

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1077/WP17 Status: öffentlich AZ: 35065-2014 Datum: 31.10.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28.11.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.12.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	28.11.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	06.12.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
28.11.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung								
06.12.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage (Allrisnummer 35065-2014)

- Aufstellungsbeschluss Bezirk: 03.11.2010 und PLA: 04.11.2010

- Programmberatung PLA: 27.08.2015 und Bezirk: 02.09.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit: 18.04.2016 - 23.05.2016
- Anhörungsveranstaltung: 20.04.2016

- Offenlagebeschluss Bezirk: 18.01.2017 und PLA: 09.02.2017
- Öffentliche Auslegung: 08.05.2017 – 09.06.2017

- Beschluss einer erneuten Offenlage Bezirk: 31.01.2018 und PLA: 22.02.2018 (nicht beschlossen)
- Beschluss einer erneuten Offenlage Bezirk: 09.05.2018 und PLA: 17.05.2018
- Erneute öffentliche Auslegung: 25.06.2018 – 27.07.2018 (fehlerhaft, weil nicht aktuelle Gutachten auslagen)
- Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung: 17.09.2018 – 19.10.2018

Eine erneute Offenlage wurde aus Gründen der Rechtssicherheit von der Verwaltung empfohlen. Die spezifischen Festsetzungen für einen Lebensmitteldiscounter wurden aus dem Angebotsbebauungsplan genommen. Die Umsetzung des konkreten Vorhabens soll in dem städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Verwaltung hat gemäß dem Beschluss des PLA vom 22.02.2018 nochmals die Möglichkeiten einer Umsetzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geprüft und nach wie vor das Verfahren mit städtebaulichem Vertrag empfohlen. Das weitere Verfahren ist schließlich gemäß dem Beschluss des PLA am 27.07.2018 durchgeführt worden.

2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 statt. Bei der Auslegung der Gutachten wurden an den ersten drei Tagen versehentlich nicht aktuelle Fassungen verwendet. Daher wurde die öffentliche Auslegung vom 17.09.2018 bis 19.10.2018 für die Öffentlichkeit wiederholt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 16 Eingaben ein.

Eine Eingabe beschäftigt sich mit einem Kreisverkehr am Einmündungsbereich an der Oberforstbacher Straße.

In 7 Eingaben wird die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes begrüßt und für erforderlich gehalten. Zum Teil wird die lange Dauer des Bebauungsplanverfahrens kritisiert und es wird eine zügige Umsetzung gefordert.

In 8 Eingaben wird das Bauvorhaben kritisiert, davon haben sich 6 Beteiligte bereits im vorherigen Verfahrensschritt geäußert. Sie wiederholen und ergänzen ihre Bedenken zum Wohnungsbau und zum Discounter.

Nach wie vor wird die Höhe und Dichte des Wohnungsbaus als zu mächtig betrachtet und eine Einbindung in das Umfeld bezweifelt. Die Ansiedlung eines Discounters wird größtenteils abgelehnt. Es wird der Bedarf angezweifelt. Es werden Belastungen durch Verkehr, Lärm, Licht, Geruch und der Baustruktur vorgetragen, die einer angemessenen städtebaulichen Einfügung eines Lebensmittelmarktes in das Wohngebiet entgegenstehen würden. Die vorgelegten Gutachten und die daraus entwickelten Maßnahmen werden in Zweifel gezogen und als abwägungsfehlerhaft bezeichnet.

Bei der Wiederholung der erneuten Offenlage gingen 2 Eingaben ein, die sich auf das Verfahren beziehen und bei der Offenlage Mängel anzeigen.

Eine Nacharbeitung oder Überarbeitung der Gutachten ist nicht erforderlich. Insgesamt kommen alle Untersuchungen dazu, dass die Nutzung eines Discounters mit den Anforderungen des Wohnumfeldes verträglich ist. Auch die Anregungen zur Größe und Höhe des Wohnungsbaus begründen keine Änderung des städtebaulichen Konzeptes. Die rechtlichen Anforderungen bei der Öffentlichkeitsbeteiligung sind erfüllt worden.

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

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden

Parallel wurden mit Schreiben vom 03.07.2018 insgesamt 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 4 davon haben eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgetragen.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus dem 1990er Jahren wurde der Grundstein für eine Siedlungsentwicklung in westlicher Richtung gelegt. Durch die Bauleitplanverfahren zwischen Oberforstbacher Straße und Schleckheimer Straße ist Planungsrecht für insgesamt 250 Wohneinheiten geschaffen worden, wodurch die Ansiedlung von über 750 Menschen ermöglicht werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Kreuzungsbereich Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße / Meischenfeld inmitten des Siedlungsschwerpunkts und seiner sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr ist die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Ergänzung durch Wohnungsbau möglich und wünschenswert. Der geplante Einzelhandel soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den Bedarf der Wohnbevölkerung von Kornelimünster und Schleckheim mit Gütern des täglichen Bedarfs auf kurzem Wege langfristig zu decken und damit auch die Entwicklung des Siedlungsbereichs Kornelimünster-West fördern und stärken. Die Ansiedlung von Geschosswohnungsbau ist nicht nur an dem Siedlungsschwerpunkt städtebaulich angemessen.

Geschosswohnungsbau und wie hier mit 20 % geförderten Wohnungen trägt zu einem notwendigen Maß eines Wohnungsmix in dem vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Bereich bei.

Seit Aufstellung der Rahmenplanung hat es sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht ergeben, dass ein Vorhabenträger das gesamte Plangebiet entwickeln und sowohl Wohnungsbau als auch den Einzelhandel umsetzen konnte. So konnte das städtebauliche Ziel nur mit der Vorgabe eines Mischgebietes aufrechterhalten werden. Bei fast gleichwertigem Vorhaben mit zwei Grundstückseigentümern ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht umsetzbar. Es wurde daher ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag erarbeitet.

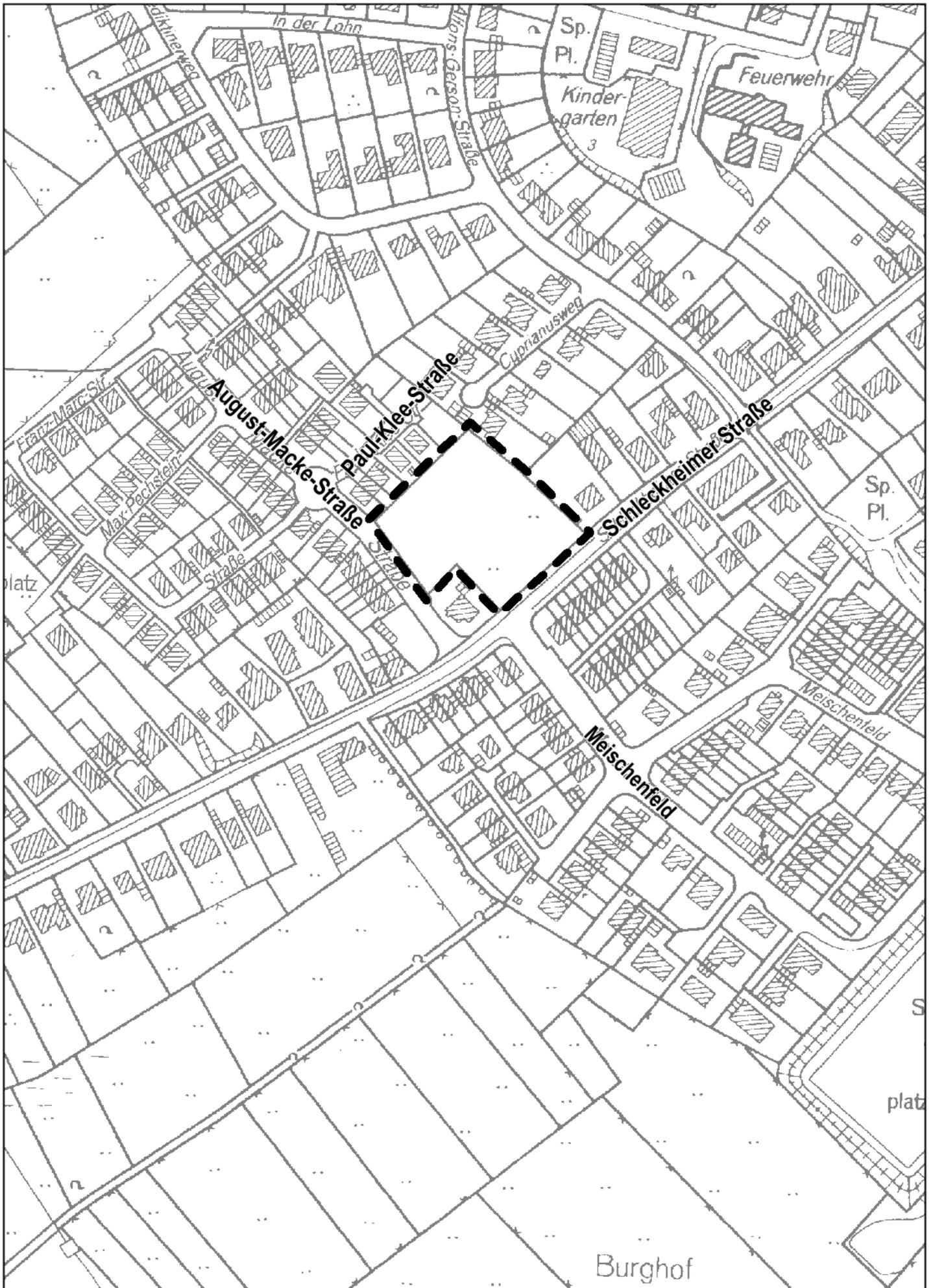
Der Angebotsbebauungsplan kann nur allgemeine Festsetzungen für ein gegliedertes Mischgebiet treffen. Für die Umsetzung der Vorhaben werden zwei städtebauliche Verträge mit zwei unterschiedlichen Eigentümern für den Lebensmitteldiscounter und für den Wohnungsbau abgeschlossen. Die städtebaulichen Verträge werden nur unterzeichnet, wenn die zukünftigen Eigentümer die entsprechenden Auflassungsvermerke im Grundbuch vorweisen können. Der Satzungsbeschluss wird zur Beratung im Rat nur durchgeführt, wenn die städtebaulichen Verträge unterzeichnet sind.

Der Vorhabenträger des Discounters verfolgt das Ziel, gleichzeitig mit den Beratungen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes den Bauantrag zu stellen, um bei erfolgtem Beschluss und Veröffentlichung zeitnah die Genehmigung zu erhalten. Die Bebauung kann Mitte nächsten Jahres beginnen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Grüngestaltungsplan

Bebauungsplan - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße -



Bebauungsplan - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße -



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

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



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sinne der als Anlage beige-fügten „Sortimentsliste Aachen“
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 darf die festgesetzte Grundflä-chenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

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

2.3 Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verste-hen. Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.

2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen, Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden. Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des da-runter liegenden Geschosses abrücken.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Flächen für den ruhenden Verkehr

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

5. Nebenanlagen

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

6. Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A 1 ist eine Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) anzulegen. Die Sträucher sollen gruppenweise gepflanzt werden.
- 6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A 2 ist eine Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) anzulegen. In diese Gehölzpflanzung sind mind. 6 Hochstämme (z.B. Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche) - vorzugsweise entlang der Schleckheimer Straße - mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) und mit Ballen 3 x versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Im Mischgebiet MI 2 sind die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 50 cm betragen.
- 6.4 Im Mischgebiet MI 1 sind die baulichen Anlagen mit einer standortgerechten Vegetation auf mindestens 350 qm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

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

Im Mischgebiet MI 2 sind Satteldächer, Mansarddächer und Flachdächer zulässig.

2. Einfriedungen

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

3. Werbeanlagen

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

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 12.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - als Satzung beschlossen hat.

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

Aachen, den 13.12.2018

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

- Lebensmittel, Getränke
 - Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke* und Tabakwaren (WZ 47.11) *Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkefachmarktes nicht nahversorgungsrelevant
 - Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- Drogerie, Kosmetik
 - kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel (WZ 47.75) einschließlich Putz- u. Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62)

Zentrenrelevante Sortimente

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

- Bücher (WZ 47.61)
- Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)
- Schuhe, Lederwaren (WZ 47.72)
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (47.59.9)
- Haushaltsgegenstände
 - Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
 - Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
 - Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
 - Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
 - Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
- Foto, Optik
 - Augentoptiker (WZ 47.78.1)
 - Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunst, Antiquitäten
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen,
 - Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
 - Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
 - Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- Spielwaren, Bastelartikel (WZ 47.65)
- Musikalienhandel
 - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)

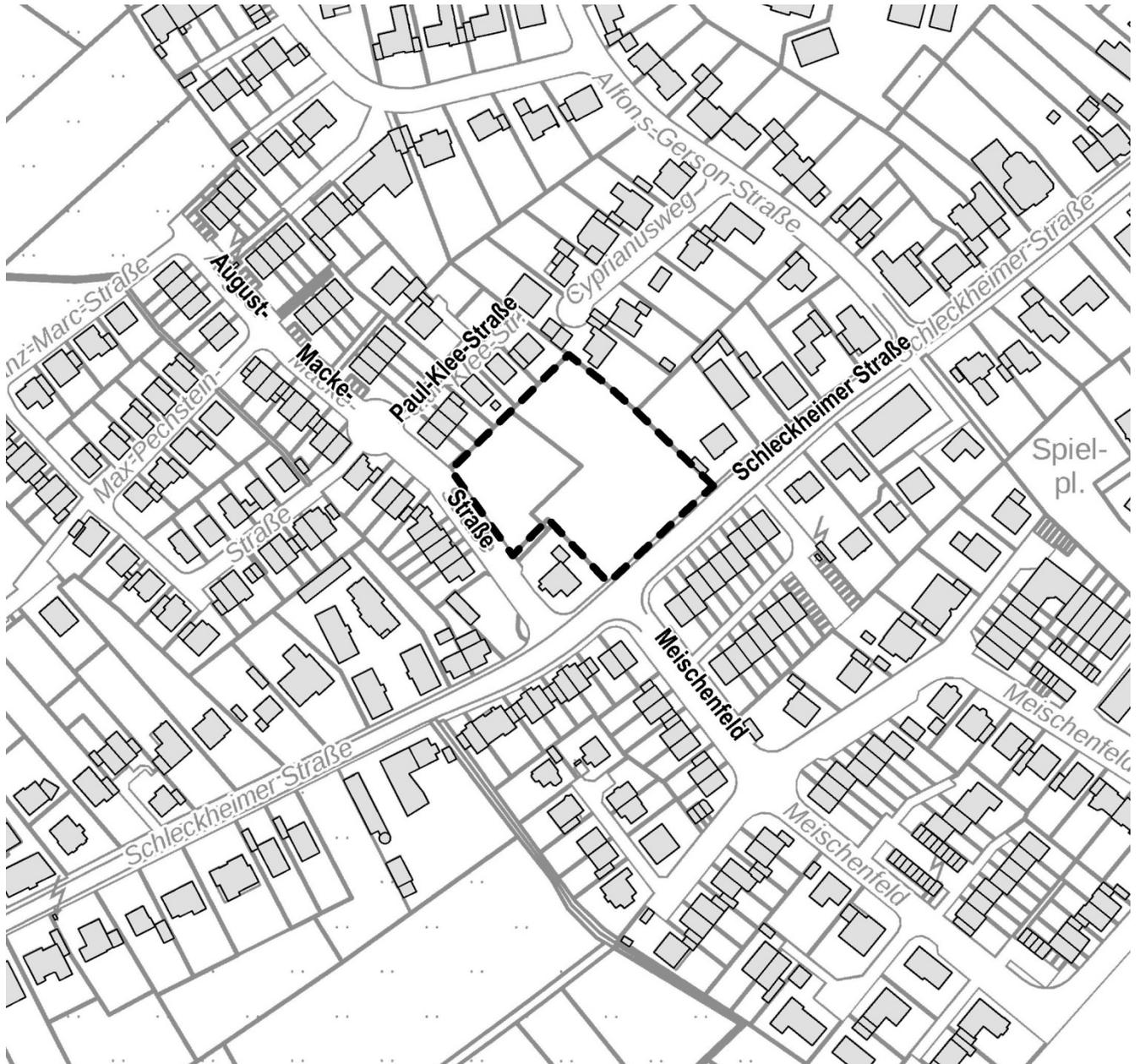
- Uhren, Schmuck (WZ-Nr. 47.77)
- Sportartikel
 - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten) (WZ 47.64.2)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

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

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

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



Lage des Plangebietes

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes	1
1.2	Regionalplan	1
1.3	Masterplan Aachen*2013.....	1
1.4	Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen	2
1.5	Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen	2
1.6	Bestehendes Planrecht.....	2
1.7	Verfahren nach § 13a BauGB	2
1.8	BauGB Novelle 2017	3
2.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.1	Allgemeine Ziele und Anlass.....	4
2.2	Städtebauliches Konzept und geplantes Bauvorhaben	4
2.3	Jugend- und Familienfreundlichkeit	5
2.4	Freiraumkonzept	6
2.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
3.	Zukünftig geplante Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4	Ruhender Verkehr und Nebenanlagen	8
3.5	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
3.6	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
3.7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW	9
3.8	Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)	10
4.	Wesentliche Umweltbelange und Auswirkungen der Planung	10
4.1	Schutzgut Mensch	11
4.2	Schutzgüter Landschaft / Natur / Artenschutz.....	13
4.3	Schutzgut Boden.....	13
4.4	Schutzgut Wasser	14
4.5	Schutzgut Lufthygiene/Stadtklima.....	15
4.6	Schutz Kultur- und Sachgüter	15
4.7	Bewertung der Umweltbelange	15
5.	Auswirkungen der Planung	15
6.	Kosten	16
7.	Plandaten	16

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Aachen-Kornelimünster-Walheim im Westen von Kornelimünster. Das Gebiet liegt im Eckbereich Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße umfasst die Grundstücke, Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Nr. 1535, 1695 und 1698 mit einer Größe von rd. 5.170 m².

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

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



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

1.2 Regionalplan

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

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

1.3 Masterplan Aachen*2013

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem.

§1(6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen. Er soll mögliche Perspektiven und Impulse für eine räumliche Entwicklung aufzeigen und erfüllt dabei die Funktion eines strategischen Instrumentes. Für den betreffenden Bereich wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder Wohnen, Lebensumfeld, sowie Stadt-Bau-Kultur gesehen.

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

Das Handlungsfeld Lebensumfeld betrachtet unter anderem die sozial-gerechte Stadt, wobei Kornelimünster einen Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf darstellt. Das Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur sieht unter dem Aspekt der kompakten und gemischten Stadt die Förderung neuer Nutzungsmischungen und einem Entgegenwirken möglicher Entflechtungen. Als identitätsstiftende Stadt ist die Identität der Stadtteile zu sichern.

1.4 Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen

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

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

Entwurf Flächennutzungsplan Aachen*2030

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

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Darstellung „Gemischte Baufläche“ wird in der Überarbeitung des Vorentwurfes FNP Aachen*2030 entlang der Schleckheimer Straße erweitert und fasst die Fläche der hier in Rede stehenden Planung mit ein. Die zukünftige Planung wird sich aus dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan herleiten.

1.5 Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen

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

1.6 Bestehendes Planrecht

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

1.7 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da es sich um eine Innenbereichslage handelt. Ebenso wird die Voraus-

setzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt, da das gesamte Plangebiet nur ca. 5.160 m² groß ist. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

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

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

Das Gebiet gliedert sich in zwei Bereiche mit zwei Eigentümern. Der nordöstliche Bereich mit dem geplanten Discounter wird von einer Projektentwicklungsgesellschaft (FN Projekt GmbH, Bornheim) entwickelt. Entlang der August-Macke-Straße ist zusätzlich eine Wohnbebauung geplant. Bauherr ist die Sparkassen-Immobilien-GmbH.

Da der Anlass der Bebauungsplanaufstellung somit bereits konkrete Nutzungen aufweist, werden die Planinhalte ergänzend in städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB verankert.

1.8 BauGB Novelle 2017

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist mit Beschluss des Planungsausschusses vom 27.08.2015 förmlich eingeleitet worden. In der Zeit vom 18.04.2016 bis 29.04.2016 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) sowie der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt worden. Darüber hinaus ist die interessierte Öffentlichkeit im Rahmen einer Anhörungsveranstaltung am 20.04.2016 über die Bauleitplanung informiert worden. Der Planungsausschuss (09.02.2017) sowie die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim (01.02.2017) haben sodann im Februar 2017 die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße hat in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 stattgefunden. Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 245c (1) S.1 BauGB nach den vor dem 13.5.2017 geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen.

Erneute Offenlage

Aufgrund der aus der Nachbarschaft vorgebrachten Bedenken wurden weitergehende Untersuchungen zum Verkehr, zum Lärm und zur Tragfähigkeit des Discounters durchgeführt. Zusätzlich wurden auch die bisherigen Festsetzungen nochmals geprüft, welches zu den nachstehenden Anpassungen geführt hat:

- In den schriftlichen Festsetzungen sollen die Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen im auf Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment in der „Aachener Liste“ als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, beschränkt werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung zu der Einzelhandelsnutzung mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gestrichen werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung zu den Stellplätzen und Einkaufswagen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.
- Im Rechtsplan soll die Festsetzung zu den Stellplätzen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.
- Im Rechtsplan soll die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage im MI 2 um rd. 3,0 m in Richtung Norden verschoben werden.

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

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Allgemeine Ziele und Anlass

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

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

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

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

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

2.2 Städtebauliches Konzept und geplantes Bauvorhaben

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

Auf dem Geländeteil, der von der Schleckheimer Straße erschlossen ist, ist aufgrund der überörtlichen Funktion der Schleckheimer Straße die Eignung für eine höhere Frequentierung gegeben. Geplant ist – nach dem derzeit vorliegenden Konzept – ein eingeschossiger Baukörper für einen Discountmarkt im Gebiet MI 1, der aufgrund der Hanglage weitgehend

rückwärtig in das Gelände eingegraben wird, so dass der Baukörper von Norden nicht sichtbar ist. Damit kann die Massigkeit dieses gewerblich genutzten Gebäudes reduziert und in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur (Paul-Klee-Straße) relativ gut integriert werden. Durch die starke Hanglage wird das Gebäude des Lebensmitteldiscounters ca. 3,6 m tiefer liegen als die geplante Wohnbebauung an der August-Macke-Straße. Zur Nordostseite kann das Marktgebäude nicht vollständig eingegraben werden, da an dieser Seite ein Fluchtweg notwendig ist.

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

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

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

2.3 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Der geplante Siedlungsschwerpunkt befindet sich in integrierter Lage. Es ist aus den benachbarten Wohngebieten sehr gut fußläufig zu erreichen. Die aktuellen Baumaßnahmen zur Bushaltestelle Meischenfeld, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, inklusive Querungshilfe an der Schleckheimer Straße dienen der Schulwegesicherung.

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

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

Im Gebiet besteht kein Bedarf für einen öffentlichen Kinderspielplatz noch für eine Tageseinrichtung für Kinder.

Demnach muss der durch die geplante Wohnbebauung ausgelöste, um 50 % reduzierte Bedarf an öffentlicher Kinderspielfläche, abgelöst werden, da die Schaffung eines neuen Kinderspielplatzes wegen des in unmittelbarer Nähe liegenden Kinderspielplatzes an der Max-Pechsteinstraße, nicht sinnvoll ist. Bei 12 Wohnungen werden je 2 Kinder angesetzt, so dass 24 Kinder mit je 10 m² eine Fläche von 240 m² auslösen. Die Fläche kann um 50 % reduziert werden. Der erforderliche Ausgleichsbetrag wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.4 Freiraumkonzept

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

2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

3. Zukünftig geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Ziele der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) vorgesehen.

In der Rahmenplanung Kornelimünster West, die bereits in den 1990er Jahren aufgestellt wurde, sollten die dort geplanten und inzwischen teilweise realisierten Siedlungserweiterungen einen Siedlungsschwerpunkt an der Schleckheimer Straße im Bereich des Plangebietes erhalten. Für die bestehende und neu hinzukommende Wohnbevölkerung sollte in fußläufiger Entfernung ein kleines untergeordnetes Zentrum mit Nahversorgungsfunktionen wie z.B. Einzelhandel, wohnverträgliches Gewerbe, Dienstleistungen und/oder Gastronomie entwickelt werden. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass ein Betreiber für eine gemischte Nutzung innerhalb von Gebäuden nicht gefunden werden kann. Das Ziel eines untergeordnetes Siedlungszentrum im Nahbereich von Einfamilienhausgebieten zu entwickeln, ist trotzdem aufgrund der zunehmenden Anzahl der dort lebenden Menschen und der nicht mehr fußläufigen Entfernung zu bestehenden Dienstleistungen und Geschäften des täglichen Bedarfs nach wie vor gewünscht. Diesem wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) entsprochen. Eine Gliederung des Mischgebietes ermöglicht es, dass in den jeweiligen Teilbereichen entweder das Wohnen oder das Gewerbe überwiegt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Gebiet MI 1 ein größerer eingeschossiger Baukörper, der sich für eine Einzelhandelsnutzung eignet, zulässig. Die Festsetzungen für das Gebiet MI 2 lassen u.a. auch einen Geschosswohnungsbau zu. Die für ein Mischgebiet typische Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt ermöglicht. Auch ein Lebensmittelmarkt bzw. ein Discounter ist ein Gewerbebetrieb, der – soweit er nicht großflächig ist (< 800 m² Verkaufsfläche) – in einem Mischgebiet zulässig ist. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird sichergestellt, dass der gewerbliche Anteil im gesamten Siedlungsbereich Kornelimünster-West eine untergeordnete Bedeutung hat.

