrichtungen verbreitert werden.
 - Die Fahrbahn zwischen den Einmündungen Alfons-Gerson-Straße und Meischenfeld wird eingengt und der nördliche Gehweg bis zur Einmündung Alfons-Gerson-Straße verbreitert.
 - Eine Mittelinsel östlich der Einmündung Meischenfeld soll zwischen Einmündung und Bushaltestelle angelegt werden. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler aus dem anliegenden Inda-Gymnasium.
 - Die Ein- und Ausfahrt zum Discounter für den Lieferverkehr mit Sattelschleppern ist damit nur in bzw. aus Richtung Schleckheim möglich.
- Der Forderung nach einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Schleckheimer Straße und der Wunsch nach Buswartehäuschen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden.
 - In der August-Macke-Straße werden durch die geplanten Zufahrten der Wohnbebauung 1 bis 2 öffentliche Parkplätze wegfallen. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern würden mehr Parkplätze wegfallen, da je Wohneinheit eine Zufahrt erforderlich wird.
 - Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650 täglich, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.
Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel sowieso über die Schleckheimer Straße fahren.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

2. Öffentlichkeit August-Macke-Straße, 28.04.2016

Aufstellung des B-Planes A234 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße

Eingaben zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Gemäß den Erläuterungen zum B-Plan A234 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße wird das Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt, weil das geplante Gebiet zu groß ist, für eine Bebauung nach §34 BauGB. Dennoch muss aus städtebaulicher Sicht, ein Vergleich mit einer Bebauung nach §34 BauGB auf Grund der geringen Fläche getätigt werden. Das geplante Gebiet liegt in Mitten anderer Wohngebiete. Diese sind sicherlich nicht als „reine Wohngebiete“ im Sinne der Baunutzungsverordnung geplant worden, aber als solche gebaut worden. Somit stellt sich die Frage, ob ein Discounter an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

Ich sehe diese städtebauliche Vertretbarkeit nicht gegeben, da es in Kornelimünster andere Flächen in der Nähe bereits angesiedelten Gewerbes gibt, die möglicherweise nutzbar sind. Des Weiteren gibt es aus jeder Richtung, aus der man nach Kornelimünster fahren kann, Einzelhandel und Discounter. In Oberforstbach (Westen) gibt es einen Netto, Lidl und Aldi. Hier wird der Netto innerhalb des Gewerbegebietes Pascalstraße umziehen und sich vergrößern. Dazu soll noch ein Drogeriemarkt eröffnet werden. Somit erhöht sich in Oberforstbach das Einzugsgebiet. In Walheim (Süden) gibt es einen Rewe und einen Pennymarkt. In Breinig (Osten) gibt es einen Rewe, Pennymarkt u.a. Und im Norden liegt Brand mit einer Vielzahl von Geschäften und Discountern. Jedes dieser Gebiete ist weniger als 4 km entfernt. Da in Kornelimünster hauptsächlich gewohnt wird und die meisten Anwohner außerhalb von Kornelimünster arbeiten, bringen diese ihren Einkauf auf dem Nachhauseweg mit. Wäre ein marktwirtschaftlicher Bedarf da, dann hätte ein Anbieter längst ein Geschäft eröffnet. Denn vor Jahren gab es einen Tengelmann, der nie adäquat ersetzt wurde. Nach dem Schließen des Drogeriemarktes Schlecker wurde das Ladenlokal Anfang 2015 mit einem Einzelhandelsgeschäft besetzt. Genau zu diesem Zeitpunkt wurde der Bioladen geschlossen. Drei Monate später wurde auch das Einzelhandelsgeschäft wieder geschlossen. Seit einer Woche hat ein neues Geschäft geöffnet. Somit sehe ich hier nicht den Bedarf eines Discounters. In diesem Zusammenhang stellt sich mir die Frage ob überhaupt eine Bedarfsanalyse bzw. ein Gutachten zum Bedarf eines Discounters erstellt wurde. Was passiert mit dem Gebäude, wenn der Discounter auszieht (sei es vorzeitig oder nach der Mietbindung)? Gibt es einen Plan „B“ für diesen Fall oder bleibt das Gebäude dann leerstehend? Welche Nutzung ist dann vorgesehen?

Ein weiteres Problem sehe ich in der Lärmbelastigung durch den Discounter und den Backshop. Ich habe selbst einige Zeit in direkter Nachbarschaft zu einer Bäckerei gewohnt und weiß wie die Belästigung durch Lärm und Kunden sein kann. Selbst Flüsterasphalt verhindert nicht den Lärm, den eine Vielzahl von Motoren von startenden PKW, zuschlagende Autotüren und Einkaufswagen machen. Die Rollgeräusche eines LKWs sind eher gering, im Vergleich zum Geräusch eines Dieselmotors der fährt oder startet und das vielleicht noch zu Ruhezeiten. Der Parkplatz ist für 52 PKW ausgelegt, dies ist nicht mehr geringfügig. Gerade am Wochenende und in den Abendstunden ist mit einer stärkeren Nutzung zu rechnen und genau zu den Zeiten, wenn man zu Hause ist, gibt es die größte Belästigung.

Eine Bebauung nach §34 BauGB wäre nicht möglich, da der Discounter nicht typisch für die Umgebung ist. Auch der Wohnblock würde mit seiner geplanten Firsthöhe deutlich die Höhe der Häuser an der Paul-Klee-Straße und dem Haus Schleckheimer Str. 60 überschreiten.

Nach unserer Ermittlung überschreitet der First die Verbindungslinie der Firste (der bestehenden Gebäude) um bis zu 2,8 m (Die von Ihnen im Internet angebotenen Ansichten und Schnitte zeigen dies leider nicht). Dies entspricht fast einem gesamten Geschoss. Insbesondere die Häuser Paul-Klee-Str. 4a bis 8 sind in ihrer Besonnung im Garten von der Höhe dieses Wohnblockes abhängig. Vor allen Dingen bin ich überrascht, dass das Planungsamt im Verhältnis zur bestehenden Bebauung eine höhere Bebauung plant, als es die nähere Umgebung zulässt. An der Monschauer Straße hat das Planungsamt einer Baugenehmigung zu einem Wohnhaus nicht zugestimmt, obwohl es „nur fast“ so hoch (1,5 m geringer) wie das benachbarte Hotel geplant wurde. Die Ablehnung erfolgte mit der Begründung, dass die direkten Nachbarn ca. 2,2 m niedriger sind. Bei Bedarf kann ich Ihnen auch noch mindestens ein weiteres Beispiel vorlegen. Für mich folgt daraus, dass das Planungsamt nicht den gleichen Maßstab ansetzt und seine eigenen Regeln missachtet.

Durch die Planung des Wohnblocks fallen mindestens 3 Stellplätze in der August-Macke-Straße weg. Bereits in der Erörterung zum B-Plan Kornelimünster West II wurde auf die Missstände bei den Parkplätzen hingewiesen. Dies wollte man seitens des Planungsamtes berücksichtigen und jetzt sollen auch noch drei Stellplätze wegfallen. Mittlerweile wird auch jeder mögliche Platz (z.B. Bürgersteig) außerhalb der öffentlichen Stellplätze genutzt. Bei Bedarf kann ich Ihnen Fotos von verschiedenen Zeitpunkten zusenden, die die verschärfte Parksituation zeigen. Der geplante Wohnblock mit seiner Erschließung steht in direktem Widerspruch zum B-Plan 840 – Kornelimünster West. Eine weitere Erschließung über die August-Macke-Straße war nie geplant. Genau aus diesem Grund wurde ein ca. 0,2 m breites Flurstück (Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstück 1535) entlang der August-Macke-Straße geschaffen. Damit sollte eine Erschließung über die Wohnstraße seitens der Stadt verhindert werden, dies wurde auch immer durch die Stadt Aachen betont. Dieses Grundstück ist im Rahmen einer Umlegung, also auf Betreiben der Stadt Aachen entstanden. Hier sehe ich massive Widersprüche in Ihrer Planung und bisherigen Aussagen, dass eine Wohnbebauung ausschließlich über die Schleckheimer Straße erschlossen werden sollte.

Durch den Parkplatz und den daraus entstehenden Verkehr sehe ich hier eine gefährliche Verschärfung der Sicherheit. Die Ein- und Ausfahrt des Discounters befindet sich genau gegenüber der Einfahrt zum „Meischenfeld“. Keine 50 m in südwestlicher Richtung befindet sich die Einfahrt zur „August-Macke-Straße“. Die Schleckheimer Straße macht in westlicher Richtung einen Bogen nach Norden hin. Somit ist der bisherige Kreuzungsbereich bei Fahrt aus der August-Macke-Straße schon unübersichtlich. Eine weitere Ein- und Ausfahrt würde die Situation verschärfen. Die beiden örtlichen Schulen beginnen um 08:15 Uhr (Grundschule) und um 08:00 Uhr (Inda-Gymnasium). Hinzu kommt noch, dass viele Schüler des Inda-Gymnasiums aus dem Wohngebiet Kornelimünster West die Schleckheimer Straße überqueren müssen. Ganz gefährlich wird die Situation schon jetzt, wenn gleichzeitig viele Schüler kurz vor 08:00 Uhr an der Bushaltestelle Meischenfeld (nordwestliche Seite) aus dem Bus aussteigen und die Straße queren. Die Schleckheimer Straße wird auch von vielen Grundschulern aus dem Neubaugebiet um diese Uhrzeit genutzt. Durch den B-Plan 812 - Kornelimünster West 2 ist mit noch mehr Schüler zu rechnen. Diese müssen die Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes queren. Wenn gleichzeitig der Betrieb im Discounter startet, evtl. noch mit gleichzeitigem LKW-Verkehr, ist der ohnehin schon für Grundschüler schwierige Schulweg (Querung der Oberforstbacher Straße und Napoleonsberg L 233) dann noch gefährlicher. Nach meiner Meinung, als direkter Nachbar, ist das Verkehrskonzept des B-Planes unüberlegt und nicht ausgereift.

Die im Internet angebotene Ansicht vom Netto-Markt von der Schleckheimer Straße aus und die Ansicht des Wohnblocks in der August-Macke-Straße zeigen nicht die direkte Nachbarschaft. Insbesondere das Gebäude Schleckheimer Straße 60 hat einen anderen Baustil. Ich bezweifle, dass der Stil des Discounters zum Bestand passt. Hier muss noch städtebaulich und planerisch am Supermarkt nachgearbeitet werden.

Insgesamt sehe ich die derzeitige Planung als nicht städtebaulich vertretbar und auf Grund der Verschärfung der Parkplatzsituation und der Sicherheit der Schüler, schon gar nicht im Sinne der Allgemeinheit. Eine sinnvolle Wohnbebauung mit einem überschaubaren Verkehrsaufkommen ist hier der bessere Ansatz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bedarf

Einzelhandelsnutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind in Wohngebieten zulässig, daher fügt sich der Discounter in die Art der Nutzung in seine Umgebung ein. Der Standort des Discounters begründet sich aber vorwiegend durch die Lage an der Schleckheimer Straße an der vereinzelt bereits Dienstleistungen und andere Läden sich angesiedelt haben. Eine Zulässigkeit gemäß § 34 Baugesetzbuch im Plangebiet ist jedoch nicht gegeben, da in der kleinteiligen Baustruktur keine großen gewerblich genutzten Gebäude vorhanden sind. Ein Bauleitplanverfahren zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles – der Ansiedlung eines Nahversorgers – ist daher erforderlich. Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im November 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Kornelimünster-West / August-Macke-Straße – zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Einzelhandel gefasst.

Für dieses Grundstück bzw. Grundstücksbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Das Grundstück lag ursprünglich im Geltungsberich des Bebauungsplanes Nr. 840 – Kornelimünster West / Schleckheimer Straße -; wurde aber im weiteren Verfahren ausgeklammert, um die Wohnbebauung schneller realisieren zu können.

Inzwischen bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten für einen Discounter, so dass die Bauleitplanung konkretisiert werden konnte. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Ziel der Entwicklung eines Mischgebietes für diesen Bereich festgelegt.

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

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

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Bereich schon seit Jahren für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Masterplanes in den Ortsteilen Nahversorgungsangebote zu schaffen.

Lärmbelästigung

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich des noch nicht realisierten Wohngebäudes auf Flurstück 1695 wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust. Der Netto-Markt wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 20.00 Uhr, ca. 2-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte. Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auf der Schleckheimer Straße ist nach den Ergebnissen der schallimmissionstechnischen Untersuchung nicht zu rechnen. Der Betreiber geht von rd. 650 Kunden täglich aus; wobei rd. die Hälfte mit dem Pkw kommt. Diese werden im Wesentlichen Pendler sein, die sowieso über die Schleckheimer Straße fahren.

Wohnbebauung

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches – sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar. Die August-Macke-Straße fällt nach Süden ab, so dass die Erdgeschossdecke der geplanten Wohnanlage ca. 1,6 m niedriger als die der nord-westlich angrenzenden Reihenhausbebauung liegt. Trotzdem wird das neue Gebäude ca. 30 cm höher sein als die nördlich liegende Reihenhausbebauung. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, die sich durch einen Höhenversatz dem Straßengelände anpassen. Die der August-Macke-Straße gegenüber liegenden Häuser sind ca. 2,3 m niedriger.

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich und an der Haupteinfahrt, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen. Es wurde lediglich die Bereiche in verschiedene Bauabschnitte und Bauleitplanverfahren geteilt. Das ursprüngliche Konzept hat einen Geschosswohnungsbau über das ganze Plangebiet vorgesehen in dem im Erdgeschoss der Ladenbereich sein sollte. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass sich kein Einzelhandelsbetreiber findet, der Einzelhandelsflächen in einem mehrgeschossigen Gebäude errichten möchte. Somit werden unterschiedliche Eigentümer den Wohnungsbau und den Discounter entwickeln.



Ansicht der geplanten Wohnbebauung mit Nachbarbebauung

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten bzw. unterschritten.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur maximalen Höhenentwicklung und zur Gestaltung getroffen werden.

In der August-Macke-Straße werden durch die geplanten Zufahrten der Wohnbebauung 1 bis 2 öffentliche Parkplätze wegfallen. Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindlich Planung“ dargestellt. Diese wurden auch so angelegt, zumal der Bereich des jetzigen Plangebietes noch unbebaut war. Die geplante Wohnbebauung nimmt die Straßenrandbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite auf und ist städtebaulich vertretbar. Die aktuell vorliegende Planung mit den beiden Zufahrten zur geplanten Wohnbebauung ist mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht das Plangebiet nicht von der August-Macke-Straße zu erschließen. Möglicherweise wird eine Kennzeichnung im B-Plan 840 falsch ausgelegt. So ist entlang des Flurstücks 1535 die Signatur x-x-x-x gegeben, die auf eine Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen verweist. Das Plangebiet des B-Plans 840 ist zudem kein Umlegungsgebiet gewesen.

Verkehr / Verkehrssicherheit

Für den angesprochenen Abschnitt der Schleckheimer Straße liegt eine Planung zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße vor. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen der Planung Discountmarkt und den Straßenbaumaßnahmen haben stattgefunden.

Die geplanten Straßenbaumaßnahmen umfassen:

- Der Gehweg soll an den Haltestellen beider Fahrrichtungen verbreitert werden.
- Die Fahrbahn zwischen den Einmündungen Alfons-Gerson-Straße und Meischenfeld wird eingengt und der nördliche Gehweg bis zur Einmündung Alfons-Gerson-Straße verbreitert.
- Eine Mittelinsel östlich der Einmündung Meischenfeld soll zwischen Einmündung und Bushaltestelle angelegt werden. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler aus dem anliegenden Inda-Gymnasium.
- Die Ein- und Ausfahrt zum Discounter für den Lieferverkehr mit Sattelschleppern ist damit nur in bzw. aus Richtung Schleckheim möglich.

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650 am Tag, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet, so dass eine Verschärfung der Verkehrssicherheit nicht gesehen wird, zumal die Schleckheimer Straße nach den Verkehrszählungen eine DTV Belastung von 1.650 bis 1.750 Fahrzeugen aufweist.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den anderen Anregungen nicht zu folgen

3. Öffentlichkeit August-Macke-Straße, 29.04.2016

wir halten den oben genannten B-Plan aus folgenden Punkten für überarbeitungsbedürftig und so städtebaulich nicht vertretbar.

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Discounter:

Einzelhandelsnutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind in Wohngebieten zulässig, daher fügt sich der Discounter in die Art der Nutzung in seine Umgebung ein. Der Standort des Discounters begründet sich vorwiegend durch die Lage an der Schleckheimer Straße an der vereinzelt bereits Dienstleistungen und andere Läden sich angesiedelt haben.

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsfläche für den Siedlungsbereich Kornelimünster-West. Das städtebauliche Ziel für dieses Gelände ist seitdem die Ansiedlung eines Mischgebietes, um einen Nahversorger in fußläufiger Nähe der Siedlung und in Kornelimünster unterzubringen. Bereits im Jahr 2010 wurde daher für den Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Kornelimünster West / August-Macke-Straße mit dem Ziel „Ansiedlung eines Nahversorgers“ gefasst.

Lärm:

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich des noch nicht realisierten Wohngebäudes wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmittel-discounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr. Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust. Der Netto-Markt wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 20.00 Uhr, ca. 2-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte gemäß den Richtlinien.

Verkehrszunahme und Verkehrssicherheit:

Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auf der Schleckheimer Straße ist nach den Ergebnissen der schallimmissionstechnischen Untersuchung nicht zu rechnen. Der Betreiber geht von rd. 650 Kunden täglich aus; wobei rd. die Hälfte mit dem Pkw kommt. Dieses werden im Wesentlichen Pendler sein, die eh über die Schleckheimer Straße fahren.

Für den angesprochenen Abschnitt der Schleckheimer Straße liegt eine Planung zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße vor. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen der Planung Discountmarkt und den Straßenbaumaßnahmen haben stattgefunden.

Geplante Wohnbebauung / Verschattung:

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

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten bzw. unterschritten.

Parkplätze August-Macke-Straße / Zufahrten

In der August-Macke-Straße werden durch die geplanten Zufahrten der Wohnbebauung 1 bis 2 öffentliche Parkplätze wegfallen. Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindlich Planung“ dargestellt. Die geplante Wohnbebauung nimmt die Straßenrandbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite auf und ist städtebaulich vertretbar. Es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht das Plangebiet nicht von der August-Macke-Straße zu erschließen. Möglicherweise wird eine Kennzeichnung im B-Plan 840 falsch ausgelegt. So ist entlang des Flurstücks 1535 die Siegnatur x-x-x-x gegeben, die auf eine Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen verweist.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

4. Öffentlichkeit August-Macke-Straße, 21.04.2016

Bebauungsplan

- Kornelimünster West/August-Macke-Straße -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

-

Was mir nicht gefällt: - Zukünftige Parkplatzsituation: zu wenige Stellplätze jetzt schon²⁴
- Wohnbebauung: Höhe des geplanten Hauses zu hoch, Erscheinung zu massiv, Fassad nicht zu den umliegenden Häusern. Darüber hinaus wird den Häusern auf der August-Macke-Str. das Licht genommen (morgens)
- Supermarkt: Lage der Anlieferungzone & Lage des Parkplatzes zu schlecht - wäre auf der anderen Seite ggf. besser
• zunehmende Verkehr und das damit verbundene Risiko für Kinder die auf dem Weg zur Schule sind
• nicht-Begrünung des Flachdaches

Meine Verbesserungsvorschläge:

- Wohnbebauung: Entweder Umplanung zu Wohngebäude-typischen 1-Familienhäusern / Doppelhäusern (evtl. Spiegelung von der anderen Straßenseite d. August-Macke-Str.) oder zumindest ein Vollgeschoss weniger
- Supermarkt: Begrünung des Dachs und Untern d. Zufahrt & Lieferzone

⊗ Mit dem neuen Wohngebäude wird sich die Situation weiter verschärfen auch wenn 1 Tiefgarage Stellplätze pro Wohneinheit geplant ist. Häufig gibt es pro Haushalt mehr als ein Auto. Hinzu kommen die Besucherparkplätze. Wenn $\frac{1}{3}$ der Wohneinheiten zu zusätzlichen Parkplätzen aus dem öffentlichen Raum bekommen sollen, z.B. $[\frac{1}{3} \times 12 = 4]$, frage ich mich, wo diese Plätze geschaffen werden sollen - schließlich fehlen 2 Plätze für TB-Einfahrt und der Garagenweg.