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

die auch zum Teil zentrenrelevant sein kann, wird bei Discountern oder Nahversorgungsmärkten in geringem Maß (z.B. Aktionsware von Kaffeeanbietern) üblicherweise angeboten.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Im Gebiet MI 2 werden Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die zulässigen Traufhöhen nehmen mit rd. 7,0 m über Straße den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung auf. Eine durchgängige Traufhöhe entlang der Straße ist ein typisches Element einer städtebaulichen Einheitlichkeit, was damit aufgenommen werden soll.

Die zulässige Gebäudehöhe (Gh) kann aufgrund der geplanten dreigeschossigen Bauweise den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung überschreiten. Das dritte Vollgeschoss liegt im Mansarddach. Die Begrenzung der Gebäudehöhe (Gh) stellt sicher, dass kein weiteres Vollgeschoss errichtet werden kann. Auf die Ausführungen zum Punkt 2.2 Städtebauliches Konzept wird hingewiesen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

3.4 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

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

Im Gebiet MI 2 werden die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer Tiefgarage (TGA) unterbaut werden können und deren Zufahrt entsprechend festgesetzt. Zusätzlich ist an der Nordseite des geplanten Gebäudes eine Garage zulässig. Nebenanlagen werden im Gebiet MI 2 zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich ausgeschlossen und sind somit nur seitlich der Hauptgebäude und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder.

3.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Gemäß dem Grüngestaltungsplan ist vorgesehen:

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

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

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

3.6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

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

3.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Dachform und Dachneigung

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

Im Gebiet MI 1 werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zugelassen.

Einfriedungen

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

Werbeanlagen

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

3.8 Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)

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

Sozial geförderter Wohnungsbau und Kinderspielplatz

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

Discounters

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

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

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

Wohnbebauung

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

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

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

4. Wesentliche Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

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

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung, wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

4.1 Schutzgut Mensch

Verkehr

Zur Offenlage wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zu der verkehrlichen Situation (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 22.09.2016) erstellt. Diese wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmal überarbeitet und ergänzt (Verkehrsuntersuchung, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 05.02.2018). Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes 974 „Kornelimünster-West/ August Macke-Straße“ auf das umliegende Straßennetz und insbesondere auf die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld ermittelt und dargestellt.

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

Als Einzugsgebiet für den Discountmarkt wurden Kornelimünster und Schleckheim mit einem Bevölkerungspotential von 4.738 Einwohnern berücksichtigt. Ca. 3.343 EW (70 %) wohnen im Stadtteil Kornelimünster. Der MIV-Anteil wurde für die beiden Orte differenziert angesetzt. Für Kornelimünster wurde ein MIV-Anteil von 65% angenommen, da die Kunden der umliegenden, dichten Wohnbebauung den Standort bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad etc. erreichen können. Für den entfernter liegenden Stadtteil Schleckheim wurde der MIV-Anteil entsprechend höher, mit 90%, angenommen. Anteilig gemittelt ergibt sich daraus ein MIV-Anteil aller Kunden von 72,5%, aufgerundet: 75%.)

Gemäß einer Umsatzprognose für den Discounter wird ausgehend von 3,4 Mio. € Jahresumsatz, 303 Öffnungstagen/ Jahr und einem betriebsformtypischen Bon von 17 € je Einkauf ein durchschnittliches Aufkommen von ca. 660 Kunden/ Tag – gemäß gutachterlicher Einschätzung (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) – erwartet.

Die mittlere Pkw-Besetzung wurde mit 1,3 Kunden/Pkw angenommen. Weiterhin ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass 20% dieser MIV-Kunden den Standort als Zwischenziel, auf dem Weg zu einem weiteren Ziel, anfahren (Mitnahmeeffekt). Die Wirtschaftsverkehre werden mit 14 Kfz-Fahrten/Tag angenommen.

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

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

Die knotenstrombezogenen Verkehrsbelastungsdaten für die Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld wurden aktuell an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, 05.09.2017) erhoben. Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Zur Sicherer Seite hin wurde dennoch eine Trendprognose auf das Jahr 2030 für die Schleckheimer Straße berücksichtigt.

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

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

Weiterhin liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem sind östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsfachmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinsel) geplant. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler. Die Fahrstreifenbreite im Bereich der Querungshilfe beträgt 3,25m. Die Querungshilfe ist 2,50m breit. Gemäß den prognostizierten Verkehrsbelastungen durchfährt über den 12h-Zeitraum - fahstreifenbezogen - im Mittel alle 23 sec., in der nachmittäglichen Spitzenstunde alle 16 sec., ein Fahrzeug den Bereich der Querungshilfe. Unter Berücksichtigung einer reduzierten Fußgänger-Schrittgeschwindigkeit von 1,0m/sec. würde das Queren eines Fahrstreifens ca. 3,5 sec. in Anspruch nehmen. Aufgrund der mittleren Zeitlücken von 16 – 23 sec. ist ein Queren der Fahrbahn in diesem Bereich auch für Fußgänger mit geringer Schrittgeschwindigkeit in der Regel unkritisch.

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

Immissionsschutz - Geräusche

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

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

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

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

Mit Angaben zu den relevanten Geräuschquellen des Einzelhandelsvorhabens (mit Kunden- und Mitarbeiterverkehr, Anliefer- und Entsorgungsverkehr, Ladevorgänge und technische Anlagen und Backshop) wurden die Beurteilungspegel nach TA Lärm bezogen auf 8 maßgebliche Immissionsorte für einen Werktag mit hoher Auslastung ermittelt. Die geplanten Bauvorhaben können aus schalltechnischer Sicht unter nachstehenden Randbedingungen realisiert werden:

Einzelhandel

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt
- Einhausung (Abdeckung) des Anlieferbereichs des Discountmarktes auf min 15m Länge. Ein Tor ist nicht erforderlich
- Betriebszeit Discountmarkt und Backshop maximal von 6.00 - 22.00 Uhr und eine Ladenöffnungszeit maximal von 7.00 bis 20.00 Uhr.
- Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Straße 60. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach

ZTVLsw 06 ausgeführt werden. Wegen des nach NW deutlich ansteigenden Geländes wird die Lärmschutzwand umgehend in das Gelände bzw. die Hangstützmauer übergehen.

- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen ($L_{WA \max}$ je Einzelanlage= 68 dB(A).

Wohnbebauung

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

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

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

Geruchsimmissionen

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

Lichtimmissionen

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

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

4.2 Schutzgüter Landschaft / Natur / Artenschutz

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

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

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

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

4.3 Schutzgut Boden

Geologische Situation

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

Gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ ist das in der Gemarkung Kornelimünster liegende Bauvorhaben einem Gebiet der Erdbebenzone 2, der Untergrundklasse R und der Baugrundklasse C zuzuordnen. Im Plangebiet liegen keine schutzwürdigen Böden vor, da vor allem durch die ehemalige Holzhandlung die ursprünglichen Böden in ihrem Bodenaufbau bereits entfernt oder zumindest erheblich geschädigt wurden. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel vor. Vorsorglich wird dennoch in den städtebaulichen Vertrag ein Hinweis über das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden sowie die bei einem Fund von Kampfmitteln erforderlichen Maßnahmen aufgenommen.

Altlasten

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

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

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

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

Maßnahmen:

Bei den auf offenen Bodenflächen (u.a. Gärten, Grünflächen) aufzubringenden Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu beachten, dass die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 Bosch 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 Bosch die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der Bosch einhalten.

4.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach dem Wasserhaushaltsgesetz definierten Schutzgebiet (Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet). Es liegt eine Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung vor (GEO CONSULT, Overath, 22.08.2014) für den geplanten Einzelhandelsstandort vor. Zum Zeitpunkt der Felderkundungen am 08.08.2014 wurde durch Bohrlochmessungen kein Wasserspiegel festgestellt.

Im Nahbereich des Bauvorhabens liegt eine Grundwassermessstelle mit folgenden Daten:

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

Nach Auswertung der hydrogeologischen Situation bewegt sich der oberste, durchgängige Grundwasserhorizont innerhalb von Kluft- und Schichtflächen des Festgesteins in größerer Tiefe unter GOK und bleibt für die geplante Bebauung ohne negative Einflüsse. Nach länger andauernden Niederschlagsperioden bzw. Starkregenereignissen können sich im anstehenden Untergrund bereichsweise Staunässe- bzw. Schichtwasserbereiche bilden. Dem anstehenden Untergrund ist auf-

grund der Ergebnisse der durchgeführten Sickerversuche ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_f=10^{-7}$ m/s zuzuweisen. Eine druckwasserdichte Ausbildung von erdberührten Bauteilen wird daher erforderlich sein.

Entwässerung

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

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

4.5 Schutzgut Lufthygiene/Stadtklima

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

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

4.6 Schutz Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Baudenkmäler und keine bekannten Bodendenkmäler.

4.7 Bewertung der Umweltbelange

Anlass des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Discounters) an der Schleckheimer Straße, um die Grundversorgung der Bevölkerung in Kornelimünster zu sichern. Ergänzend dazu sind 2 Mehrfamilienhäuser an der August-Macke-Straße geplant. Für den Planbereich besteht schon seit Jahren das Ziel, an dieser Stelle eine für Kornelimünster wichtige Nahversorgung anzusiedeln. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit Jahren brach und stellt heute einen Missstand dar. Aufgrund der integrierten Lage und der gewerblichen Vornutzung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Auf der Grundlage der vorstehend detailliert dargestellten Ergebnisse der fachgutachtlichen Untersuchungen sind bei Umsetzung des Vorhabens keine wesentlichen Auswirkungen – bei Berücksichtigung der benannten Randbedingungen – auf die Umweltschutzgüter zu erwarten. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einem höheren Versiegelungsgrad und dadurch bedingt zu einer Zunahme von klimatisch ungünstigen Aufheizflächen kommen. Dem soll durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

5. Auswirkungen der Planung

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

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

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

6. Kosten

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

7. Plandaten

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

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 12.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - als Satzung beschlossen hat.

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

Aachen, den 13.12.2018

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

**Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge
über die Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplans Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße –
im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 und
vom 17.09.2018 bis 19.10.2018)**

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

Eingaben zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 25.06.2018 bis zum 27.07.2018:

1. Abteigarten, 26.07.2018
2. An der Birk, 26.07.2018
3. August-Macke-Straße, 26.07.2018
4. Korneliusmarkt, 26.07.2018
5. Korneliusmarkt 52, 27.07.2018
6. Korneliusmarkt 54, 27.07.2018
7. Niederforstbacher Straße, 26.07.2018
8. Paul-Klee-Straße, 26.07.2018
9. Paul-Klee-Straße, 22.07.2018
10. Paul-Klee-Straße, 24.07.2018
11. Schleckheimer Straße, 27.07.2018
12. Schleckheimer Straße, 17.07.2018
13. Schleckheimer Straße, 17.07.2018
14. Schleckheimer Straße, 09.07.2018
15. Schleckheimer Straße, 03.07.2018

Eingaben zur Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung

16. Rolandstraße, Stolberg, 16.10.2018
17. Schleckheimer Straße, 16.10.2018
18. Schleckheimer Straße, 18.10.2018

1. Öffentlichkeit Abteigarten, 26.07.2018

Planverfahren: Kornelimünster West August - Macke Str. Bebauungsplan 974

Kritik: Der Bau sollte endlich in die Tat umgesetzt werden. Ein Lebensmittelmarkt ist für die Bewohner von Kornelimünster sehr wichtig. Gerade für ältere Menschen, sowie Mütter mit Kindern und alle die nicht so einfach eigenständig in den Nachbarort fahren können um einzukaufen. Der Nachteil den die Anwohner in dem Gebiet zu befürchten haben ist, meines Erachtens, minimal. Die Vorteile überwiegen definitiv die Nachteile!!!

Zustimmung: es eine Planung für einen Lebensmittelmarkt in diesem Gebiet gibt. Er ist UNBEDINGT notwendig!

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung zu 1:

Ziel der vorliegenden Planung ist die zeitnahe Realisierung der notwendigen Nahversorgung.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

2. Öffentlichkeit An der Birk, 26.07.2018

Planverfahren: Kornelimünster West Bebauungsplan 974

Kritik:

Zustimmung: da der Netto preiswerte Lebensmittel hat, für Rentner und Alleinerziehende ohne Auto.

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung zu 2:

Ziel der vorliegenden Planung ist die zeitnahe Realisierung der notwendigen Nahversorgung.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

3. Öffentlichkeit August-Macke-Straße, 26.07.2018

B-Planes 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen in der August-Macke-Straße 15, 52076 Aachen und direkt gegenüber vom Plangebiet. Hiermit bringen wir folgende Einwendungen vor:

1. Discounter und Bäckerei

Ich sehe diese städtebauliche Vertretbarkeit hier nicht gegeben, da es in Kornelimünster andere Flächen in der Nähe bereits angesiedelten Gewerbes gibt. Des Weiteren gibt es aus jeder Richtung, aus der man nach Kornelimünster fahren kann, Einzelhandel und Discounter. In Oberforstbach (Westen) gibt es einen Netto, Lidl und Aldi. In Walheim (Süden) gibt es einen Rewe und einen 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. Kunden die mehr als 200 m entfernt wohnen, werden mit dem PKW den Einkauf erledigen, und dann ist es egal, wo der Einkauf erledigt wird. Es wohnen nur etwa 400 Personen innerhalb dieses Bereiches. Da in Kornelimünster hauptsächlich gewohnt wird und die meisten Anwohner außerhalb von Kornelimünster arbeiten, bringen diese ihren Einkauf auf dem Nachhauseweg mit. Wäre ein marktwirtschaftlicher Bedarf da, dann hätte ein Anbieter längst ein Geschäft eröffnet. Das letzte Geschäft auf der Schleckheimer Straße am Steinkaulplatz hat vor mehr als 6 Monaten geschlossen. Seitdem gibt es keinen Interessenten für das Geschäftslokal, weil kein Bedarf existiert und seitens möglicher Interessenten/Dienstleister kein Bedarf gesehen wird.

Genauso die Bäckerei, die mit dem Discounter eröffnet werden soll. Es gibt bereits zwei Bäckereien von namhaften Aachener Firmen in Kornelimünster. Hier soll unnötigerweise ein weiterer Wettbewerber zu Lasten der vorhandenen Bäckereien etabliert werden. Dies hat mit freier Marktwirtschaft nichts zu tun. Wenn es einen Bedarf für einen weiteren Bäcker geben würde, dann hätte bereits eine der Bäckereiketten dies genutzt.

Was passiert mit der Immobilie, wenn der Dienstleister das Geschäft aufgibt? Wird es leer stehen, so wie die anderen Immobilien in Kornelimünster?

2. Lärmbelästigung

Ein weiteres Problem sehe ich in der Lärmbelästigung durch den Discounter und den Backshop. Ich habe selbst einige Zeit in direkter Nachbarschaft zu einer Bäckerei gewohnt und weiß wie die Belästigung durch Lärm und Kunden sein kann. Selbst Flüsterasphalt verhindert nicht den Lärm, den eine Vielzahl von Motoren von startenden PKW, zuschlagende Autotüren und Einkaufswagen machen. Die Rollgeräusche eines LKWs sind eher gering, im Vergleich zum Geräusch eines Dieselmotors der fährt oder startet und das vielleicht noch zu Ruhezeiten. 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. Laut dem schalltechnischen Gutachten gibt es keine eindeutigen Prognosen zu den bevorstehenden KFZ-Fahrten. Die Zahlen variieren um ca. 240 Fahrten. Damit sind Abwägungsdefizite zu befürchten.

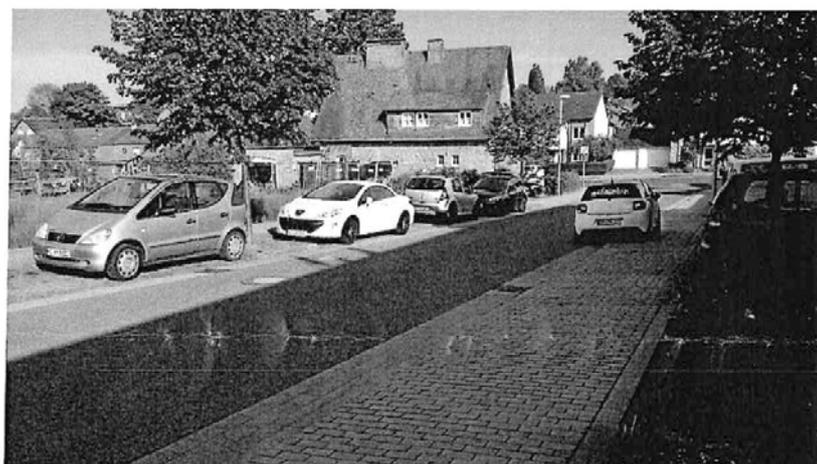
3. Festsetzungen im B-Plan-Entwurf

Das gesamte Plangebiet wird als zwei Mischgebiete MI1 und MI2 ausgewiesen. Für MI2 wird die Nutzung nicht noch weiter eingeschränkt. Somit sind sogar weitere Gewerbe- und Handelsbetrieb entlang der August-Macke-Straße möglich. Allein die Parkplatzsituation würde noch weiter verschärft werden. Mittlerweile wird regelmäßig in der Woche und insbesondere am Wochenende beidseitig der August-Macke-Straße geparkt, da schon bestehenden B-Plan 840 zu wenige Parkplätze ausgewiesen wurden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe in M12 überschreitet deutlich die Höhe der Häuser an der Paul-Klee-Straße und dem Haus Schleckheimer Str. 60. Nach unserer Ermittlung überschreitet der First die Verbindungslinie der Firste (der bestehenden Gebäude) um bis zu 2,8 m. Dies entspricht fast einem gesamten Geschoss. Insbesondere die Häuser Paul-Klee-Str. 4a bis 8 sind in ihrer Besonnung im Garten von der Höhe dieses Wohnblockes abhängig. Vor allen Dingen bin ich überrascht, dass die Stadt Aachen im Verhältnis zur bestehenden Bebauung eine höhere Bebauung plant, als es die nähere Umgebung es eigentlich zulässt. An der Monschauer Straße hat das Planungsamt eine 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. Ebenso wird von einer kleinteiligen Einfamilienhausstrukturumgebung gesprochen und dann wird ein Discounter und größeres Mehrfamilienhaus geplant. Dies kann nicht städtebaulich vertretbar sein. Hier sehe ich ebenfalls eine Abwägungsmangel.

Durch die Planung des Wohnhauses fallen mindestens 3 Stellplätze in der August-Macke-Straße weg, im Gegensatz zu Ihrer Behauptung von 1 bis 2 Stellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich mittig zwischen zwei Straßenbäumen, damit fallen zwei Stellplätze weg. Für die mögliche Garage fällt ebenfalls mind. 1 Stellplatz weg. Bereits in der Erörterung zum B-Plan Kornelimünster West II wurde auf die Missstände bei den Parkplätzen hingewiesen. Dies wollte man seitens des Planungsamtes berücksichtigen und jetzt sollen auch noch drei Stellplätze wegfallen. Mittlerweile wird auch jeder mögliche Platz (z.B. Bürgersteig) außerhalb der öffentlichen Stellplätze genutzt (s.o.).

Die folgenden Aufnahmen sind vom 22.05.2017 (gegen 18:20 Uhr) und zeigen eine typisch gewordene Parksituation in der August-Macke-Straße und es ist seit dem nicht besser geworden, sondern eher schlechter.





Das geplante Gebäude in M12 mit seiner Erschließung steht in direktem Widerspruch zum B-Plan 840 – Kornelimünster West und greift direkt in die Festsetzungen des B-Planes 840 ein. Hier habe ich rechtliche Bedenken, dass dies zulässig ist. Eine weitere Erschließung über die August-Macke-Straße war nie geplant.

4. Verkehrssituation

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

5. Gesamtbeurteilung

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

Stellungnahme der Verwaltung zu 3:

Die Themen der Eingabe wurden bereits annähernd wortgleich zur öffentlichen Auslegung vorgetragen und wurden bereits zurückgewiesen. Es wird hier aufgrund der Vollständigkeit auf alle Themen nochmals in unterschiedlicher Tiefe eingegangen.

Discounter und Bäckerei

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

Ein Markt in Kornelimünster ist für Bevölkerungsgruppen, die nicht ausschließlich den Pkw zum Einkauf nutzen wollen und können und auch im Hinblick auf die Neubaugebiete in Kornelimünster-West, sinnvoll. Die Tragfähigkeit des Marktes wurde sowohl durch den Betreiber als auch gutachterlich (BBE-Handelsberatung GmbH, Köln) geprüft und bestätigt. Die genannten leerstehenden Gewerbeimmobilien in Kornelimünster wurden von Einzelhandelsunternehmen als Standort untersucht, entsprechen jedoch in ihrer Größe und Ausstattung nicht den Anforderungen für den Betrieb von Discountern. Inwieweit eine Bäckerei am Standort August-Macke-Straße angesiedelt wird, steht noch nicht fest und ist auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der zukünftige Betreiber des Lebensmitteldiscounters wird zunächst einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Leerstand und die Entstehung einer Bauruine können daher zunächst ausgeschlossen werden.

Lärmbelästigung

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

Das geplante Bauvorhaben eines Discountmarktes sowie die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern kann aus schalltechnischer Sicht realisiert werden, wenn lärmindernde Maßnahmen umgesetzt werden. Diese werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich festgelegt.

Sollten sich Annahmen aus dem Schallgutachten im Bauantragsverfahren ändern, wird das Gutachten fortgeschrieben. Es wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) am Haus Schleckheimer Straße eingehalten werden. Grundsätzlich ist nur ein Betrieb zur Tagzeit zulässig, so dass Störungen in den Ruhezeiten nicht zu befürchten sind.

Im schalltechnischen Gutachten (2018) wurden die Angaben der Verkehrsstudie übernommen. Dies ist die gängige und allgemein übliche Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung. Falls z. B. Aktionstage mit erheblich höherem Verkehrsaufkommen stattfinden sollten, so ist dies durch das Kriterium der "seltenen Ereignisse" nach TA Lärm Nr. 7.2 abgedeckt. Allerdings sind solche Nutzungsspitzen für den hier geplanten Markt eher untypisch.

Weitere Parameter entsprechen allgemeinen technischen Regeln bzw. wurden streng nach Normen, Richtlinien und Veröffentlichungen gehandhabt.

Festsetzungen im B-Plan-Entwurf

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

Ohne Bebauungsplan sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn diese sich in die nähere Umgebung einfügen. Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß einem städtebaulichen Entwurf die Festsetzungen von Höhenunterschieden. Für die geplante

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

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund seiner Lage, die nordwestlich liegende Reihenhausbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten. In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

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

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

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan Nr. 840 sind im genannten Abschnitt der August-Macke-Straße Parkplätze als „unverbindlich Planung“ dargestellt. Nichtsdestotrotz hat jedes Grundstück ein Recht auf Zufahrtsmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum. Die geplante Wohnbebauung nimmt die Straßenrandbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite auf und ist städtebaulich vertretbar. Es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht eine Erschließung/Zufahrt von der August-Macke-Straße auszu-schließen. Möglicherweise wird eine Kennzeichnung im B-Plan 840 falsch ausgelegt. So ist entlang des Flurstücks 1535 die Siegnatur x-x-x gegeben, die auf eine Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen verweist. Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 840.

Verkehrssituation

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur erneuten Offenlage nochmal überarbeitet und ergänzt. Es wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 974 „Kornelimünster-West/ August Macke-Straße“ auf das umliegende Straßennetz und insbesondere die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld ermittelt und dargestellt.

Die knotenstrombezogenen Verkehrsbelastungsdaten für die Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld wurden an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, 05.09.2017) erhoben. Unter Berücksichtigung der ermittelten Zusatzverkehre durch das Vorhaben sowie einer Trendprognose 2030 liegt die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Straße bei ca. 3.800 Kfz/12h bzw. 434 Kfz/h. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an beiden untersuchten Knoten in sehr guter Qualität abwickelbar.

Weiterhin liegt eine Planung der Stadt Aachen für den Bereich zwischen August-Macke-Straße und Alfons-Geron-Straße vor. Unter anderem wurden östlich der geplanten Anbindung des Nahversorgungsmarktes eine Bushaltestelle und eine Querungshilfe (Mittelinsel) umgesetzt. Diese Mittelinsel erhöht die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler. Die Fahrstreifenbreite im Bereich der Querungshilfe beträgt 3,25 m. Die Querungshilfe ist 2,50m breit. Gemäß den prognostizierten Verkehrsbelastungen durchfährt über den 12h-Zeitraum - fahrstreifenbezogen - im Mittel alle 23 sec., in der nachmittäglichen Spitzenstunde alle 16 sec., ein Fahrzeug den Bereich der Querungshilfe. Unter Berücksichtigung einer reduzierten Fußgänger-Schrittgeschwindigkeit von 1,0m/sec. würde das queren eines Fahrstreifens ca. 3,5 sec. in Anspruch nehmen. Aufgrund der mittleren Zeittücken von 16 – 23 sec. ist ein Queren der Fahrbahn in diesem Bereich auch für Fußgänger mit geringer Schrittgeschwindigkeit in der Regel unkritisch. Mit den Umbauarbeiten wurde im April 2018 begonnen. Zuerst wird die Querungshilfe vor der Einmündung Meischenfeld in Fahrtrichtung Schleckheim gebaut. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

- **Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen**

4. Öffentlichkeit Korneliusmarkt, 26.07.2018

Zustimmung: endlich ein Lebensmitteldiscounter nach Kornelimünster kommen soll. Das ist meiner Meinung nach längst überfällig! Nicht jedes Mal mit einem Auto oder einem Bus einkaufen zu fahren, wäre ideal. Im eigenen Ort zu Fuß einkaufen zu gehen wäre fantastisch!

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

5. Öffentlichkeit Korneliusmarkt , 27.07.2018

Zustimmung: hoffentlich bald ein Lebensmittelgeschäft in Kornelimünster eröffnet wird. Ich persönlich finde, dass in einen Stadtteil wie Kornelimünster dringend ein Lebensmittelgeschäft gehört. Es schont die Umwelt, da die Bürgerinnen und Bürger zu Fuß einkaufen können und nicht für jeden Einkauf auf das Auto angewiesen sind. Menschen ohne Auto sind nicht mehr auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen, um ihren täglichen Einkauf zu absolvieren. Das Geschäft könnte ein Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger von Kornelimünster werden, um Informationen auszutauschen. Alte Menschen haben wieder die Möglichkeit, ihre Einkäufe selber zu machen und dabei Leute zu treffen.

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

6. Öffentlichkeit Korneliusmarkt, 27.07.2018

Kritik: Das Verfahren sollte schneller laufen und der Lebensmittelmarkt auf jeden Fall gebaut werden! Es darf nicht sein, dass ein paar wenige Anwohner ein solches Verfahren so weit hinaus zögern können. Jeder, der dort gebaut hat oder hingezogen ist, wusste von den Plänen für den Lebensmittelmarkt. Viele Menschen im Ort haben nicht die Möglichkeiten außerhalb einzukaufen, wie zum Beispiel ältere Menschen ohne Autos, oder würden gerne zu Fuß einkaufen können statt jedes Mal das Auto nehmen zu müssen und die Umwelt zu belasten.

Zustimmung: Ich finde es gut, dass es überhaupt Pläne für einen Lebensmittelmarkt gibt und finde, dass diese auch umgesetzt werden sollten und dies nicht zu lange dauern sollte. Der Ort vergrößert sich immer mehr und eine Einkaufsmöglichkeit für uns Einwohner wäre dringend nötig.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

7. Öffentlichkeit Niederforstbacher Straße, 26.07.2018

Zustimmung: Der Netto oder ein anderes Geschäft muss kommen

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung zu 4, 5, 6 und 7:

Ziel der vorliegenden Planung ist die zeitnahe Realisierung der notwendigen Nahversorgung.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

8. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 26.07.2018

Eingabe zur 2. Offenlegung des BPlans 974, Kornelimünster-West/August-Macke-Str.

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

als direkt angrenzende Nachbarn auf Giebelseite der Wohnbebauung, möchten wir uns zum laufenden Verfahren wie folgt äußern:

Wir ersuchen Sie nachdrücklich ihre Einflussnahme geltend zu machen, um die Höhe der Wohnbebauung sowie deren angemessenen Form festzulegen. Eine städtebauliche Höhenvorgabe, welche sich an den Werten des Bplans der an der Paul-Klee-Str. und August-Macke-Str. gelegenen Häuser richtet, ist für uns die hier angezeigte und im nachbarschaftlichen Sinne einzig gut nachvollziehbare Maßgabe. Das deutlich abfallende Gelände durch einen überhöhten Baukörper auszugleichen ist aus unserer Sicht vor allem in Hinblick auf die Außenwahrnehmung Kornelimünsters als historische Ortschaft unverständlich. Das Ortsbild ist bei Einfahrt aus Richtung Schleckheim kommend wird anfänglich von Höfen und kleingruppigen Baueinheiten geprägt, welche durch ein überragendes Objekt im Baufenster sich nicht fortzusetzen weiß.

Bitte überdenken Sie die offenliegende Planung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umfänglichen Wirkung, eingehend und nutzen Ihren Mitspracheanteil in einer allseits verträglichen Verwirklichung.

Stellungnahme der Verwaltung zu 8:

Die Rahmenplanung Kornelimünster West hat seinerzeit dem Plangebiet eine untergeordnete zentrale Funktion zugewiesen. Mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und einer gegenüber der Umgebung höheren Dichte, insbesondere für Geschosswohnungsbau sollte dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen.

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

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

9. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 22.07.2018

Einwendungen zur 2. Offenlegung des BPlans 974 Kornelimünster West/August-Macke-Straße

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

wir haben in dem laufenden Verfahren den Eindruck gewonnen, dass an der ursprünglichen Planung des Projekts keine größeren Veränderungen mehr vorgenommen werden sollen. Schade, denn anfänglich waren wir durchaus noch kritisch-konstruktiv demgegenüber eingestellt.

Neben den Punkten, bei denen wir darauf gehofft haben, dass Verwaltung und Politik im Abwägungsprozess eine für alle Seiten tragbare Lösung finden würden (z.B. bei den Festlegungen zur Höhe der Wohnbebauung), sehen wir nach wie vor gravierende Mängel in den Gutachten, die trotz Hinweisen bei den zweiten Gutachten wiederholt wurden. Würde das Vorhaben wie geplant verwirklicht, hätte dies erhebliche negative Auswirkungen auf das Leben der direkten Nachbarschaft (z.B. durch Lärm und Tageslichtverlust), aber auch auf umliegende Wohnbereiche in Kornelimünster (bspw. durch die Verkehrssituation).

Unsere Einwendungen sind im Einzelnen:

- Höhe der Wohnbebauung:
 - Die Höhe der Wohnbebauung ist unangemessen, denn durch die große Höhe nimmt das Gebäude den umliegenden Wohnräumen und Gärten das Tageslicht. Dies ist in vielen Einwänden und Veranstaltungen (wie z.B. bei der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Sitzung des Planungsausschusses zum Beschluss der ersten Offenlage sowie in der ersten Offenlage selbst) von Seiten der Bürger, aber auch von Politikern, zum Ausdruck gebracht worden. Die im Bebauungsplan angegebene Höhe der geplanten Wohnhäuser von 0,30. bis 2,35 m über der bestehenden Bebauung beschreibt die Wirkung nur unzureichend, da das Gelände an der August-Macke-Straße geneigt ist.
 - Die Wirkung auf die umliegenden Gebäude ist – insbesondere von den Giebelseiten her gesehen – immens, mit Auswirkungen auf die Privatsphäre, die Verschattung der Gärten und den Lichteinfall in die Wohnräume der umliegenden Häuser.
In den Erwiderungen auf bereits getätigte Einwände wurde hier immer wieder mit der zweigeschossigen Wirkung von der Straßenseite aus argumentiert. Inhalt der überwiegenden Anzahl von Einwänden ist jedoch die Wirkung an den Giebelseiten.
 - Zudem werden die beiden Wohngebäude sowohl aus Richtung der August-Macke-Straße als auch aus Richtung der Schleckheimer Straße als Störkörper empfunden. Die beiden Gebäude passen aufgrund ihrer Höhe an dieser Stelle nicht ins Ortsbild.
 - Es wurde von vielen Parteien der Wunsch vorgebracht, die Höhe zu reduzieren. Leider hat es hier keinerlei Veränderung durch die Abwägung gegeben.
 - Dass es auch anders geht, zeigt der BPlan 978 „Niederforstbacher Straße/Beckerstraße“, der z.Zt. parallel offengelegt wird. In diesem Verfahren sind im Rahmen der Beteiligung ganz ähnliche Einwände vorgebracht worden. Hier haben der Investor und die Verwaltung eine für alle zufriedenstellende Lösung gefunden. Der Abschnitt „4.2 Maß der Nutzung - Geländehöhen und Höhen baulicher Anlagen“ (Begründung zum BPlan 978 von 10.04.2018, S. 16ff.) zeigt, wie damit umgegangen wurde. Hier wird sich städtebaulich für eine Begrenzung der Höhen ausgesprochen. Ein Argument, das in diesem Verfahren noch keine Wirkung gezeigt hat.
- Verkehrssituation
 - Die zukünftige Verkehrssituation ist unserer Ansicht nach nicht tragbar, was durch die Verkehrsuntersuchung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH vom 05.02.2018) auch sehr deutlich wird. Der Verkehr auf der Schleckheimer Straße wird von 2.900 Kfz/12h auf 3.800 Kfz/12h um mehr als 30% zunehmen.
 - Bemerkenswerter Weise hält die zweite Verkehrsuntersuchung eine Belastung von 3.800 Kfz/12h noch für vertretbar. Die erste Untersuchung (vom 23.09.2016 aus dem gleichen Hause) befand lediglich 3.500 Kfz/12h für zulässig.
 - Die Verkehrsuntersuchung von IGEPA begründet die Verträglichkeit auch damit, dass die zur Verfügung stehenden Straßenbreiten Begegnungsverkehr aller Art zulassen. Für die Bereiche, in denen an der Schleckheimer Straße auch geparkt wird, gilt dies aber nicht. Hier können Fahrzeuge nicht zur gleichen Zeit in beide Richtungen fahren. Dies betrifft aber einen großen Teil der Schleckheimer Straße.

- In Frage 8b weist die Untersuchung nach, dass ein Überqueren der Schleckheimer Straße im Bereich der Querungshilfe auch für Schüler und ältere Menschen möglich ist. Der Fußgänger benötigt demnach 3,5 Sekunden, um in einer Zeitlücke von durchschnittlich 16,0 Sekunden einen Fahrstreifen zu überqueren. Der Nachweis wird fahrestreifenbezogen geführt.
Der Nachweis gelingt jedoch nur für die Querungshilfe. An allen anderen Stellen benötigt ein langsamer Fußgänger mindestens 7,0 Sekunden, weil er zwei Fahrstreifen überqueren muss. Die Zeitlücke beträgt dann lediglich 8,0 Sekunden, da Fahrzeuge aus beiden Richtungen kommen. Beispielsweise im Bereich der Apotheke gelingt es so nicht, die Straße zu überqueren. Hier kann keineswegs von einer zukünftig vertretbaren Verkehrsbelastung gesprochen werden.
- Wir selbst haben zwei kleine schulpflichtige Kinder, die die Schleckheimer Straße auf dem Weg von/zur Schule, zu Freuden oder zum Sportverein überqueren müssen. Die oben beschriebene Situation abseits der Querungshilfe ist für uns nicht hinnehmbar.
- **Lärmschutz**
 - Die schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH Bericht 17 02 035/01 vom 07.02.2018) geht schlicht von falschen Zahlen aus. Sie stützt sich auf die Markt- und Standortanalyse (BBE Handelsberatung GmbH vom im Januar 2018), die zu dem Ergebnis kommt, dass im Mittel 660 Kunden pro Tag den Markt aufsuchen werden. Daraus abgeleitet werden 776 Fahrzeugbewegungen/Tag. Gleichzeitig besagt die schalltechnische Untersuchung auf Seite 11 richtigerweise „Bezugszeitraum im Sinne der TA Lärm ist ein Werktag mit hoher Auslastung“. Es wird ein Durchschnittswert verwendet, um einen Tag mit hoher Auslastung zu beschreiben. Diese Annahme ist offensichtlich falsch. Mangels besserer Zahlen sollte mit den anerkannten Richtwerten der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt gerechnet werden:

	0,17 Bewegungen/ (Nettoverkaufsfläche x Betriebszeit)
x	800 m ² Nettoverkaufsfläche
x	16 Stunden Betriebszeit/Tag
=	2.176 Bewegungen/Tag
 - Aufgrund der enormen Abweichung zwischen den verwendeten und den richtigen Bezugsgrößen befürchten wir, dass Immissionsgrenzwerte für Lärm nicht eingehalten werden können; auch auf unserem Grundstück und in unseren Wohnräumen. Sehr bedauerlich ist, dass schon die erste Untersuchung von den gleichen falschen Annahmen ausgegangen ist.
 - Auch sonst ist der Bericht voll von Fehlern und Annahmen, die von den Annahmen der ersten schalltechnischen Untersuchung (Graner + Partner Ingenieure vom 18.10.2016) z.T. erheblich abweichen. Einige Beispiele seien genannt:
 - Die Annahmen zum Ladegeschehen, Rangieren und Rückwärtsfahren weichen zwischen beiden Gutachten von einander z.T. erheblich ab.
 - Das aktuelle Gutachten geht für die technischen Anlagen im Text von 68 dB(A) aus. In der Tabelle im Anhang aber von 67 dB(a). Im Gutachten von Graner + Partner waren 70 dB(A) angenommen worden.
 - Der Immissionspunkt Schleckheimer Straße 85 wurde verschoben und ist vom 1. Obergeschoss in das 2. Obergeschoss verlegt worden gegenüber dem ersten schalltechnischen Gutachten. Welchen Grund gibt es hierfür?
 - Im Gegensatz zum ersten schalltechnischen Gutachten untersucht das zweite nicht mehr die Lärmbelastung an Sonn- und Feiertagen. Kann davon abgeleitet werden, dass ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen im Mischgebiet I nicht mehr vorgesehen ist?
 - Für Laien ist kaum zu beurteilen, inwieweit sich die Abweichungen und Ungereimtheiten auf das Prognoseergebnis auswirken. Im Fall der fehlerhaften Annahme für die Anzahl der Kundenbewegungen an einem Werktag mit hoher Auslastung kann aber wohl angenommen werden, dass die Auswirkungen auf das Prognoseergebnis erheblich sind.

Für uns steht klar fest, dass weder der Discount-Markt noch die Wohnbebauung unter der Voraussetzung solch schwacher und fehlerhafter Gutachten gebaut werden dürfen. Das Projekt sollte aus Sicht der Stadt und aus Sicht der Betroffenen nur auf der Grundlage rechtssicherer Gutachten verwirklicht werden. Daher noch einmal unsere Aufforderung und Bitte, das Projekt mit eigenen, unabhängigen Gutachten zu begleiten und die Wohngebäudehöhen zu verringern, bzw. die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu vergrößern.

Stellungnahme der Verwaltung zu 9:

Die Themen der Eingabe wurden bereits annähernd wortgleich zur öffentlichen Auslegung vorgetragen und wurden bereits zurückgewiesen. Es wird hier aufgrund der Vollständigkeit auf alle Themen nochmals in unterschiedlicher Tiefe eingegangen.

Höhe der Wohnbebauung

Die Rahmenplanung Kornelimünster West hat seinerzeit dem Plangebiet eine untergeordnete zentrale Funktion zugewiesen. Mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und einer gegenüber der Umgebung höheren Dichte, insbesondere für Geschosswohnungsbau sollte dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen.

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

Verkehrssituation

In der Untersuchung wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen eines Discounters auf das umliegende Straßennetz und insbesondere die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße und Schleckheimer Straße / Meischenfeld ermittelt und dargestellt.

Mit dem Ausbau des Kreuzungsbereiches Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße / Meischenfeld inklusive der Bushaltestelle und der Querungshilfe wurde eine Linksabbiegespur entfernt, wodurch die Fahrbahn für den Begegnungsfall größer wurde. Zusätzlich sind Parktaschen eingerichtet worden. Die Leistungsfähigkeit im Einmündungsbereich des Discounters ist somit in voller Breite der Verkehrsfläche gegeben. Im weiteren Verlauf der Schleckheimer Straße ist das Parken auf dem Fahrbahnrand gestattet, wodurch der Begegnungsfall gestört wird. Dies wirkt sich aber für das Plangebiet nicht negativ aus. Durch parkende Autos am Fahrbahnrand wird prinzipiell der Verkehrsfluss gebremst und hohe Geschwindigkeiten vermieden, was wiederum eine sichere Querung der Schleckheimer Straße in den anderen Abschnitten ohne Querungshilfen erleichtert.

Die Annahmen aus dem Gutachten treffen nur auf die nachmittägliche Spitzenstunde zu, um den worst case mit den Schulkindern darzustellen. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu 12 verwiesen.

Lärmschutz

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

Vorliegend greift das aktuelle Schallgutachten der Kramer Schalltechnik GmbH auf die Erhebungen der BBE-Handelsberatung GmbH und das Verkehrsgutachten zurück.

Dies ist die gängige und allgemein übliche Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung. Falls z. B. Aktionstage mit erheblich höherem Verkehrsaufkommen stattfinden sollten, so ist dies durch das Kriterium der „seltenen Ereignisse“ nach TA Lärm Nr. 7.2 abgedeckt. Allerdings sind solche Nutzungsspitzen für den hier geplanten Markt eher untypisch.

Die angesetzten Parameter entsprechen allgemeinen technischen Regeln bzw. wurden streng nach Normen, Richtlinien und Veröffentlichungen gehandhabt.

Es ist richtig, dass in den vorliegenden Gutachten von der Bayerischen Parkplatzlärmstudie abgewichen wird.

Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist grundsätzlich eine - von der Rechtsprechung anerkannte - Grundlage für die anzunehmende Häufigkeit der Stellplatznutzungen bei unterschiedlichen Betriebstypen. Aller-

dings liefert sie nur generelle Anhaltspunkte und ist nicht allgemeinverbindlich, weshalb sie eine konkrete Beurteilung nicht zu ersetzen vermag.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens und der Verträglichkeitsanalyse erfolgte eine konkrete Betrachtung, die die spezifischen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Die Ermittlung der Verkehrserzeugung durch eine situationsbezogene Verkehrsstudie ist deutlich belastbarer.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnische Prognosegutachten erstellt, welches aufgrund der vorliegenden Eingaben von einem zweiten Gutachterbüro nochmal überarbeitet wurde. Dieses aktuelle Gutachten ist für alle weiteren Beurteilungen heranzuziehen.

Für die Wohnbebauung der Paul-Klee-Straße ist eine mehr als deutliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten, weil die Hauptgeräuschquellen weiter als zu den anderen Immissionsorten entfernt sind und zum Teil zusätzlich z. B. durch das Marktgebäude abgeschirmt werden.

Die Annahmen zum Ladegeschehen, Rangieren und Rückwärtsfahren wurden wie auch Anzahl der Lkw-Anfahrten nach konservativen Gesichtspunkten erweitert und im aktuellen Gutachten neu gefasst.

Für die technischen Anlagen ist eine A-Schalleistung von 68 dB(A) als Sicherheitsansatz ausreichend, da in der Berechnung von einer A-Schalleistung von 67 + 2 dB(A) für jede der 3 Einzelanlagen ausgegangen wurde.

Der Immissionspunkt 4 - Schleckheimer Straße wurde korrigiert, weil nach TA-Lärm der Bezugspunkt das vom Lärm am stärksten betroffene Fenster eines Aufenthaltsraumes ist. Das 2. OG ist an diesem Gebäude wegen schwächerer Bodeneffekte geringfügig stärker betroffen als das 1. OG.

Eine Nutzung an Sonn- und Feiertagen nur durch den Backshop ist für die Beurteilung der Betriebsgeräuschsituation nicht relevant, da bei dem zu erwartenden Verkehrs- und Kundenaufkommen deutlich geringere Beurteilungspegel als an Werktagen zu erwarten sind bzw. die geltenden Immissionsrichtwerte erheblich unterschritten werden.

- **Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen**

10. Öffentlichkeit Paul-Klee-Straße, 24.07.2018

Sehr geehrte Frau Hildersperger,
auf Grund der erneuten öffentlichen Auslegung (25.06.-27.07.2018) darf ich die konkreten Themen erneut aufgreifen.

-Die angedachten Häuser sind mit 4 Etagen (2 Vollgeschosse) zu hoch. 3 Etagen sollten sich in der Umgebung wesentlich besser einfügen.
(Anmerkung: wir mussten zum Schutz des alten Wohngebietes eine Traufhöhe von 3,50m beachten!)

Nach wie vor ist das Lärmgutachten anzuzweifeln:

-Die Lüftungsanlagen werden (gerade in der Nachtzeit) die umliegenden Wohnhäuser akustisch stören. Hier kann von einer Komfortzone keine Rede sein. Hier sind weitere Maßnahmen zur Geräuschreduzierung notwendig.

Die Belästigung durch zuschlagende Autotüren wird überhaupt nicht angesprochen. Diese Vorgänge können durchaus 1.000 Mal/Tag vorkommen und können nicht als kurzfristige Handlung ignoriert werden.

Der Verladebereich benötigt ein schallgeschütztes Tor.

Der Schall/Lärm reflektiert an der gegenüberliegenden Häuserwand der Schleckheimer Str. bis hoch zu den Häusern der Paul-Klee-Str.. Dies wurde nicht beachtet. Daher wäre u.a. parallel zur Schleckheimer Str. eine Lärmschutzwand nötig.

Auch die bereits angedachte seitliche Lärmschutzwand wird nicht reichen und Bedarf einer effektiveren Variante.

Die Zusatzbelastung durch weitere Kunden vom geplanten Neubaugebiet, welches derzeit noch in Planung liegt, wurde nicht ausreichend beachtet.

Ein Betrieb bis 20:00Uhr sollte für solch einen kleinen Discounter ausreichen. Denn Dank des Sonntagsbetriebes der Bäckerei kann man hier von einer 7-Tage Woche reden, an der die Anwohner die gewerbliche Belastung zu ertragen haben.

Wir sind nicht gegen einen Discounter, nur sollte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu 10:

Höhe der Wohnbebauung

Die Rahmenplanung Kornelimünster West hat seinerzeit dem Plangebiet eine untergeordnete zentrale Funktion zugewiesen. Mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und einer gegenüber der Umgebung höheren Dichte für Geschosswohnungsbau sollte dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen. Von diesem städtebaulichen Ziel wurde trotz der vorgezogenen Entwicklung der Wohnbaubereiche nicht abgewichen.

Lüftungsanlagen, Autotüren, schallgeschütztes Tor, Reflektionen, Lärmschutzwand

Das Schallgutachten Kramer berücksichtigt Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, siehe hierzu Kapitel 3.4.1. Es werden Geräusche von typische Anlagen herangezogen und für einen Zeitraum 00:00 bis 24:00 Uhr angenommen.

Das Schlagen von Autotüren sind Geräusche, die generell in Schallgutachten einbezogen werden.

Der Anlieferbereich ist auf mind. 15 m Länge einzuhausen. Ein Tor ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Das im schalltechnischen Gutachten verwendete Berechnungsprogramm berücksichtigt Reflexionen (vgl. Gutachten Kapitel 3.4.2 und Berechnungstabellen im Anhang).

Tatsächlich wird die Lärmschutzwand aus der Sicht des Gebäudes Schleckheimer Straße 60 nur leicht oberhalb des allgemeinen Grundstücksniveaus liegen und im weiteren Verlauf in das Gelände und die Stützwand übergehen. Entscheidend für die schalltechnische Wirksamkeit ist aber die 2 m hohe obere Kante der Wand gegenüber den tieferliegenden Parkplätzen.

Deshalb ist durchaus eine Abschirmung für die erste Parkplatzeihe und zum Teil auch noch für den Fahrbereich gegeben.

Mehr war nicht das Ziel für diese Schallschutzmaßnahme.

Frequentierung durch Neubaugebiet und Öffnungszeiten

Das Wohngebiet südlich der Abtei wird von der Oberforstbacher Straße erschlossen. Über die August-Macke-Straße werden lediglich ca. 6 Wohneinheiten angeschlossen. Eine Durchfahrt von der August-Macke-Straße zur Oberforstbacher Straße durch das Plangebiet 812 ist nicht vorgesehen. Basierend auf den Annahmen des Kapitels 3.1 ergeben sich in der August-Macke-Straße somit 41 zusätzliche Kfz-Fahrten/Tag respektive 5 zusätzliche Kfz-Fahrten in der Nachmittagsspitzenstunde aus dem B-Plan 812. Die zukünftige Verkehrssituation wurde im Verkehrsgutachten – welches auch durch die Fachämter geprüft wurde –

in Gänze betrachtet. Zusammenfassend wird festgestellt, dass alle verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bauungsplanes Nr. 974 „Kornelimünster-West/ August Macke-Straße“ auf das umliegende Straßennetz dargestellt wurden. Die Ladenöffnungszeiten sind nur bis 20:00 Uhr zulässig. Lediglich die Betriebszeiten dürfen bis 22:00 Uhr reichen.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

11. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 27.07.2018 (Kanzlei Stein & Partner)

STEIN & PARTNER
RECHTSANWALTE

Gesamt

STEIN & PARTNER RECHTSANWALTE mbB, Postfach 101455, 52014 Aachen

Per Telefax: 4326199

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen - FB 61/200 -
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

27.07.2018 FS/et
PR - Nr. 00388/14

Sekretariat Sabina Sensi
Durchwahl -214, Fax -204
e mail sensis@steinundpartner.de

Bebauungsplan Nr. 974 Kornelimünster West/August-Macke-Straße
hier: 2. Offenlage, Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

In bezogener Angelegenheit dürfen wir Bezug nehmen auf unser Einwendungs schreiben vom 08.06.2017 und die mit diesem vorgelegte anwaltliche Vollmacht. Wir vertreten weiterhin die rechtlichen Interessen der und dürfen zu dem nun offenliegenden Entwurf des Bauungsplanes Nr. 974 wie folgt Stellung nehmen:

1. In der Bekanntmachung der Offenlage heißt es, dass der Entwurf zum „vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 974“ erneut offengelegt wird. In den weiteren offengelegten Unterlagen ist jedoch nur noch von einem Bauungsplan die Rede. Aufgrund der in der Bekanntmachung gewählten Überschrift ist jedoch nicht ersichtlich, ob der Plangeber nun einen vorhabenbezogenen Bauungsplan oder

Helmut Wicke *
Dr. jur. Edgar Stein
Fachanwalt für Handels und Gesellschaftsrecht
Thomas Schmitz
Fachanwalt für Handels und Gesellschaftsrecht
Dr. jur. Frank Schidlowski
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen für Bau- und Verkehrsrecht
Dr. jur. Irene Gombert
Fachanwältin für Steuerrecht
Fachanwältin für Erbrecht
Dr. jur. Alexander Martius LL.M.
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen für Wirtschaftsprozess und Bauvertr.
Dr. jur. Frank Neuß
Dr. jur. Wolfgang Leister
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Perry Braun
Hans-Peter Girkens
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. jur. Wilfried Boms *
Dr. jur. Nils Ahrens
Sabine Orachler **
Sebastian Hinze LL.M. **
Timo Jansen **
Dr. jur. Dieter Brammeritz
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Klaudia Luken-Buring
Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin
Byorn Semmrich **
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
* Freier Mitarbeiter
** Angestellter
Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
AG Essen PR 1646
in Zusammenarbeit mit
Prof. Dr. Winfried Mischke

einen Angebotsbebauungsplan erstellen möchte. Dies stellt einen Bekanntmachungsmangel dar.