Stellungnahme der Verwaltung:

Parkplatzsituation:

Der Entwurf der Wohnbebauung sieht insgesamt 12 Wohnungen vor. Für diese sind 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 Garagenstellplatz vorgesehen. Demgegenüber werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Die August-Macke-Straße ist so angelegt worden, dass von beiden Seiten die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Mit jeder baulichen Nutzung, die auch für das Plangebiet seit Jahren angestrebt wird, sind für das Umfeld Veränderungen zu erwarten. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, auch als Doppel- oder Reihenhause, müssten wesentlich mehr Parkplätze entfallen, da die Tiefgarage entfallen würde.

Geplante Wohnbebauung:

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

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

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausebebauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten bzw. unterschritten.

Zur gegenüberliegenden Bebauung an der August-Macke-Straße werden Abstände von 25 bis 28 m eingehalten, so dass eine Verschattung nicht auftreten wird, zumal die geplante Wohnbebauung im Nordosten liegt.

Supermarkt (Discounter):

Im Zuge der Planung wurde auch die Anlieferung östlich des geplanten Discounters geprüft. Die Lage der Zufahrt mit Anlieferung erfolgte in Abstimmung mit der Umbauplanung Bushaltestelle und Querungshilfe Schleckheimer Straße.

Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auf der Schleckheimer Straße ist nach den Ergebnissen der schallimmissionstechnischen Untersuchung nicht zu rechnen. Der Betreiber geht von rd. 650 Kunden täglich aus; wobei rd. die Hälfte mit dem Pkw kommt. Dieses werden im Wesentlichen Pendler sein, die eh über die Schleckheimer Straße fahren.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

5. Öffentlichkeit Cyprianusweg, 17.05.2016

bezugnehmend auf unser Telefonat am 13.05.2016 möchte ich nun meine Bedenken zum Bebauungsplan – Kornelimünster West/August-Macke-Straße vorstellen und diese erläutern.

Ausgangssituation:

1. Der Verkehr hat in den letzten Jahren in der Schleckheimer Straße permanent zugenommen.
2. Die Alfons-Gerson-Straße wird immer mehr als Durchfahrtsstraße genutzt.
3. Der Verkehrslärm der Schleckheimer Straße schallt bis in die Gärten des Cyprianusweg.

Ursachen:

Ursächlich führen wir die enorme Verkehrszunahme und die Nutzung der Alfons-Gerson-Straße als Durchfahrtsstraße auf den Bau des Neubaugebietes I und auf andere Bebauungen in der näheren Umgebung zurück.

Probleme:

Der Cyprianusweg und auch die Alfons-Gerson-Straße liegen höher als die Schleckheimer Straße. Dadurch schallt der Straßenlärm der Schleckheimer Straße nach oben in die Gärten. Dies bedeutet eine enorme Stressbelastung. Wir, die Eigentümer des Hauses Cyprianusweg 1, haben inzwischen einerseits den zunehmenden Durchfahrtsverkehr der Alfons-Gerson-Straße auf der Vorderseite des Hauses und den permanenten Verkehrslärm von der Schleckheimer Straße auf der Rückseite des Hauses zu ertragen. Dies macht uns krank! Vor einigen Jahren konnte man noch bei geöffneten Fenstern schlafen, heute ist dies gar nicht

mehr möglich. Selbst bei geschlossenen Fenstern hat man das Gefühl, dass die Autos durch das Schlafzimmer fahren.

Der Verkehrslärm in der Alfons-Gerson-Straße beginnt morgens ab 5.00h und endet erst spät in der Nacht. Hinzu kommen noch die vielen Autofahrer, die in der Apotheke an der Schleckheimer Straße einkaufen und anschließend Ecke Cyprianusweg wenden, um auf die Schleckheimer Straße zurückzugelangen.

Planung seitens der Stadt Aachen:

Die Stadt plant den Bau eines Supermarktes. Dieser ist scheinbar nicht zu verhindern.

Folgen:

Wir Bewohner in der Alfons-Gerson-Straße und im Cyprianusweg befürchten eine weitere enorme Verkehrszunahme, einhergehend mit einer weiteren enormen Lärmzunahme. Das Neubaugebiet II wird auch kommen. Hier war geplant, die August-Macke-Straße nicht als Durchfahrtsstraße zu benutzen, lediglich nur für Müllfahrzeuge und Feuerwehr. Das bedeutet, dass die Alfons-Gerson-Straße einer weiteren Verkehrsbelastung ausgesetzt ist. Denn die „neuen“ Bewohner im Neubaugebiet II werden die Alfons-Gerson-Straße dann ebenfalls als Durchfahrtsstraße benutzen. Die Bewohner des Neubaugebiets II an der Oberforstbacher Straße werden die Alfons-Gerson-Straße dann auch als kürzeste Möglichkeit nutzen, um zum Supermarkt zu gelangen. (Üblicherweise werden die jungen Mütter, die im Neubaugebiet wohnen werden, nicht zu Fuß gehen, sondern ihren Wagen benutzen. Die Erfahrung zeigt, dass auch der Kindergarten mit dem Auto angefahren wird und nicht zu Fuß.)

Vorschläge/Bitten/Forderungen:

1. Die August-Macke-Straße muss ebenfalls zur Durchfahrtsstraße werden, wenn das Neubaugebiet II gebaut wird!
Der Verkehr in Kornelimünster muss gleichmäßig auf das ganze Wohngebiet verteilt werden. Es darf nicht sein, dass **nur** die Bewohner des „alten“ Wohngebietes mit dem Verkehrslärm belastet werden. (Hierüber amüsieren sich übrigens schon einige Anwohner des Neubaugebietes I).
2. Eine **Schallschutzwand** muss an den Seiten des künftigen Parkplatzes des Supermarktes angebracht werden!
Nur so kann das An- und Abfahren der Autos, das Türenklappen der Autos, der zunehmende Verkehr nicht zu stark von den anliegenden Bewohnern in der Schleckheimer Straße und im Cyprianusweg wahrgenommen werden. (Je näher der Schallschutz an der Schallquelle, desto effektiver!)
3. Eine **schnell und gut dichtwachsende Hecke** muss hinter dem Schallschutz Nord/Ostseite gepflanzt werden. Sie dämpft in der Höhe den Schall ab.
Mein Vorschlag zur Hecke: **Cupressocyparis leylandii**. Diese Hecke ist schnell wachsend, dicht **und** preiswert!

Bitte: Nehmen Sie meine Vorschläge ernst! Wir sind aus der Stadt gezogen, haben einen großen Kredit aufgenommen, um hier unsere Ruhe zu haben. Nun sind wir permanent von der Straße und vom Garten dem Straßenlärm ausgeliefert. Dies macht uns krank und sehr unglücklich.

Kritische Stellungnahme zum Bau des Supermarktes:

- Das Ladenlokal, in dem sich die Bäckerei „Leo“ momentan befindet, wird, wenn die „Backstube“ am Supermarkt einzieht, leerstehen.
- Der „Tante Emma-Laden“ mit diversen Lebensmitteln und Dingen für den täglichen Bedarf, in dem früher „Schlecker“ war, wird schließen müssen.
- Seit mehr als 12 Jahren steht ein Ladenlokal gegenüber des „Tante-Emma-Ladens“ leer.

Fazit:

Es werden also mit dem Bau des Supermarktes an der Schleckheimer Straße mit großer Wahrscheinlichkeit am Steinkaulplatz/Napoleonsberg drei Läden leerstehen. (Auch das Restaurant „Cornelium“ ist inzwischen rausgegangen, d.h. insgesamt also vier Läden!)

Der Schreibwarenladen am Napoleonsberg wird dann als alleiniger Einzelhandel dort überleben müssen.

Damit „zerstört“ der Supermarkt den alten Ortskern am Steinkaulplatz!

Eine bauliche Erweitern oder Veränderung des leerstehenden Ladenlokals gegenüber dem ehemaligen Schleckers halten wir für sinnvoller!

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausgangslage:

Die Ausführungen zur Ausgangslage betreffen nicht ursächlich das Planvorhaben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – wurde eine öffentliche Verkehrsfläche so angelegt, dass die August-Macke-Straße mit der Oberforstbacher Straße verbunden ist. Aus Sicht der Verkehrsplanung wurde festgestellt, dass sowohl eine Durchfahrung als auch eine Sperrung - auch im Umfeld - zu keinen unzumutbaren Verhältnissen führt. Es wurde die Sperrung beschlossen, die durch Poller umgesetzt wird. Der Bebauungsplan ermöglicht aber auch andere Verkehrsführungen.

Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auf der Schleckheimer Straße ist durch den Discounter und des Geschosswohnungsbaus nach den Ergebnissen der schallimmissionstechnischen Untersuchung nicht zu rechnen. Der Betreiber geht von rd. 650 Kunden täglich aus; wobei rd. die Hälfte mit dem Pkw kommt. Dieses werden im Wesentlichen Pendler sein, die eh über die Schleckheimer Straße fahren.

Der geplante Discounter wird auch nur zur Tagzeit bis 20.00 Uhr geöffnet sein, so dass Lärmbelästigungen zur Nachtzeit ausgeschlossen werden können.

Vorschläge / Bitten / Forderungen

Die Vorschläge zur Verkehrsführung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht ursächlich die Planvorhaben.

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich des noch nicht realisierten Wohngebäudes wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. Schallschutzwände sind nicht erforderlich.

Bau des Supermarktes

Das städtebauliche Ziel für dieses Gelände ist die Ausweisung eines Mischgebietes um einen Nahversorger in Kornelimünster unterzubringen.

Kornelimünster mit ca. 3.400 Einwohnern verfügt, gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2011), über einen verstreuten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich Schleckheimer Straße, Münsterstraße, Napoleonsberg sowie im historischen Ortskern am Korneliusmarkt.

Bemühungen zur Ansiedlung eines Marktes mit dem entsprechenden Flächenbedarf sind an anderer Stelle in Kornelimünster nicht umgesetzt worden, da diese für Betreiber nicht tragfähig sind.

Negative Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

6. Öffentlichkeit Benediktinerweg,

Bebauungsplan

- Kornelimünster West/August-Macke-Straße -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

gut hier die Ruhe

Was mir nicht gefällt:

Ich wohne seit 40 Jahre hier
das man uns solche Baracken
auf der wiese stellt ist ein unding
was sollen wir mit einem Netto
Discount tun

Stellungnahme der Verwaltung:

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet ist seit jeher, die Ausweisung eines Mischgebietes um einen Nahversorger in Kornelimünster unterzubringen.

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

Bemühungen zur Ansiedlung eines Marktes mit dem entsprechenden Flächenbedarf sind an anderer Stelle in Kornelimünster nicht umgesetzt worden, da diese für Betreiber nicht tragfähig sind.

Viele Einwohner von Kornelimünster, vor allem die ältere Generation, wünschen sich eine fußläufig erreichbare Nahversorgung.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

7. Öffentlichkeit, Lufter Weid, 19.04.2016

Planverfahren: Bebauungsplan - Kornelimünster West/August-Macke-Straße -

Kritik: bei der Ausschreibung, dass das Geschäft möglichst zuerst Einzelkaufleuten oder von Discounterketten unabhängigen Gesellschaften mbH, etc. angeboten wird. Wenn sich aus diesem Kreis niemand findet, können Handelsketten zum Zuge kommen.

Die Stärkung von kleinen und mittelständischen Unternehmen, möglichst mit regionalem Bezug, sollte deshalb Vorrang eingeräumt werden, weil wir so die Vielfalt des kommunalen Handels und den regionalen Bezug der Kaufleute stärken.

Zustimmung: in Kornelimünster ein weiteres Lebensmittelgeschäft entsteht.

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein privates Gelände. Die Stadt Aachen hat keinen Einfluss auf die Ausschreibung des Grundstückes. Auch im Bauleitplanverfahren kann kein Einfluss auf die Art des Betreibers vorgenommen werden.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

8. Öffentlichkeit Max-Pechstein-Straße, 20.04.2016

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Kornelimünster West / August-Macke-Straße

Kritik: Kein Discounter. Nicht noch mehr Mehrfamilienhäuser. Es ist eh schon so dicht bebaut. Es gibt genug leerstehende GEwerberäume in Kornelimünster.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bereich des Plangebietes besteht schon seit Jahren das Ziel, eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im November 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Kornelimünster-West / August-Macke-Straße – zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Einzelhandel gefasst.

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich und an der Haupterschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen. Es wurde lediglich die Teile in verschiedene Bauabschnitte und Bauleitplanverfahren geteilt. Das ursprüngliche Konzept hat einen Geschosswohnungsbau über das ganze Plangelände vorgesehen in dem im Erdgeschoss der Ladenbereich sein sollte. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass sich kein Einzelhandelsbetreiber findet, der Einzelhandelsflächen in einem mehrgeschossigen Gebäude errichten möchte. Somit werden unterschiedliche Eigentümer den Wohnungsbau und den Discounter entwickeln.

Eine Einflussnahme auf die Art des Betreibers ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht gegeben. Mit der konkreten Ansiedlungsplanung für einen Discounter besteht die Möglichkeit, die Grundversorgung für Kornelimünster sicher zu stellen.

Standortalternativen wurden geprüft. Geeignete Grundstücke mit einer entsprechenden Flächengröße und Verkehrsanbindung stehen in Kornelimünster an anderer Stelle nicht zur Verfügung.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

9. Öffentlichkeit Max-Pechstein-Straße,

Bebauungsplan

- Kornelimünster West/August-Macke-Straße -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Die Idee des Supermarktes ist an sich nicht schlecht, wenn auch es viel sinnvoller wäre, ihn weiter unten Richtung Ortsmitte zu platzieren; gut, dass der Supermarkt „im Berg verschwinden“ würde

Was mir nicht gefällt: Die Art des Supermarktes NETTO - ein Billig-Konzept. Zieht nicht das Klientel an, das man in so einem Wohngebiet haben möchte, zieht nicht den Bedarf an hochwertigen Lebensmitteln ^{woher?} wie vielen ein großes Bedürfnis sind. Der Supermarkt ist von direkter Auswahl nicht zu trennen. Ebenso die Planung der Mehrfamilienhäuser! Wissen Sie, wie voll und eng es in diesem Baugelände hier schon ist? ^{5. nächste Str.}

Meine Verbesserungsvorschläge: Kein Supermarkt (in ganz Aachen gibt es keinen Netto-Supermarkt mit Parkplätzen); Einfamilienhäuser!

⊙ Am Wochenende ist kaum ein Durchkommen ob der vielen Autos - es ist laut und eng und jetzt sollen noch mehr Familien auf engstem Raum gepfercht werden?!

Außerdem: Wer zieht aufs Land in ein Mehrfamilienhaus?

⊢ Die Mehrfamilienhäuser sind zu hoch! Ein Bach in der Bebauung!

9. Stellungnahme der Verwaltung:

Discounter:

Eine Einflussnahme auf die Art des Betreibers ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht gegeben. Betreiber von Einzelhandel mit Vollsortiment konzentrieren sich meist auf Gebäude mit einer größeren Verkaufsfläche. Die Auswirkungen eines Einzelhandels mit einer größeren Verkaufsfläche als 800 m² sind für diesen Standort städtebaulich nicht gewünscht, da hierfür integriertere Orte geeigneter sind.

Für den Bereich des Plangebietes besteht schon seit Jahren das Ziel, eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Vorhaben- und Erschließungsplan Kornelimünster West; wurde aber im weiteren Verfahren ausgeklammert, um eine Realisierung der Bebauung der Restfläche zu ermöglichen.

In der Vergangenheit sind bisher alle Bemühungen zur Ansiedlung eines Marktes – entweder in leer stehenden Immobilien und auch im Plangebiet gescheitert. Mit der Ansiedlung des Discountmarktes besteht die Möglichkeit, die Grundversorgung für Kornelimünster sicher zu stellen. Für einen Vollsortimenter oder auch einen Biosupermarkt wird sich an diesem Standort keinen Betreiber finden. Der vorhandene Bioladen in Kornelimünster wurde z.B. aufgegeben.

Verkehr:

Mit einer erheblichen Verkehrszunahme durch die geplante Wohnbebauung und den Discounter ist nicht zu rechnen. Die Betreiber des Discounters gehen von rd. 650 Kunden täglich aus; wobei rd. die Hälfte mit dem Pkw kommt. Dieses werden im Wesentlichen Pendler sein, die eh über die Schleckheimer Straße fahren. Einkaufsfahrten zu Märkten in den umliegenden Orten können entfallen.

Wohnbebauung:

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches – sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. Nur an den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar.

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich und an der Haupterschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höher bauliche Masse ergibt, geeignet.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

10. Öffentlichkeit, Max-Pechstein-Straße, 14.04.2016

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Kornelimünster-West Netto Discounter

Kritik: Es ist absolut indiskutabel, hier einen solch grauenvollen Discounter hinzusetzen! Es kann mit erheblichen Widerständen gerechnet werden!!!!

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bauleitplanverfahren kann kein Einfluss auf die Art des Betreibers genommen werden.

Mit dem Discounter soll die Nahversorgung in Kornelimünster sichergestellt werden. Die äußere Gestaltung des Baukörpers wurde dem Architektenbeirat vorgestellt. Der Baukörper des Discounters soll rückwärtig aufgrund der Hanglage so in das Gelände eingegraben werden, dass er von Norden kaum einsehbar sein wird. Entlang der Schleckheimer Straße ist eine Baumreihe geplant.

Insgesamt ist ein moderner Markt entsprechend den heutigen Kundenansprüchen geplant.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

11. Öffentlichkeit, Max-Pechstein-Straße, 21.04.2016

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Kornelimünster West August-Macke_Str.

Kritik: Wohnbebauung - Geschossigkeit zu hoch im Vergleich zu der vorhandenen Bebauungen, hier ist eine Reduzierung der Bauhöhe anzustreben. Prüfung der Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung.

Verdichtung zu hoch, insbesondere in Bezug auf die Besucherparkplätze. Die öffentlichen Parkplätze sind aktuell schon sehr knapp bemessen und annähernd ausgelastet. Schaffung von weiteren öffentlichen Parkplatzflächen.

Discounter mitten in Wohnbereich fragwürdig. Lärm und noch stärker frequentierte Schleckheimer Str. als zusätzliche Gefahrenquelle für Schulweg ungünstig.

Geschwindigkeitsreduzierung 30 km/h. Generelle Prüfung des Standortes sinnvoll. Verlagerung Richtung Gewerbegebiet sinnvoll.

Verlegung der Bushaltestelle dringend anzuraten. Verschiebung der Haltestelle Richtung Schleckheim.

Zustimmung: Tiefgarage im Rahmen der Wohnbebauung sinnvoll.

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Stellungnahme der Verwaltung:

Wohnbebauung:

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches - sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar. Die August-Macke-Straße fällt nach Süden ab, so dass die Erdgeschossdecke der geplanten Wohnanlage ca. 1,6 m niedriger als die der nordwestlich angrenzenden Reihenhausbebauung liegt. Trotzdem wird das neue Gebäude ca. 30 cm höher sein als die nördlich liegende Reihenhausbebauung. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, die sich durch einen Höhenversatz dem Straßengelände anpassen. Die der August-Macke-Straße gegenüber liegenden Häuser sind ca. 2,3 m niedriger.

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich und an der Haupteinfahrt, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen.

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten bzw. unterschritten.

Parkplatzsituation:

Der Entwurf der Wohnbebauung sieht insgesamt 12 Wohnungen vor. Für diese sind 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 Garagenstellplatz vorgesehen. Demgegenüber werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Dies ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes nicht zu vermeiden und mit den Fachämtern abgestimmt.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Meischenfeld) wird dies als vertretbar betrachtet.

Mit jeder baulichen Nutzung, die auch für das Plangebiet seit Jahren angestrebt wird, sind für das Umfeld Veränderungen zu erwarten.

Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, auch als Doppel- oder Reihenhaus, müssten wesentlich mehr Parkplätze entfallen, da die Tiefgarage entfallen würde.

Standort des geplanten Marktes

Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im November 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Kornelimünster-West / August-Macke-Straße – zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Einzelhandel gefasst.

Für den Planbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit Jahren brach und stellt heute einen Missstand dar. Durch eine bauliche Nutzung des Bereiches wird eine Aufwertung des Bereiches erwartet.

Verkehr:

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.

Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel über die Schleckheimer Straße fahren.

Für den angesprochenen Abschnitt der Schleckheimer Straße liegt eine Planung zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße vor. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen der Planung Discountmarkt und den Straßenbaumaßnahmen haben stattgefunden.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung (30er-Zone) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Hierzu werden die zuständigen Fachämter beteiligt.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

12. Öffentlichkeit, Paul-Klee-Straße, 21.04.2016

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Kornelimünster West / August-Macke-Straße

Kritik: Die geplanten Wohnhäuser sind zu hoch. Im Neubaugebiet sind alle Häuser maximal 2,5 Etagen hoch. Unserer Meinung nach sollte das auch für diese Häuser gelten. Ferner wird es ein Mangel an Parkplätzen geben da durch die Zufahrten der Häuser Strassenparkplätze wegfallen. Die Anzahl der Anwohner wird jedoch durch so grosse Häuser besonders steigen.

Zustimmung: Es gefällt uns dass der Supermarkt tief auf den Niveau der Schleckheimer-Strasse legt und der Zugang zum Kunden Parkplatz und die Belieferung nicht durch das Wohngebiet erfolgt.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Stellungnahme der Verwaltung:

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches – sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar. Die August-Macke-Straße fällt nach Süden ab, so dass die Erdgeschossdecke der geplanten Wohnanlage ca. 1,6 m niedriger als die der nordwestlich angrenzenden Reihenhausbebauung liegt. Trotzdem wird das neue Gebäude ca. 30 cm höher sein als die nördlich liegende Reihenhausbebauung. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, die sich durch einen Höhenversatz dem Straßengelände anpassen. Die der August-Macke-Straße gegenüber liegenden Häuser sind ca. 2,3 m niedriger.

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

Der Entwurf der Wohnbebauung sieht insgesamt 12 Wohnungen vor. Für diese sind 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 Garagenstellplatz vorgesehen. Demgegenüber werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Dies ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes nicht zu vermeiden. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, auch als Doppel- oder Reihenhaus, müssten wesentlich mehr Parkplätze entfallen, da die Tiefgarage entfallen würde.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

13.1 Öffentlichkeit, Paul-Klee-Straße, 18.04.2016

Stellungnahme der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hier: Kornelimünster West/August-Macke-Straße

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

vorweg möchten wir gerne festhalten, dass die geplante Neubaumaßnahme Kornelimünster West/August - Macke-Straße durchaus befürwortet wird. Allerdings möchten wir als Eigentümer des Grundstückes/ der Immobilie Paul-Klee-Straße 2 dennoch die Möglichkeit nutzen folgende Punkte anzusprechen:

Beim Kauf des Grundstückes in 2010 wurde uns auf Nachfrage ein geplanter Nahversorger und höchstens Einfamilienhäuser auf dem jetzt zu bebauenden Grundstück in Aussicht gestellt. Bei der nun geplanten Maßnahme handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt (vermutlich) 16 Parteien. Vier dieser Parteien haben uneingeschränkte Einsicht in unseren Garten. Die empfinden wir als massive unverhältnismäßige Einschränkung unserer Privatsphäre und zudem auch unserer Wohnqualität.

Weiterhin sind wir der Meinung, dass sich der bebaute Raum und auch das Gebäude nicht gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auf der gesamten August-Macke-Straße und ebenso im gesamten Wohngebiet sind keine Mehrfamilienhäuser vorhanden. Tiefgaragen mögen mittlerweile gängige Praxis zur Schaffung von Stellplätzen sein, sind allerdings bei einer entsprechenden Bebauung durch Einfamilienhäuser entbehrlich.

Weiterhin ist im übrigen Wohngebiet reglementiert, dass maximal 2 Geschosse zulässig sind, Balkone und Dachgauben sowie Dachterrassen sind nicht zulässig. Bei der geplanten Baumaßnahme des Mehrfamilienhauses werden alle diese Vorgaben wiederlegt. Es handelt sich um ein 3,5 geschossiges Haus, Balkone, Dachgauben und Dachterrassen sind ebenfalls vorgesehen. Auch hier können wir nicht erkennen, dass die Maßnahme sich in die nähere Umgebung einfügt.

Die Höhe der Baumaßnahme ist für uns ein weiterer Punkt. Es handelt sich um ein 3,5 geschossiges Haus mit einer nicht zu identifizierenden Dachform. Im direkten Umfeld zu dieser Baumaßnahme sind Pult und Satteldächer zu finden. Der Entwurf erfindet eine neue Dachform um das Gebäude

und den Wohnraum noch erträglicher zu gestalten. Warum hier unter allen Umständen die Maximalwerte ausgereizt werden, können wir aus unternehmerischer Sicht vielleicht nachvollziehen, als Anwohner allerdings nicht. Die geplante Firsthöhe liegt sogar noch über der unseres Hauses, sodass die Helligkeit und auch die direkte Sonneneinstrahlung in unseren Garten in manchen Jahreszeiten erheblich eingeschränkt werden würde.

In den von Ihnen offengelegten Plänen wird zudem eine zweite Planungsvariante des Wohngebäudes mit einem Pultdach erwähnt, wird allerdings in Ihren Plänen nicht dargestellt. Wir gehen davon aus, dass diese Variante in Ihren Büroräumen einsehbar ist?!

Die geplante Spielfläche betrachten wir ebenfalls als entbehrlich, da im Wohngebiet unmittelbar ein großer Spielplatz zur Verfügung steht.

Abschließend möchten wir Sie bitte folgende Alternative zu überdenken. Anstatt des Mehrfamilienhauses wäre ebenfalls eine Variante mit fünf Einfamilienhäusern (Reihenhäusern) mit abfallender Höhe und Pultdach und maximal 2 geschossig denkbar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der August-Macke-Straße wurde dies bereits durchgeführt und zwar ebenfalls seinerzeit durch die Firma Bausch.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten bzw. unterschritten.

Ein Einblick in die angrenzenden Gärten ist gemäß dem vorliegenden Hochbauentwurf möglich. Ein genereller Schutz vor Einblicken in Haus und Garten besteht im öffentlichen Recht jedoch nicht. Die Einsichtsmöglichkeit liegt nach der Rechtsprechung in der Natur der Sache und ...*„sei von den Eigentümern und Bewohnern des Gebiets regelmäßig hinzunehmen.“*

Varianten in der Dachform für die Wohnbebauung wurden geprüft, aber schon zur Programmberatung 2015 wurde sich für den Entwurf der Wohnbebauung und damit für das Mansarddach ausgesprochen.

Die Spielfläche dient den zukünftigen Bewohnern. Im Weiteren wird ggfs. eine Ablöse für die öffentlichen Spielplätzen vereinbart.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

13.2 Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 25.04.2016

ergänzend zu unserem Schreiben vom 18.04.2016 möchten wir folgendes anmerken:

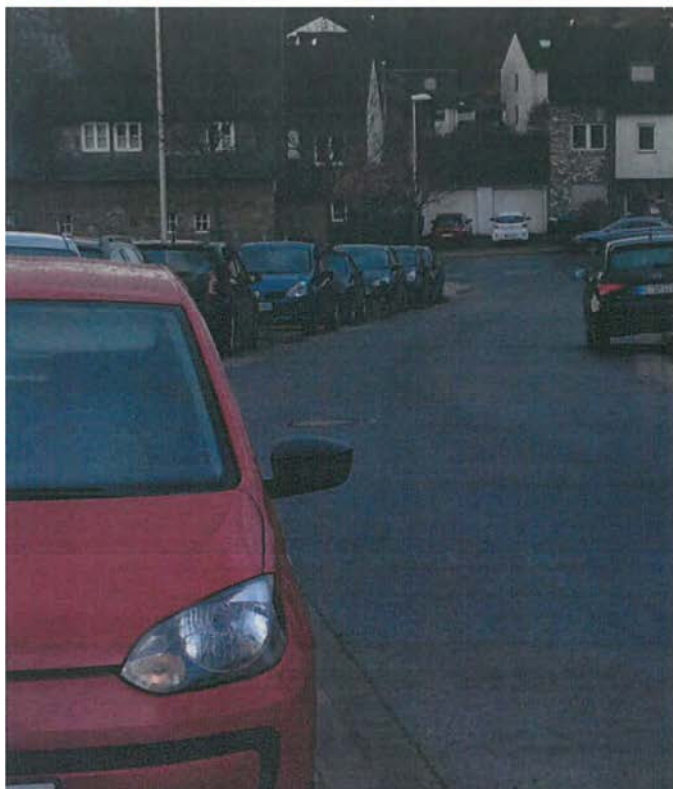
Parksituation August-Macke-Straße.

Die Parksituation auf der August-Macke-Straße ist bereits jetzt inakzeptabel. Zur Dokumentation haben wir Ihnen Fotos beigelegt.

Wir geben hierbei zu bedenken, dass die meisten Familien zwei PKW besitzen und die Kinder erst zukünftig einen Führerschein machen werden.

Sollte es sich bei der geplanten Wohnbebauung um 12 Wohneinheiten handeln und jede Partei besitzt zwei PKW kommen abzüglich der geplanten

- Stellplätze innerhalb der Tiefgarage und der Garage nochmals 9 PKW hinzu. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante Tiefgarageneinfahrt zwei der jetzigen Stellplätze nochmals wegfallen.



Emissionen Netto Supermarkt:

Wie bereits bei der öffentlichen Anhörung am 20.04.2016 vorgetragen, müssen unserer Meinung nach zwingend Vorgaben zum Schallschutz eingehalten werden.

Flüsterasphalt, Klimaanlage innerhalb des Gebäudes, Laderampe vollständig eingehaust, Mülllagerung innerhalb der Laderampe, Anlieferungszeiten erst ab 07:00 Uhr und samstags erst nach 08:00 Uhr werden hiermit ausdrücklich angemerkt.

Geschosszahl Wohnbebauung:

Sollte eine Bebauung mit Reihen/Einfamilienhäusern nicht durchsetzbar sein, so ist unserer Meinung nach die Reduzierung der Geschosshöhe um ein ganzes Vollgeschoss erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Parkplatzsituation:

Der Entwurf der Wohnbebauung sieht insgesamt 12 Wohnungen vor. Für diese sind 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 Garagenstellplatz vorgesehen. Demgegenüber werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Dies ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes nicht zu vermeiden und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Meischenfeld) wird dies als vertretbar betrachtet.

Mit jeder baulichen Nutzung, die auch für das Plangebiet seit Jahren angestrebt wird, sind für das Umfeld Veränderungen zu erwarten.

Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, auch als Doppel- oder Reihenhaus, müssten wesentlich mehr Parkplätze entfallen, da die Tiefgarage entfallen würde.

Lärmbelästigung:

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich des noch nicht realisierten Wohngebäudes auf Flurstück 1695 wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz wird asphaltiert und die Einkaufswagenbox wird dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht. Der Netto-Markt wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 20.00 Uhr, ca. 2-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

14. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 24.04.2016

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

als unmittelbare Nachbarn der geplanten Bauvorhaben begrüßen wir grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans, haben jedoch insbesondere bzgl. der Wohnbebauung Einwendungen.

In diesem Zusammenhang bitten wir Sie auch zu prüfen, inwieweit die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle zulässig ist. Der Flächennutzungsplan sieht das Gebiet als „Wohnbaufläche“ und nicht als „gemischte Baufläche“ vor.

Im Wesentlichen richten sich unsere Einwendungen gegen die Art und das Maß der baulichen Nutzung der geplanten Wohnbebauung. Kern des Vorhabens und damit der Ausweisung eines Mischgebietes ist die Ansiedlung eines Nahversorgers. So wird das Vorhaben seit Jahren von der Politik begründet. Auch die Erläuterungen des Bebauungsplans 840 und dieses Bebauungsplanverfahrens weisen auf diese Zielsetzung hin. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die Festsetzungen für die Wohnbebauung gleich den Obergrenzen des Zulässigen für ein Mischgebiet sind. Vielmehr sollten sich die Festsetzungen an der umgebenden Bebauung orientieren. Eine Festsetzung in der geplanten Form hätte für uns als Anwohner gravierende Einschränkungen vor allem hinsichtlich des Lichteinfalls zur Folge.

Im Einzelnen beantragen wir, folgende Änderungen im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen:

1. Wohnbebauung: Festlegung einer zweigeschossigen Bebauung.

Begründung:

- a. Eine höchstens zweigeschossige Bauweise entspricht der Art der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und der allermeisten Gebäude in Kornelimünster.
Im Falle des direkt angrenzenden Wohnhauses Schleckheimer Straße 60 sogar nur einer eingeschossigen Bebauung.
 - b. Der Bebauungsplan 840 sieht für die August-Macke-Straße eine zweigeschossige Bauweise zwingend vor. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier davon abgewichen werden soll.
 - c. Die bereits heute angespannte Parksituation in der August-Macke-Straße wird sich weiter verschärfen; je mehr, desto mehr Einheiten in den Wohnhäusern realisiert werden. Durch die Garagen- und Tiefgarageneinfahrt fallen mindestens drei Stellplätze auf der östlichen Seite der August-Macke-Straße weg, die überdies im BPlan 840 explizit ausgewiesen sind. Auch auf der westlichen Seite werden durch die Einfahrt Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen wegfallen. Da damit zu rechnen ist, dass durch die Umgestaltung der Schleckheimer Straße weitere Parkflächen wegfallen, wird es netto kaum zu einer Erhöhung der Parkplätze durch die Tiefgarage kommen.
 - d. Durch den geringen Abstand der Bebauung zu unserem Garten ist dieser – laut Planung – aus insgesamt 10 Fenstern einzusehen. Privatsphäre ist hier nicht mehr gegeben.
2. Wohnbebauung: Begrenzung der max. Firsthöhe auf 10,00m über der mittleren Geländehöhe

Begründung:

- a. Die Höhe der Bebauung sollte sich an das Gelände und die umgebende Bebauung anpassen. Die Firsthöhe der umliegenden Gebäude beträgt maximal 9,50m über der mittleren Geländehöhe.
- b. In der ersten Offenlage des Bebauungsplans 840 war an dieser Stelle eine maximale Firsthöhe von 267,00m ü.NN .vorgesehen, wie sie sich bspw. durch eine Spiegelung der gegenüberliegenden Reihenhäuser realisieren ließe.
- c. Das nun geplante Gebäude wirft über weite Teile des Tages Schatten auf die Gärten und auf das erste und zweite Geschoss der anliegenden Gebäude in der Paul-Klee-Straße, was eine erhebliche Verschlechterung unserer Wohn- und Lebensqualität zur Folge hat.
- d. Eine große Firsthöhe wird auch die Leistung unserer Solaranlage und der Anlagen anderer Nachbarn verringern.

3. Wohnbebauung: Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4
Begründung:
 - a. Im Bebauungsplan 840 ist die GRZ für die August-Macke-Straße auf 0,4 festgelegt worden. Mit der gleichen Begründung sollte hier die GRZ für die Bebauung an der August-Macke-Straße festgelegt werden.
 - b. In der ersten Offenlage des BPlans 840 war auch für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Weder aus den Erläuterungen noch aus der Zielsetzung des Vorhabens ist eine Begründung für die geplante Erhöhung der GRZ ersichtlich.
 - c. Die hohe GRZ manifestiert sich in größeren Abmessungen des Gebäudes, bspw. der Breite. Hierdurch stehen unser Haus und andere angrenzende Häuser im Winter bei geringem Sonnenhorizontalwinkel und niedrigem Sonnenstand vollständig im Schatten.
4. Wohnbebauung: Festlegung einer reinen Satteldachform
Begründung:
 - a. Das Satteldach ist die übliche Dachform in den angrenzenden Wohngebieten.
 - b. Die im Bebauungsplanentwurf gezeigte abgewandelte Satteldachform sorgt für eine breitere Wirkung des Dachs und wirft auf die nord- und nordwestlich dahinterliegenden Häuser zusätzlich Schatten.
5. Nahversorger: Festlegung einer Dachbegrünung
 - a. Das flache Dach des Nahversorgers sollte begrünt werden, um für diese große Fläche eine verzögerte Wasserabgabe zu gewährleisten und die Kanalisation zu entlasten.
 - b. Zudem hätte die Dachbegrünung positive Auswirkungen auf Lärmschutz und Klimaschutz.
 - c. Aus den gleichen Gründen wird auch für flache Dächer und Garagedächer im Bebauungsplangebiet 840 eine Dachbegrünung gefordert.
 - d. Auch für weitaus größere, vorhabenbezogene Bauvorhaben in der Stadt hat es die Festsetzung einer Dachbegrünung gegeben. So z.B. für OBI an der Debyestraße.
6. Nahversorger: Prüfung der Lage der Anlieferungsrampe
Begründung:
 - a. Die Lage der Anlieferungsrampe zwischen Nahversorger und Wohngebäude im neuen Bebauungsplangebiet erscheint aus schalltechnischer Sicht ungünstig.
 - b. Angrenzende Schlafräume im Wohngebäude und in den dahinterliegenden Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet würden bei dieser Lage der Rampe Lärm ausgesetzt werden.
 - c. Es sollte geprüft werden, ob eine Anlieferung direkt über den Parkplatz möglich ist, wie es beispielsweise in der Netto-Filiale in Aachen-Brand praktiziert wird.
7. Nahversorger: Festlegung einer Überdachung der Rampe
 - a. Sollte eine Verlegung der Anlieferung nicht möglich sein, sollte die Anlieferungsrampe geschlossen ausgeführt werden. Dies würde auch die Lärm- und Geruchsbelästigung durch die Klimaanlage mindern.
8. Nahversorger: Umzäunung des Grundstücks
Begründung:
 - a. Aus Gründen des Lärmschutzes und der Verkehrssicherung sollte das Gelände des Nahversorgers umzäunt und während Nicht-Geschäftszeiten durch ein Tor gesichert werden.
 - b. Hierdurch sollte auch sichergestellt werden, dass keine Kinder das Dach des Marktes betreten können.
9. Nahversorger: Festlegung des Parkplatzbelags, Lärmschutz
Begründung:
 - a. Um unnötigen Lärm auf dem Parkplatzgelände des Nahversorgers zu vermeiden, sollte festgelegt werden, dass Flüsterasphalt verwendet wird.
10. Nahversorger: Festlegung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten
 - a. Da der geplante Nahversorger inmitten von Wohngebieten angesiedelt werden soll, sollten Öffnungs- und Anlieferungszeiten entsprechend begrenzt und festgeschrieben werden.