2. Unsere Mandantin erschien im Rahmen der Offenlage am 25.06.2018 im Offenlageraum. Sie fotografierte die ausgelegten Unterlagen ab. Im Nachhinein stellte sich heraus, dass lediglich ein Entwurf des Schallgutachtens des Büros Kramer (Stand 02.11.2017) offengelegt war. Dieser wurde sodann durch die aktuelle Gutachtenfassung vom 07.02.2018 ausgetauscht. Das Verkehrsgutachten lag zunächst in der Fassung vom 05.10.2017 offen und wurde später ebenfalls durch die aktuelle Fassung (05.02.2018) ausgetauscht. Die Markt- und Standortanalyse des Büros BBE lag gar nicht aus und wurde erst später hinzugefügt. Ebenso lag der Entwurf zur Änderung des FNP nicht offen. Dies stellt Mängel der Offenlage dar. Es sind die maßgeblichen Unterlagen offenzulegen.
3. Durch das nun vorliegende Schallgutachten des Büros Kramer vom 07.02.2018 können die in unserem Schreiben vom 08.06.2017 gegen den Planentwurf geäußerten Bedenken nicht ausgeräumt werden.
 - a) In dem Schallgutachten wird als verwendetes Programm SAOS-NP in der Version 2014.06 angegeben. Diese Version ist veraltet und entspricht damit nicht mehr dem Stand der Technik. Es existiert eine Programmversion SAOS-NP, Version 2016.04. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Hersteller der Software und Nutzer identisch sind. Die veraltete Softwareversion wird nicht mehr über die Website der Kramer Schalltechnik GmbH vertrieben.
 - b) Dem Schallgutachten ist nicht zu entnehmen, in welcher Form eine bauliche Abschirmung der Einkaufswagensammelstelle berücksichtigt wird. Im Vorgängergutachten des Büros Graner & Partner werden jedoch konkrete Anforderungen an die bauliche Ausführung sowie zum Schalldämmmaß der Konstruktion gestellt (dort Seite 17, Ziff. 10.2). Es kann lediglich vermutet werden, dass eine Einhausung berücksichtigt wurde. Das Büro Kramer gelangt zu dem Ergebnis, dass am Gebäude unserer Mandantin ein maßgeblicher Beurteilungspegel von 54,5 dB(A) besteht. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird somit nur knapp unterschritten. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Immissionskonflikte jedenfalls im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können. Aufgrund der vorgenannten Unsicherheit ist dies nicht der Fall. Der Gutachter hat zu definieren, welche Anforderun-

gen an die bauliche Abschirmung gestellt werden müssen und welche Beurteilungspegel sodann bestehen.

- c) Ein Vergleich der vorliegenden Schallgutachten des Büros Kramer und des Büros Graner & Partner zeigt, dass im Ausgangspunkt gleichlautende Emissionen zur Berechnung des Parkplatzes verwendet werden. Die Ausdehnung und Lage des Parkplatzes zu den maßgeblichen Immissionsorten ist in beiden Rechenmodellen nahezu identisch. Die im Gutachten Kramer in den Anlagen (S. 38, 39, 41, 42) ausgewiesenen Teilbeurteilungspegel (Pkw-Parkplatz) LAT für die Immissionsorte IO1 (Schleckheimer Straße 54), IO2 (Schleckheimer Straße 77), IO4 (Schleckheimer Straße 85) und IO5 (Schleckheimer Straße 60) sind gegenüber den vergleichbaren Immissionsorten aus dem Gutachten Graner & Partner IP1 (Schleckheimer Straße 54), IP2 (Schleckheimer Straße 77), IP3 (Schleckheimer Straße 85) und IP4 (Schleckheimer Straße 60) ausweislich der in Anlage 7 dokumentierten Teilpegel mindestens 3 dB(A) geringer. Diese extreme Abweichung ist nicht nachvollziehbar. Ausführungen hierzu fehlen im Gutachten des Büros Kramer vollständig.
- d) Das Gutachten des Büros Kramer enthält keine Angaben zum Bodeneffekt. Auf Basis der in den Anlagen (S. 38 bis 45) dokumentierten Parameter der Ausbreitungsberechnung ist zu vermuten, dass die Parkplatzoberfläche sowie die Verkehrsflächen der Straßen nicht mit schallhartem Boden ($G=0$) berechnet wurden. Dies ist unzulässig, da die Parkplatzoberfläche nicht schallabsorbierend ist.
- e) Das Gutachten des Büros Kramer enthält keine Angaben zur verwendeten Topografie sowie zur Höhe der Immissionsorte. Die Immissionsorte IO2 bis IO4 haben zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde offensichtlich nur am IO4 berücksichtigt.
- f) Die zum IO5 berücksichtigte Lärmschutzwand ist ausweislich der in der Anlage (S. 42) dokumentierten Parameter der Ausbreitungsberechnung offensichtlich wirkungslos, da eine Abschirmung nicht ausgewiesen ist. Insbesondere ist fraglich, warum die im Erdreich liegende Rückseite der Lärmschutzwand gleichfalls „hochabsorbierend“ ausgeführt werden soll. In Bild 3.2 (S. 14 des Gutachtens) wird die Lärmschutzwand teilweise mit einer gestrichelten Linie dargestellt. Es kann nur vermutet werden, welche Aussage hiermit getroffen werden soll. Es ist denkbar, dass dieser Teil der Lärm-

schutzwand vollständig unter der Geländeoberfläche des Grundstückes unserer Mandantschaft liegt. Auch der übrige Teil der Lärmschutzwand wird bei einer angenommenen Höhe von 2,00 m nur teilweise über die Geländeoberfläche des Grundstückes von Frau Körner hinausragen. In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 13) wird hierzu ausgeführt, dass eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand über Oberkante Parkplatz auf der Südwestgrenze zum Gebäude Schleckheimer Straße 60 errichtet werden muss. Da diese Lärmschutzwand unter der Erdoberfläche liegt, und somit ohne Wirkung bleibt, sind diese Ausführungen abwägungsfehlerhaft.

- g) Nach den Regelungen der TA-Lärm wird die Ein- und Ausfahrt zu einem Betrieb begrenzt durch die Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Das Fahrzeug nimmt nicht mehr am öffentlichen Verkehr teil, wenn seine erste Achse den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Fahrzeug nimmt am öffentlichen Verkehr teil, sobald die letzte Achse sich auf dem öffentlichen Verkehrsweg befindet. Unter Verkehrsweg ist hier die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr zu verstehen, nicht der Fußgängerweg. Diese außerhalb des Betriebsgrundstückes liegenden Emissionen sind gem. Nr. 7.4 Abs. 1 TA-Lärm dem Anlagengeräusch zuzuordnen. Sie fehlen jedoch im vorliegenden Rechenmodell.
- h) Unabhängig von der zuvor aufgeworfenen Problematik der baulichen Gestaltung der Einkaufswagensammelbox sind die hierzu vorgenommenen Berechnungen des Büros Kramer unzutreffend. Es werden 660 Kunden berücksichtigt, die einen Einkaufswagen nutzen. Die Nutzung durch einen Kunden bedingt jedoch das Ausstapeln und das Einstapeln des Wagens. Ein Kunde löst somit 2 Ereignisse aus. Bei 660 Kunden sind dies 1320 Ereignisse. Der Emissionsansatz aus dem Gutachten Kramer berücksichtigt jedoch 660 Ereignisse und damit eine um 3 dB(A) geringere Emission. Aus den verwendeten Emissionen des Vorgängergutachtens Graner & Partner lässt sich ableiten, dass hier der korrekte Ansatz (1320 Ereignisse) verwendet wurde. Ohne Berücksichtigung möglicher Fehler bei der Ausbreitungsberechnung ergeben sich bei der Verwendung der korrekten Emissionen um 3 dB(A) höhere Teilbeurteilungspegel für die Quelle Einkaufswagen Sammelbox.
- i) Besonderes schwer wiegt darüber hinaus, dass das Büro Kramer seine Berechnungen auf der Grundlage einer unzutreffenden Systematik angestellt hat. Auf Seite 11 des Gutachtens wird zur Nutzung des Parkplatzes folgendes ausgeführt

„3.3 Geräuschrelevante Nutzungen und Einwirkzeiten

Relevante Betriebsgeräusche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben eines Netto-Discountmarktes mit Backshop entstehen durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr, Anliefer- und Entsorgungsverkehr, Ladevorgänge und technische Anlagen. **Bezugszeitraum im Sinne der TA Lärm [7] ist ein Werktag mit hoher Auslastung.** Die immissionsrelevanten Geräuschquellen sind (Planungsstand 10/2017): - Pkw-Parkplatz (ca. 52 Stellplätze) SB-Markt (mit Backshop) mit insgesamt 776 Fahrten von Kunden und Beschäftigten (Bewegungen, bzw. An- und Abfahrten) an Werktagen gemäß der Verkehrsstudie [26].“

Mit Bezug auf das Verkehrsgutachten wird die zu berücksichtigende mittlere Maximalauslastung mit 776 Bewegungen beziffert. Das genannte Verkehrsgutachten verwendet unreflektiert die Kundenzahlen (660 Kd./Tag) aus der „Markt- und Standortanalyse“ und entwickelt daraus unter Anwendung der einschlägigen Parameter und Berechnungsverfahren das zu berücksichtigende Verkehrsaufkommen. In der verwendeten Standortanalyse wird auf Seite 21 Ziffer 6. Prognose Kundenaufkommen wie folgt ausgeführt:

„...ist für das Planvorhaben somit von einer **durchschnittlichen Kundenzahl** von etwa **660 Kunden je Tag** auszugehen.“

Auf Seite 21 des Gutachtens der Standortanalyse ist von einem „defensiven“ Ansatz des Sachverständigen die Rede. Dies ist in der Gesamtbetrachtung jedoch unzutreffend. Es wird nicht durchgängig eine worst case-Betrachtung vorgenommen. Aus dem vorherigen Zitat ist ersichtlich, dass der Gutachter seiner Bewertung nicht einen Werktag mit hoher, sondern mit einer durchschnittlichen Auslastung zugrunde gelegt hat. Die Verwendung dieser durchschnittlichen Auslastung ist im Rahmen einer Immissionsprognose nach TA-Lärm nicht sachgerecht. Zur Veranschaulichung: Bereits eine Erhöhung der für die Beurteilung maßgeblichen „mittleren Maximalbelastung“ um

- 25 % gegenüber der durchschnittlichen Belastung führt zu einer Erhöhung der Teilbeurteilungspegel für die Quelle Parkplatz um 1 dB(A).
- j) Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Büro Kramer ohne nähere Erläuterung von den Anhaltspunkten der Bayerischen Parkplatzlärmstudie abweicht. Dies geschieht unter Rückgriff auf das Verkehrsgutachten, dass nach den Ausführungen des Gutachters „unreflektiert“ von einer Kundenzahl von 660 täglich ausgeht. Die Herleitung dieser Kundenzahl im Standortgutachten des Büros BBE ist lediglich mit statistischen Angaben begründet. Auf die konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Bayerischen Parkplatzlärmstudie wird nicht eingegangen. Dabei ist auch zu beachten, dass in den Erhebungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie starke Erhöhungen des Verkehrsaufkommens durch „Aktionstage“ oder an den Adventswochenenden, die deutlich höhere Werte liefern, nicht berücksichtigt werden. Solche Spitzenbelastungen sind im Einzelfall gutachterlich zu ermitteln. Im vorliegenden Fall werden darüberhinausgehend Spitzen im Verkehrsaufkommen durch Durchschnittswerte ersetzt. Dies wird den Vorgaben der TA-Lärm nicht gerecht.
4. In Ziffer 3.8 des Begründungsentwurfes wird ausgeführt, dass Regelungen zum betrieblichen Lärmschutz nicht nur im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern auch in einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollen. Lärmschutzregelungen erfolgen jedenfalls auch zum Schutz der Nachbarschaft und sind somit abwägungsrelevant. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages hätte demnach ebenfalls offen gelegt werden müssen.
5. Im Ergebnis dürfen wir somit feststellen, dass unsere Mandantin die in unserem Schreiben vom 08.06.2017 erhobenen Bedenken nicht nur nicht ausgeräumt, sondern bestätigt sieht. Auf die dortigen Ausführungen darf daher ergänzend hingewiesen werden. So ist weiterhin planensch nicht gesichert, dass im Mischgebiet MI 2 nur Wohnnutzung erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung zu 11:

1. Bekanntmachung

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Umsetzung des Planvorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. In der Bekanntmachung vom 26.04.2018 wurde der Begriff „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ verwendet. Im weiteren Verfahren wurde jedoch festgestellt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bei zwei Grundstückseigentümern in dieser Situation nicht geeignet ist. Es erfolgt eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes zur erneuten Offenlage (25.06.2018 bis 27.07.2018) einschließlich einer Wiederholung der erneuten Offenlage (17.09.2018 bis 19.10.2018) mit dem Begriff „Bebauungsplan“.

2. Offen gelegte Gutachten

Aufgrund der genannten Fehler bei der erneuten Offenlage vom 25.06.2018 bis 27.07.2018) wurde der Bebauungsplan einschließlich der relevanten Gutachten und der geänderten FNP-Darstellung nochmals erneut offengelegt. Das Planverfah-

ren wird im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine förmliche Änderung des FNPs ist nicht erforderlich.

3. Schallgutachten

- a) Bei der Programmversion 2014.06 handelt es sich nicht um eine veraltete, sondern um eine andere Programmversion, die derzeit nicht mehr vertrieben wird. Der Unterschied zur Programmversion 2016.04 bzw. zur aktuellen Version 2016.05 liegt ausschließlich in nicht die Berechnungen betreffenden Punkten. Beispielsweise gibt es andere und erweiterte Möglichkeiten der Datenübernahme und in der Bedienung. Somit sind die berechneten Immissionspegel in beiden Programmversionen identisch.
- b) Es wurde eine Standard-Einkaufswagensammelbox z.B. aus Plexiglas berücksichtigt. Die Literaturstelle [13] aus dem schalltechnischen Gutachten zeigt auf dem Titelblatt eine solche Box. Wie den Lageplänen im Schallgutachten zu entnehmen ist, wird diese von NW her bedient. Rechen technisch wurde innen eine Flächenschallquelle mit 1 m Höhe angeordnet. Grundsätzlich werden alle Annahmen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren konkretisiert.
- c) Ein Vergleich der Gutachten ist nur sehr eingeschränkt möglich. Die behauptete Differenz von mindestens 3 dB für den Teilbeurteilungspegel Parkplatz ist in dieser Höhe keinesfalls zutreffend. So handelt es sich bei zitierten Berechnungstabellen im Anhang des Gutachten Kramer Schalltechnik GmbH um Immissionspegel und nicht um Beurteilungspegel. Die Beurteilungspegel werden daraus erst durch den Zuschlag für Ruhezeiten gebildet (vgl. Kapitel 3.5.3). Im Graner-Gutachten sind aber nur die Beurteilungspegel angegeben.
Ein Vergleich ist aber auch entbehrlich, da Beurteilungsgrundlage das aktuelle Gutachten ist.
- d) Der Bodeneffekt wurde strikt nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ angesetzt. So kommen auf dem Schallausbreitungsweg harte, poröse und gemischte Böden vor, die wie tatsächlich gegeben angesetzt wurden. Ein weiterer wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Bodendämpfung die Höhe von Quelle und Empfänger. Beim Parkplatz und den Verkehrsflächen liegt die Quellenhöhe bei 0,5 m.
- e) Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der komplexen Geländesituation. Die jeweilige Bezugshöhe bei den Immissionsorten orientiert sich am „ungünstigsten“ Wohngeschoss/Wohnraum, d.h. an der Geschosshöhe, an der die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. Einzelheiten sind in Kapitel 3.1 des Gutachtens beschrieben.
- f) Tatsächlich wird die Wand aus der Sicht des Gebäudes Schleckheimer Straße 60 nur leicht oberhalb des allgemeinen Grundstücksniveaus liegen und im weiteren Verlauf in das Gelände und die Stützwand übergehen. Entscheidend für die schalltechnische Wirksamkeit ist aber die 2 m hohe obere Kante der Wand gegenüber den tieferliegenden Parkplätzen. Deshalb ist durchaus eine Abschirmung für die erste Parkplatzreihe und zum Teil auch noch für den Fahrbereich gegeben. Mehr war nicht das Ziel für diese Schallschutzmaßnahme.
- g) Der Beginn- und das Ende der Linienquellen (Lkw, Pkw) wurden auf die Grenze der Fahrbahn der öffentlichen Straße gelegt, exakt so wie zitiert. Dies kann auch dem akustischen Model im Gutachten entnommen werden.
- h) Nach der Literaturangabe [13] aus dem schalltechnischen Gutachten wird das Ein- und Ausstapeln als ein Vorgang interpretiert. Im Übrigen ist die Emissionsangabe nach [13] „auf der sicheren Seite“ da bei zugrunde liegenden Nahbereichsmessungen das Taktmaximalpegelverfahren verwendet wurde, was bei den hier vorliegenden Abstandsverhältnissen deutlich zu hohe Werte liefert.

Die Anzahl von 660 Kunden pro Tag für die Benutzung eines Einkaufswagens stellt einen realistischen Ansatz mit Sicherheiten dar, weil nicht alle Kunden einen Einkaufswagen benutzen werden.

Wenn schon die Ergebnisse der Gutachten verglichen werden, wird darauf hingewiesen, dass die Einkaufswagenutzung im Gutachten Kramer mit mehr als 5 dB höheren Teilbeurteilungspegeln als im Graner-Gutachten ausgewiesen wird. Die Behauptung 3 dB höherer Teilbeurteilungspegel für die Quelle Einkaufswagensammelbox ist damit unzutreffend.

- i) und j) Im schalltechnischen Gutachten wurden die Angaben der Verkehrsstudie (Literaturstelle [26] im Gutachten) übernommen. Dies ist die gängige und allgemein übliche Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung. Falls z.B. Aktionstage mit erheblich höherem Verkehrsaufkommen stattfinden sollten, so ist dies durch das Kriterium der „seltenen Ereignisse“ nach TA Lärm Nr. 7.2 abgedeckt. Allerdings sind solche Nutzungsspitzen für den hier geplanten Markt eher untypisch.
- Ein Ansatz der Angaben der Parkplatzlärmstudie (Literaturstelle [10] im Gutachten) erfolgt nur, wenn keine dem Markttyp und der örtlichen Situation einbeziehende Verkehrsstudie vorliegt. Die Parkplatzlärmstudie nennt i. d. R. die Maximalwerte von Erhebungsergebnissen.
- Nach Erfahrungswerten werden diese Werte höchstens bei einem ALDI-Discountmarkt am Stadtrand mit sehr guter Erreichbarkeit und einem großen Parkplatz erreicht. Die Ermittlung der Verkehrserzeugung durch eine situationsbezogene Verkehrsstudie ist dagegen deutlich belastbarer.

4. Städtebaulicher Vertrag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Angebotsbebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag. Der Bebauungsplan ist gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein gefasst. Die speziellen Anforderungen bei der Umsetzung eines Discounters werden grundsätzlich in Baugenehmigungsverfahren eingefordert, hier aber zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Aufgrund dieses Tatbestandes konnte bereits bei der Planaufstellung das Schallgutachten erstellt werden. Die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind in der Begründung beschrieben. Eine Verpflichtung den städtebaulichen Vertrag offen zu legen, besteht nicht.

5. Das wesentliche Merkmal eines Mischgebiets ist die Nutzungsmischung. Keine der beiden Hauptnutzungen darf insgesamt dominieren, obgleich in Teilbereichen eine der beiden Nutzungsarten durchaus überwiegen kann. Da im Mischgebiet MI 1 das Gewerbe (Einzelhandel) dominiert, müssen im Gebiet MI 2 die Wohnnutzungen dominieren.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

12. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 17.07.2018

Aachen, 17.07.2018

Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße
Anpassung des Flächennutzungsplans 1980 der Stadt Aachen

Sehr geehrte Frau Hildersperger,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich auf die rechtlichen Ausführungen meines Bevollmächtigten Herrn RA Dr. Schidlowski, die mit separatem Schreiben vom 27.07.2018 erfolgen, verweisen.

Darüber hinaus möchte ich auf folgende Gesichtspunkte hinweisen.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausweislich der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Aachen vom 08.06.2018 erfolgte die Offenlage in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 im Verwaltungsgebäude am Marschliertor, Zimmer 400.

Die Offenlage ist nicht ordnungsgemäß erfolgt.

a. Zumindest am Montag, 25.06.2018 waren dort veraltete Unterlagen ausgelegt. Ausgelegt war dort die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 974 Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße der Stadt Aachen“ der Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 02.11.2017. Am Freitag, 29.07.2018 war dort die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 974 Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße der Stadt Aachen“ der Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 07.02.2018 ausgelegt. Dies ist insbesondere relevant, da die beiden Schalltechnischen Untersuchungen voneinander abweichen und somit einen unterschiedlichen Inhalt haben. So geht die Untersuchung Stand 02.11.2017, z.B. auf Seite 11, unter Punkt 3.3 von insgesamt von 764 Fahrten von Kunden und Beschäftigten und von 650 Kunden pro Tag aus, wohingegen die Untersuchung Stand 07.02.2018 von 776 Fahrten von Kunden und Beschäftigten und von 660 Kunden pro Tag ausgeht. Darüber hinaus existieren weitere Unterschiede zwischen den beiden Gutachten. Dass die Unterschiede relevant sind ergibt sich bereits daraus, dass die Untersuchung vom 02.11.2017 überhaupt überarbeitet wurde.

b. Weiterhin war zumindest am Montag, 25.06.2017 die Verkehrsuntersuchung der IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Stand 05.10.2017 ausgelegt. Am Freitag, 29.07.2018 war dann die Verkehrsuntersuchung der IGEPA Verkehrstechnik Stand, 05.02.2018 ausgelegt. Auch hier gibt es Abweichungen. Zum Beispiel auf den

Selten 3 und 4, Punkt 3.2 wird in der Verkehrsuntersuchung vom 05.10.2017 von 650 Kunden pro Tag ausgegangen und gelangt zu 750 Kunden-Kfz-Fahrten, wohingegen die Verkehrsuntersuchung Stand 05.02.2018 von 680 Kunden pro Tag ausgeht und zu 762 Kunden-Kfz-Fahrten gelangt. Darüber hinaus wird in dem Punkt 3.2 in der Verkehrsuntersuchung Stand 05.10.2017 für Kornelimünster von einem MV von 60 % ausgegangen, wohingegen in der Verkehrsuntersuchung Stand 05.02.2018 für Kornelimünster von einem MV von 65 % ausgegangen wird.

c. Zumindest am Montag, 25.06.2018 und Dienstag, 26.06.2018 lagen die veralteten Unterlagen auslagen. Wie viele und welche Personen an diesen Tagen die veralteten und somit falschen Unterlagen eingesehen haben, wird von Seiten der Stadt Aachen nicht nachgehalten, so dass diese Personen keine Kenntnis davon haben, dass die ausgelegten Unterlagen veraltet und falsch waren und, dass es nunmehr „neue“ Unterlagen gibt.

d. Hinzukommt, dass zumindest am Montag, 25.06.2018 weder die Anpassung des Flächennutzungsplans noch die Marktanalyse der BBE Handelsvertretung, Stand Januar 2018 auslag. Am Freitag, 29.07.2018 befanden sich diese beiden Dokumente jedoch bei den ausgelegten Unterlagen.

2. Welche Unterlagen gelten?

Für die Öffentlichkeit ist fraglich, welche Schalltechnische Prognose gilt.

Im Rahmen der Offenlage war zum einen das Schalltechnische Prognosegutachten der Graner & Partner Ingenieure vom 18.10.2016 veröffentlicht und zum anderen die Schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH vom 07.02.2018 (bzw. 02.11.2017).

Das Gutachten von Graner & Partner und das Gutachten von Kramer kommen hinsichtlich der db (A)-Werte und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Graner & Partner legt seinen Berechnungen als Schallschutzmaßnahme zugrunde,

- dass die Fahrgassen der Parkplatzanlage zu asphaltieren sind,
- dass lärmarme Einkaufswagen zu verwenden sind,
- dass die Einkaufswagensammelbox dreiseitig fugendicht geschlossen und überdacht ist sowie,
- dass die Öffnung der Einkaufswagensammelbox in nordwestliche Richtung geht.

Die Kramer Schalltechnik GmbH legt ihren Berechnungen folgende Schallschutzmaßnahmen zugrunde:

- Ausführung der Fahrgassen des Pkws-Parkplatzes in Asphalt,
- Einhausung (Abdeckung des Anlieferbereichs Netto auf mind. 15 m Länge),
- Einrichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze des Parkplatzes zum Wohnhaus Schleckheimer Str. 60,
- Beachtung der schalltechnischen Vorgaben für die schalltechnischen Anlagen,
- Stand der Lärminderungstechnik bei der Bauausführung der Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser

Ausweislich Ziffer 3.6 Begründung zur erneuten Offenlage wurde „im Zuge des Verfahrens – anhand der bereits vorliegenden Planungen – ein Schalltechnisches Prognosegutachten (Graner & Partner Ingenieur, 18.10.2016) erstellt, welches aufgrund der geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung, von einem zweiten Gutachterbüro nochmal geprüft und ergänzt wurde (Kramer Schalltechnik GmbH, 07.02.2018)“. Nach dieser Formulierung ergänzt das Gutachten der Kramer Schalltechnik GmbH vom 07.02.2018 das Gutachten Graner.

Insofern stellt sich die Frage, gelten die Schallschutzmaßnahmen aus dem Gutachten Graner oder gelten die Schallschutzmaßnahmen aus dem Gutachten Kramer oder gelten beide Gutachten nebeneinander?

„Ergänzt“ würde zum einen bedeuten, dass die beiden Gutachten nebeneinander bestehen und zum anderen, dass die Schallschutzmaßnahmen aus dem Gutachten der Kramer Schalltechnik GmbH vom 07.02.2018 und die Schallschutzmaßnahmen aus dem Gutachten der Graner & Partner Ingenieur erfüllt werden müssen.

In der Begründung zur Offenlage ist auf Seite 10, Ziffer 3.6, (Discounter) ausgeführt, dass die „schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen gemäß den vorliegenden Schallgutachten“ beachtet werden müssen. Nach der Verwendung des Plurals wären beide Gutachten maßgeblich.

Entsprechendes gilt für die dB (A)-Werte zu denen die beiden Gutachten kommen. Nach dem Gutachten Graner ergibt sich für mein Haus werktags tags ein Beurteilungspegel von 55,0 dB (A) und nachts von 28,9 dB (A). Nach dem Gutachten Kramer ergibt sich für mein Haus werktags tags ein Beurteilungspegel von 54,5 und nachts von 23,4 dB (A). Welche dB (A)-Werte gelten denn nun? Aufgrund der Tatsache, dass beide Gutachten von unterschiedlichen Schallschutzmaßnahmen ausgehen, kann man sich nicht darauf berufen, dass beide Gutachten nicht über 55 dB (A) kommen, insbesondere da das Gutachten Graner mit 55 dB (A) keine Toleranz hat.

Hinzu kommt, dass von der Kramer Schalltechnik GmbH zwei Gutachten ausgelegt wurden, nämlich einmal das Gutachten v. 02.11.2017 u. einmal das Gutachten v. 07.02.2018. Somit wurden im Rahmen der 2. Offenlage insgesamt drei verschiedene Schallgutachten ausgelegt, ohne zu erklären, welche Gutachten jetzt maßgeblich sind. Darüber hinaus verweist das Gutachten Kramer v. 07.02.2018 auch noch teilweise auf das Gutachten Graner. Die Öffentlichkeit wird im Unklaren gelassen, was wesentlich ist und gilt.

Die Ungewissheit ergibt sich auch aus einem Vergleich der unterschiedlichen dB (A)-Werte des Gutachtens Kramer und des Gutachtens Graner.

Immissionsorte	Zulässige dB(A) Werte tags	Tags werktags Kramer	Tags Werktags Graner	Zulässige dB(A) Werte nachts	Nachts Werktags Kramer	Nachts Werktags Graner
Kramer IP 1: Schleckheimer Str. 54 Graner IP 1: Schleckheimer Str. 54	WA 55	52,5	54,2	40	23,7	11,0
Kramer IP 2: Schleckheimer Str. 77 Graner IP 2: Schleckheimer Str. 79	WA 55	50,7	54,8	40	20,1	18,4
Kramer IP 3: Schleckheimer Str. 83 Graner: kein IP	WA 55	50,6	-	40	21,2	-
Kramer IP 4: Schleckheimer Str. 85 Graner IP 3: Schleckheimer Str. 85	WR 50	47,9	49,7	35	22,9	24,9
Kramer IP 5: Schleckheimer Str. 60 Graner IP 4: Schleckheimer Str. 60	WA 55	53,0	55,0	40	23,4	28,9
Kramer IP 6: BP 974 MI 2 BV NW Graner IP 5: geplante Wohnnutzung	MI 60	51,1	49,6	45	38,3	39,9
Kramer IP 7: BP 974 MI 2 BV SO Graner: kein IP	MI 60	53,2	-	45	34,9	-
Kramer IP 8: Paul-Klee-Str. 6 Graner: kein IP	WA 55	46,4	-	40	33,8	-

Ein Vergleich zeigt, dass die Werte des Gutachtens Kramer für die dB (A)-Werte tags für die Immissionspunkte im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet niedriger sind als die dB (A)-Werte des Gutachtens Graner. Lediglich im Mischgebiet mit der geplanten Wohnbebauung, sind die dB (A)-Werte des Gutachtens Kramer höher als die dB (A)-Werte des Gutachtens Graner. Folglich in dem Bereich wo die dB (A)-Werte des Gutachtens Graner an die zulässige Grenze kamen, kommt Kramer zu dem Ergebnis, dass die dB

(A)-Werte niedriger sind als in dem Gutachten Graner. Nur in dem Bereich wo die dB (A)-Werte deutlicher unterhalb der zulässigen dB (A)-Werte waren/sind, kommt das Gutachten Kramer zu höheren dB (A)-Werten.

Dass das Gutachten Kramer gerade in dem Bereich der geplanten Wohnbebauung zu höheren dB (A)-Werten kommt, bei allen anderen IP aber zu geringeren dB(A)-Werten kommt, verwundert vor dem Hintergrund, dass gerade das Gutachten Kramer in dem Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Schallschutzmaßnahme vorsieht – nämlich die 15 m lange Abdeckung der Anlieferung – die im Gutachten Graner nicht vorgesehen ist. Die Anlieferung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Wohnbebauung und sorgt gerade dort für weniger Lärm. Die IP für die geplante Wohnbebauung liegen näher an der Anlieferung als alle anderen IP.

Aufgrund der Unklarheiten ist die Öffentlichkeit nicht in der Lage sich ein vollständiges Bild von der Planung zu machen.

3. Erhöhte Anzahl der Kfz-Bewegungen im Gutachten Kramer

Das Gutachten Graner legt seinen Berechnungen 650 Kfz-Bewegungen (Seite 10) zugrunde. Das Gutachten Kramer legt seinen Berechnungen 776 Kfz-Bewegungen (Seite 11) zugrunde. Demnach geht das Gutachten Kramer von 116 zusätzlichen Kfz-Bewegungen (ca. 19 %) aus. Obwohl das Gutachten Kramer von 116 zusätzlichen Kfz-Bewegungen ausgeht, kommt es bzgl. aller IP im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet zu geringeren dB(A)-Werten. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, die für die Kfz-Bewegungen relevant sind, kann sich das Gutachten Kramer nicht berufen, da die Schallschutzmaßnahme Abdeckung der Anlieferung nicht für den Lärm durch die Kfz-Bewegungen greift. Die Schallschutzmaßnahme „lärmarme Einkaufswagen“ aus dem Gutachten Graner, die den Kfz-Bewegungen zuzurechnen ist, hat das Gutachten Kramer gerade nicht berücksichtigt.

Somit ergibt sich zusammenfassend, dass das Gutachten Kramer ca. 19 % mehr Kfz-Bewegungen ansetzt und gleichzeitig auf die Schallschutzmaßnahme „lärmarme Einkaufswagen“ verzichtet, aber dennoch zu geringeren dB(A)-Werten gelangt. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Hinzukommt, dass das Gutachten Kramer seinen Berechnungen – neben den Kfz-Bewegungen – auch noch mehr Lkw-Bewegungen zugrunde legt als das Gutachten Graner.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hinsichtlich der Massigkeit der beiden der Gebäude in den Gebieten MI 1 und MI 2 ist widersprüchlich.

Bzgl. des Discounters in dem Gebiet MI 1 wird positiv hervorgehoben, dass das Gebäude, aufgrund des Geländesprungs von 3,6 m, eingegraben wird, so dass damit „die Massigkeit eines z.B. gewerblich genutzten Gebäudes reduziert u. in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur (Paul-Klee-Straße) relativ gut integriert werden“ kann. Hier wird im Rahmen des städtebaulichen Konzepts ein Schwerpunkt darauf gelegt, dass die Massigkeit des Gebäudes (Discounters) nicht hervortritt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude des geplanten eingeschossigen Discounters, ausgehend von der Parkplatzoberfläche, an der südwestlichen Ecke eine geplante Höhe von 5,58 m u. an der nordöstlichen Ecke eine geplante Höhe von 6,33 haben soll.

In dem Gebiet MI 2 sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen, wobei im Spitzdach des 3. Vollgeschosses eine 4. Wohnebene liegt, geplant. Die Mehrfamilienhäuser haben jeweils eine Höhe von ca. 12 m ausgehend vom jeweiligen Straßenniveau. Diesbezüglich wird ausgeführt, dass sich das Gebäude an der Längsseite – trotz der 3 Vollgeschosse u. dem ausgebauten Spitzdach – optisch als ein zweigeschossiger

Baukörper darstellt. Weiterhin wird ausgeführt, dass an der Giebelseite der Umfang des Gebäudes wahrnehmbar wird. Aber gerade die Giebelseiten werden weitgehend wahrgenommen, z.B. wenn man die August-Macke-Straße rein oder raus fährt. Und auch gerade die unmittelbaren Nachbarn – wie ich und die Häuser Nr. 2, 4, 4a der Paul-Klee-Straße, somit die kleinteiligen Einfamilienhausstruktur, schauen auf die Giebelseiten der Häuser. An den Giebelseiten sehen die Mehrfamilienhäuser aus wie 4-geschossig. Entsprechendes gilt für die Bewohner der Einfamilienreihenhäuser an der Schleckheimer Straße. Auch diese schauen gerade auf die Giebelseiten der Häuser, wie auch alle Fußgänger und Kfz-Fahrer auf der Schleckheimer Straße.

Die Massigkeit der Häuser tritt besonderes hervor, wenn man auf dem Parkplatz des geplanten Discounters steht. Aufgrund des Eingrabens des Discounters liegt der Parkplatz des Discounters 2,30 m tiefer als der Erdgeschossboden der Einfamilienhäuser. Wenn Kunden auf dem Parkplatz oder Personen auf der Schleckheimer Str. stehen, schauen sie zunächst gegen die 2,30 m hohe Stützwand des Parkplatzes und dann weiter 12 m hoch auf die Mehrfamilienhäuser. Es türmt sich somit eine empfundene Wand von ca. 14,40 m auf.

Somit ist es im städtebaulichen Konzept widersprüchlich, wenn bzgl. des 5,58 m/6,33 m hohen Discounter-Gebäude hervorgehoben wird, dass dessen Massigkeit aufgrund des Eingrabens reduziert wird. Gleichzeitig aber bei einem Gebäude, das mit ca. 12 m ca. doppelt so hoch ist, die Massigkeit keine Berücksichtigung findet. Eine Einbindung der Mehrfamilienhäuser in das Siedlungsgebiet ist aufgrund der Massigkeit nicht gegeben.

Dass die Massigkeit der Mehrfamilienhäuser wahrgenommen wird, ergibt sich bereits daraus, dass die bisherigen Einwendungen gegen den Bebauungsplan fast alle die Höhe der MFH beanstanden haben.

Weiterhin ist es ständiges Gesprächsthema in Kornelimünster, dass die geplanten MFH viel zu hoch sind (Hinweis für die Politik).

Eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwands, wie z.B. für Tiefgarage und Lifanlage, dürfte auch mit einer Reduzierung der Höhe der Mehrfamilienhäuser gegeben sein.

5. Lärmschutzwand

In der Begründung zur 2. Offenlage ist ausgeführt, dass aus schalltechnischer Sicht u.a. die Errichtung einer 2,0 m über Oberkante Parkplatz hohen Lärmschutzwand auf der Südwestgrenze zum Wohngebäude Schleckheimer Str. 60 zu errichten ist.

a. Zur Länge und zum Standort der Lärmschutzwand enthält die Begründung aber keinerlei Ausführungen. Es wird vielmehr auf das Schallgutachten verwiesen. Aber auch das Schallgutachten Kramer enthält keine schriftlichen Ausführungen, wo auf der Grenze die Lärmschutzwand errichtet werden soll und wie lang die Lärmschutzwand sein soll.

In dem Gutachten Kramer existieren lediglich zwei Zeichnungen, in denen die Lärmschutzwand eingezeichnet wurde. Zum einen die Abbildung 3.2 (Seite 14) und die Abbildung auf Seite 35.

Aus beiden Abbildungen ist ersichtlich, dass die Lärmschutzwand nicht über die gesamte Südwest-Grenze des Parkplatzes zu meinem Haus hin gehen soll, sondern nur über ein Teilstück.

Weiterhin ist aus beiden Abbildungen ersichtlich, dass die Lärmschutzwand zunächst als durchgehender Strich und dann im weiteren Verlauf als gestrichelte Linie dargelegt ist. Was die Unterteilung in eine durchgehende und eine gestrichelte Linie bedeuten soll, ist nirgendwo erklärt. Also weiß man nicht, ob die Lärmschutzwand nur im Bereich der durchgehenden Linie oder auch im Bereich der gestrichelten Linie errichtet werden soll.

b. Darüber hinaus haben die Lärmschutzwände in der Abbildung 3.2 und in der Abbildung Seite 35 unterschiedliche Längen.

Aus der Abbildung 3.2 ergeben sich folgende Längen der Lärmschutzwand:

Länge Lärmschutzwand, nur die durchgehende Linie:	17,0 m
Länge Lärmschutzwand, durchgehende und gestrichelte Linie	21,0 m

Aus der Abbildung Seite 35 ergeben sich folgende Längen der Lärmschutzwand:

Länge Lärmschutzwand, nur durchgehende Linie:	8,0 m
Länge Lärmschutzwand, durchgehende und gestrichelte Linie	12,0 m

Demnach ergeben sich aus dem Schallgutachten Kramer 4 verschiedene Längen für ein und dieselbe Lärmschutzwand.

c. Hinzukommt, dass die Südwest-Grenze des Parkplatzes zu meinem Haus hin eine Länge von 35,63 m hat. Wo genau auf dieser Grenze die Lärmschutzwand errichtet werden soll, ist nicht definiert.

d. Egal welche Länge und welchen Standort der Lärmschutzwand auf der Grenze man zugrunde, in keinem Fall ist die Lärmschutzwand höher als die Kellerdecke meines Haus. Bereits dies impliziert die Wirkungslosigkeit der Lärmschutzwand.

e. Da die Schallschutzmaßnahme Lärmschutzwand dem Gutachten Kramer zugrunde liegt, müssen die Länge und auch der Standort der Lärmschutzwand eindeutig und konkret angegeben werden, was aber nicht der Fall ist. Somit ist das Gutachten unvollständig

6. Baugrenzen – Standort der IP

Die Immissionspunkte des Gutachtens Kramer wurden unmittelbar an die Häuser gesetzt. Dies ist nicht ordnungsgemäß. Die Immissionspunkte sind an die jeweilige Baugrenze zu setzen. Teilweise liegen die Baugrenzen mehrere Meter näher an dem Plangabiet als die angesetzten Immissionspunkte (z.B. bei den Häusern Schleichelmer Str. 67 – 83 und Paul-Klee-Straße). Es stellt sich die Frage, ob sich an den Baugrenzen höhere $db(A)$ -Werte ergeben?

7. Sonntagsöffnungszeiten /Bäckerei

Das Schallgutachten Kramer enthält keine Ausführungen zu den Öffnungszeiten einer Bäckerei oder eines Backshop an Sonntagen. Es enthält nur Darlegungen zu den Ladenöffnungszeiten werktags 7-20 h. Im Gegensatz dazu enthält das Gutachten Graner Ausführungen zu den Sonntagsöffnungszeiten. Somit ist unklar, ob nun sonntags geöffnet wird oder nicht.

8. Markanalyse

Die Markt- und Standortanalyse der BBE-Handelsberatung GmbH aus Januar 2018 stellt hinsichtlich der in den Tabellen (Abbildung 11 und Abbildung 12) verwendeten Zahlen teilweise lediglich Behauptungen auf. Im Anschluss wird die tabellarisch aufgestellte Behauptung einfach schriftlich wiederholt, ohne sie zu begründen oder zu belegen, z. B., dass der geplante Netto-Lebensmittelmart durchschnittlich etwa 20 % der im Einzugsgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden können, dass sich die diffusen Umsatzzufüsse auf 0,4 Mio. belaufen und, dass die Umsatzerwartung für die ergänzenden Non-Food-Sortimente mit 10 % angesetzt wird.

Aus der Fußnote für die Tabelle Abbildung 11 (Umsatzerwartung, Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ergibt sich als „Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich“. Aus der Fußnote für die Tabelle Abbildung 12 (Umsatzleistung des Planvorhabens) ergibt sich „Quelle: Eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich“. Demnach beruft sich die Analyse auf eigene Berechnungen, die sie aber nicht offen legt und somit auch nicht die Eingabeparameter für die Berechnungen.

Diese Werte sind aber gerade maßgeblich zur Berechnung des Jahresumsatzes von 3,4 Millionen. Auf der Basis des Jahresumsatzes wird dann wieder die durchschnittliche Kundenzahl von 660 Kunden je Tag berechnet wird, die dann wieder die Basis ist, für die Berechnung der db(A)-Werte des Schallgutachtens Kramer ist.

Zur Substantiierung und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens ist die Offenlegung der Berechnung und ihrer Ausgangsparameter erforderlich.

9. Übernahme der durchschnittlichen Kundenanzahl aus der Markkanalyse in das Schallgutachten

Die Markt- und Standortanalyse hat die durchschnittliche Kundenzahl pro Tag ermittelt, siehe Seite 21 unten.

Die durchschnittliche Kundenanzahl pro Tag ist aber für die Schallschutzprognose nicht maßgeblich. Für die Schallschutzprognose ist ein Werktag mit hoher Auslastung zugrunde zu legen, siehe auch Gutachten Kramer Seite 11.

Zu der Frage, wie viele Kunden an einem Werktag mit hoher Auslastung kommen, enthält die Marktanalyse überhaupt keine Angaben.

Das Gutachten Kramer rechnet aber mit der durchschnittlichen Kundenanzahl pro Tag in Höhe von 660 Kunden und nicht wie erforderlich mit der Kundenzahl an einem Werktag mit hoher Auslastung. Insofern verweise ich auf die diesbezüglichen Ausführungen meines Bevollmächtigten.

10. Kfz-Verkehr an 4 Seiten meines Hauses

Auch wenn nunmehr die Lage der Tiefgarage rund 3 m nach Norden verschoben wurde, ist mein Grundstück immer noch zu 4 Seiten vom Kfz-Verkehr eingekesselt. Die Tiefgarageneinfahrt führt ca. 11 m lang fast parallel zu meinem Garten, somit dem Ruhebereich. Insofern wäre ich dankbar, wenn die Tiefgarageneinfahrt noch weiter nach Norden verschoben werden könnte.

11. Betriebszeiten

Im Rahmen der 1. Offenlage waren die Betriebszeiten auf einen Zeitraum von 7.00 h bis maximal 20.00 h begrenzt. Im Rahmen der 2. Offenlage wurden die Betriebszeiten deutlich erweitert, nämlich von 6.00 h bis maximal 22 h. Somit erfolgte eine Erweiterung der Betriebszeiten um 3 Stunden. Dies zeigt eindeutig die negative Tendenz, dass der Betreiber des Discounters längere Öffnungszeiten anstrebt. Da aber ausweislich der Begründung zum BPlan der Discounter lediglich die Nahversorgung in Kornelimünster und Teilen von Schleckheim gewährleisten soll, sind Öffnungszeiten von 7 h (besser 8 h) bis 20 h vollkommen ausreichend. Insofern ist sicher zu stellen, dass die Öffnungszeiten des Discounters bzw. des Gewerbes sehr langfristig und definitiv auf werktags 7 h (besser 8 h) bis 20 h – und auch evtl. Sonntags- und Feiertagsöffnungszeiten (max. 8 h – 12 h) - beschränkt werden und nicht z.B. bereits nach 8 Jahren erweitert werden können. Längere Öffnungszeiten und die damit verbundenen Lärm- und Verkehrsbelastung sind aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nicht tragbar und nicht verhältnismäßig.

12. Lage der schalltechnischen Anlagen

Technische Anlagen, die Geräusche verursachen, sind so zu legen, dass sie mein Haus – was von dem Lärm schon am meisten belastet ist, nicht noch mehr belastet wird.

13. Lärm zur Nachtzeit / Schließung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten

Auf der Schleckheimer Str. sowie in dem gesamten Gebiet des Bebauungsplan Nr. 840 bestand bereits ein hoher Parkdruck. Nunmehr sind durch den Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld, durch den Bau der Querungshilfe und der Verbreiterung der Bürgersteige mindestens 10 öffentliche Parkplätze weggefallen. Diese Parkplätze sind gegenüber dem geplanten Discounter-Parkplatz weggefallen, nämlich vor den Häusern Schleckheimer Str. 67 bis Schleckheimer Str. 83. Vor dem Haus Schleckheimer Str. 54 werden (nach Fertigstellung der Bauarbeiten) durch die neue Lage der Bushaltestelle wahrscheinlich auch noch Parkplätze wegfallen.

Weiterhin werden aber durch die geplanten MFH mehr Pkws hinzukommen als Stellplätze geschaffen werden, wobei auch alleine durch die MFH noch mal 2-3 öffentliche Parkplätze in der August-Macke-Str. wegfallen werden. Demnach wird sich der Parkdruck noch deutlich erhöhen, so dass die Anwohner auch nachts auf dem Discounter-Parkplatz parken werden, was somit Lärm zur Nachtzeit verursacht. Insofern ist von vorneherein durch eine Schließung des Parkplatzes (Schanke oder Tor) außerhalb der Betriebszeiten dafür Sorge zu tragen, dass dies ausgeschlossen ist.

14. Geruchs- und Lichtimmissionen

a. Bzgl. der Geruchsmissionen ist u.a. zu regeln, dass keine Geruchsmissionen durch den Müll oder den Betriebs des Gewerbes (z.B. Bäckerei) entstehen.

b. Entgegen den Ausführungen in der Begründung, sind Störungen während der Nachtzeit durch Licht nicht ausgeschlossen. So führen z.B. die Beleuchtung des Werbepylons an der Ein- und Ausfahrt o. eine Beleuchtung des Parkplatzes während der Nachtzeit zu einer wesentlichen Beeinträchtigung meines Hauses. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Lichtmissionen des Discounters während Nachtzeit sind nur ausgeschlossen, wenn geregelt ist, dass der Discounter nachts keine oder eine eingeschränkte Beleuchtung hat.

Zum anderen stellen die Beleuchtung des Werbepylons an der Aus- und Einfahrt sowie die Beleuchtung des Parkplatzes auch zur Tageszeit eine wesentliche Beeinträchtigung dar, wenn die Beleuchtungen in der Winterzeit ab Einbruch der Dunkelzeit (teilweise ab 16 h) in mein Haus scheinen. Insofern sind Regelungen zu treffen, die diese wesentlichen Beeinträchtigungen verhindern.

15. Schutzgüter Landschaft, Natur, Artenschutz

a. Schutzmaßnahmen bzgl. der unter die Baumschutzsatzung fallenden Kiefer auf meinem Grundstück sind verbindlich zu regeln, insbesondere dass der Boden im Kronenbereich nicht versiegelt werden darf, da ansonsten durch eine Versiegelung im Kronenbereich der Kiefer das Wasser entzogen wird, sowie, dass das Erdreich im Kronenbereich nicht abgetragen werden darf, da ansonsten die Wurzeln beschädigt werden.

b. Ca. 1/3 des Plangebiets (Grünfläche zur Schleckheimer Straße hin) besteht aus einer Grünfläche die seit mindestens 30 Jahren nicht mehr bebaut ist und auch nicht mehr genutzt wurde – somit brach liegt -, so dass sich hier die Natur frei entfalten konnte. Folglich ist es nicht auszuschließen, dass sich schutzwürdige Pflanzen und Tiere angesiedelt haben. Insofern ist fraglich, ob artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht erforderlich waren.