Insbesondere die Punkte 1-4 sind aus unserer Sicht entscheidend, um zu gewährleisten, dass sich die zusätzliche Bebauung in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügt.

Bei allen Rückfragen und auch bei Besichtigungsterminen vor Ort stehen wir Ihnen und Ihren Kollegen aus den Fachabteilungen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem brachliegenden Eckgrundstück Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße, um die Nahversorgung für das umgebenden Wohngebiete zu verbessern.

Für dieses Gelände ist von jeher die Ansiedlung eines Mischgebietes vorgesehen. Daher wurde bereits im November 2010 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen, um zu verhindern, dass eine Wohnbebauung ohne Einzelhandel realisiert wird.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kornelimünster-West /August-Macke-Straße erfolgt, aufgrund der geringen Größe des Gebietes, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wohnbebauung / Höhe

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde für das Plangebiet bereits ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich zu den Baugebieten Kornelimünster West und an der Haupteinschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan war eine 2 bis 3 geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 267,00 m über NN vorgesehen, damit also 1,5 m niedriger als der geplante Wohnungsbau.

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

Aufgrund der Anforderungen an die Energieeffizienz der Wohngebäude, der geplanten Tiefgarage und auch der Wirtschaftlichkeit sieht die konkrete Planung eine Höhe von 268,5 m NHN bzw. 267,5 m NHN vor.

Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches – sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt.

Wohnbebauung / Parkplätze

In der August-Macke-Straße werden durch die geplanten Zufahrten der Wohnbebauung 1 bis 2 öffentliche Parkplätze wegfallen. Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindlich Planung“ festgesetzt. Diese wurden auch so angelegt, zumal der Bereich des jetzigen Plangebietes noch unbebaut war. Die aktuell vorliegende Planung mit den beiden Zufahrten zur geplanten Wohnbebauung ist mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht das Plangebiet nicht von der August-Macke-Straße zu erschließen. Möglicherweise wird eine Kennzeichnung im B-Plan 840 falsch ausgelegt. So ist entlang des Flurstücks 1535 die Siegnatur x-x-x-x gegeben, die auf eine Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen verweist. Das Plangebiet des B-Plans 840 ist zudem kein Umlegungsgebiet gewesen.

Gegenüber einer Bebauung mit Einfamilienhäusern wird damit die Anzahl der Zufahrten zur August-Macke-Straße somit minimiert.

Wohnbebauung / Verschattung:

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird.

Gemäß dem Hochbauentwurf sind, wie dargelegt; Fenster zu der Bebauung der Einwender vorgesehen. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten. Ein Einblick in die angrenzenden Gärten ist gemäß dem vorliegenden Hochbauentwurf möglich. Ein genereller Schutz vor Einblicken in Haus und Garten besteht im öffentlichen Recht nicht. Die Einsichtsmöglichkeit liegt nach der Rechtsprechung in der Natur der Sache und ...*„sei von den Eigentümern und Bewohnern des Gebiets regelmäßig hinzunehmen.“*

Im Bebauungsplan werden maximale Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese betragen maximal 7,10m in der Traufe und ca.12,30 m (268,5 m NHN) im First.

Im Umfeld herrschen geneigte Dächer, vorwiegend Satteldächer vor. Das geplante Mansarddach gehört zu den geneigten Dächern. Die abweichende Dachform, die eine optimale Nutzung des Dachraumes ermöglicht, ist im Wesentlichen nur an den Giebelseiten wahrnehmbar.

Nahversorger / Dachbegrünung:

Es wurde geprüft, ob das Dach des Discounters begrünt werden kann. Das Verkaufsgebäude ist weitgehend stützenfrei geplant, wie bei heutigen modernen Märkten üblich. Stützen lassen sich in Regalaufstellung nur schwer integrieren. Die statischen Anforderungen und die erforderliche Pflege für ein begrüntes Dach würden zu einem Mehraufwand führen.

Die Anlieferungszone und auch im Eingangsbereich des Discounters sind als Flachdächer geplant. Für diese wird eine extensive Begrünung festgesetzt.

Weitere Begrünungsmaßnahmen sind zur Bebauung Paul-Klee-Straße, innerhalb der Stellplatzfläche und entlang der Schleckheimer Straße vorgesehen. . Insbesondere zur Schleckheimer Straße sind Baumpflanzungen als Raumkante geplant.

Die Tiefgarage der Wohnbebauung wird intensiv begrünt.

Nahversorgung / Anlieferung:

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

Die Anlieferungsrampe wird vollständig eingehaust.

Die Anregung, das Gelände des Nahversorgers zu umzäunen obliegt dem Investor bzw. Betreiber.

Lärmschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz wird asphaltiert und die Einkaufswagenbox dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich der teilweisen Begrünung des Daches und des Immissionssschutzes zu folgen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

15. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 27.04.2016

- Kornelimünster West/August-Macke-Straße -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken: zu Nahversorger

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- dass der Nahversorger viel zu Nah an unserem Grundstück gebaut wird;
- dass wir durch Anlieferungsrampe seitens Schlafräume, der Terrasse und des Gartens auf der südlichen Seite d. Lärm und Abgasen von den Autos ausgesetzt werden

Unsere
Meine Verbesserungsvorschläge:

- Das flache Dach sollte begrünt werden. (Positive Auswirkung auf Lärmschutz)
- Die Grenze zwischen dem Neubaugelände und unserem Grundstück mit Zaun und Hecke oder Zaun und kleinviechtigen Bäumen durchziehen.
- Die Anlieferung soll direkt über den Parkplatz stattfinden

- Kornelimünster West/August-Macke-Straße -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken: Wohnhaus

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- dass das Gebäude auf der August-Macke Str. über weite Teile des Tages Schatten auf unseren Garten werfen wird und dadurch eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität zu Folge hat. (Das Gebäude überschreitet die Fristhöhe.)

Unsere
Meine Verbesserungsvorschläge:

Das Wohnhaus soll zweigeschossig gebaut werden. (Passt mehr in die unmittelbare Umgebung.)

Stellungnahme der Verwaltung:

Nahversorger / Dachbegrünung

Aufgrund der Hanglage wird der eingeschossige Baukörper rückwärtig in das Gelände eingegraben, so dass der Baukörper von Norden nicht einsehbar sein wird.

Es wurde geprüft, ob das Dach des Discounters begrünt werden kann. Das Gebäude ist weitgehend stützenfrei geplant, wie bei heutigen modernen Märkten üblich. Stützen lassen sich in Regalaufstellung nur schwer integrieren. Die statischen Anforderungen und der Pflegeaufwand für ein begrüntes Dach würden zu einem erheblichen Mehraufwand führen. Die Anlieferungszone und auch im Eingangsbereich des Discounters sind Flachdächer geplant. Für diese ist eine extensive Begrünung vorgesehen.

Weitere Begrünungsmaßnahmen sind zur Bebauung Paul-Klee-Straße, innerhalb der Stellplatzfläche und entlang der Schleckheimer Straße geplant. Insbesondere zur Schleckheimer Straße sind Baumpflanzungen als Raumkante geplant. Die Tiefgarage der Wohnbebauung wird intensiv begrünt.

Lärmschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz wird asphaltiert und die Einkaufswagenbox dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht.

Die Anregung, dass Gelände des Nahversorgers zu umzäunen obliegt dem Investor bzw. Betreiber. Eine Begrünung der rückwärtigen Böschung ist geplant.

Wohnbebauung / Verschattung:

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten bzw. unterschritten.

Gemäß dem Hochbauentwurf sind auch Fenster zu der Bebauung der Einwender vorgesehen. Ein genereller Schutz vor Einblicken in Haus und Garten besteht im öffentlichen Recht nicht. Die Einsichtsmöglichkeit liegt nach der Rechtsprechung in der Natur der Sache und ...*“sei von den Eigentümern und Bewohnern des Gebiets regelmäßig hinzunehmen.“*

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich der teilweisen Begrünung des Daches und des Immissionsschutzes zu folgen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

16. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 29.04.2016

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

hiermit möchten wir als unmittelbar betroffene Nachbarn (Paul-Klee-Str.8) zu dem Bauvorhaben Schleckheimerstr. / August- Macke Str. Stellung nehmen.

Zunächst : Wir begrüßen den Plan einen Nahversorger (Netto) bei uns anzusiedeln sehr.

Wir finden es auch grundsätzlich gut, dass die Höhe des Nettos unter unserer Grundstückshöhe bleiben soll

Große Bedenken und große Sorgen bereiten uns aber die anstehenden Bauarbeiten des Nettos und der daraus resultierenden Bauarbeiten.

Schließlich entsteht zum bestehenden Gelände ein Höhenunterschied von fast 6 Meter. Da stellt sich die Frage:

- Wie ist gewährleistet, dass unser Garten und unser Haus nicht "abrutscht" oder anderweitig Schaden nimmt?? Der Abstand NETTO zu unserem Garten ist schließlich sehr gering mit 3 Metern? Wie soll das stark abfallende Gelände aufgefangen werden?

- Wie wird sichergestellt, dass im Schadensfalls (oder möglichen Totalschaden) durch zum Beispiel schlampige Baggerarbeiten, Statik falsch berechnet oder ähnliches eine Entschädigung stattfindet?

Es wäre ja theoretisch denkbar, dass Herr Dierhoff auch "nur" Auftraggeber ist und dann eine vermeintlich kleine Bauunternehmung in regress genommen wird, die dann im Schadensfall möglicherweise insolvent ist....

-Uns wurde dringend geraten, VOR dem Start der Bauarbeiten einen Statiker zu beauftragen der den Status quo (Risse, Bausubstanz etc.) unseres Hauses ermittelt damit wir im Schadenfall ein rechtskräftiges Gutachten vorweisen können. Ist es möglich die Baufirma an diesen Kosten zu beteidigen?

Um eine vernünftige Wohnqualität zu gewährleisten (unsere Schlaf- und Kinderzimmer liegen Richtung Versorger) muss sichergestellt sein:

- Das der Müll sich IM Gebäude befindet
- Die Belüftungs- und Klimaanlage nicht Richtung unseres Hauses gelegen ist

- Keine Geräusche in der Nacht entstehen durch Motoren die zB die Klimaanlage und Belüftung antreiben.

Ausserdem ist es nicht gut dass an der August- Macke Str. solch massive / hohe Häuser entstehen sollen.

Alle vorhandenen Häuser sind hier 2 geschossig.

Die geplanten 3 bis 3,5 geschossigen Häuser passen nicht zur vorhandenen Bebauung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sorgen der Einwender sind nachvollziehbar. Bei solchen Bauvorhaben wird vor Baubeginn eine Beweissicherung gemacht. Die Gebäude im Umfeld werden statisch überprüft und die Bauarbeiten fachgutachterlich begleitet. Damit können bei Auftreten von Schäden der Verursacher eindeutig festgestellt werden.

Lärmschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz wird asphaltiert und die Einkaufswagenbox dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht.

Der Müll wird im Gebäude (Anlieferungsbereich) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Wohnbebauung / Verschattung:

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage die nordwestlich liegende Reihenhausbauung für bestimmte Zeit verschatten. Allerdings war bekannt, dass die Bebauung auf dem brachliegenden Gelände fortgeführt werden soll. Genehmigungen in anderen Gebieten werden im Falle des § 34 Baugesetzbuch aus den örtlichen Gegebenheiten beurteilt. In diesem Falle wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, das von der Zulässigkeit des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Das städtebauliche Konzept setzt dort einen Siedlungsschwerpunkt mit Einzelhandelsnutzung, die durch Geschosswohnungsbau ergänzt wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW werden eingehalten bzw. unterschritten.

Gemäß dem Hochbauentwurf sind auch Fenster zu der Bebauung der Einwender vorgesehen. Ein genereller Schutz vor Einblicken in Haus und Garten besteht im öffentlichen Recht nicht. Die Einsichtsmöglichkeit liegt nach der Rechtsprechung in der Natur der Sache und ...*„sei von den Eigentümern und Bewohnern des Gebiets regelmäßig hinzunehmen.“*

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich der Bestandssicherung und des Immissionsschutzes zu folgen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

17. Öffentlichkeit Oberforstbacher Straße, 19.04.2016

Planverfahren: Supermarkt in Kornelimünster

Kritik:

Zustimmung: den Bedürfnissen der Bürger in Kornelimünster endlich gerecht wird. Insbesondere für Familien und Senioren ist ein fußläufig erreichbarer Supermarkt dringend notwendig.

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme.

18. Öffentlichkeit Oberforstbacher Straße, 19.04.2016

Planverfahren: Kornelimünster Supermarkt Schleckheimer Straße

Kritik:

Zustimmung: es endlich einen Supermarkt in Kornelimünster gebaut wird. Davon profitieren junge Familien, sowie auch die ältere Generation immens. Der Supermarkt macht das Wohnen in Kornelimünster noch viel attraktiver und hat schon lange gefehlt. Von mir gibt es die volle Zustimmung!

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme

19. Öffentlichkeit Oberforstbacher Straße, 20.04.2016

Planverfahren: Supermarkt in Kornelimünster

Kritik:

Zustimmung: Der Supermarkt ist ein Zugewinn für Kornelimünster und steigert die Wohnqualität und -komfort stark. Auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Neubaugebietes ist der Bau eines Discounters sehr sinnvoll!

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Stellungnahme der Verwaltung: Kenntnisnahme.

20. Öffentlichkeit Oberforstbacher Straße, 19.04.2016

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

hiermit möchten wir gerne in einigen Punkten zum Bebauungsplan Kornelimünster West / August-Macke-Straße Stellung nehmen.

Wir sind die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Schleckheimer Str. 54, d.h. unser Grundstück befindet sich von der Schleckheimer Straße aus gesehen direkt rechts neben dem geplanten Discounter und dem vorgelagerten Parkplatz.

An der Grenze auf unserem Grundstück befindet sich im vorderen Bereich ein Stellplatz, dahinter eine Garage und daran schließt sich eine Hecke an.

Auf den Plänen ist keine Schallschutzmaßnahme zwischen dem Parkplatz und unserem Garten zu erkennen, d.h. die Geräusche vom Parkplatz wie z.B. Autolärm, Geräusche von den Einkaufswagen, schlagen von Türen und Kofferraumdeckeln etc. dringen ungebremst in unseren Garten. Wir sind nicht bereit, diese Störungen zu akzeptieren, da sie einen bedeutenden Eingriff in unsere bestehende Lebensqualität darstellen. Gerne können Sie sich vor Ort ein Bild von der Situation machen.

Können Sie uns bitte aufzeigen, an wen wir uns wenden können bzw. welche rechtlichen Schritte wir einleiten können, um diese Beeinträchtigungen zu verhindern.

Weiterhin möchten wir Sie eindringlich auf die chaotischen Verkehrsverhältnisse direkt vor dem betroffenen Grundstück hinweisen.

Wenn morgens die Schulkinder, häufig in zwei Bussen gleichzeitig ankommen, erleben wir z.T. chaotische und gefährliche Zustände beim Überqueren der Schleckheimer Straße.

Dabei laufen die ankommenden Kinder über die Fahrbahnen ohne auf den gleichzeitig herrschenden Berufsverkehr zu achten. Wir bitten Sie, hier für eine sichere Verkehrssituation zu sorgen. Aus unserer Sicht ist es auch längst überfällig, im Bereich der Schleckheimer Straße ab der Einmündung August-Macke- Str. von Schleckheim kommend Tempo 30 vorzuschreiben.

Der letzte Punkt betrifft die geplante Wohnbebauung im Bereich der August-Macke-Str.

Hierzu ist anzumerken, dass die geplante Bebauung um mindestens ein Stockwerk zu hoch ausgefallen ist. Warum werden die Gebäude nicht an die Höhe der vorhandenen Gebäude angepasst? Hierbei geht es der Sparkasse Aachen und der Firma Bausch doch offensichtlich nicht um soziale Aspekte, sondern um größtmöglichen Profit. Auch hier denken die angrenzenden Eigentümer über eine Klage nach.

Wir bitten Sie um eine Bestätigung des Eingangs der Email und würden uns über eine Antwort Ihrerseits freuen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Schallschutz:

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz wird asphaltiert und die Einkaufswagenbox dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht. Schutzwände sind nicht erforderlich.

Verkehr

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim hat bereits am 31.10.2012 und der Mobilitätsausschuss am 15.11.2012 einen Ausführungsbeschluss zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße verabschiedet.

Inzwischen liegt eine entsprechende Planung vor. Geplant ist:

- Der Gehweg soll an den Haltestellen beider Fahrrichtungen verbreitert werden.

- Die Fahrbahn zwischen den Einmündungen Alfons-Gerson-Straße und Meischenfeld wird eingeeengt und der nördliche Gehweg bis zur Einmündung Alfons-Gerson-Straße verbreitert.
- Eine Mittelinsel östlich der Einmündung Meischenfeld soll zwischen Einmündung und Bushaltestelle angelegt werden. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler aus dem anliegenden Inda-Gymnasium.
- Die Ein- und Ausfahrt zum Discounter für den Lieferverkehr mit Sattelschleppern ist damit nur in bzw. aus Richtung Schleckheim möglich.

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650 täglich, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.

Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel sowieso über die Schleckheimer Straße fahren.

Wohnbebauung

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches - sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar.

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den weiteren Anregungen nicht zu folgen.

21. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 29.04.2016 (Email und Schreiben)

Bebauungsplan Kornelimünster West/August-Macke-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan möchte ich folgende Einwendungen vorbringen:

Supermarkt:

Ein Supermarkt (Netto-Markt) an dieser Stelle zerstört das städtebauliche Bild am Ortseingang von Kornelimünster komplett.

Er ist dort nicht notwendig, da in geringer Entfernung in Oberforstbach, Walheim, Brand und Stolberg-Breinig genügend Supermärkte vorhanden sind. Zumal gibt es in Kornelimünster kleinere Geschäfte die auch den täglichen Bedarf bedienen (Bäckerei, Einzelhandelsgeschäft mit Lebensmittel etc.)

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

Auch der Backshop ist nicht notwendig, es gibt bereits zwei Bäckereien seit vielen Jahren von zwei Aachener Traditionsunternehmen, denen man Kaufkraft wegnimmt.

In der Anhörung am 20.04.2016 wurde von Seiten der Verwaltung und des Investors gesagt, dass der Supermarkt auf die „Autokundschaft“ angewiesen ist, um wirtschaftlich zu sein. Diese „Autokundschaft“ fährt aber lieber zu Standorten, an denen mehrere Supermärkte nebeneinander angesiedelt sind. Zumal soll im Gewerbegebiet Oberforstbach ein neuer Netto-Markt, größer als der bisherige im Nerscheider Weg, entstehen. Somit besteht kein Bedarf mehr an einem Supermarkt für Kornelimünster. Es wird im Erläuterungsbericht geschrieben, dass eine wirtschaftliche Ansiedlung eines Supermarktes aufgrund der geringen Einwohnerzahl und das Fehlen einer entsprechenden Liegenschaft entgegenstanden. Dies steht immer noch entgegen, da die Einwohnerzahl nicht dramatisch gestiegen ist und das geplante Grundstück nicht das richtige ist, alleine schon aus städtebaulicher Sicht. Es wird ein Supermarkt mitten in die Wohnbebauung (größtenteils Einfamilienhäuser, reines und allgemeines Wohngebiet) gesetzt.