16. Verkehrsuntersuchung

a. Die Verkehrsuntersuchung vom 05.02.2018 weicht inhaltlich von den Zahlen der Verkehrsuntersuchung vom 23.09.2016 ab, z.B. bei den Kfz-Fahrten der Beschäftigten, ohne diese Abweichungen zu begründen. Bei Abweichungen ist aber eine Erläuterung, wie die Abweichungen sich rechtfertigt, erforderlich.

b. Ausweislich Ziffer 5. 1 fand die Verkehrserhebung an einem repräsentativen Werktag, nämlich am Dienstag dem 05.09.2017, statt.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass am Montag, 04.09.2017 tagsüber die Kästen für die Verkehrszählungen noch hingen. Am Abend des 04.09.2017 waren die Verkehrszählungskästen jedoch bereits wieder abgebaut. Insofern wird in Frage gestellt, dass tatsächlich am Dienstag, 05.09.2017 die Verkehrserhebung stattgefunden hat.

c. Weiterhin ist eine Verkehrserhebung lediglich an einem Werktag nicht repräsentativ, da z.B. an einem Tag eine Störung des Verkehrs aufgrund eines Unfalls vorliegen kann, was aber bei der Verkehrszählung an nur einem Tag nicht auffällt. Grundsätzlich sind Verkehrserhebungen mindestens an zwei Tagen (z.B. dienstags und donnerstags) durchzuführen.

d. Die Ausführungen zur zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den BPlan 812 Kornelimünster-West / Oberforstbacher Str. sind unvollständig und damit falsch, da aus dem geplanten BPlan-Gebiet 812 nur der Verkehr von 6 Einfamilienhäusern berücksichtigt wurde.

Bzgl. des Zusatzverkehrs aus dem BPlan 812 sind im Gutachten nur die Zusatzverkehre für die August-Macke-Str. aus den 6 Wohneinheiten, die an der Franz-Marc-Straße entstehen, berücksichtigt.

Der Verkehr aus dem Gebiet des BPlan 812, der über die Schleckheimer Straße führt, ist nicht berücksichtigt.

Da das Gebiet des BPlans 812 aber auch über die Schleckheimer Straße erschlossen wird, ergibt sich logischerweise aus dem Gebiet des BPlans 812 auch eine erhöhte Verkehrsbelastung für die Schleckheimer Straße. Dieser massive Zusatzverkehr für die Schleckheimer Straße – vor allem auch in dem Bereich der hiesigen Planung – wird aber überhaupt nicht berücksichtigt, was aber erforderlich gewesen wäre.

Die Verkehrsuntersuchung vom 05.02.2018 und damit auch die diesbezügliche Trendprognose 2030 gehen somit immer noch von einer falschen Grundlage aus. Die Verkehrsuntersuchung verkennt, dass aus dem Gebiet des BPlans 812 nicht nur ein Zusatzverkehr aus 6 Wohneinheiten für die August-Macke-Str. entsteht, sondern dass auch ein Zusatzverkehr für die Schleckheimer Straße aus ca. 134 Einfamilienhäusern und 5 Mehrfamilienhäusern entsteht.

Da die Zusatzverkehre durch das BPlan-Gebiet 812 falsch berücksichtigt sind, sind auch die weiteren Ausführungen des Gutachtens (z.B. die Anlage 1.3, die Anlage 1.4, die prognostizierte Querschnittsbelastung der Schleckheimer Str. von 3.800 Kfz/12 h) falsch.

e. Hinsichtlich der Abwicklung des Zusatzverkehrs werden lediglich separat der Knotenpunkt Schleckheimer Str./August-Macke-Straße und der Knotenpunkt Schleckheimer Straße/Meischenfeld berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wird aber die Kumulation der verschiedenen Gegebenheiten in einem Bereich von nur 40 m, nämlich

- die Einmündung Schleckheimer Str. / August-Macke-Str.,
- die Einmündung Schleckheimer Str. / Meischenfeld,
- die Ein- und Ausfahrt des geplanten Discounters,
- die Bushaltestelle und

- die Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle und damit verbundene Rückstaus.

Erforderlich ist, dass die zukünftige Verkehrssituation in ihrer Ganzheit betrachtet wird und nicht lediglich separat für zwei einzelne Knotenpunkte.

f. Hinsichtlich der Auswirkungen des Bauvorhabens Discounters auf die bestehende Parkplatzsituation geht die Verkehrsuntersuchung „erfahrungsgemäß“ davon aus, dass die Stellplatzanzahlen eher überdimensioniert sind. Da aber ca. 52 Stellplätze geplant sind, ist dies vorliegend gerade nicht der Fall.

g. Auch, wenn dies nicht Gegenstand der Planung ist, wird die Stadtverwaltung dringend gebeten, der Empfehlung der Verkehrsuntersuchung, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h im Bereich Schleckheimer Str./August-Macke-Str. sinnvoll ist, zu entsprechen. Die Verkehrssituation ist bereits jetzt sehr gefährlich.

Stellungnahme der Verwaltung zu 12:

Offenlage / Gutachten

Es ist richtig, dass in den ersten Tagen der erneuten Offenlage, Gutachten in einer älteren Version offen gelegt wurden. Nach dem dies bemerkt wurde, wurden zwar für die restliche Zeit die gültigen Gutachten ausgelegt. Aufgrund der berechtigten Einwendungen zu den offensichtlichen Offenlagefehlern wurde jedoch diese Offenlage nochmals komplett wiederholt inklusive der Bekanntmachung, wodurch die Fehler geheilt wurden. Die Wiederholung der Offenlage mit allen relevanten Gutachten fand in der Zeit vom 17.09.2018 bis zum 19.10.2018 statt.

Das Planverfahren wird im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die beabsichtigte Anpassung wurde mit offen gelegt.

Welche Gutachten gelten

Grundlage des Bebauungsplanes sind ausschließlich die im Rahmen der letzten beiden Offenlagen ausgelegten Gutachten, die die früheren Fassungen und Gutachten vollständig ersetzen. Dies sind die Markt- und Standortanalyse von BBE Handelsberatung Köln von Januar 2018, Verkehrsuntersuchung von IGEPa Verkehrstechnik GmbH Eschweiler vom 05.02.2018 und Schalltechnische Untersuchung von KRAMER Schalltechnik GmbH vom 07.05.2018.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Kanzlei Stein & Partner verwiesen. Der konkrete Nachweis der Schallschutzmaßnahmen ist zudem im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) am Haus Schleckheimer Straße eingehalten werden. Die Gutachten wurden zu Beginn 2018 aufgrund der Eingaben aus den bisherigen Beteiligungsverfahren fortgeschrieben, so dass sich teilweise auch die Eingangsdaten geändert haben. So wurde, wie in der Stellungnahme dargelegt auch das Verkehrsgutachten fortgeschrieben.

Städtebauliches Konzept

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der umliegenden Einfamilienhausbebauung ab. Dies ist aber aus städtebaulicher Sicht 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 Erschließungsaufwan-

des, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Festsetzung auf drei Geschosse, einer Maximalhöhe und der Dachform ist jedoch eine Begrenzung und dadurch eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet geben.

Lärmschutzwand

Lärmschutzeinrichtungen sind über die gesamte Länge der Parkstände zum Grundstück Schleckheimer Straße vorgesehen. Die Wand wird aus der Sicht des Gebäudes Schleckheimer Straße 60 nur leicht oberhalb des allgemeinen Grundstücksniveaus liegen und im weiteren Verlauf in das Gelände und die Stützwand übergehen. Dies wird durch die unterschiedlichen Liniendarstellungen dokumentiert.

Entscheidend für die schalltechnische Wirksamkeit ist die 2 m hohe obere Kante der Wand gegenüber den tieferliegenden Parkplätzen. Deshalb ist durchaus eine Abschirmung für die erste Parkplatzreihe und zum Teil auch noch für den Fahrbereich gegeben. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die konkrete Dimensionierung der Schallschutzwand. Die Baugenehmigung wird den betroffenen Einwendern zugestellt.

Baugrenzen – Standort der IP

Bei der Auswahl und Lage der maßgeblichen Immissionsorte wurde bei Bestandsgebäuden strikt nach TA Lärm vorgegangen. Dabei liegen die Immissionsorte (Bezugspunkte) außen an den Gebäuden, 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes. Auf die Baugrenzen werden die Immissionsorte nur bei unbebauten Grundstücken gelegt, dies ist im MI 2 (IO 6 und IO 7) so erfolgt.

Sonntagsöffnungszeiten

Grundsätzlich wird die Ansiedlung einer Bäckerei in Verbindung mit dem Discounter angestrebt. Dies stellt allerdings nur eine Option dar und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auch an dieser Stelle wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Marktanalyse

Die BBE Handelsberatung ist ein seit mehr als 60 Jahren im Einzelhandelssektor tätiges Beratungsunternehmen, das jährlich über 300 Standortanalysen erstellt. Hierbei kann neben sekundärstatistischem Datenmaterial oftmals auch auf von den Betreibern zur Verfügung gestellte Originärdaten zu Umsatzleistung, Umsatzherkunft etc. zurückgegriffen werden, die zur Verfeinerung und Überprüfung der ein-gesetzten Prognosemodelle verwendet werden. Wenngleich es sich auch bei dem in der BBE Stellungnahme aufgezeigten Zahlenwerk – zumindest in Teilen – somit um ein Prognosemodell handelt, ist dieses in sich stimmig und belastbar.

(Das vorhandene Kaufkraftpotenzial ergibt sich beispielsweise aus der Multiplikation der Einwohnerzahl mit dem zur Verfügung stehenden (sortimentsspezifischen) Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Der prognostizierte nahversorgungsrelevante Umsatz berechnet sich aus den beiden Kenngrößen „Kaufkraftpotenzial“ und „Kaufkraftbindung“).

So liegen der erfolgten Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde, die – ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten – weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung etc.) und in die Umsatzprognose mit einstellen.

Insbesondere, dass für den geplanten Netto-Markt ein im Durchschnitt des Betreibers liegender Gesamtumsatz angenommen wird, erscheint in der gegebenen Raum- und Wettbewerbskonstellation als plausibel und nachvollziehbar. So liegen in dem konkreten Ansiedlungsfall weder Anhaltspunkte für eine deutlich über- wie unterdurchschnittliche Umsatzleistung vor (vgl. Ausführungen S. 19f. der Marktanalyse).

Wesentliche Einflussgröße bei der Umsatzprognose ist die Ableitung realistischer Marktanteile. So geht die BBE-Prognose unter Beachtung der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld davon aus, dass der Netto-Markt maximal 20 % der in Kornelimünster und Schleckheim/ Nüthem verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden kann und aus dieser Kaufkraftabschöpfung eine Umsatzgröße von ca. 2,7 Mio. € resultiert. Darüber hinaus wird es dem neuen Markt aufgrund der abseitigen Lage zu überörtlich bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen nur in geringem Maße gelingen, Kunden aus anderen Wohnorten anzusprechen. In der Summe ergibt sich somit ein Prognoseumsatz von ca. 3,4 Mio. €. Aus diesem Umsatz wurde das Kundenaufkommen abgeleitet (siehe Kap. 6 des Gutachtens, Seite 21f.): Wird der Jahresumsatz auf 303 Öffnungstage heruntergebrochen, ergibt sich bei einem durchschnittlichen Einkaufsbetrag von ca. 17 € je Kunde ein Tagesaufkommen von 660 Kunden je Tag. Die Bilanzierung der Kundenverkehre basiert somit auf soliden Prognosedaten.

Übernahme der durchschnittlichen Kundenanzahl aus der Marktanalyse in das Schallgutachten

In der Verkehrsstudie wurden die Angaben der Marktanalyse und im schalltechnischen Gutachten die Angaben der Verkehrsstudie übernommen. Dies ist die gängige und allgemein übliche Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung. Falls z. B. Aktionstage mit erheblich höherem Verkehrsaufkommen stattfinden sollten, so ist dies durch das Kriterium der „seltenen Ereignisse“ nach TA Lärm Nr. 7.2 abgedeckt. Allerdings sind solche Nutzungsspitzen für den hier geplanten Markt eher untypisch. Ein Ansatz der Angaben der Parkplatzlärmstudie erfolgt nur, wenn keine den Markttyp und die örtliche Situation einbeziehende Verkehrsstudie vorliegt. Die Parkplatzlärmstudie nennt i.d.R. die Maximalwerte von Erhebungsergebnissen.

Kfz-Verkehr an 4 Seiten

Die Tiefgaragenzufahrt wurde um rd. 3 m nach Norden verschoben und hält damit einen Abstand von 6 bis 6,5 m zur Grundstücksgrenze des Hauses Schleckheimer Straße 60 ein. Deren Quell- und Zielverkehr beträgt nach der Verkehrsstudie 78 Kfz-Fahrten pro Tag. Zur Nachtzeit sind nur vereinzelt Fahrten durch diese Wohnnutzungen zu erwarten. Eine weitere Verschiebung der Tiefgarage in Richtung Norden ist aufgrund der statischen Anforderungen nicht angemessen.

Betriebszeiten

In den Ausführungen wird klar unterschieden zwischen Betriebszeit und Öffnungszeit. Die Öffnungszeit wird auf 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr begrenzt. Dies ist in der Begründung zur 1. Offenlage auch dargelegt. An einer anderen Stelle ist „irrtümlich“ jedoch von Betriebszeit benannt. Sowohl die Betriebszeit als auch die Öffnungszeit und alle weiteren Empfehlungen des Schallgutachtens werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

In der Begründung zur erneuten Offenlage ist dies auch so dargelegt.

Lage der geplanten schalltechnischen Anlagen

Im Schallgutachten sind schalltechnischen Vorgaben für die technischen Anlagen definiert. Diese werden in den Bauantragsunterlagen konkretisiert.

Lärm zur Nachtzeit / Schließung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten

Der Hinweis zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld und den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen wird zur Kenntnis genommen; betrifft aber den Bebauungsplan nur sekundär, da diese Planungen der Stadt Aachen schon lange vorliegen und der Umbau bereits getätigt wurde.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in der Tiefgarage untergebracht. Mit Umsetzung der Wohnbebauung werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Die August-Macke-Straße ist jedoch 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.

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

möglich ist. Eine Beschränkung dieser Zufahrt wird dem zukünftigen Betreiber freigestellt bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Geruchs- und Lichtimmissionen

Geruchsimmissionen

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die zukünftig wesentliche Geruchsemissionen auslösen. Der anfallende Abfall wird im Gebäude (Anlieferungsbereich) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Lichtimmissionen

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

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

Schutzgüter Landschaft, Natur, Artenschutz

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 wurden seitens der zuständigen Fachbehörden, aufgrund des Habitus der Fläche in der innerstädtischen Lage nicht gefordert. Dies könnte ggfs. im Baugenehmigungsverfahren nochmals thematisiert werden. Für die auf dem Grundstück Schleckheimer Straße 60 vorhandene Kiefer, werden im Zuge der Baumaßnahmen falls erforderlich Schutzmaßnahmen betroffen.

Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Stellungnahme wurde, aufgrund der geäußerten Bedenken aus der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet und ergänzt. Die Abweichungen begründen sich aus dieser Überarbeitung, ansonsten wäre ja kein neues Gutachten vorgelegt worden.

In der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ebenfalls angemerkt, dass auf Verkehrserhebungsdaten der Stadt Aachen aus 2012 zurückgegriffen wurde. Daher wurde eine aktuelle Zählung durchgeführt, die belastbar an einem repräsentativen Werktag (hier: Dienstag, 05.09.2017) durch Zählungen vor Ort durch Erhebungen von Beobachtern durchgeführt wurde. Die Zählung an einem Werktag entspricht den Vorgaben für eine Verkehrserhebung. Störungen des Verkehrs sind an diesem Werktag auch nicht dokumentiert. (*Anmerkung: vom Verkehrsgutachter wurde unabhängig vom Gutachten ein Gerät zur Videoüberwachung geprüft. Dies steht in keinem Zusammenhang mit den Erhebungen. Die Ermittlung der Verkehrsdaten erfolgte durch Zählung vor Ort.*)

Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Das Datum der Verkehrserhebung wird somit nicht in Frage gestellt.

Nördlich der August-Macke-Straße wird im Rahmen des B-Plans 812 „Kornelimünster-West/ Oberforstbacher Straße“ ein Wohngebiet erschlossen. Die Erschließung dieses Wohngebietes erfolgt vornehmlich nach Norden an Oberforstbacher Straße sowie westlich der August-Macke-Straße an die Schleckheimer Straße. Über die August-Macke-Straße werden lediglich ca. 6, an der Franz-Marc-Straße gelegene Wohneinheiten, als Ergänzung des bereits umgesetzten B-Plans 840,

erschlossen. Eine Durchfahrt von der August-Macke-Straße zur Oberforstbacher Straße durch das Plangebiet 812 ist nicht vorgesehen.

Basierend auf den Annahmen des Kapitels 3.1 ergeben sich in der August-Macke-Straße somit 41 zusätzliche Kfz-Fahrten/Tag respektive 5 zusätzliche Kfz-Fahrten in der Nachmittagsspitzenstunde aus dem B-Plan 812.

Die zukünftige Verkehrssituation wurde im Verkehrsgutachten – welches auch durch die Fachämter geprüft wurde – in Gänze betrachtet. Zusammenfassend wird festgestellt, dass alle verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes 974 „Kornelimünster-West/ August Macke-Straße“ auf das umliegende Straßennetz dargestellt wurden.

- **Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen**

13. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 27.07.2018

Zum Bebauungsplan Nr. 974 bringe ich folgende Einwendungen vor:

Ein Supermarkt an dieser Stelle zerstört immer noch das städtebauliche Bild am Ortseingang von Kornelimünster. Der Supermarkt entsteht in Mitten eines Wohngebietes.

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

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

Dies nicht nur an Werktagen sondern auch an Sonntagen, wenn eine mögliche Bäckerei geöffnet hat. Wobei eine Bäckerei nicht notwendig ist, es gibt bereits zwei Bäckereien seit vielen Jahren von zwei Aachener Traditionsunternehmen, denen man Kaufkraft wegnimmt und diese dann gegebenenfalls schließen müssten.

In diesem Zusammenhang stellt sich mir die Frage, wieso man im städtebaulichen Vertrag die Betriebszeiten auf 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr gegenüber der ersten Offenlage (7.00 Uhr bis 20.00 Uhr) ausgedehnt hat. Was ist mit den Betriebszeiten der möglichen Bäckerei an Sonn- und Feiertagen? Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag nichts geregelt. Dies muss auch geregelt sein. Auch in den einzelnen

Seite 1

Gutachten (Schall, Verkehr) aus diesem Jahr wird eine Betriebszeit am Sonntag nicht erwähnt und berücksichtigt.

Ausweislich der öffentliche Bekanntmachung der Stadt Aachen vom 08.06.2018 erfolgte die Offenlage in der Zeit ab dem 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 im Verwaltungsgebäude am Marschierort, Zimmer 400 montags – Donnerstag von 8.00 h bis 12.30 h und von 13.30 h bis 16.00 h sowie mittwochs bis 17.00 h und freitags von 8.00 h bis 13.00 h.

Die Offenlage ist anscheinend nicht ordnungsgemäß erfolgt. Zumindest am Montag, 25.06.2018 waren dort veraltete Unterlagen ausgelegt. Ausgelegt war dort die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 974 Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße der Stadt Aachen“ der Firma Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 02.11.2017. Im Laufe der Woche war dort die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 974 Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße der Stadt Aachen“ der Firma Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 07.02.2018 ausgelegt. Dies ist insbesondere relevant, da die beiden schalltechnischen Untersuchungen voneinander abweichen und somit einen unterschiedlichen Inhalt haben. So geht die Untersuchung Stand 02.11.2017 z.B. auf Seite 11, unter Punkt 3.3 von insgesamt von 764 Fahrten von Kunden und Beschäftigten und 650 Kunden aus, wohingegen die Untersuchung Stand 07.02.2018 von 776 Fahrten von Kunden und Beschäftigten und 660 Kunden pro Tag ausgeht. Weiterhin enthält die Untersuchung Stand 07.02.2018 zu dem Punkt Einkaufswagensammelbox weitergehende Erläuterung als die Untersuchung Stand 02.11.2017. Darüber hinaus existieren weitere Unterschiede zwischen den beiden Gutachten. Dass die Unterschiede relevant sind ergibt sich bereits daraus, dass die Untersuchung vom 02.11.2017 überhaupt überarbeitet wurde. Erstaunlich ist, dass mit verschiedenen Eingangswerten gerechnet wird, aber die Ergebnisse genau dieselben sind.

Weiterhin war zumindest am Montag, 25.06.2017 die Verkehrsuntersuchung der IGEPA Verkehrstechnik GmbH Stand 05.10.2017 ausgelegt. Im Laufe der Woche war dann die Verkehrsuntersuchung der IGEPA Verkehrstechnik Stand 05.02.2018 ausgelegt. Auch hier gibt es Abweichungen. Zum Beispiel auf den Seiten 3 und 4, Punkt 3.2 wird in der Verkehrsuntersuchung 05.10.2017 von 650 Kunden pro Tag ausgegangen und gelangt somit zu 750 Kundenfahrten, wohingegen die Verkehrsuntersuchung Stand 05.02.2018 von 660 Kunden pro Tag ausgeht und zu 762 Kfz-Fahrten gelangt. Darüber hinaus wird in dem Punkt 3.2 in der Verkehrsuntersuchung Stand 05.10.2017 von einem MIV von 60 % für Kornelimünster ausgegangen wohingegen in der Verkehrsuntersuchung Stand 05.02.2018 von einem MIV von 65 % ausgegangen wird.

Erst durch habe ich von den neuen Gutachten erfahren, die sie am Mittwoch, den 27.06.2018, per E-Mail erhielt.

Somit lagen die veralteten und falschen Unterlagen zumindest am Montag, 25.06.2018 und Dienstag, 26.06.2018 aus. Wie viele und welche Personen an den Tagen die veralteten falschen Unterlagen in dem Ordner eingesehen haben wird von Seiten der Stadt Aachen nicht nachgehalten, so dass diese Personen keine Kenntnis davon haben, dass die ausgelegten Unterlagen veraltet und falsch waren und dass es nunmehr „neue“ Unterlagen gibt.

Hinzukommt, dass zumindest am Montag, 25.06.2018 keine Änderung des Flächennutzungsplan auslag und ebenfalls die Markt- und Standortanalyse der BBE Handelsvertretung nicht auslag. Am Freitag, den 29.06.2018, befanden sich diese Unterlagen jedoch bei den ausgelegten Unterlagen.

In der öffentlichen Bekanntmachung wird am Anfang und am Ende der ersten Seite von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesprochen. Dies wäre dann ein Verfahren nach §12 BauGB. In der

Vorlage für die Planungsausschußsitzung am 17.05.2018 wird aber betont, dass die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht durchführbar sei. Wieso wird der Bebauungsplan dann im Titel als vorhabenbezogener Bebauungsplan benannt?

Zudem bin ich der Meinung, dass es nicht fair ist, eine Offenlage eines solchen Projektes teilweise in die Sommerferien zu legen. Dies zeigt mir, dass das Verfahren im Sinne der Investoren durchgezogen werden soll, ohne wirkliche Beachtung von Stellungnahmen der Anwohner.

In Punkt 2.5 der Begründung zur erneuten Offenlage schreiben Sie von 860-870 zusätzlichen Kfz-Fahrten. Unter Punkt 4.1 sind es nur noch 638 Kfz-Fahrten zusätzliche Belastung. Welche Zahlen gelten? Immerhin ist dies ein Unterschied von 230-240 Kfz-Fahrten.

Bei der Betrachtung der ganzen Unterlagen stellt sich natürlich auch die Frage, welches schalltechnische Gutachten gilt jetzt. Es war zum einen das Schalltechnische Prognosegutachten der Graner & Partner Ingenieure vom 18.10.2016 veröffentlicht und zum anderen die Schalltechnische Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH vom 07.02.2018 (bzw. vom 02.11.2017). Die schalltechnischen Untersuchungen kommen hinsichtlich der dB-Werte und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Nach den Ausführungen in der Begründung zur erneuten Offenlage (Punkt 3.6 Absatz 1, Punkt 3.8 Absatz Discounter, letzten beiden Aufzählungen, Punkt 4.1 Absatz Immisionsschutz – Geräusche) gelten anscheinend beide schalltechnische Untersuchungen, Firma Graner + Partner und Firma Kramer Schalltechnik GmbH. Teilweise wird auch in der schalltechnische Untersuchung der Firma Kramer auf die schalltechnische Untersuchung der Firma Graner + Partner Bezug genommen. Aber in der Berechnung der Immissionspegel der Firma Kramer Schalltechnik GmbH fließt nur deren Auflistung von vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen ein (s. Punkt 3.4.2). Was ist aber mit den lärmarmen Einkaufswagen und der fugendicht geschlossenen Einkaufssammelbox, die nach Nordwesten gerichtet sein soll, aus der schalltechnischen Untersuchung der Firma Graner + Partner? Im Gutachten der Firma Kramer finden sich keine konkreten Anforderungen an die bauliche Ausführung der Einkaufswagen und der Einkaufswagensammelbox. Auch in der Begründung zur erneuten Offenlage unter Punkt 3.8 „Vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag)“ (S.10) ist die Forderung bzgl. der Einkaufswagen und Einkaufswagensammelbox aus dem Gutachten der Firma Graner + Partner nicht mehr vorhanden. Dies war in der Begründung zur ersten Offenlage aber aufgelistet (Punkt 3.8, Seite 10).

Hier werden zwei schalltechnische Untersuchungen veröffentlicht, die sich ergänzen und überprüfen sollen (Begründung zur erneuten Offenlage: Punkt 3.6 Absatz 1, Punkt 3.8 Absatz Discounter, letzten beiden Aufzählungen, Punkt 4.1 Absatz Immisionsschutz – Geräusche), aber gar nicht aufeinander abgestimmt sind.

Entsprechendes gilt für die dB-Werte zu denen die beiden schalltechnischen Untersuchungen kommen. Nachdem Gutachten Graner + Partner vom 18.10.2016 ergibt sich für das Haus Schleckheimer Straße 60 werktags tags ein Beurteilungspegel von 55,0 dB (A) und nachts von 28,9 dB (A). Nach dem Gutachten Kramer ergibt sich für das Haus Schleckheimer Straße 60 werktags tags ein Beurteilungspegel von 54,5 und nachts von 23,4 dB (A). Welche dB (A) – Werte gelten denn nun? Aufgrund der Tatsache, dass beide Gutachten von unterschiedlichen Schallschutzmaßnahmen ausgehen, kann man sich nicht darauf berufen, dass beide Gutachten nicht über 55 dB (A) kommen, insbesondere da das Gutachten Graner mit 55 dB (A) keine Toleranz hat.

Hinzu kommt noch, dass von der Kramer Schalltechnik GmbH zwei Gutachten ausgelegt wurden, nämlich einmal das Gutachten vom 02.11.2017 und einmal das Gutachten vom 07.02.2018. Demnach wurden insgesamt drei verschiedene Schallgutachten ausgelegt, ohne zu erklären, welche Gutachten jetzt

maßgeblich sind. Darüber hinaus verweist das Gutachten Kramer vom 07.02.2018 auch noch teilweise auf das Gutachten Graner. Die Öffentlichkeit wird im Unklaren gelassen, was denn nun wesentlich ist und gilt.

Die Ungewissheit ergibt sich auch aus einem Vergleich der unterschiedlichen dB (A) – Werte der Gutachten Kramer und des Gutachten Graner.

Siehe hierzu folgende Tabelle:

Immissionsorte/ Immissionspunkte	Zulässige dB(A) Werte tags	Tags werktags Kramer	Tags werktags Graner	Zulässige dB(A) Werte nachts	Nachts Werktags Kramer	Nachts Werktags Graner
Kramer IO 1: Schleckheimer Str. 54 Graner IP 1: Schleckheimer Str. 54	WA 55	52,5	54,2	40	23,7	11,0
Kramer IO 2: Schleckheimer Str. 77 Graner IP 2: Schleckheimer Str. 79	WA 55	50,7	54,8	40	20,1	18,4
Kramer IO 3: Schleckheimer Str. 83 Graner: kein IP	WA 55	50,6	-	40	21,2	-
Kramer IO 4: Schleckheimer Str. 85 Graner IP 3: Schleckheimer Str. 85	WR 50	47,9	49,7	35	22,9	24,9
Kramer IO 5: Schleckheimer Str. 60 Graner IP 4 Schleckheimer Str. 60	WA 55	53,0	55,0	40	23,4	28,9
Kramer IO 6: BP 974 MI 2 BV NW Graner IP 5 gepl. Wohnnutzung	MI 60	51,1	49,6	45	38,3	39,9
Kramer IO 7: BP 974 MI 2 BV SO Graner: kein IP	MI 60	53,2	-	45	34,9	-
Kramer IO 8: Paul-Klee-Str. 6 Graner: kein IP	WA 55	46,4	-	40	33,8	-

Ein Vergleich (s. Tabelle oben) zeigt, dass die Werte aus dem Gutachten Kramer die dB (A) – Werte tags für die Immissionspunkte im Allgemeine Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet niedriger sind als die dB (A) – Werte in dem Gutachten Graner. Lediglich im Mischgebiet mit der geplanten Wohnbebauung, sind die dB (A) - Werte des Gutachtens Kramer höher als die dB (A) – Werte in dem Gutachten Graner. Folglich in dem Bereich wo die dB (A) – Werte des Gutachtens an die zulässige Grenze kamen, kommt Kramer zu dem Ergebnis, dass die dB (A) – Werte niedriger sind als in dem Gutachten Graner. Nur in dem Bereich wo die dB (A) – Werte deutlicher vom zulässigen dB (A) – Grenzwert entfernt waren, kommt das Gutachten Kramer zu höheren dB (A) – Werten.

Dass das Gutachten Kramer gerade in dem Bereich der geplanten Wohnbebauung zu höheren dB (A) – Werten kommt, bei allen anderen IP aber zu geringeren dB(A) – Werten verwundert, vor dem Hintergrund, dass gerade das Gutachten Kramer in dem Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Schallschutzmaßnahme vorsieht – nämlich die 15 m lange Abdeckung der Anlieferung – die im Gutachten

52076 Aachen

Graner nicht vorgesehen ist. Die Anlieferung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Immissionsorten an der geplanten Wohnbebauung und die Abdeckung soll gerade dort für weniger Lärm sorgen. Die geplante Wohnbebauung liegt näher an der Anlieferung als alle anderen Immissionsorte.

Die Markt- und Standortanalyse der Firma BBE Handelsberatung GmbH ist vom Januar 2018, die jetzt erst veröffentlicht wird. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (2016) und in der 1. Offenlage (2017) ist immer von einer Markt- und Standortanalyse die Rede. Es ist schon verwunderlich, dass jetzt eine Markt- und Standortanalyse mit dem Datum Januar 2018 präsentiert wird.

Auf Seite 20 der Markt- und Standortanalyse wird eine Kaufkraftbindungsquote von 20% angesetzt, die auf eigenen Zahlen der Firma BBE Handelsberatung GmbH beruhen. Es wird aber nicht dargelegt, wie diese Zahlen ermittelt wurden. Dasselbe gilt für die diffusen Umsatzeinflüsse und die 10% Umsatzerwartung für sonstige Sortimente.

Die Markt- und Standortanalyse der Firma BBE Handelsberatung GmbH berechnet eine durchschnittliche Kundenzahl von etwa 660 Kunden pro Tag (Kapitel 6 Seite 21). Grundlage für die Anzahl der Kfz-Fahrten in der Verkehrsuntersuchung der Firma IGEPA Verkehrstechnik GmbH ist diese durchschnittliche Anzahl der Kunden von 660 pro Tag (Kapitel 3.2). Die Schalltechnische Untersuchung der Firma Kramer Schalltechnik GmbH bezieht sich ebenfalls auf die durchschnittlichen Zahlen (Punkt 3.3 s. Seite 11) aus der Verkehrsuntersuchung der Firma IGEPA Verkehrstechnik GmbH. Diese stammen aber aus der Markt- und Standortanalyse der Firma BBE (S.21). Dies bedeutet, dass die schalltechnische Untersuchung der Firma Kramer Schalltechnik GmbH nicht im Sinne der TA-Lärm einen Werktag mit hoher Auslastung berücksichtigt, obwohl dies behauptet wird (Punkt 3.3 Seite 11, Punkt 7 Seite 23). Dies bedeutet, dass die Eingangswerte falsch sind und damit auch die berechneten Immissionspegel. Würde ein Spitzenwert verwendet werden, würden auch die Immissionspegel die Grenzwerte übersteigen und das Vorhaben wäre nicht genehmigungsfähig. In Schalltechnischen Untersuchungen ist vom schlechtesten Fall auszugehen, dies gilt nicht nur bei der Anzahl der Bewegungen, was nicht berücksichtigt wurde, sondern auch bei der Lage der Immissionsorte. So ist es fraglich, wieso der Immissionsort am Haus Schleckheimer Straße 85 im Gutachten der Firma Kramer weiter entfernt liegt als im Gutachten der Firma Graner + Partner. Sowie der Immissionsort IP 2 Schleckheimer Straße 79 des Gutachten Graner + Partner, dieser wurde im Gutachten Kramer an Haus Schleckheimer Straße 77 (IO 2) verlegt. Wieso diese verlegt werden, wird nicht erläutert. Wenn sich die schalltechnischen Untersuchungen ergänzen und überprüfen sollen, dann muss erläutert werden, wieso andere Ansätze genommen werden.

Bei den Immissionsorten Schleckheimer Straße 77 und 83 sowie Paul-Klee-Straße 6 wurde nicht die Baugrenze des jeweiligen Bebauungsplans berücksichtigt, sondern die tatsächliche Lage des Gebäudes. Relevant ist aber die Baugrenze, da es baurechtlich zulässig wäre, dass ein Neubau auf die Baugrenze gebaut werden kann und somit, in diesen Fällen, näher an der Schallquelle liegen würde.

Auch in dem schalltechnischen Gutachten der Firma Kramer Schalltechnik GmbH ist, wie im schalltechnischen Gutachten der Firma Graner + Partner, der Einfahrtsbereich des Parkplatzes des geplanten Supermarktes ausgenommen. Dieser muss aber beim Parkplatz berücksichtigt werden.

Das Gutachten der Firma Kramer empfiehlt eine Lärmschutzwand zum Haus Schleckheimer Straße 60 hin. Es wird aber nicht schriftlich ausgeführt, wie lange diese ist und wo sie anfängt. Die einzigen Hinweise zur Länge und zum Beginn der Lärmschutzwand befinden sich im Bild 3.2 (S.14) und in der Karte auf Seite 35, in der jeweils eine Linie eingezeichnet ist, die teilweise auch unterbrochen ist. Vergleicht man diese Linien, erkennt man, dass diese Linien unterschiedlich lang sind. Die Linie auf Seite 35 ist wesentlich kürzer. In meinen Schnittzeichnungen (s. Anlage 1 und 2) habe ich den Anfangspunkt mit ca. 5m Entfernung zur

Seite 5

52076 Aachen

Grenze Schleckheimer Straße und die Länge der Lärmschutzwand mit ca. 21m angenommen (abgegriffen aus der Karte M1:750 S.14). In den Schnittzeichnungen erkennt man, dass die Lärmschutzwand mit ihrer Oberkante nicht die Kellerdecke des Gebäudes Schleckheimer Straße 60 überragt. Damit ist die Lärmschutzwand wirkungslos. Dies würde auch erklären, wieso die Abschirmung (A_{sch}) der Lärmschutzwand in der Anlage des Gutachtens der Firma Kramer Schalltechnik GmbH zu IO5 nicht ausgewiesen ist.

Aufgrund der Eingrabung des Supermarktes und des Parkplatzes liegt die geforderte Lärmschutzwand im hinteren Bereich, von der Schleckheimer Straße aus gesehen, fast komplett unterhalb des Grundstückes Schleckheimer Straße 60. Gerade dort im Gartenbereich dürfte die Lärmsituation nicht unkritisch sein. Insbesondere wenn die dB-Werte an den geplanten Wohngebäuden trotz Schallschutzmaßnahmen im Gutachten Kramer gegenüber dem Gutachten Graner gestiegen sind (s. Ausführungen oben). Zudem ist die Öffnung der Laderampe in Richtung Schleckheimer Straße und somit teilweise in Richtung des Gartens Schleckheimer Straße 60.

In der schalltechnischen Untersuchung der Firma Kramer Schalltechnik GmbH werden in Tabelle 3.5 Technische Anlagen Discountmarkt die maximalen dB-Werte mit jeweils 68 dB aufgelistet und erwähnt das bei der Berechnung ein 2dB Sicherheitszuschlag einbezogen wird. In den Tabellen B 3.2 Emission zur Tageszeit steht 67 dB und in den Tabellen B 3.3 steht dann ein Wert von 69 dB. Welcher Wert gilt?

Im Gutachten Kramer wird angesetzt, dass alle 660 Kunden einen Einkaufswagen benutzen (s.S.11). Damit wären dies 1320 Ereignisse (102 Ereignisse pro Stunde bei 13 Stunden Öffnungszeit) an einem Öffnungstag, da jeder Kunde den Einkaufswagen vor und nach dem Einkauf benutzt. Es werden aber nur 660 Ereignisse pro Tag, d.h. 51 Ereignisse pro Stunde angesetzt. Somit ist die angesetzte Anzahl der Ereignisse falsch.

Entgegen dem Gutachten der Firma Graner und Partner (s. S.13) enthält das Gutachten der Firma Kramer Schalltechnik GmbH keine Angaben zum Bodeneffekt.

Hilfreich wäre auch, wenn im Gutachten Kramer Rasterlärmkarten vorhanden wären, wie im Gutachten Graner. Diese wären für alle eine bessere Übersicht, wie sich der Schall verteilt und ausbreitet.

Im gesamten Gutachten der Firma Kramer Schalltechnik GmbH wird immer nur von einem Werktag gesprochen. Eine mögliche Betriebszeit an einem Sonn- und Feiertag wird nicht berücksichtigt. Aufgrund einer möglichen Bäckerei ist dies aber zu beachten.

Das Gutachten der Firma Kramer Schalltechnik GmbH wird mit einem firmeneigenen Programm der Version 2014.06 berechnet. Inzwischen hat die Firma Kramer ein neueres Programm. Andere Gutachten wurden mit der Programmversion 2016.04 bearbeitet. Aktuell wird diese Software der Firma Kramer Schalltechnik GmbH nicht mehr vertrieben. Da Nutzer und Hersteller identisch sind, ist dies nicht nachvollziehbar.

In der Verkehrsuntersuchung vom 05.02.2018 wird auf Seite 2 Punkt 3.1 Wohnnutzung geschrieben: „Da in den Gesamt-Einwohnerwegen/Tag auch solche Wege enthalten sind, die weder Quelle noch Ziel im Wohngebiet haben, ist ein solcher Abschlag vorzusehen“ (Anmerkung des Verfassers:12%). Das Wohngebiet August-Macke-Straße etc. ist ein Gebiet ohne Durchfahrtsmöglichkeit, quasi Sackgasse, d.h. es gibt nur Quell- und Zielverkehre. Aus diesem Grund ist der Abschlag von 12 % nicht nachvollziehbar.

Laut Punkt 5.1 wurden die Verkehrsdaten an einem repräsentativer Werktag erhoben. Wieso nur einem Tag? Ein Tag kann nicht repräsentativ sein. Theoretisch könnte es Einflüsse von Unfällen oder Baustellen

geben, die die wirkliche Verkehrssituation beeinflussen. Prinzipiell wäre eine Verkehrserhebung an mehrerer Tagen sinnvoll.

Unter Punkt 5.2 in der Verkehrsuntersuchung wird die Erschließung des B-Plan Gebietes 812 Kornelimünster West/Oberforstbacher Straße betrachtet. Hier werden nur die zusätzlichen Verkehre der August-Macke-Straße betrachtet, die durch die Erschließung von 6 Wohneinheiten in der Franz-Marc-Straße entstehen. Sinnvoll und auch Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der ersten Offenlage ist und war die gesamten zusätzlichen Verkehre durch das B-Plan Gebiet 812 auf der Schleckheimer Straße zu beachten, in Kombination mit den neuen Vorhaben Wohnbebauung und Supermarkt. Das B-Plan-Gebiet 812 wird auch durch die Schleckheimer Straße erschlossen. Daraus ergibt schon mehr Verkehr als jetzt.

Eine gemeinsame Betrachtung der beiden Knotenpunkte inkl. der Ein- und Ausfahrt des geplanten Supermarktes wäre sinnvoll, um die gesamte Verkehrssituation zu betrachten.

Der MIV-Anteil ist zu gering angesetzt. Auch die direkten Anwohner, die in diesem Supermarkt einkaufen würden, werden mit dem Auto fahren. Hierzu verweise ich auf die vorgelegte Unterschriftenliste zur ersten Offenlage. Keiner wird seine Einkäufe mehr als 50m weit entlang der Schleckheimer Straße in andere Straßen nach Hause schleppen, nachdem er schon über 30m über einen Parkplatz gegangen ist, wenn er mit dem Auto fahren kann. Erst recht nicht die Einkäufe für eine mehrköpfige Familie.

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

Es ist im städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen, dass das Piepsen der rückwärtsfahrenden Lkws abgestellt wird. Herr Dieroff, als Vertreter des Investors, sagte in der Infoveranstaltung 2016, das Abstellen des Piepsens sei kein Problem.

Es sollte zudem auch im städtebaulichen Vertrag geregelt sein, dass der gesamte Parkplatz mit sogenannten Flüsterasphalt auszuführen ist. Sollten die Parkplätze gepflastert werden, würde dies weiterer Lärm bedeuten, da in der Regel freie Parkplätze als Abkürzung zum eigenen Auto genutzt werden.

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

Durch den Umbau der Bushaltestellen und den Einbau der Querungshilfe auf der Schleckheimer Straße fallen 10-12 Parkplätze weg. Der geplante Neubau der Mehrfamilienhäuser führt zum Wegfall von 3 Parkplätzen. Dadurch wird der Parkdruck weiter erhöht. Die Anwohner würden nachts auf dem Supermarktparkplatz parken, dies würde Lärm zur Nachtzeit verursachen. Deswegen ist der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten zu verschließen.

Die Mehrfamilienhäuser passen sich immer noch nicht der Umgebung an. In der Begründung zur erneuten Offenlage wird unter 2.2 Absatz 2 von kleinteiliger Einfamilienhausstruktur gesprochen. Für diese kleinteilige Einfamilienhausstrukturumgebung, sind die geplanten Häuser viel zu hoch. Wie in meiner beiliegenden Zeichnung (Anlage 3, Längsschnitt entlang der August-Macke-Straße) erkennbar ist, ist das nordwestlich geplante Mehrfamilienhaus höher als die vorhandene Bebauung in der Paul-Klee-Straße, obwohl die August-Macke-Straße zur Schleckheimer Straße hin abfällt. So fügt sich das Bauvorhaben nicht in den Bestand der Umgebung ein. Eine gedachte Verbindungslinie der Firsten Paul-Klee-Straße 2-4 und der

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

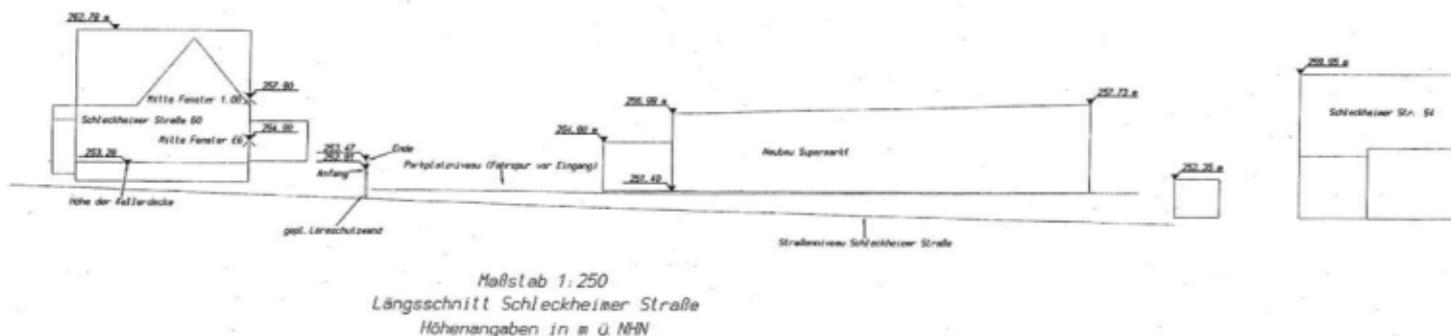
Das Haus Schleckheimer Straße 60 ist für diese Gegend typisches Bruchsteinhaus. Auch nach Meinung vieler Nachbarn, Bekannten, Besuchern und Einwohnern von Kornelimünster ist es ein sehr schönes und besonders Haus, das nicht nur in Kornelimünster bekannt ist. Es prägt seit Jahrzehnten das Bild der Schleckheimer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

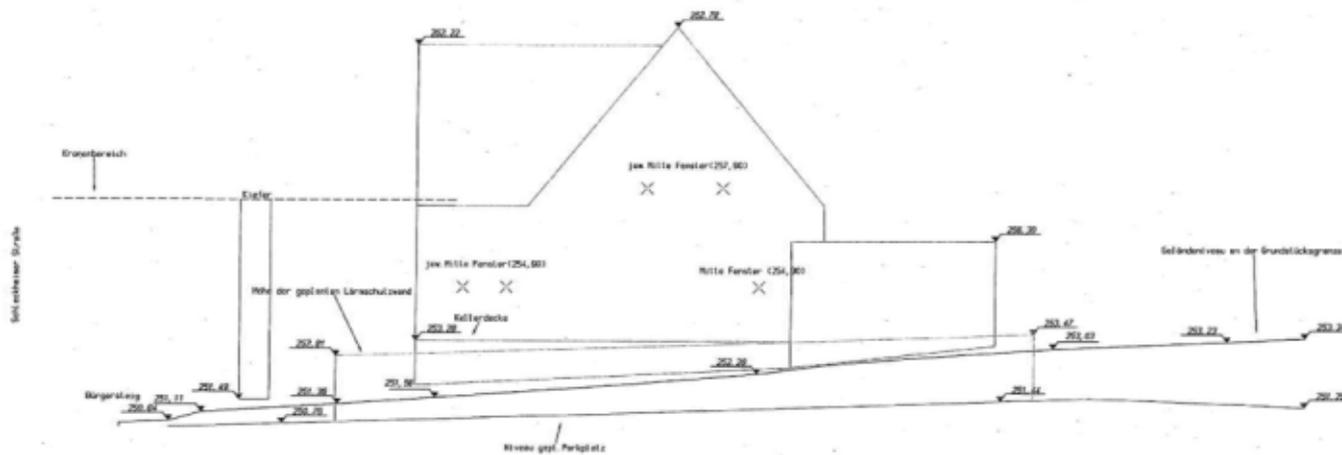
Zudem entfallen durch diese Planung auf der August-Macke-Straße Parkplätze. Die Parkplatz Situation in der August-Macke-Straße ist jetzt schon grenzwertig. Teilweise wird auf dem Bürgersteig und auf der Straße geparkt. Die Zuwegung der Feuerwehr wird hier stark behindert, wodurch im Notfall wertvolle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

Obwohl es bei der ersten Bürgerbeteiligung im Frühjahr 2016 und bei der ersten Offenlage viele Einwendungen hinsichtlich der Höhe der Mehrfamilienhäuser gab, wurden diese nicht mal ansatzweise berücksichtigt.

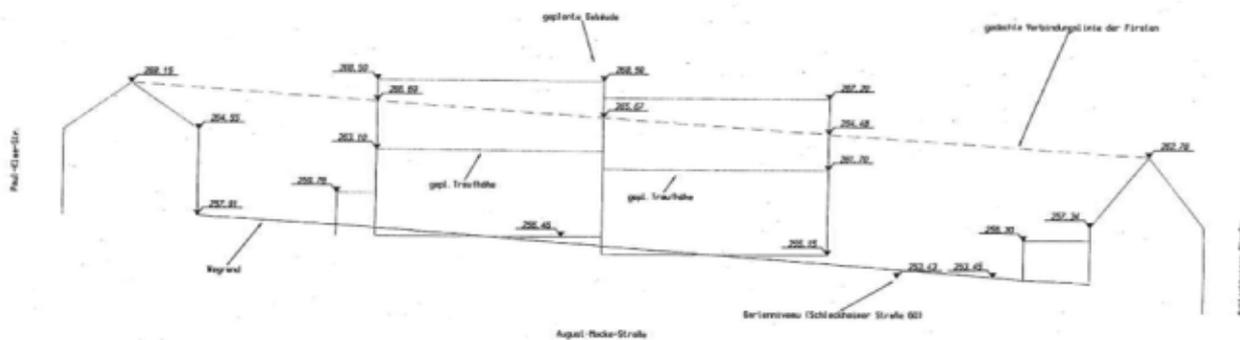
Hinsichtlich des Supermarktes hat man aufgrund der vielen Ungereimtheiten in den neuen und alten Gutachten das Gefühl, das alles schön gerechnet wird. Bei solchen Projekten geht es auch um die Akzeptanz, insbesondere durch die direkten Anwohner. Ein Supermarkt ist an dieser Stelle nicht nur städtebaulich nicht zu verantworten, sondern auch aus lärmtechnischen- und verkehrlichen Gründen.

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





Längsschnitt entlang Grundstücksgrenze Schleckerstraße 60
 Maßstab 1:100
 Höhenangaben in m ü. NN



Längsschnitt August-Macke-Straße
 Maßstab 1:250
 Höhenangaben in m ü. NN

Stellungnahme der Verwaltung zu 13:

Die Themen der Eingabe wurden zum Teil bereits zur öffentlichen Auslegung vorgetragen und wurden bereits zurückgewiesen. Trotzdem wurden die geäußerten Bedenken zum Verkehrs- und zum Lärmgutachten Gutachtern zur Beurteilung vorgelegt. Beide Gutachten wurden überarbeitet und ergänzt und zur erneuten Offenlage nochmals überarbeitet und ergänzt. Auch beziehen sich einige Einwendungen auf die vorstehenden Stellungnahmen 11 und 12. Es wird hier aufgrund der Vollständigkeit auf alle Themen nochmals in unterschiedlicher Tiefe eingegangen.