Zudem gibt es inzwischen auch den Internet Onlinehandel bei diversen Supermarktketten. Man bekommt die Bestellung dann direkt nach Hause geliefert.

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

- Rollende Einkaufswagen
- Zuschlagende Fahrzeugtüren und Kofferraumklappen
- Gerüche und Lärm durch Klimaanlage und Lüftungen

- Lärmgeräusche durch Anlieferverkehr (u.a. Piepgeräusche des LKWs beim Rückwärtsfahren)
- Gerüche durch den Backshop, da vor Ort gebacken wird
- Gerüche durch Mülllagerung
- Lichtwerbung (Pylon)
- Lärmgeräusche durch fahrende PKW auf dem Parkplatz und beim Ein- und Ausfahren vom Gelände

In der Planung wird keine Aussage über die Emissionen, insbesondere dem Lärm getroffen. Was ist diesbezüglich geplant? Eine Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten auf 8.00 – 18.30 Uhr wäre notwendig.

Warum wird jetzt noch kein Lärmschutzgutachten vorgelegt? Obwohl es laut Investor eins gibt!

Durch den zusätzlichen Verkehr wird die Situation auf der Schleckheimer Straße verschärft, bereits jetzt ist das Verkehrsaufkommen hoch. Insbesondere im Kreuzungsbereich August-Macke-Straße – Schleckheimer Straße – Meischenfeld wird die Verkehrssituation noch unübersichtlicher da gegenüber dem Meischenfeld die Ein- und Ausfahrt des Supermarktes geplant ist.

Mehrfamilienhäuser:

Auch die Mehrfamilienhäuser passen sich nicht der Umgebung an, sie sind viel zu hoch.
Wie in meiner beiliegenden Zeichnung (Längsschnitt entlang der August-Macke-Straße) erkennbar ist, sind die geplanten Mehrfamilienhäuser höher als die vorhandene Bebauung, obwohl die August-Macke-Straße zur Schleckheimer Straße hin abfällt. Würde man eine Bebauung nach §34 BauGB genehmigen, dürfte diese nicht höher als die gedachte Verbindungslinie der Firsten der Paul-Klee-Straße 2-4 und der Schleckheimer Straße 60 sein. Die geplante Bebauung überragt die gedachte Verbindungslinie um bis zu 2,79m. Dies ist ein Geschöß!!! Somit wird nicht die geplante 3-geschoßigkeit sondern eine 4 bis 5-geschoßigkeit wahrgenommen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser lägen im Eingangsbereich des Baugebiets Kornelimünster West und würden optisch dazu gehören. Allerdings ist im Baugebiet nur eine 2-geschoßigkeit erlaubt. Man würde von diesen Häusern optisch „erschlagen“. Die derzeitige Planung sieht bei dem rechten Mehrfamilienhaus eine Firsthöhe von 267,15 ü. NHN vor. Der Garten des Hauses Schleckheimer Straße 60 befindet sich auf einem Niveau von 253,43 m ü. NHN. Dies ist ein Höhenunterschied von 13,72m!!! Dies ist nicht tragbar!

Anscheinend wird hier dem Bauherrn das wirtschaftlich Maximale erlaubt.

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

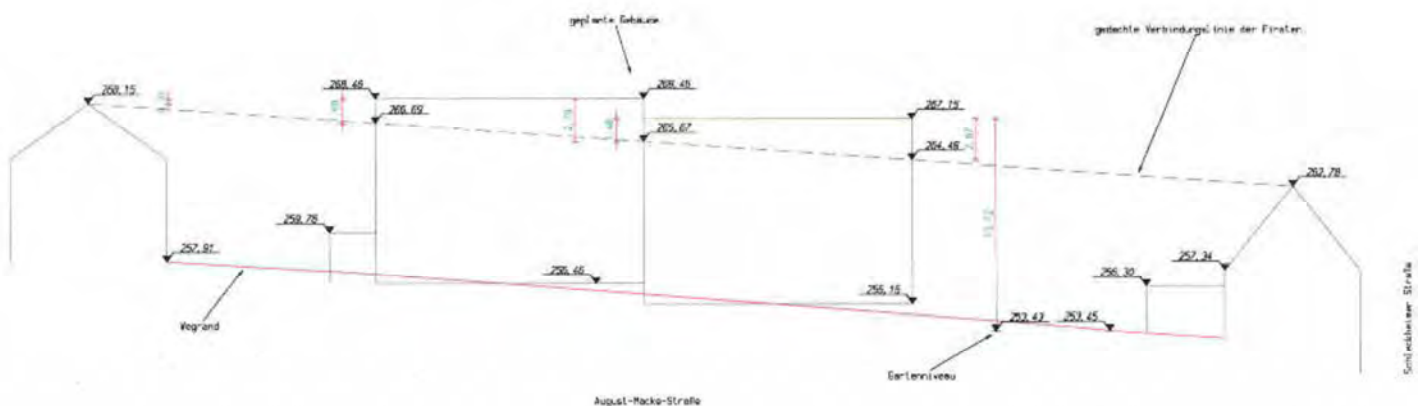
Allgemein:

Durch diese gesamte Planung würde das Haus Schleckheimer Straße 60 (Ecke Schleckheimer Straße/August-Macke-Straße) von 4 Seiten vom Verkehr umringt. 2 Straßen sowie die Zu- und Ausfahrt des geplanten Supermarktes und die Ein- und Ausfahrt Tiefgaragenzufahrt der geplanten Mehrfamilienhäuser. Es entsteht somit eine erhöhte Lärmbelastung. Auch dies ist nicht tragbar. Die Tiefgaragenzufahrt muss an eine andere Stelle verlegt werden.

Ein Bebauungsplan soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen, dies tut diese Planung nicht. Nach §34 BauGB wäre diese Planung nicht zulässig.

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

Zudem entfallen durch diese Planung auf der August-Macke-Straße und der Schleckheimer Straße Parkplätze. Die Parkplatz Situation in der August-Macke-Straße ist jetzt schon grenzwertig. Teilweise wird auf dem Bürgersteig und auf der Straße geparkt. Die Zuwegung der Feuerwehr wird hier stark behindert, wodurch im Notfall wertvolle Zeit verloren geht.



Stellungnahme der Verwaltung:

Supermarkt:

Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im November 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Kornelimünster-West / August-Macke-Straße – zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Einzelhandel gefasst.

Für den Planbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit Jahren brach und stellt heute einen Missstand dar. Durch eine bauliche Nutzung des Bereiches mit einem zeitgemäßen Marktgebäude sowie der Wohnbebauung wird eine Aufwertung des Bereiches erwartet.

Die Tragfähigkeit des Marktes wurde durch den zukünftigen Betreiber geprüft. Auch wird die Firma Netto einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Als Einzugsgebiet wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim mit ca. 6.000 Einwohnern berücksichtigt. Die Kundenfrequenz pro Tag liegt bei rd. 650 Kunden. Von diesen wird rd. die Hälfte mit dem Pkw kommen.

Die Lage an der HAUPTerschließung, der Schleckheimer Straße, ist für diese Nutzung geeignet.

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich der geplanten Wohnbebauung wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz asphaltiert und die Einkaufswagenbox dreiseitig fugendicht ausgeführt und überdacht. Der Netto-Markt wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 20.00 Uhr, ca. 2-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte. Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auf der Schleckheimer Straße ist nach den Ergebnissen der schallimmissionstechnischen Untersuchung nicht zu rechnen. Der Betreiber geht von rd. 650 Kunden täglich aus, wobei rd. die Hälfte mit dem Pkw kommt.

Der Müll wird im Gebäude (Anlieferungsbereich) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Verkehrssicherheit:

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet, so dass eine Verschärfung der Verkehrssicherheit nicht gesehen wird.

Wohnbebauung

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches – sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht Wohnbebauung

Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Lifanlage zu er-

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Allgemein:

Das Wohnhaus Schleckheimer Straße 60 gehörte in der Vergangenheit zu dem Gelände einer Holzhandlung Körner. Nach Aufgabe dieser wurden für das Betriebsgelände und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche das Rahmenplankonzept Kornelimünster-West und im Weiteren der Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster-West/Schleckheimer Straße - aufgestellt. Ziel dieser Bauleitplanung war unter anderem auch die Ansiedlung eines Nahversorgers im Eckbereich Schleckheimer-Straße / August-Macke-Straße.

Dass das Haus Schleckheimer Straße 60 als Eckgrundstück zukünftig neben den angrenzenden Straßen auch von einem Parkplatz umgeben sein würde, war damit abzusehen. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Größe der Diskounters in einem Wohngebiet integrierbar.

Die Zufahrt zur Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung hält einen Abstand von rd. 4 m zur Grundstück Schleckheimer Straße 60 ein.

Im Weiteren wird auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den weiteren Anregungen nicht zu folgen.

22. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 26.04.2016

Sehr geehrte Frau Hildersperger,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Schleckheimer Straße 60, 52076 Aachen, das zu zwei Seiten unmittelbar an die Planung angrenzt.

Zu der Planung nehme ich wie folgt Stellung:

I. Bedarf

1. Netto-Markt

Ein Super-Markt an dieser Stelle entspricht nicht dem Bedarf. Die Ansiedlung von mehreren kleinen Einzelhandelsgeschäften in Kornelimünster an einer zentraleren Lage entspricht dem Bedarf von Kornelimünster. Wie in der öffentlichen Anhörung am 20.04.2016 sowohl von Seiten der Verwaltung wie auch vom Vertreter des Investors für den Netto-Markt gesagt wurde, ist der Netto-Markt auf die „Autokundschaft angewiesen“, um wirtschaftlich zu sein. Somit ist ein Netto-Markt oder ein anderer Super-Markt zur Deckung des Bedarfs von Kornelimünster nicht erforderlich. Von der geringen Einwohnerzahl von Kornelimünster kann ein Netto nicht leben.

In Bezug auf die Nahversorgung gibt es in Kornelimünster am Steinkaulplatz nunmehr wieder ein Einzelhandelsgeschäft, das u.a. Obst und Gemüse, weitere Lebensmittel (u.a. Fleisch- und Wurstwaren) und Drogerieartikel verkauft. Darüber hinaus gibt es zwei Bäckereien; eine Apotheke (die auch Drogerieartikel verkauft), einen Getränkeshändler mit Lieferservice, ein Schreibwarengeschäft mit Post und einen Wochenmarkt auf dem ein Obst- und Gemüsehändler, ein Käsehändler und eine Fleischerei, mit jeweils großer Auswahl, ihre Produkte verkaufen.

Bzgl. des Bedarfs von Einkaufsmöglichkeiten möchte ich darauf hinweisen, dass der Wochenmarkt – obwohl die Händler gute Ware anbieten – von den Einwohnern von Kornelimünster nicht gut angenommen wird und über die Jahre immer mehr Händler mangels Umsatz abgesprungen sind. Weiterhin standen im letzten Jahr zwei neue Bäckerwagen auf dem Wochenmarkt in Kornelimünster, die aber zwischenzeitlich mangels Käufer dort nicht mehr verkaufen.

2. Backshop

Der Bedarf für einen Backshop ist nicht gegeben, da es bereits zwei Bäckereien in Kornelimünster gibt, in denen jeweils über diverse Brötchen, Brote, Teilchen und Kuchen das gesamte Bäckereisortiment angeboten wird.

Städteplanerisch ist ein Netto-Markt oder anderer Supermarkt an dieser Stelle nicht sinnvoll.

3. Getränke-Discounter

Für einen Getränke-Discounter besteht keinen Bedarf, da bereits ein Getränkeshändler im Ort ansässig ist.

4.

Neben dem hier geplanten Netto-Markt wird unter Wegfall des Netto-Marktes am Nerscheider Weg ein neuer Netto-Markt mit Drogerie an der Monschauer Straße Ecke Pascalstraße gebaut. Der Netto-Markt in Brand ist gerade vollkommen erneuert worden. Somit würde es dann 3 Netto-Märkte in 3 nahe beieinanderliegenden Orten (Brand, Kornelimünster, Oberforstbach) geben.

Der Netto-Markt auf der Trierer Straße 674 in Brand wäre nur ca. 4 km von dem geplanten Markt Schleckheimer Straße 56-58 entfernt.

Der Netto-Markt Monschauer Straße Ecke Pascalstraße wäre nur ca. 3,2 km von dem geplanten Markt auf der Schleckheimer Straße 56-58 entfernt.

Die Entfernungen sind nicht Luftlinie, sondern beziehen sich auf die Entfernung über die vorhandenen Straßen.

Neben den Netto-Märkten auf der Trierer Straße in Brand und Ecke Monschauer Straße/Pascalstraße kann somit in 3,2 km bzw. 4 km Entfernung kein Bedarf für einen weiteren dritten Netto-Markt auf der Schleckheimer Straße bestehen.

Der Netto-Markt Ecke Monschauer Straße/Pascalstraße dürfte aufgrund seiner sehr guten Lage und der Errichtung zusammen mit einem Drogerie-Markt für Netto deutlich interessanter sein als ein Markt auf der Schleckheimer Straße.

Wie von der Verwaltung in der Bürgeranhörung mitgeteilt, sind zum einen außer Netto alle Märkte abgesprungen. Zum anderen ergibt sich aus der Erläuterung zum B-Plan, dass vor allem die geringe Einwohnerzahl von Kornelimünster und das Fehlen einer entsprechenden Liegenschaft der Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Marktes entgegenstehen. Die Liegenschaft liegt bereits seit Jahrzehnten brach und das neue Baugebiet zwischen der Schleckheimer Straße und der Benediktiner Abtei steigert zwar die Einwohnerzahl von Kornelimünster, dies aber nicht so gravierend, dass es zu einer nunmehrigen tragfähigen Wirtschaftlichkeit eines Marktes führen würde.

Anzumerken ist, dass Netto somit zwei neue Märkte baut; einen Ecke Monschauer Straße/Pascalstraße in einer sehr guten und sehr begehrten Lage und einen auf der Schleckheimer Straße in einer nicht so begehrten Lage. Nach meinem Kenntnisstand wollte Netto von dem derzeitigen Standort im Nerscheider Weg weg und in Oberforstbach an einem anderen Standort einen neuen Markt bauen. Dem hat sich aber die Stadt Aachen bzw. die Politik bisher entgegen gestellt, weil die Politik einen Markt in Kornelimünster wollte. Nunmehr erhält Netto von der Stadt Aachen eine Baugenehmigung auf seinem sehr begehrten und lukrativen Grundstück. Gleichzeitig baut Netto aber auch einen Markt in Kornelimünster, in einer Lage, die alle anderen

Märkte über Jahre abgelehnt haben (vgl. die Erläuterungen zum B-Plan + die Aussage in der Bürgeranhörung von Seiten der Vortragenden, dass Netto als einziger Markt noch nicht abgesprungen ist).

Mein Vorschlag ist, in den seit Jahren leer stehenden Räumen des ehemaligen Supermarktes in Kornelimünster auf der Schleckheimer Straße 15 verschiedene kleinere Einzelhandelsgeschäfte anzusiedeln. Die Lage ist wesentlich zentraler und für deutlich mehr Einwohner (insbesondere Seniorenresidenz) fußläufig zu erreichen. Weiterhin sind dort bereits ausreichend Parkplätze und eine Bushaltestelle (die vom Platz wesentlich großzügiger ist) vorhanden. Die leer stehenden Flächen, die mittlerweile aufgrund des Leerstandes unschön aussehen, würden wiederbelebt. Weiterhin rege ich an, eine solche Planung den Einwohnern von Kornelimünster mal vorzustellen. Wenn von der Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten die Rede ist, muss dies nicht zwingend den Bau eines Supermarktes bedeuten.

II. Lärmschutz

Die Planung hat ein Lärmschutz-Problem.

Weiterhin ist aus der bisher groben Planung kein Lärmschutz ersichtlich, so dass hierzu nur begrenzt vorgebracht werden kann. Auffällig ist, dass der Vertreter des Investors in der Bürgeranhörung gesagt hat, dass ein Lärmschutzgutachten eingeholt wurde und vorliegt. In den Erläuterungen zum B-Plan aber steht, dass im weiteren Verfahren noch eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz eingeholt werden soll. Warum ist diese noch nicht vorgelegt worden?

1. Verkehr

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

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

Bzgl. der Mehrfamilienhäuser führt der gesamte Tiefgaragenverkehr – somit von beiden Mehrfamilienhäusern – an der anderen Seite an meinem Grundstück vorbei. Diese weitere Lärmbelastung für mein Grundstück und für mich und meine Familie, ist nicht zumutbar, so dass die Tiefgarageneinfahrt von meinem Grundstück weg zu verlegen ist.

Eine evtl. Lüftung der Tiefgarage ist so zu bauen, dass sie keine Geräusche verursacht.

2.

Neben dem fließenden Verkehr verursachen der Markt und der Backshop Lärm u.a. durch Einkaufswagen, durch zuschlagende Fahrzeugtüren und Kofferraumklappen, durch Lüftungen und Anlieferungen. Bzgl. des Lärms ist zu berücksichtigen, dass der Markt in eine verdichtete Wohnlage gebaut wird.

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

- Die Öffnungszeiten des Netto-Marktes und des Backshops sind zu begrenzen; werktags nicht vor 8.00 h und nicht länger als 20 h.
- Die Anlieferzeiten des Netto-Marktes und des Backshops sind zu beschränken; werktags nicht vor 7.00 h.
- Sonntags sind der Markt und der Backshop geschlossen, damit wenigstens ein Tag in der Woche Ruhe ist. Aufgrund der beiden Bäckereien im Ort, die sonntags geöffnet haben, besteht kein Bedarf, dass sonntags morgens noch eine dritte Bäckerei im Ort geöffnet hat.

- Das Piepen der Lkws beim Rückwärtsfahren bei der Anlieferung ist auszustellen.
- Hinsichtlich des Belages des Parkplatzes und der angrenzenden Flächen sind Beläge zu verwenden, die nur sehr geringen Lärm verursachen.
- Auch bei den Einkaufswagen ist dies zu berücksichtigen.
- Der Parkplatz ist außerhalb der Öffnungszeiten zu verschließen.
- Die Lkw-Einfahrt ist vollständig einzuhausen.
- Klimaanlage und Lüftungen des Marktes und der Bäckerei sind so zu bauen, dass sie keine nach außen dringenden Geräusche verursachen.

III. Weiteres bzgl. des Marktes und des Backshops

1. Gerüche

Die Gebäude sind so zu bauen, dass keine Gerüche von dem Markt (z.B. Müll) oder dem Backshop nach außen dringen. Dies gilt insbesondere für den Backshop, in dem den ganzen Tag über gebacken wird. Wenn man lediglich an einer Bäckerei vorbeigeht, mag der Geruch angenehm sein, aber nicht den ganzen Tag und jeden Tag.

2. Begrünung

Das Gelände des Marktes ist nur sehr gering begrünt. Die umliegende Wohnbebauung, z. B. Kornelimünster-West und Meischenfeld, wurde, entsprechend der Größe der jeweiligen Grundstücke, verpflichtet Bäume anzupflanzen. Entsprechend sollte Netto verpflichtet werden, die Fläche mehr zu begrünen.

Vor dem Hintergrund, dass die umliegende Bebauung teilweise verpflichtet wurde, Dachflächen zu begrünen, sollte Netto verpflichtet werden, die Dachfläche zu begrünen. Dies auch, wenn – wie es in der Anhörung hieß – eine andere Statik erforderlich ist. Eine begrünte Dachfläche würde sich wesentlich besser in die Wohnbebauung der Umgebung einfügen. Bei der Gestaltung des Umfeldes des Marktes u.a. durch die Bauungspläne Kornelimünster-West und Meischenfeld hat man Wert gelegt auf eine optisch ansprechende Gestaltung. Dies wird durch den Bau des Marktes überworfen. Man könnte dem aber zumindest etwas Rechnung tragen durch eine deutliche höhere Begrünung der Parkplatzfläche und des Daches des Marktes.

3. Abgrabungen

Ausweislich der Planung müssen erhebliche Massen des stark bewegten Geländes abgetragen werden. Teilweise wird das Erdreich bis zu einer Tiefe von 5,50 m abgetragen. Hierbei besteht die Gefahr, dass die umliegenden Wohnhäuser abrutschen.

IV. Mehrfamilienhäuser

Die Mehrfamilienhäuser passen sich nicht in die Umgebung ein. Die Häuser sind viel zu hoch.

Mein Haus hat eine Firsthöhe von 262,78 m ü.NHN. Die 3 Reihenhäuser auf der Paul-Klee-Straße mit den Hausnummer 2,4 und 4a haben eine Firsthöhe von 268,15 m ü.NHN. Dazwischen sollen die Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das Gelände an dieser Stelle stark abfällt.

Üblicherweise zieht man in solchen Fällen eine gedachte Linie zwischen der bestehenden Bebauung. Hier somit eine Linie zwischen meinem Haus und den Häuser Paul-Klee-Straße 2 – 4a. Diese Linie ist üblicherweise die Begrenzung der Höhe der dazwischen liegenden Bebauung. Dies gewährleistet, dass sich die neue Planung in die bisherige Bebauung einfügt. Die geplanten Mehrfamilienhäuser überragen diese gedachte Linie aber an der niedrigsten Stelle um 1,50 m und an der höchsten Stelle um 2,80 m. Somit sind die beiden Mehrfamilienhäuser deutlich höher und zwar durchgängig.

Weiterhin ist folgendes zu berücksichtigen: Der Garten meines Hauses mit einer Terrasse ist zu den geplanten Mehrfamilienhäusern ausgerichtet. Aufgrund des starken Gefälles der August-Macke-Straße besteht zwischen meiner Terrasse und der Firsthöhe des rechten Mehrfamilienhauses ein Höhenunterschied von 13,70 m. Wenn wir auf der Terrasse sitzen ist der First des Mehrfamilienhauses 13,70 m über uns. Dies ist uns nicht zumutbar.

Aufgrund der Bauart sehen die Mehrfamilienhäuser aus als wären sie 4-geschossig.

Aufgrund ihrer Lage und vom Bild her sind die Mehrfamilienhäuser optisch dem Baugebiet Kornelimünster-West zuzuordnen, in dessen „Eingangsbereich“ sie stehen werden. In diesem Baugebiet Kornelimünster-West gibt es keine Mehrfamilienhäuser und auch keine auch nur annähernd so hohen Häuser. Vielmehr ist in dem Baugebiet Kornelimünster-West die Bauweise der Häuser auf eine 2-Geschossigkeit beschränkt. Alle diese vorherigen wichtigen Belange der Stadt Aachen werden nunmehr überwunden, nur damit die Bauherren aus der Fläche das Maximale rausholen können.

Weiterhin nehme die großen Mehrfamilienhäuser der umliegenden Bebauung Licht.

Bei der Planung des Baugebiets Kornelimünster-West wurde Wert darauf gelegt, dass die August-Macke-Straße so gebaut wird, dass der Blick auf die Benediktiner Abtei bei der Einfahrt ins Baugebiet über die August-Macke-Straße gewährleistet ist. Nunmehr aber sollen an der August-Macke-Straße Mehrfamilienhäuser entstehen, die aufgrund ihrer Größe wie ein Klotz wirken und bedrückend sind. Dies zerstört das Bild, auf das die Stadt Aachen mal Wert gelegt hat.

Mein Vorschlag ist, entlang der August-Macke-Straße Reihenhäuser zu bauen, in dem man die in diesem Bereich auf die August-Macke-Straße bereits vorhandene Bebauung spiegelt. Dies würde ein harmonisches Bild im „Eingangsbereich“ des Baugebiets Kornelimünster-West geben.

Tiefgarage:

Wenn man dennoch an der Planung von Mehrfamilienhäusern festhält, ist die Tiefgarage von der derzeitigen Stelle weg zu verlegen, da sie – wie oben dargelegt – mein Grundstück auch noch mit Autoverkehr eingrenzt, wodurch die Lärmbelastung für mich noch weiter erhöht wird. Dies ist nicht zumutbar. Die Tiefgarage ist in die Mitte oder an die linke Seite der Mehrfamilienhäuser zu verlegen.

V. Verkehrssituation

1. August-Macke-Straße

Bereits derzeit sind in der August-Macke-Straße und in den übrigen Straßen des Baugebiets Kornelimünster-West deutlich zu wenige Parkplätze vorhanden. Es wird aus Platzmangel, u.a. in der August-Macke-Straße, bereits jetzt auf dem Bürgersteig geparkt. Die Straßen sind teilweise so zugeparkt, dass Feuerwehr-Lkws in einem Notfall nicht durchkämen und wertvolle Zeit zur Beseitigung der geparkten Pkws aufwendet werden müsste.

Durch den Bau der Mehrfamilienhäuser fallen auf der August-Macke-Straße 2 Parkplätze weg.

Ausweislich den Erläuterungen zum B-Plan wird der ruhende Verkehr für die Mehrfamilienhäuser „vorwiegend“ in einer Tiefgarage untergebracht. Dies bedeutet, dass selbst die Planung davon ausgeht, dass die Tiefgaragenstellplätze und eine Garage nicht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der beiden Mehrfamilienhäuser ausreichen. Somit geht die Planung davon aus, dass der ruhende Verkehr, der nicht in der Tiefgarage steht, im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden muss. Wie aber dargelegt, sind bereits jetzt in dem Bereich des B-Plan Kornelimünster-West und somit auch in der August-Macke-Straße zu wenige Parkplätze vorhanden. Die Zustände werden noch unhaltbarer, wenn jetzt noch zwei Parkplätze wegfallen, gleichzeitig aber noch mehr Pkws hinzukommen. Somit werden noch mehr Pkws auf der Straße parken, wodurch die Zuwegung für die Feuerwehr noch mehr behindert wird und im Notfall wertvolle Zeit verloren geht, um Leben zu retten. Dieses Risiko wird mit der Planung bewusst eingegangen.

2. Schleckheimer Straße

a. Fließender Verkehr

aa. Bereits derzeit herrscht zu viel Verkehr auf der Schleckheimer Straße, wodurch die Verkehrssituation gefährlich und unhaltbar ist.

- Das Verkehrsaufkommen, u.a. der Pkw-Verkehr, auf der Schleckheimer Straße ist bereits jetzt zu hoch; die Schleckheimer Straße ist bereits jetzt überlastet.
- Die Schleckheimer Straße wird stark von Lkws und Traktoren genutzt.
- Bei den Traktoren handelt es sich sehr weit überwiegend nicht um Traktoren der umliegenden Bauern. Vielmehr handelt es sich um Traktoren von auswärts, die z. B. von Gressenich kommend mit Gemüse zu Verwertungsfabriken nach Belgien fahren. Die Reifen der Traktoren sind größer als ein Mensch. An engen Stellen fahren die Traktoren mit den riesigen Rädern über die Bürgersteige und das nicht langsam.
- Selbst, wenn die Traktoren auf der Schleckheimer Straße nur die zulässigen 50 km/h fahren, ist dies bei der sehr großen Betriebsgefahr, die von solchen Traktoren ausgeht, viel zu schnell, insbesondere in einer Straße, die weit überwiegend aus Wohnbebauung besteht.
- Im Bereich der Häuser Schleckheimer Straße 87a – 89b kommt es bereits jetzt häufiger zu Auffahrunfällen auf parkende Pkws oder die Spiegel von parkenden Pkws werden abgefahren.
- Auch die Ausfahrt aus der August-Macke-Straße auf die Schleckheimer Straße (egal ob Richtung Schleckheim oder in Richtung Ortskern Kornelimünster) ist derzeit bereits problematisch, da man auf die Fahrbahn der Schleckheimer Straße ziehen muss, um zu sehen, ob auf der Schleckheimer Straße von oben oder von unten vorfahrtberechtigter Verkehr kommt.
- Bereits jetzt gibt es im dem Bereich der Einmündung der Oberforstbacher Straße auf die Schleckheimer Straße, der Einmündung des Gangolfbergs auf die Schleckheimer Straße, des Steinkaulplatzes und der Einmündung der Schleckheimer Straße auf den Napoloensberg mehrfach täglich Staus und längere Wartezeiten.

Die jetzige Verkehrssituation wird sich aber durch folgende Punkte deutlich verschlechtern:

- Durch den Netto-Markt und den Backshop wird sich das Pkw-Aufkommen auf der Schleckheimer Straße deutlich erhöhen. In der Anhörung hat die Verwaltung selber gesagt, dass der Netto hier in Kornelimünster von den „Auto-Kunden“ lebt und der weit überwiegende Teil der Kunden mit dem Pkw kommen wird.
- Durch das neue Baugebiet zwischen der Schleckheimer Straße und der Benediktiner Abtei, da der Zu- und Abfahrtverkehr teilweise über die Schleckheimer Straße geleitet wird.

Zu Bedenken ist auch, dass die Schleckheimer Straße der Schulweg für die Grundschul Kinder, die u.a. auf der Schleckheimer Straße, im Baugebiet Kornelimünster-West und in Teilen des neuen Baugebiets wohnen, ist. Die beiden neuen Baugebiete sind gerade für Familien mit Kindern ausgelegt. Es muss etwas unternommen werden, damit die Kinder entlang der Schleckheimer Straße sicher zur Grundschule gehen können. Weiterhin ist an die Schüler des Inda-Gymansiums zu denken, für die die Schleckheimer Straße auch zum Schulweg gehört.

Es kann nicht sein, dass der Schwerpunkt der Wohnbebauung in Kornelimünster auf das Gebiet um die Schleckheimer Straße gelegt wird, aber gerade da wo Wohnbebauung angesiedelt wird nichts zur Beruhigung des Verkehrs unternommen wird.

Mein Vorschlag ist, die Geschwindigkeit auf der Schleckheimer Straße auf 30 km/h zu begrenzen, ein generelles Durchfahrtsverbot für Traktoren und eine Beschränkung des Lkws-Verkehrs sowie eine Verkehrsberuhigung der Schleckheimer Straße durch bauliche Maßnahmen.

Andere Interessen, die dem bisher entgegen gestanden haben, u.a. einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Schleckheimer Straße auf 30 km/h, sind abzuwägen mit der Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder (u.a. Grundschüler und Schüler des Inda-Gymnasiums) sowie der Anwohner und auch der Sicherheit des fließenden Verkehrs. Hier sollten evtl. Belange von Dritten gegenüber der Sicherheit zurückstehen.

bb. Weiterhin wird die Verkehrssituation noch problematischer durch die geplante Lage der Ein- und Ausfahrt des Marktes.

Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen, ist die Ein- und Ausfahrt des Netto-Marktes für Pkws- und Lkws von der geplanten Stelle weg zu verlegen ist. Eine Ein- und Ausfahrt an dieser Stelle, ist zu gefährlich. Die derzeit bereits unübersichtliche Verkehrssituation in dem Bereich Schleckheimer Straße, August-Macke-Straße und Meischenfeld, wird noch unübersichtlicher und gefährlicher.

Nach der Planung hat man nunmehr auf ca. 40 m folgenden Verkehr:

- Den ein- und ausfahrenden Verkehr des Supermarktes
- Gegenüber den ein- und ausfahrenden Verkehr des Meischenfeldes
- Ein paar Meter weiter den ein- und ausfahrenden Verkehr der August-Macke-Straße
- Sowie den aus beiden Fahrrichtungen kommenden Verkehr der Schleckheimer Straße

Demnach hat man auf engstem Raum 3 Ein- und Ausfahrten und den fließenden Verkehr der Schleckheimer Straße.

cc. Bushaltestelle

Die Bushaltestelle hat keine Haltebucht hat, so dass der Bus auf der Straße steht. Der Bus blockiert somit den hinter ihm befindlichen Verkehr, insbesondere aufgrund der geplanten Verkehrsinsel. Zum anderen verdeckt der Bus die Sicht auf den fließenden Verkehr.

Weiterhin ist der Bürgersteig im Bereich der Bushaltestelle sehr schmal, ca. 1,50 m. Auf diesen 1,50 m müssen aber die Leute auf den Bus warten und gleichzeitig müssen die Fußgänger in diesem Bereich an den auf den Bus wartenden Personen vorbeigehen, auch die Grundschüler. Wenn die Schüler des Inda-Gymnasiums Schulbeginn oder Schulschluss haben, ist der Bereich um die Bushaltestelle voll, die Schüler stehen teilweise auf der Straße. Dies ist gefährlich. Fußgänger, die an den Wartenden an der Bushaltestelle vorbei müssen, müssen auf die Straße ausweichen.

dd. Verkehrsinsel

Die geplante Verkehrsinsel erschwert die Verkehrssituation an dieser Stelle. Die geplante Verkehrsinsel ist in Höhe der Bushaltestelle. Wenn ein Bus an der Bushaltestelle auf der Straße hält, blockiert er den rückwärtigen Verkehr, der nach der Planung aufgrund der Verkehrsinsel nicht an dem Bus vorbeifahren kann. Obwohl dies nicht zulässig ist, ist aber vorprogrammiert, dass die Pkws, die durch den Bus an der Weiterfahrt gehindert sind, links über die Fahrbahn des Gegenverkehrs an dem Bus vorbeifahren werden.

Bisher bestand für Linksabbieger, die von der Schleckheimer Straße nach links in das Meischenfeld abbiegen wollte, die Möglichkeit sich während sie dem Gegenverkehr Vorfahrt gewähren mussten, so einzuordnen, dass der hinter den Linksabbiegern befindliche Verkehr weiter geradeaus an den Linksabbiegern vorbeifahren konnte. Durch die Verkehrsinsel fällt diese Möglichkeit weg. Auch dies macht die Verkehrssituation weiter unübersichtlich.

b. ruhender Verkehr

Ausweislich der Planung fallen zumindest im Bereich der Verkehrsinsel die derzeitigen Parkmöglichkeiten auf der Schleckheimer Straße im Bereich der Häuser Schleckheimer Straße 67 – 83 weg. Bereits nach der derzeitigen Situation sind die Parkplätze auf der Schleckheimer Straße knapp.

Da sowohl im Baugebiet Kornelimünster-West wie auch auf der Schleckheimer die Parkplätze knapp sind, besteht nicht die Möglichkeit, dass die Anwohner des Baugebiets Kornelimünster-West zum Parken auf die Schleckheimer Straße ausweichen oder umgekehrt.

VI.

Bitte, es kann nicht sein, dass ich und meine Familie auf der einen Seite von einem sehr hohen Mehrfamilienhaus zugebaut werden, dessen Tiefgarageneinfahrt bei mir am Grundstück vorbeiführt und auf der anderen Seiten wird ein Supermarkt gebaut, dessen sämtliche Zufahrten unmittelbar an meinem Haus vorbeiführen und dessen Anlieferung auch noch zu meinem Haus gerichtet ist. Es kann doch nicht einfach alles zu Lasten meiner Familie und mir gehen. Im Rahmen der Stadtplanung ist auch Rücksicht zu nehmen auf mein Haus und die Lebensqualität von meiner Familie. Im Rahmen von § 34 BauGB wäre eine solche Planung vollkommen unzulässig.

Mein Haus wurde 1951 gebaut und war in diesem Bereich der Schleckheimer Straße eines der ersten Häuser. Es ist aus den damals ortsüblichen Materialien (u.a. Bruchstein, Schiefer) gebaut und ist somit typisch für die Gegend. Nach der Meinung von Nachbarn, Bekannten, Besuchern und Einwohnern in Kornelimünster ist es ein schönes und besonderes Haus, das in Kornelimünster und Umgebung bekannt ist. Es prägt seit Jahrzehnten das Bild der Schleckheimer Straße. Durch die Planung aber wird das Haus vollkommen zugebaut und saniert. Auch wenn das Haus nicht unter Denkmalschutz steht, sollte es städtebaulich berücksichtigt werden. Für jeden der über die Schleckheimer Straße nach Kornelimünster rein fährt, wird sofort sichtbar, dass hier kein Einfügen der neuen Bebauung vorliegt.

VII.

Allgemein möchte ich darauf hinweisen, dass bei der ausgelegten Planung die Interessen der Bauherren an einer optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung der geplanten Fläche sehr weit im Vordergrund stehen. Es kann nicht sein, dass die Interessen der Bauherren und das Interesse an der Ansiedlung eines Marktes so weit überwiegen, dass jegliche Aspekte eines Einfügens der geplanten Bebauung in die vorhandene Bebauung sowie die Verträglichkeit der geplanten Bebauung hinten an stehen. Insofern bitte ich die Verwaltung und die Politik, für ein Einfügen in die vorhandene Bebauung und für die Verträglichkeit der Planung Sorge zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bedarf:

Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im November 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Kornelimünster-West / August-Macke-Straße – zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Einzelhandel gefasst.

Für den Planbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit Jahren brach und stellt heute einen Missstand dar. Durch eine bauliche Nutzung des Bereiches mit einem zeitgemäßem Marktgebäude sowie der Wohnbebauung wird eine Aufwertung des Bereiches erwartet.

Die Tragfähigkeit des Marktes wurde durch den zukünftigen Betreiber geprüft. Die Firma Netto wird einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Als Einzugsgebiet wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim mit ca. 6.000 Einwohnern berücksichtigt. Die Kundenfrequenz pro Tag liegt bei rd. 650 Kunden.

Auch für einen Bäcker wird an dieser Stelle durchaus einen Bedarf gesehen. Es wurden auch schon entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit Netto getroffen.

Ein eigenständiger Getränkediscounter ist nicht geplant, dieser ist in den Markt integriert.

In der Vergangenheit sind bisher alle Bemühungen zur Ansiedlung eines Marktes – entweder in leer stehenden Immobilien und auch im Plangebiet gescheitert. Mit der Ansiedlung des Discountmarktes besteht die Möglichkeit, die Grundversorgung für Kornelimünster sicher zu stellen.

Lärmschutz:

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich des noch nicht realisierten Wohngebäudes auf Flurstück 1695 wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz wird asphaltiert und die Einkaufswagenbox wird dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht. Der Netto-Markt wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 20.00 Uhr, ca. 2-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte.

Im Zuge der Planung wurde auch eine Anlieferung östlich des geplanten Discounters geprüft. Die Lage der Zufahrt mit Anlieferung erfolgte in Abstimmung mit der Umbauplanung Bushaltestelle und Querungshilfe Schleckheimer Straße.

Verkehr / Lärmschutz:

Das Wohnhaus Schleckheimer Straße 60 gehörte in der Vergangenheit zu dem Gelände einer Holzhandlung. Nach Aufgabe dieser wurden für das Betriebsgelände und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche das Rahmenplankonzept Kornelimünster-West und im Weiteren der Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster-West, Schleckheimer Straße - aufgestellt. Ziel dieser Bauleitplanung war unter anderem die Ansiedlung eines Nahversorgers im Eckbereich Schleckheimer-Straße / August-Macke-Straße.

Dass das Haus Schleckheimer Straße 60 als Eckgrundstück zukünftig neben den angrenzenden Straßen auch von einem Parkplatz umgeben sein würde, war damit abzusehen. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Größe der Diskounters in einem Wohngebiet integrierbar.

Die Zufahrt zur Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung hält einen Abstand von rd. 4 m zur Grundstück Schleckheimer Straße 60 ein.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass eine Lüftung der TGA die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigt.

Die Forderungen hinsichtlich der Beläge des Parkplatzes, der Einhausung der Anlieferung und der Einkaufswagenboxen werden beachtet. Auf die vorstehenden Ausführungen zum Lärmschutz wird hingewiesen.

Gerüche:

Sowohl der Discounter als auch die Bäckerei werden mit lärmarmen technischen Anlagen, gemäß den aktuellen Anforderungen ausgestattet.

Der Müll wird im Gebäude (Anlieferungsbereich) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Begrünung:

Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Stellplatzanlage und den Randbereichen sind vorgesehen bzw. werden festgesetzt.

Es wurde geprüft, ob das Dach des Discounters begrünt werden kann. Das Verkaufsgebäude ist weitgehend stützenfrei geplant, wie bei heutigen modernen Märkten üblich. Stützen lassen sich in Regalaufstellung nur schwer integrieren. Die statischen Anforderungen und der Pflegeaufwand für ein begrüntes Dach würden zu einem erheblichen Mehraufwand führen.

Die Anlieferungszone und auch im Eingangsbereich des Discounters sind als Flachdächer geplant. Für diese wird eine extensive Begrünung festgesetzt

Abgrabungen:

Bei derartigen Bauvorhaben wird vor Baubeginn eine Beweissicherung gemacht. Die Gebäude im Umfeld werden statisch überprüft und die Bauarbeiten fachgutachterlich begleitet. Damit können bei Auftreten von Schäden der Verursacher eindeutig festgestellt werden.

Mehrfamilienhäuser:

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

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich und an der Haupteinschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höher bauliche Masse ergibt, geeignet. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen. Es wurde lediglich die Teile in verschiedene Bauabschnitte und Bauleitplanverfahren geteilt. Das ursprüngliche Konzept hat einen Geschosswohnungsbau über das ganze Plangelände vorgesehen in dem im Erdgeschoss der Ladenbereich sein sollte. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass sich kein Einzelhandelsbetreiber findet, der Einzelhandelsflächen in einem mehrgeschossigen Gebäude errichten möchte. Somit werden unterschiedliche Eigentümer den Wohnungsbau und den Discounter entwickeln. Es ist zwar bedauerlich, dass damit keine bauliche Einheit zwischen den beiden Nutzungen gegeben ist, nicht desto trotz ist ein Geschosswohnungsbau mit einer höheren Dichte in der Nachbarschaft eines Discounters städtebaulich sinnvoll.

Ein Einblick in die angrenzenden Gärten ist gemäß dem vorliegenden Hochbauentwurf möglich. Ein genereller Schutz vor Einblicken in Haus und Garten besteht im öffentlichen Recht nicht. Die Einsichtsmöglichkeit liegt nach der Rechtsprechung in der Natur der Sache und ...*„sei von den Eigentümern und Bewohnern des Gebietes regelmäßig hinzunehmen.“*

Verkehrssituation August-Macke-Straße:

Der Entwurf der Wohnbebauung sieht insgesamt 12 Wohnungen vor. Für diese sind 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 Garagenstellplatz vorgesehen. Demgegenüber werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Dies ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes nicht zu vermeiden und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Meischenfeld) wird dies als vertretbar betrachtet.

Mit jeder baulichen Nutzung, die auch für das Plangebiet seit Jahren angestrebt wird, sind für das Umfeld Veränderungen zu erwarten.

Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, auch als Doppel- oder Reihenhaus, müssten wesentlich mehr Parkplätze entfallen, da die Tiefgarage entfallen würde.

Gegenüber einer Bebauung mit Einfamilienhäusern wird die Anzahl der Zufahrten zur August-Macke-Straße somit minimiert.

Verkehrssituation Schleckheimer Straße:

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650 am Tag, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet, so dass eine Verschärfung der Verkehrssicherheit nicht gesehen wird, zumal die Schleckheimer Straße nach den Verkehrszählungen eine DTV Belastung von 1.650 bis 1.750 Fahrzeugen aufweist.

In der Morgenspitze zwischen 7.00 und 9.00 Uhr wurden ortsauswärts rd. 300 Fahrzeuge gezählt. Einwärts rd. 263 Fahrzeuge.

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.

Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel sowieso über die Schleckheimer Straße fahren.

Auf die Umbauplanung Bushaltestelle und Querungshilfe Schleckheimer Straße wird verwiesen. Die Lage der Ein- und Ausfahrt zum Discountmarkt wurde auf diese Planung abgestimmt.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung (30er-Zone) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Hierzu werden die zuständigen Fachämter beteiligt.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

23. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 01.05.2016

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Schleckheimer Strasse / August Macke Strasse - Errichtung eines Discounters

Kritik: Grundsätzlich bin ich gegen die Errichtung eines Discounters in der Wohnbebauung an der Schleckheimer Strasse.

In allen anderen Gemeinden befinden sich Discounter am Rande der Wohnbebauung/Rande der Gemeinde. Richterich hat Aldi, Edeka, Netto im Gewerbegebiet Roder Weg angesiedelt.

In Walheim befindet sich Rewe, Penny u. ein Getränkemarkt an der Schleidener Straße.

Für Oberforstbach befinden sich alle Discounter wie Aldi u. Lidl in der Werkstrasse. Als Ausnahme ist der jetzige Netto am Nerscheider Weg. Dieser wird aber auch in der Werkstrasse angesiedelt, da der jetzige Standort zu klein ist.

Daher sollte der geplante Discounter am Rande der Bebauung z.B. neben Peugeot Webers Iternberg an einer Ausfallstrasse angesiedelt werden. Wie auch in Richterich eine Nahversorgung "Spar" am Rathausplatz funktioniert, könnte ein Nahversorger im ehemaligen Tengemann untergebracht werden. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche wäre auf dem Grundstück der Stadt Aachen möglich.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im November 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Kornelimünster-West / August-Macke-Straße – zur Sicherung der Mischung von Wohnen und Einzelhandel gefasst.

Für dieses Grundstück bzw. Grundstücksbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Vorhaben- und Erschließungsplan Kornelimünster West; wurde aber im weiteren Verfahren ausgeklammert, um eine Realisierung der Bebauung der Restfläche mit Einfamilienhäusern zur ermöglichen.

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Lage am Eingangsbereich und an der Haupteinschließung, der Schleckheimer Straße ist für einen Siedlungsschwerpunkt, der eine höhere bauliche Masse ergibt, geeignet.

Inzwischen bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten für einen Discounter, so dass die Bauleitplanung konkretisiert werden konnte. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Ziel der Entwicklung eines Mischgebietes für diesen Bereich festgelegt.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

24. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 13.05.2016

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bauungsplan

Planverfahren: Kornelimünster-West Netto Discounter

Kritik: Die Mehrfamilienhäuser sind zu hoch, außerdem ist es bereits voll genug, es wird unerträglich eng werden. Nur Einfamilienhäuser würden ins Bild passen. Eine Zumutung für die direkten Anwohner ist vor allem der Discounter.

Zustimmung: ... der Supermarkt etwas im "Berg" verschwindet, aber ein Discounter ist leider nicht das, was Kornelimünster braucht. Wir brauchen einen qualitativ hochwertigen Lebensmittelladen (beispielsweise einen Alnatura-Supermarkt). Auch wäre eine Lage zum Ortszentrum besser (warum nicht dort, wo bereits ein Supermarkt war?) Dann würde auch wieder mehr "Fußverkehr" stattfinden! Der Discounter an dieser Stelle führt nur zu Verkehrschaos (was ist übrigens mit einer anderen Verkehrsführung, damit die Kinder einen sicheren Schulweg etc. haben?) Aber nochmal: BITTE KEIN DISCOUNTER!

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung:

Wohnbebauung:

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches - sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht.

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches - sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar.

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

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Einzelhandel:

Für den Bereich des Plangebietes besteht schon seit Jahren das Ziel, eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Vorhaben- und Erschließungsplan Kornelimünster- West; wurde aber im weiteren Verfahren ausgeklammert, um eine Realisierung der Bebauung der Restfläche zu ermöglichen.

Moderne Vollsortimenter benötigen für einen wirtschaftlichen Betrieb wesentlich mehr Verkaufsfläche, die eine Sondergebietsausweisung erfordern würde. Dies ist von Seiten der Landesplanung nicht genehmigungsfähig. Auch lässt die Gebietsgröße eine solche Nutzung nicht zu. Für einen Biosupermarkt wird auch kein Bedarf bzw. Betreiber gefunden.

In der Vergangenheit sind bisher alle Bemühungen zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes – entweder in leer stehenden Immobilien und auch im Plangebiet gescheitert. Mit der Ansiedlung des Discountmarktes besteht die Möglichkeit, die Grundversorgung für Kornelimünster sicher zu stellen.

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet. Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel über die Schleckheimer Straße fahren.

Die Stadt Aachen hat zudem keinen Einfluss auf die Ausschreibung des Grundstückes. Auch im Bauleitplanverfahren kann kein Einfluss auf die Art des Betreibers vorgenommen werden.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

25. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 28.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren ,

Am 20.4.2016 besuchte ich als Anlieger genau gegenüber der geplanten Baustelle , die öffentliche Anhörung der Bürger im Bezirksamt Aachen – Kornelimünster/Walheim.

Bemängeln möchte ich schon mal an erster Stelle , daß nicht alle Personen anwesend waren , die den Bürgern die Maßnahmen erklären sollten. Seitens der anwesenden Damen und Herren wurde auch nichts unternommen (z.B. ein Handyanruf) wo die fehlende Person blieb.

Ich bin 74 Jahre alt und wohne immer schon in Kornelimünster und über 40 Jahre in der Schleckheimerstraße.

Das ein Discounter in den Ort kommt , dagegen hat ja niemand etwas , und so etwas ist schon lange fällig. Die Bebauung allerdings mit zwei Mehrfamilienhäusern mit drei bzw. 3,5 Etagen in der August Macke Straße finde ich nicht passend für das Gelände. Als das Neubaugebiet damals erschlossen wurde erlaubte man nur die zweigeschossige Bauweise. Warum jetzt so hoch ?

Das aus Naturbruchstein vor langer Zeit erbaute Eckhaus , Schleckheimerstr. 60 wird ja total zugebaut. Dieses Haus ist damals aus Steinen dieser Gegend gebaut worden und ist bekannt bei der Bevölkerung hier am Ort. Ferner handelt es sich hier um eins der ältesten Häuser in der oberen Schleckheimerstraße. Sollten wirklich diese beiden 3,5 geschossigen Mehrfamilienhäuser gebaut werden , ist das ein Schock für das Auge des Betrachters.

Ferner möchte ich zum Ausdruck bringen , dass die Bushaltestelle an der jetzigen Stelle schon zu klein und zu eng ist. Auf dem Bürgersteig kann der Passant kaum noch sicher vorbeigehen wenn Kinder auf den Bus warten. Was passiert erst dann , wenn das zweite Neubaugebiet kommt , und noch mehr Kinder dort in beiden Richtungen auf den Bus warten müssen.

Sicherer wäre auf jeden Fall , diese Bushaltestelle in das Bebauungsgelände hinein zu vergrößern.

Ebenso die Einfahrt zum Discounter . Wie sollen die Liefer LKW `s dort reinfahren ? Das würde ja laut Plan nur rückwärtz gehen und somit ist die Schleckheimerstraße total blockiert.

Die Schleckheimerstraße in eine 30 er Zone umzuwandeln halte ich für falsch ; denn dann staut es erst richtig.

Etwas Sinn würde ich noch in der Sache sehen , die Straße für LKW `s zu sperren , außer Anlieger natürlich.

Ebenso für die „ Riesentraktoren mit diversen Anhängern „ die auch mit Höchstgeschwindigkeit diese Straße befahren.

Ich hoffe , dass noch genügend Meldungen mit Vorschlägen aus der Bevölkerung kommen , um die Sache noch einmal zu überdenken. Das eine Versorgung für die Bevölkerung in Kornelimünster geschaffen werden muss , ist ja schon lange fällig . und das hätte auch schon längst sein sollen , da das Gelände ja schon über Jahre brach liegt.

Ferner ist für mich noch unklar wie das mit dem Lärmschutz aussieht. Ein sogenannter Flüsterasphalt für die Reduzierung der Geräusche der Einkaufswagen ist nicht genug. Die direkten Anlieger links und rechts und oberhalb des Bebauungsgrundstückes werden stark darunter leiden.

Bei der öffentlichen Anhörung hatte ich persönlich den Eindruck , daß das alles schon vorgeplant ist und man den Anliegern Sand in die Augen streut.

Meine Meinung dazu ist : Ein Discounter / Verbrauchermarkt : JA mit einem dementsprechend großen Parkplatz dazu; denn der geplante Parkraum wird nicht ausreichend sein.

Zwei große mehrgeschossige Wohnhäuser sollten nicht auf dem Grundstück stehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mehrfamilienhäuser

Im unmittelbaren Umfeld ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) innerhalb des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das 3. Vollgeschoss befindet sich im Mansarddach. Im Spitzdach liegt die 4. Wohnebene, die jedoch kein Vollgeschoss einnimmt. Das Mansarddach hat den Vorteil, dass auf der Längsseite des Gebäudes - trotz dieser 3 Vollgeschosse und des ausgebauten Spitzdaches – sich optisch ein zweigeschossiger Baukörper darstellt. An den Giebelseiten wird der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünschte Wohnbebauung.

Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Geschosswohnungen dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Gebiet verbleiben oder Personengruppen sich ansiedeln, die keine Verantwortung für ein Gartengelände haben möchten. Im Geschosswohnungsbau wird ein größeres Volumen als Einfamilienhausbau angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf drei Geschosse, der Höhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet geben.

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus den 1990er Jahren wurde bereits für das Plangebiet ein kleines Siedlungszentrum mit Einzelhandel und Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Das **Wohnhaus Schleckheimer Straße 60** gehörte in der Vergangenheit zu dem Gelände einer Holzhandlung Körner. Nach Aufgabe dieser wurden für das Betriebsgelände und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche das Rahmenplankonzept Kornelimünster-West und im Weiteren der Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster-West/Schleckheimer Straße - aufgestellt. Ziel dieser Bauleitplanung war unter anderem auch die Ansiedlung eines Nahversorgers im Eckbereich Schleckheimer-Straße / August-Macke-Straße.

Dass das Haus Schleckheimer Straße 60 zukünftig, auch hinsichtlich der Vermarktung des Geländes, neben den angrenzenden Straßen auch von einem Parkplatz umgeben sein würde, war damit abzusehen.

Schleckheimer Straße

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim hat bereits am 31.10.2012 und der Mobilitätsausschuss am 15.11.2012 einen Ausführungsbeschluss zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße verabschiedet.

Geplant ist:

- Der Gehweg soll an den Haltestellen beider Fahrrichtungen verbreitert werden.
- Die Fahrbahn zwischen den Einmündungen Alfons-Gerson-Straße und Meischenfeld wird eingeeengt und der nördliche Gehweg bis zur Einmündung Alfons-Gerson-Straße verbreitert.
- Eine Mittelinsel östlich der Einmündung Meischenfeld soll zwischen Einmündung und Bushaltestelle angelegt werden. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, ins-besondere für die Schülerinnen und Schüler aus dem anliegenden Inda-Gymnasium.
- Die Ein- und Ausfahrt zum Discounter für den Lieferverkehr mit Sattelschleppern ist damit nur in bzw. aus Richtung Schleckheim möglich.

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.

Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel über die Schleckheimer Straße fahren.

Immissionsschutz:

Im Zuge des Verfahrens wurde für das Vorhaben ein schallimmissionstechnisches Prognosegutachten durch das Büro Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach erstellt. Alle angrenzenden Wohngebäude einschließlich

des noch nicht realisierten Wohngebäudes auf Flurstück 1695 wurden in diese Betrachtung mit aufgenommen. Es sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tagzeit zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind ausschließlich während des Tageszeitraumes in der Zeit von 07.00 - 20.00 Uhr vorgesehen, jeglicher Betrieb zur Nachtzeit ist nicht geplant. An Sonn- und Feiertagen öffnet die Bäckerei maximal von 08.00 – 12.00 Uhr.

Die Anlieferung des geplanten Netto-Marktes westlich des Gebäudes wird vollständig eingehaust, der Parkplatz wird asphaltiert und die Einkaufswagenbox wird dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht. Der Netto-Markt wird in dem Zeitraum von 6.00 Uhr – 20.00 Uhr, ca. 2-mal täglich beliefert. In die schallimmissionstechnische Untersuchung sind diese Werte miteingeflossen, es kommt hier zu keiner Zeit zu einer Überschreitung der Grenzwerte.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

26. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 08.05.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hidersperger,

nach dem Besuch der o.a. Anhörung und einigen Diskussionen mit weiteren betroffenen Anliegern möchten wir -als direkte Nachbarn gegenüber- einzelne gravierende Problemfelder dieser Thematik hier doch noch einmal deutlich unterstreichen:

>Die Aufteilung des früheren Lageplans (1 Discounter mit Zu-/Abfahrt zur Aug. Macke-Str.) für jetzt zwei größere Objekte (Discounter + Mehrfamilienhäuser mit 12 Mietparteien) bringt für diesen Siedlungsbereich eine weitere erhebliche Verdichtung und damit insbesondere für die direkten Anlieger weitere neue Probleme; diese Lösung ist daher absolut inakzeptabel!
>Die Enge der o.a. Supermarkt-Anlage bedingt schon bei Anlieferung mit den heute üblichen Transportern aufwendiges Hin- u. Her-Rangieren bei erheblichem Lärmpegel und wird ohne wirksame Lärmschutzmaßnahmen völlig unerträglich(!) - und das überwiegend auch schon morgens ab fünf oder sechs Uhr(!) - ergänzend zum alltäglichem Lärm eines SB-Marktes!
(>Resultierend aus der Enge könnte bei üblicher Weiterentwicklung von Transportern und Märkten in AC-Kor. schon in einigen Jahren eine zweite Supermarkt-Ruine drohen - obwohl hier für ein passendes Marktobjekt jederzeit Bedarf besteht.)

>Die jetzt geplante Zu-/Abfahrt zur Schleckheimer Str., (-eine insges. rel. enge Straße für den umfangr. PKW- und teilw. auch noch Schwerlast-Verkehr: LKW's, landw. Fahrzeuge u. viele (dt./holl./belg.) Gully-Transporte manchmal bis Mitternacht oder schon ab sechs Uhr früh, meist mit Höchstgeschwindigkeiten-) ist die nächste Haupt-Gefahrenstelle neben der häufig sehr bevölkerten Schüler-Haltestelle für das Inda-Gymnasium bei engstem Halte- u. Warteraum-Bereich, wie die auch direkt hier einfließende Kreuzung der Aug.-Macke-Str. mit dem Verkehrszufluß aus dieser sowie später noch zu erweiternden Siedlung.

(>Als Nächstes wäre dann wohl eine erhebliche Park-Einschränkung in diesem Straßenbereich bei dann resultierenden neuen Parkproblemen zu erwarten! / >Zumindest ein Verkehrs-Zu-/Abfluß des Supermarktes über die Aug.-Macke-Str. könnte diesen Engpaß schon erheblich entschärfen.)

>Die beiden Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten auf 4 Geschossen sind nur auf engstem Raum ohne richtige Auslaufmöglichkeiten für Klein-/Schul-Kinder geplant und bergen weiteres Problem-Potential für Bewohner mit Kindern (-die doch immer willkommen sein sollten-) zu 'Sozialen Brennpunkten' - wie in vielen Innenstadt-Bereichen ersichtlich. Gerade wg. der Enge-Probleme zogen doch viele Anwohner in die Außenstadt-Bereiche.
>Auch architektonisch passen die geplanten Gebäude wg. Höhe u. Enge keinesfalls hierher (alle diesbezgl. Erklärungen waren reine Mogelpackungen). Sie verschließen zudem einen möglichen Zu-/Ausgang zw. Supermarkt-Gelände und einer anderen Verkehrsanbindung (über: Aug.-Macke-Str.).

>Die geplanten Projekte -u. evtl. spätere Siedlungserweiterungen- beeinflussen zudem den gesamten Verkehrsabfluß, besonders im unteren Bereich der Schleckheimer Straße bilden sich schon jetzt häufig lange Warteschlangen.

Kurz zusammengefaßt:

>Die vorgestellten Pläne mit der erweiterten Nutzung (Markt + Wohnbereiche) bringen für alle Anlieger und zukünftigen Nutzer neue, teilw. gravierende Probleme (-s.o.-) mit sich, - insbesondere die Kombination SbMarkt-Zufahrt / BusHaltestelle / Kreuzung auf engstem Raum ist eine absolute Gefahrenstelle und eindeutig abzulehnen!

>Warum muß man denn in den Stadt-Randbereichen auch immer die gleichen Fehler bzgl. unerträglicher Verengung der Lebensbereiche wie in den Innestädten und damit weitere neue Probleme produzieren(?) - etwa nur wegen der Kapitalsituation? Die Wohn-/Lebens-Qualität der bisherigen Anlieger wird dadurch jedenfalls ständig weiter gemindert! - was auch eine zusätzliche Wertminderung der einzelnen Anliegerobjekte darstellt!

>In jedem Fall aber muß der gesamte Verkehrsabfluß von der Schleckheimerstraße wegen schon jetzt häufig langer Schlangen und wegen der weiteren Siedlungsplanungen unbedingt überarbeitet werden!

(Hier stellt sich zudem auch die Frage, warum dieser Siedlungsbereich bei schon engsten Verkehrsverhältnissen immer noch häufiger durchbrausende Schwerlast und die vielen Traktoren u.a. mit häufig ausländischen Gully-Transporten bei Höchstgeschwindigkeiten ertragen muß(?) - hier stinkt wohl etwas ganz gewaltig!)

>Insgesamt steht bei den verschiedenen Problembereichen aber eindeutig die Stadtverwaltung mit ihren Genehmigungs-Möglichkeiten in der Verantwortung.
Die Anlieger erwarten einsichtige Problemlösungen!

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.

Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel über die Schleckheimer Straße fahren.

Auf die Umbauplanung der Bushaltestelle Meischenfeld mit Querungshilfe wird verwiesen.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung (30er-Zone) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Hierzu werden die zuständigen Fachämter beteiligt.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

27. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße

Bebauungsplan

- Kornelimünster West/August-Macke-Straße -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt: Die Mehrfamilienhäuser passen absolut nicht. Der Verkehr auf der Schleckheimerstr ist nun schon zu stark. Alte Leute müssen oft sehr aufpassen für auf die andere Straßenseite zu kommen. Dasselbe gilt für die Schulkinder (schr viele).

Meine Verbesserungsvorschläge: 1-2 Familienhäuser
Vielleicht eine 30 Zone an den Haltestellen u. dem Supermarkt

Stellungnahme der Verwaltung:

Wohnhäuser:

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, ggfs. auch vermietet, bietet der Geschosswohnungsbau eine Alternative. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist in Kornelimünster und auch im Umfeld an der Schleckheimer Straße vorhanden und städtebaulich gewünscht.

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.

Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel über die Schleckheimer Straße fahren.

Auf die Umbauplanung der Bushaltestelle Meischenfeld mit Querungshilfe wird verwiesen.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung (30er-Zone) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Hierzu werden die zuständigen Fachämter beteiligt.

Es wird empfohlen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

28. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 15.05.2016

hiermit schicken möchte ich Ihnen einige Überlegungen zu dem geplanten Neubau eines Netto-Geschäftes in der Schleckheimerstrasse vorstellen.

Es ist schön im Ort nach so langer Zeit wieder ein Geschäft zu haben; es ist dabei aber sicher auch wünschenswert, einige Anregungen, die sich im Gespräch mit Nachbarn ergeben haben, zu berücksichtigen.

Wir selbst wohnen seit über 20 Jahren in Kornelimünster. Die Schleckheimer Strasse ist dort sehr stark befahren, da eine Strasse hoch zum Inda Gymnasium führt und schräg gegenüber die Zufahrt zum Neubaugebiet liegt, was schon mehrmals zu Unfällen führte. Deswegen wäre es auf jeden Fall sinnvoll, die Schleckheimerstrasse an dieser Stelle in eine 30er Zone zu verwandeln, denn die Situation wird sich durch das neue Geschäft noch weiter verschärfen, da auch noch ein zweites Neubaugebiet gebaut wird. Viele Schüler und auch kleine Kinder aus dem Neubaugebiet müssen die Strasse dort überqueren, um zur Schule oder dem Montessori Kindergarten, Gangolfsweg, zu gelangen.

Auch bei dem Bau des neuen Geschäftes ist es sinnvoll, folgende Überlegungen einzuarbeiten, um die Belastung der Anwohner zu minimieren:

- Eine Anlieferung der Waren, mit möglichst geringer Lärmbelästigung. Der Aldi z.B. hat ein volleingehaustes Anlieferungsprinzip, hierbei fahren die LKWs an eine Rampe heran, die genau auf die Entladeöffnungen der Lkws angepasst ist. Das Abladen der Ware kann auf diese Weise ohne Lärmbelästigung der Anwohner direkt im Geschäft erfolgen.
- Anliefernde LKWs werden auch in das Meischenfeld zurücksetzen müssen, eventuell mehrmals, da die Schleckheimer Strasse nicht so breit ist, das die Lkws direkt auf den Parkplatz abbiegen kann. Deswegen ist es ganz wichtig die Anlieferungszeiten zu begrenzen z.B: frühestens ab 7 Uhr morgens bis maximal 19 Uhr abends. Das wäre immerhin ein Zeitraum von 12 Stunden.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Schleckheimer Straße:

Durch den geplanten Netto-Markt mit einer geschätzten Kundenfrequenz von 650, davon die Hälfte mit dem Pkw, wird keine spürbare Verkehrszunahme erwartet.

Die Kunden, die mit dem Pkw kommen, werden vorwiegend Pendler sein, die in der Regel über die Schleckheimer Straße fahren.

Auf die Umbauplanung der Bushaltestelle Meischenfeld wird verwiesen.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung (30er-Zone) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Hierzu werden die zuständigen Fachämter beteiligt.

Anlieferung:

Die Anlieferungszone wird vollständig eingehaust werden, so dass die Nachbarschaft nicht durch Entladevorgänge gestört wird.

Anliefernde Fahrzeuge fahren aus Richtung Schleckheim kommend auf den Parkplatz und setzen dann in die Anlieferungszone zurück. (Die Ein- und Ausfahrt ist nach dem Umbau der Schleckheimer Straße mit Querungshilfe mit Sattelschleppern nur in bzw. aus Richtung Schleckheim möglich.)

Die Anlieferung ist ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig. Dies wird sowohl im Bebauungsplan als auch vertraglich geregelt.

Es wird empfohlen, den Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu folgen, die Ausbauplanung Schleckheimer Straße zur Kenntnis zu nehmen und den anderen Anregungen nicht zu folgen.

29. St. Gangolfsberg, 19.04.2016

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Kornelimünster - Schleckheimer-/August-Macke-Str.

Kritik: Es "SOLL" ein Supermarkt entstehen!

Frage:

Gibt es denn eine definitive Zusage eines "Betreibers/Händlers"?

Meines Wissens gehen die alle nicht in Orte unter 5.000 Einwohner und auch nur dann, wenn auch andere Anbieter vor Ort sind.

Dass die Lage für die "alten" Bebauungsgebiete und besonders den Ortskern, nennen wir es vorsichtig mal "ungünstig" ist, das ist ja wohl unbestritten.

Generell würden das wohl alle "Mönsteraner" sehr begrüßen!

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Grundstück August-Macke-Straße / Schleckheimer Straße besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln.

Inzwischen bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten für einen Discounter, so dass die Bauleitplanung konkretisiert werden konnte.

In Kornelimünster ist ein Lebensmittelmarkt, der die Grundversorgung sicherstellt, bisher nicht vorhanden.

Die Tragfähigkeit des Marktes wurde durch den zukünftigen Betreiber (Netto) geprüft. Auch wird die Firma Netto einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Als Einzugsgebiet wurden die Stadtteile Kornelimünster und Schleckheim mit ca. 6.000 Einwohnern berücksichtigt. Die Kundenfrequenz pro Tag wird mit rd. 650 Kunden kalkuliert. Auch im Hinblick auf den Wohngebiete im Umfeld und die gute ÖPNV-Anbindung ist der Standort geeignet.

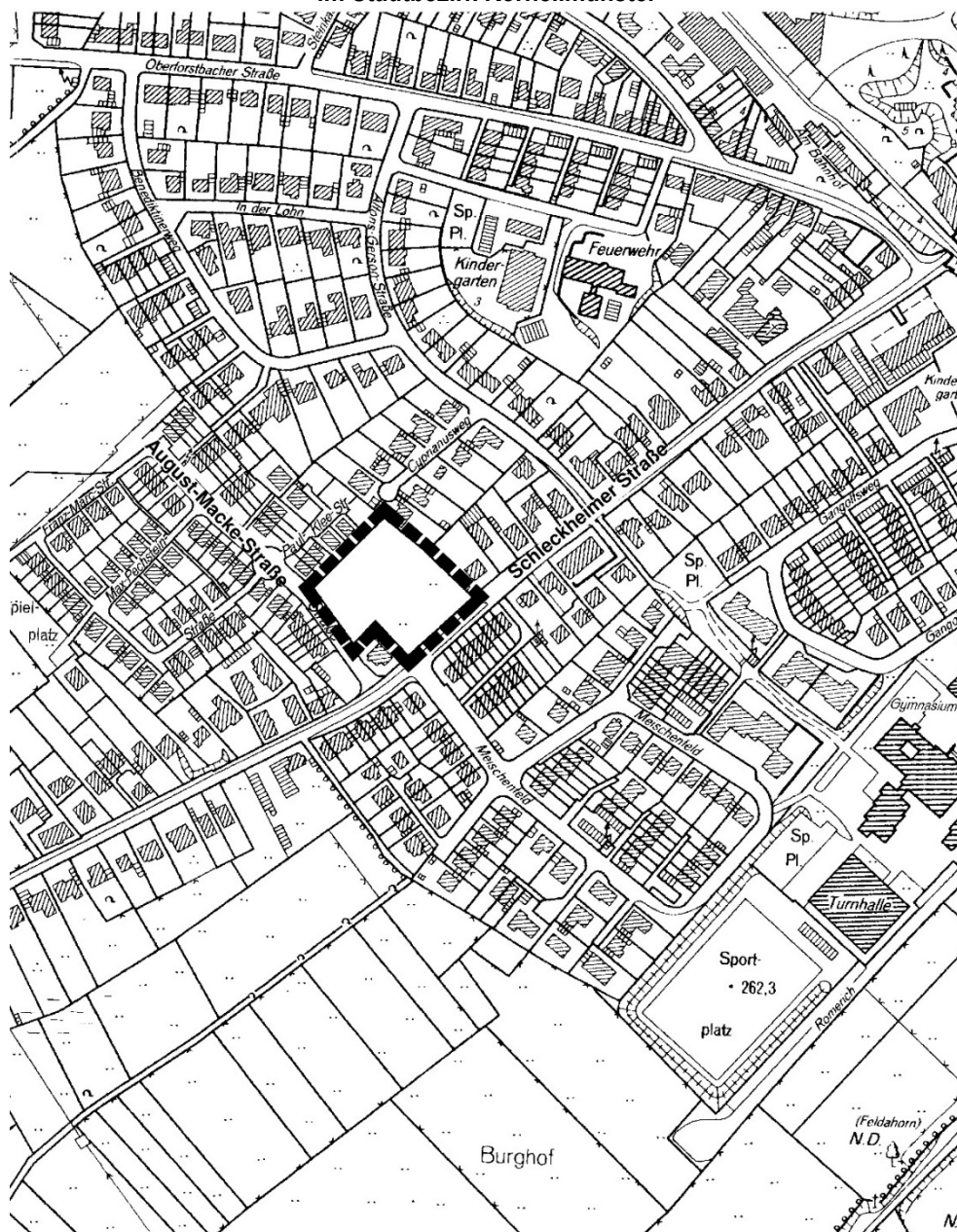
Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

Der Oberbürgermeister
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen



Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße - Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Behördenbeteiligung

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – FB 61/400 –
2. Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland
3. Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr

1. Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – FB 61/400 –, 20.04.2016

Bebauungsplan Bebauungsplan - Bebauungsplan Kornelimünster West/August-Macke-Straße

Von: Friedrich Havertz
An: Bebauungsplan, Bebauungsplan
Datum: 20.04.2016 11:29
Betreff: Bebauungsplan Kornelimünster West/August-Macke-Straße

Hallo zusammen,

Bezug nehmend auf die Anhörung der Kollegin Hildersberger vom 6.4.2016 bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.
Im Übersichtsplan des Nahversorgers liegt allerdings die Bordsteinabsenkung des Gehweg etwas versetzt zur eigentlichen Ausfahrt. Weiterhin weiß ich nicht, ob auch das Rechtseinbiegen mit anliefernden LKW gewollt ist. Dann sollte in der grafischen Darstellung die Grundstückszufahrt zur neuen Mittelinsel hin etwas verlängert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Plan wird entsprechend angepasst.

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), 13.04.2016

Bauverwaltung
- B 03/12 -

stadt aachen

Gescannt

Aachen, 13. April 2016
Hausruf: 6012
Az.: 2004-3168

15. APRIL 2016
K Ail

An
- FB 61/201, Frau Hildersperger -

Kampfmittelbeseitigung
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich - Kornelimünster West/August-Macke-Straße -
(Aktenzeichen: 35065-2014)
Aktenzeichen des KBD: Ast 64/04

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, hat zur Belastung des o. g. Bereiches mit Kampfmitteln am 26.08.2004 wie folgt Stellung genommen:

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD) zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Baubereich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gewertet werden.

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Anmerkung: Bei der Testsondierung wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird auf das als Anlage beigefügte „Merkblatt für Baugründeingriffe“ verwiesen.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen die Unterzeichnerin gerne zur Verfügung.

Merkblatt für Baugrundeingriffe

Bei bestimmten Baumaßnahmen empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD die beschriebene Vorgehensweise.

Zwingend zu beachten ist dabei:

- Der Baugrundeingriff ist sofort einzustellen, wenn sich ein Verdacht auf ein Kampfmittel ergeben hat. In diesem Fall ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu informieren.
- Der Abstand der durchzuführenden Baumaßnahme zu einem konkreten Verdacht aus der Luftbildauswertung muss mindestens 10 m betragen.

1. Spezialtiefbaumaßnahmen - Sicherheitsdetektion:

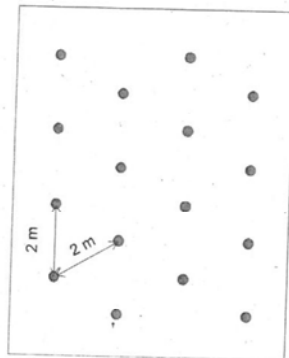
Vor der Ausführung von Spezialtiefbaumaßnahmen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere:

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten
- sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Durchführung der Sicherheitsdetektion:

- Das Abteufen der Sondierbohrungen erfolgt **durch den Bauherrn/Eigentümer**.
- Die Sondierbohrungen dürfen nur **drehend mit Schnecke** und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt.
- Die Bohrlöcher sind mit Kunststoff-Rohr (frei von Ferrometallen) zu verrohren (Innen-Durchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen von Erdreich verschlossen, Wasser im Rohr ist belanglos; Rohr 0,3m über GOK abgeschnitten).
- Die Fertigstellung der Bohrungen ist dem KBD **mindestens 3 Werktage** vorher per Fax oder Email mit dem Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ anzumelden. **Es sind alle Bohrungen, die detektiert werden sollen, gleichzeitig anzumelden.**

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe



2. Bodengutachten / Untergrunderkundungen:

Folgende Untergrunderkundungen können ohne vorherige Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden:

- Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichts der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (bis 8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.
- Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände, usw.).

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorsorglich wird in den vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag ein Hinweis über das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden so wie die beim Fund von Kampfmitteln erforderlichen Maßnahmen aufgenommen.

5. Polizeipräsidium Aachen, 28.04.2016

Bebauungsplan Bebauungsplan - Anhörung Bebauungsplan Kornelimünster West / August-Macke-Straße

Von: "Kaefer, Stephan" <Stephan.Kaefer@polizei.nrw.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 28.04.2016 17:10
Betreff: Anhörung Bebauungsplan Kornelimünster West / August-Macke-Straße
Anlagen: doc (002).pdf

Bezug: Ihr Schreiben vom 06.04.2016

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

wir weisen darauf hin, dass sich im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Discountergelände zwei Bushaltestellen befinden, die stark von den Schülern des Inda-Gymnasiums zum Schulbeginn und Schulschluss in Anspruch genommen werden. Aufgrund dessen sollten in die Planungen eventuelle frei einzusehende Stücke, im Bereich der Haltestellen, einbezogen werden (Halteverbote u.a.).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

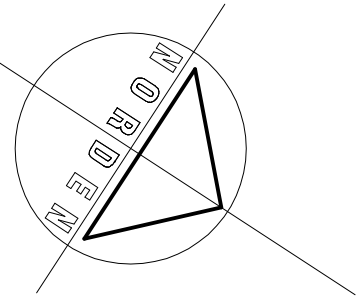
Stephan Kaefer, Polizeihauptkommissar
Polizeipräsidium Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle
Hubert-Wienen-Straße 25
52070 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für diesen Streckenabschnitt der Schleckheimer Straße mit Bushaltestelle liegen Ausbauplanungen vor.

Nachstehende Maßnahmen sind geplant:

- Der Gehweg soll an den Haltestellen beider Fahrtrichtungen verbreitert werden.
- Die Fahrbahn zwischen den Einmündungen Alfons-Gerson-Straße und Meischenfeld wird eingeeengt und der nördliche Gehweg bis zur Einmündung Alfons-Gerson-Straße verbreitert.
- Eine Mittelinsel östlich der Einmündung Meischenfeld soll zwischen Einmündung und Bushaltestelle angelegt werden. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler aus dem anliegenden Inda-Gymnasium.
- Die Ein- und Ausfahrt zum Discounter für den Lieferverkehr mit Sattelschleppern ist damit nur in bzw. aus Richtung Schleckheim möglich.



M. 1: 250

Maßnahmen:

- (1) Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirsche). Die Sträucher sollen gruppenweise gepflanzt werden.
- (2) Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirsche) und mind. 6 Hochstämme (z.B. Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche)
- (3) Intensive Begrünung der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer standortgerechten Vegetation. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 50 cm betragen.
- (4) Extensive Begrünung von Flachdächern mit einer standortgerechten Vegetation auf mindestens 350 qm. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.
- (5) Schutz des vorhandenen Laubbaumes im Garten des Wohnhauses Schleckheimer Straße 60

STADT AACHEN

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

Grüngestaltungsplan

Gemarkung Kornelimünster, Flur 1