Immissionsschutz (Schall / Abfall / Licht)

Im Zuge des Verfahrens wurden umfangreiche Untersuchungen (Gutachten) erstellt, die sicherstellen dass keine unzumutbaren Belästigungen durch den geplanten Einzelhandel für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Städtebaulicher Vertrag / Betriebszeiten

In den Ausführungen wird klar unterschieden zwischen Betriebszeit und Öffnungszeit. Die Öffnungszeit wird auf 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr begrenzt. Dies ist in der Begründung zur 1. Offenlage auch dargelegt. An einer anderen Stelle wurde „irrtümlich“ jedoch von Betriebszeit gesprochen. Sowohl die Betriebszeit als auch die Öffnungszeit und alle weiteren Empfehlungen des Schallgutachtens werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Inwiefern sich eine Bäckerei ansiedelt ist noch nicht sicher.

Offenlage / Gutachten

Es ist richtig, dass in den ersten Tagen der erneuten Offenlage, Gutachten in einer älteren Version offen gelegt wurden. Nach dem dies bemerkt wurde, wurden zwar für die restliche Zeit die gültigen Gutachten ausgelegt. Aufgrund der berechtigten Einwendungen zu den offensichtlichen Offenlagefehlern wurde jedoch diese Offenlage nochmals komplett wiederholt inklusive der Bekanntmachung, wodurch die Fehler geheilt wurden. Die Wiederholung der Offenlage mit allen relevanten Gutachten fand in der Zeit vom 17.09.2018 bis zum 19.10.2018 statt.

Welche Gutachten gelten

Grundlage des Bebauungsplanes sind ausschließlich die im Rahmen der letzten beiden Offenlagen ausgelegten Gutachten, die die früheren Fassungen und Gutachten vollständig ersetzen. Dies sind die Markt- und Standortanalyse von BBE Handelsberatung Köln von Januar 2018, Verkehrsuntersuchung von IGEPa Verkehrstechnik GmbH Eschweiler vom 05.02.2018 und Schalltechnische Untersuchung von KRAMER Schalltechnik GmbH vom 07.05.2018.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Kanzlei Stein & Partner verwiesen. Der konkrete Nachweis der Schallschutzmaßnahmen ist zudem im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) am Haus Schleckheimer Straße eingehalten werden. Die Gutachten wurden zu Beginn 2018 aufgrund der Eingaben aus den bisherigen Beteiligungsverfahren fortgeschrieben, so dass sich teilweise auch die Eingangsdaten geändert haben. So wurde, wie in der Stellungnahme dargelegt auch das Verkehrsgutachten fortgeschrieben.

Das Planverfahren wird im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Änderung des FNPs und damit auch eine Offenlage sind nicht erforderlich.

Die Gutachten wurden aufgrund der Eingaben aus den bisherigen Beteiligungsverfahren fortgeschrieben bzw. erstellt (Verträglichkeitsanalyse), so dass sich teilweise auch die Eingangsdaten geändert haben. Ansonsten wäre eine Überarbeitung der Gutachten ja entbehrlich gewesen. Daher sind, wie bereits erwähnt, die aktuellen Gutachten aus 2018 heranzuziehen.

Die Markt- und Standortanalyse wurde in 2018 erarbeitet, da seitens der Öffentlichkeit die Betreiberangaben infrage gestellt wurden, d.h. das im Rahmen der gebotenen Abwägung die Eingaben der Öffentlichkeit gewertet und durch die Überarbeitung bzw. durch neue Gutachten den Stellungnahmen Rechnung getragen wurde.

Markt- und Standortanalyse

Die BBE Handelsberatung ist ein seit mehr als 60 Jahren im Einzelhandelssektor tätiges Beratungsunternehmen, das jährlich über 300 Standortanalysen erstellt. Hierbei kann neben sekundärstatistischem Datenmaterial oftmals auch auf von den Betreibern zur Verfügung gestellte Originärdaten zu Umsatzleistung, Umsatzherkunft etc. zurückgegriffen werden, die zur Verfeinerung und Überprüfung der ein-gesetzten Prognosemodelle verwendet werden.

Wenngleich es sich auch bei dem in der BBE Stellungnahme aufgezeigten Zahlenwerk – zumindest in Teilen – somit um ein Prognosemodell handelt, ist dieses in sich stimmig und belastbar.

(Das vorhandene Kaufkraftpotenzial ergibt sich beispielsweise aus der Multiplikation der Einwohnerzahl mit dem zur Verfügung stehenden (sortimentsspezifischen) Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Der prognostizierte nahversorgungsrelevante Umsatz berechnet sich aus den beiden Kenngrößen „Kaufkraftpotenzial“ und „Kaufkraftbindung“).

So liegen der erfolgten Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde, die – ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten – weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung etc.) und in die Umsatzprognose mit einstellen.

Insbesondere, dass für den geplanten Netto-Markt ein im Durchschnitt des Betreibers liegender Gesamtumsatz angenommen wird, erscheint in der gegebenen Raum- und Wettbewerbskonstellation als plausibel und nachvollziehbar. So liegen in dem konkreten Ansiedlungsfall weder Anhaltspunkte für eine deutlich über- wie unterdurchschnittliche Umsatzleistung vor (vgl. Ausführungen S. 19f. der Marktanalyse).

Wesentliche Einflussgröße bei der Umsatzprognose ist die Ableitung realistischer Marktanteile. So geht die BBE-Prognose unter Beachtung der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld davon aus, dass der Netto-Markt maximal 20 % der in Kornelimünster und Schleckheim/ Nüthem verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden kann und aus dieser Kaufkraftabschöpfung eine Umsatzgröße von ca. 2,7 Mio. € resultiert. Darüber hinaus wird es dem neuen Markt aufgrund der abseitigen Lage zu überörtlich bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen nur in geringem Maße gelingen, Kunden aus anderen Wohnorten anzusprechen. In der Summe ergibt sich somit ein Prognoseumsatz von ca. 3,4 Mio. €.

Aus diesem Umsatz wurde das Kundenaufkommen abgeleitet (siehe Kap. 6 des Gutachtens, Seite 21f.): Wird der Jahresumsatz auf 303 Öffnungstage heruntergebrochen, ergibt sich bei einem durchschnittlichen Einkaufsbetrag von ca. 17 € je Kunde ein Tagesaufkommen von 660 Kunden je Tag.

Die Bilanzierung der Kundenverkehre basiert somit auf soliden Prognosedaten.

Immissionsorte (IP)

Alle Gutachten wurden nach den Regeln der Technik und damit der aktuellen Gesetzeslage erarbeitet.

Bei der Auswahl und Lage der maßgeblichen Immissionsorte wurde bei Bestandsgebäuden strikt nach TA Lärm vorgegangen. Dabei liegen die Immissionsorte (Bezugspunkte) außen an den Gebäuden, 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes. Auf die Baugrenzen werden die Immissionsorte nur bei unbebauten Grundstücken gelegt, dies ist im MI 2 (IO 6 und IO 7) so erfolgt.

Lärmschutzeinrichtungen sind über die gesamte Länge der Parkstände zum Grundstück Schleckheimer Straße vorgesehen. Die Wand wird aus der Sicht des Gebäudes Schleckheimer Straße 60 nur leicht oberhalb des allgemeinen Grundstücksniveaus liegen und im weiteren Verlauf in das Gelände und die Stützwand übergehen. Dies wird durch die unterschiedlichen Liniendarstellungen dokumentiert.

Einkaufswagen

Nach der Literaturangabe im Gutachten Kramer Schalltechnik GmbH [13] aus dem schalltechnischen Gutachten wird das Ein- und Ausstapeln als ein Vorgang interpretiert. Im Übrigen ist die Emissionsangabe nach [13] „auf der sicheren Seite“ da bei zugrunde liegenden Nahbereichsmessungen das Taktmaximalpegelverfahren verwendet wurde, was bei den hier vorliegenden Abstandsverhältnissen deutlich zu hohe Werte liefert.

Die Anzahl von 660 Kunden pro Tag für die Benutzung eines Einkaufswagens stellt einen realistischen Ansatz mit Sicherheiten dar, weil nicht alle Kunden einen Einkaufswagen benutzen werden.

Wenn schon die Ergebnisse der Gutachten verglichen werden, sollte man bei allen Vorbehalten auch darauf hinweisen, dass die Einkaufswagennutzung in unserem Gutachten mit mehr als 5 dB höheren Teilbeurteilungspegeln als im Graner-

Gutachten ausgewiesen wird. Die Behauptung 3 dB höherer Teilbeurteilungspegel für die Quelle Einkaufswagensammelbox ist damit unzutreffend.

Bodeneffekt

Der Bodeneffekt wurde strikt nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ angesetzt. So kommen auf dem Schallausbreitungsweg harte, poröse und gemischte Böden vor, die wie tatsächlich gegeben angesetzt wurden. Ein weiterer wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Bodendämpfung die Höhe von Quelle und Empfänger. Beim Parkplatz und den Verkehrsflächen liegt die Quellenhöhe bei 0,5 m.

Programmversion

Bei der Programmversion 2014.06 handelt es sich nicht um eine veraltete, sondern um eine andere Programmversion, die derzeit nicht mehr vertrieben wird. Der Unterschied zur Programmversion 2016.04 bzw. zur aktuellen Version 2016.05 liegt ausschließlich in nicht die Berechnungen betreffenden Punkten. Beispielsweise gibt es andere und erweiterbare Möglichkeiten der Datenübernahme und in der Bedienung. Somit sind die berechneten Immissionspegel in beiden Programmversionen identisch.

Verkehrsuntersuchung

In der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angemerkt, dass auf Verkehrserhebungsdaten der Stadt Aachen aus 2012 zurückgegriffen wurde. Daher wurde eine aktuelle Zählung durchgeführt, die belastbar an einem repräsentativen Werktag (hier: Dienstag, 05.09.2017) durch Zählungen vor Ort durch Erhebungen von Beobachtern durchgeführt wurde. Die Zählung an einem Werktag entspricht den Vorgaben für eine Verkehrserhebung. Störungen des Verkehrs sind an diesem Werktag auch nicht dokumentiert.

Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Das Datum der Verkehrserhebung wird somit nicht in Frage gestellt.

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

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

Der Hinweis zum Umbau der Bushaltestelle Meischenfeld und den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen wird genommen; betrifft aber den Bebauungsplan nur sekundär, da diese Planungen der Stadt Aachen schon lange vorliegen und der Umbau im Gange ist.

Mehrfamilienhäuser

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 an-

gestrebt, 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 erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in der Tiefgarage untergebracht. Mit Umsetzung der Wohnbebauung werden 1 bis 2 Besucherstellplätze an der August-Macke-Straße wegfallen. Die August-Macke-Straße ist jedoch so angelegt worden, dass von beiden Seiten die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Mit jeder baulichen Nutzung sind für das Umfeld Veränderungen zu erwarten.

- **Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen**

14. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 09.07.2018

per Einschreiben mit Rückschein

Aachen, den 09.07.2018

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

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

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

Nach Rücksprache mit einem Fachanwalt und einem Schallschutz- Gutachter kommen wir gemeinsam zu der Auffassung, dass die Schalltechnische Untersuchung der „KRAMER Schallschutz GmbH“ fehlerhaft ist und einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhält.

Hier nur einige der mangelhaften Punkte:

- Die Immissionen der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge werden nicht berücksichtigt.
- Die angenommenen Parameter sind so gewählt, dass die gewünschten Ergebnisse erzielt werden und entbehren jeglicher Grundlage.
- Die verwendete Software- Version ist veraltet.
- Die Geländetopographie wird nicht berücksichtigt.
- Die Immissionsorte müssen an den Bebauungsgrenzen liegen und nicht an den bestehenden Gebäuden.

Es gibt noch etliche weitere Punkte, auf die ich hier nicht näher eingehen möchte.

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

Ich weise Sie ausdrücklich darauf hin, dass wir den Klageweg in Bezug auf die Lärmbelastung und somit die Grundlage des gesamten Bauvorhabens beschreiten werden, sollten keine Vorschläge Ihrerseits oder des Bauinvestors vorgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu 14:

Ein- und ausfahrende Fahrzeuge

In Verkehrsgutachten wird von Wegehäufigkeiten gesprochen, bei der generell Zu- und Abfahrten betrachtet werden.

Software-Version des Schallgutachtens

Bei der Programmversion 2014.06 handelt es sich nicht um eine veraltete, sondern um eine andere Programmversion, die derzeit nicht mehr vertrieben wird. Der Unterschied zur Programmversion 2016.04 bzw. zur aktuellen Version 2016.05 liegt ausschließlich in nicht die Berechnungen betreffenden Punkten. Beispielsweise gibt es andere und erweiterbare Möglichkeiten der Datenübernahme und in der Bedienung. Somit sind die berechneten Immissionspegel in beiden Programmversionen identisch.

Geländetopographie und Immissionsorte

Der Bodeneffekt wurde strikt nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ angesetzt. So kommen auf dem Schallausbreitungsweg harte, poröse und gemischte Böden vor, die wie tatsächlich gegeben angesetzt

wurden. Ein weiterer wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Bodendämpfung die Höhe von Quelle und Empfänger. Beim Parkplatz und den Verkehrsflächen liegt die Quellenhöhe bei 0,5 m. Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der komplexen Geländesituation. Die jeweilige Bezugshöhe bei den Immissionsorten orientiert sich am „ungünstigsten“ Wohngeschoss/Wohnraum, d.h. an der Geschosshöhe, an der die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. Einzelheiten sind in Kapitel 3.1 des Gutachtens beschrieben. Alle Gutachten wurden nach den Regeln der Technik und damit der aktuellen Gesetzeslage erarbeitet. Bei der Auswahl und Lage der maßgeblichen Immissionsorte wurde bei Bestandsgebäuden strikt nach TA Lärm vorgegangen. Dabei liegen die Immissionsorte (Bezugspunkte) außen an den Gebäuden, 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes. Auf die Baugrenzen werden die Immissionsorte nur bei unbebauten Grundstücken gelegt, dies ist im MI 2 (IO 6 und IO 7) so erfolgt. Lärmschutzeinrichtungen sind über die gesamte Länge der Parkstände zum Grundstück Schleckheimer Straße vorgesehen. Die Wand wird aus der Sicht des Gebäudes Schleckheimer Straße 60 nur leicht oberhalb des allgemeinen Grundstücksniveaus liegen und im weiteren Verlauf in das Gelände und die Stützwand übergehen. Dies wird durch die unterschiedlichen Liniendarstellungen dokumentiert.

- **Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen**

15. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 03.07.2018

Planverfahren: Kornelimünster West/ August-Macke-Straße

Kritik: , dass neben dem Lebensmitteldiscounter auch eine Bäckerei mit Cafehausatmosphäre angesiedelt werden sollte. Solch ein Angebot wirkt kommunikativ. Als Anwohnerin der Schleckheimer Straße teile ich nicht die Einschätzung aus dem Verfahrensplan, dass das Verkehrsaufkommen seit 2012 gleich geblieben ist. Der Verkehr hat im Gegenteil deutlich zugenommen, was möglicherweise mit dem Gewerbegebiet Pascalstraße zusammenhängt. Das Verkehrsaufkommen unter Zurechnung der Discounter-Kunden wird ohne regulierende Maßnahmen (Fahrbahnverengung schon weit vor der August-Macke-Straße, Ampelanlage für die vielen Schüler, Blitzaktionen) menschengefährdend sein.

Zustimmung: ... das Dach des Discounters begrünt werden soll.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung zu 15:

In der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angemerkt, dass auf Verkehrserhebungsdaten der Stadt Aachen aus 2012 zurückgegriffen wurde. Daher wurde eine aktuelle Zählung durchgeführt, die belastbar an einem repräsentativen Werktag (hier: Dienstag, 05.09.2017) durch Zählungen vor Ort durch Erhebungen von Beobachtern durchgeführt wurde. Die Zählung an einem Werktag entspricht den Vorgaben für eine Verkehrserhebung. Störungen des Verkehrs sind an diesem Werktag auch nicht dokumentiert. Die erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen 2017 der Schleckheimer Straße sind nahezu unverändert zu den Erhebungsdaten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2012. Das Datum der Verkehrserhebung wird somit nicht in Frage gestellt.

Mit dem Ausbau des Kreuzungsbereiches Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße / Meischenfeld inklusive der Bushaltestelle und der Querungshilfe wurde eine Linksabbiegespur entfernt, wodurch die Fahrbahn für den Begegnungsfall größer wurde. Zusätzlich sind Parktaschen eingerichtet worden. Die Leistungsfähigkeit im Einmündungsbereich des Discounters ist somit in voller Breite der Verkehrsfläche gegeben. Im weiteren Verlauf der Schleckheimer Straße ist das Parken auf dem Fahrbahnrand gestattet, wodurch der Begegnungsfall gestört wird. Dies wirkt sich aber für das Plangebiet nicht

negativ aus. Durch parkende Autos am Fahrbahnrand wird prinzipiell der Verkehrsfluss gebremst und hohe Geschwindigkeiten vermieden, was wiederum eine sichere Querung der Schleckheimer Straße in den anderen Abschnitten ohne Querungshilfen erleichtert.

In den schriftlichen Festsetzungen wird eine extensive Begrünung der Dachfläche von mind. 350 m² festgesetzt.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

16. Öffentlichkeit Rolandstraße, Stolberg, 16.10.2018

Planverfahren: Kornelimünster West

Kritik: Ich schlage vor, einen Kreisverkehr auf der Kreuzung Oberforstbacher Straße / Auf der Gallich einzurichten

Zustimmung:

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Stellungnahme der Verwaltung zu 16:

Der Vorschlag wurde bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – behandelt. Für dieses Verfahren hat die Verkehrsregelung an der Oberforstbacher Straße keine Bedeutung.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

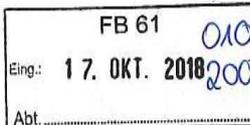
17. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 16.10.2018

STEIN & PARTNER RECHTSANWÄLTE

STEIN & PARTNER RECHTSANWÄLTE mbB, Postfach 101455, 52014 Aachen



Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen - FB 61/200 -
Frau Hildersperger
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



Per Telefax: 0241 432 6199

16.10.2018 FS/st
PR - Nr.: 00386/14

Sekretariat: Sabine Senst
Durchwahl: -214, Fax: -284
e-mail: senst@steinundpartner.de

IZ: FB 61/620-35065-2014

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

hier: Einwendungen

Bezug Ihr Schreiben vom 18.09.2018

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

der Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Anregungen im weiteren Verfahren sehen wir gerne entgegen.

Gleichwohl dürfen wir auf neuerliche Fehler der Offenlage hinweisen:

1. Von der offengelegten Markt- und Standortanalyse fehlen die Seiten sieben und acht.
2. Aufgrund der im Rahmen der 1. Offenlage vorgebrachten Einwendungen zur Einfahrt der Tiefgarage wurde diese ca. 3 m verlegt. Im Grünordnungsplan wurde diese Änderung nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Wicke *

Dr. jur. Edgar Stein
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Thomas Schmitz
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Dr. jur. Frank Schidlowski
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Vergaberecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen
für Bau- und Vergaberecht

Dr. jur. Irene Gombert
Fachanwältin für Steuerrecht
Fachanwältin für Erbrecht

Dr. jur. Alexander Martius LL.M.
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen
für Wirtschaftsprivat- und Sauerrecht

Dr. jur. Frank Neuß

Dr. jur. Wolfgang Leister
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ferdy Braun

Hans-Peter Girkens
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. jur. Wilfried Boms *

Dr. jur. Nils Ahrens

Sabine Orschler **

Sebastian Hinz LL.M. **

Timo Jansen **

Dr. jur. Dieter Brammertz
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Klaudia Lütke-Bürrig
Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin

Björn Semmrich **
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

* Freier Mitarbeiter
** Angestellte(r)

Partnerschaftsgesellschaft
mit beschränkter Berufshaftung
AG Essen FR 1646

In Zusammenarbeit mit
Prof. Dr. Winfried Mischke

Stellungnahme der Verwaltung zu 17.

Das Standortgutachten wurde für die Wiederholung der erneuten Offenlage als pdf zum 17.09.2018 ins Internet eingestellt. Das pdf des Standortgutachtens ist im Internet vollständig. Gleichzeitig wurde das pdf ausgedruckt und mit allen anderen Unterlagen des Bebauungsplanes in dem Raum 400, im Verwaltungsgebäude am Marschierort in einem Ordner öffentlich ausgelegt. Regelmäßig werden die Unterlagen auf Beschädigung hin gesichtet, jedoch nur in Stichproben. Bei den Stichproben konnten keine Manipulationen festgestellt werden. Nach der Auslegung werden die Gutachten archiviert. Es fehlt

tatsächlich bei dem Standortgutachten das Blatt mit den Seiten 7 und 8. Es kann nicht rekonstruiert werden, wie und ab wann die Seite nicht mehr in dem Ordner war.

Die öffentliche Auslegung wird in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen durchgeführt, um vor Ort und unmittelbar den Bürgern und Bürgerinnen qualifizierte Auskunft erteilen zu können. Im Offenlageraum sind eine Telefonnummer, eine Internetseite und eine Raumnummer angegeben, so dass zu den Dienstzeiten jederzeit Fachpersonal hinzugezogen werden kann. Bei Unklarheiten konnte somit jederzeit Rücksprache gehalten werden. Bei den fehlenden Seiten handelt es sich um den allgemeinen Teil des Gutachtens, wie den Grenzen und den Einwohnerzahlen der Stadtbezirke und die statistischen Bezirke. Trotz der fehlenden Seiten sind die Aussagen des Gutachtens zu dem konkreten Bauvorhaben einsehbar gewesen.

Der Grünordnungsplan ist ein informeller Plan, in dem die festgesetzten grünordnenden Maßnahmen übersichtlich zeichnerisch dargestellt sind. Der Grünordnungsplan wird für den Satzungsbeschluss aktualisiert. Hierbei wird, dem Hinweis entsprechend, die Tiefgaragenzufahrt verschoben.

- **Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zum Hinweis der fehlenden Seite zurückzuweisen.**
- **Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zum Grünordnungsplan zu berücksichtigen und den Grünordnungsplan zu aktualisieren.**

18. Öffentlichkeit Schleckheimer Straße, 18.10.2018

Aachen, 18.10.2018

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

Sehr geehrte Frau Hildersperger,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich auf die rechtlichen Ausführungen meines Bevollmächtigten Herrn RA Dr. Schidlowski, mit Schreiben vom 16.10.2018 verweisen.

Darüber hinaus möchte ich auf folgendes hinweisen:

- Im Offenlageraum im Verwaltungsgebäude Am Marschierort hängt folgender Hinweis aus: „Alle hier ausgestellten Unterlagen finden Sie auch im Internet: www.aachen.de/bauleitplanung". Dies ist jedoch falsch. Die im Raum ausliegenden Unterlagen sind nicht alle im Internet veröffentlicht. Im Internet nicht veröffentlicht sind:
 - Gutachterliche Stellungnahme zu der verkehrlichen Situation, der IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Stand 23.09.2016
 - Schalltechnisches Prognosegutachten, der Graner + Partner Ingenieure, Stand 18.10.2016

Der Einsehende, der sich somit auf den Hinweis im Offenlageraum, dass alle hier ausgestellten Unterlagen im Internet zu finden sind, verlässt, erhält nicht Einblick in alle im Raum tatsächlich ausliegenden Unterlagen.

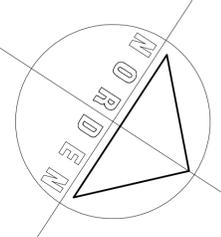
- In der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Aachen vom 27.08.2018 steht im vorletzten Absatz, „dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.“ Insofern ist unklar, ob es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Stellungnahme der Verwaltung zu 18.

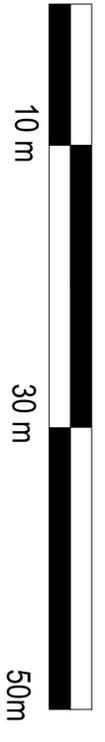
Es gelten die Gutachten aus 2018, die mit der Wiederholung der erneuten Offenlage offen gelegt wurden. Die Gutachten aus 2016 sind nicht mehr relevant für die Beurteilung der Umweltbelange. Sie wurden auch nicht bei der erneuten und auch nicht bei der Wiederholung der erneuten Offenlage ausgelegt. Im Offenlageraum als auch im Internet sind die gleichen Schall- und Verkehrsgutachten aus 2018 eingestellt gewesen.

Am 27.08.2018 hat es zu dem Planverfahren keine öffentliche Bekanntmachung gegeben. Bei der öffentlichen Bekanntmachung am 06.09.2018 zur Wiederholung der erneuten Offenlage wird in der Überschrift und in den weiteren drei Absätzen der Begriff Bebauungsplan verwendet. Lediglich im letzten Absatz steht der Begriff „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan und ist damit offensichtlich als redaktioneller Fehler erkennbar. Der Zweck der Bekanntmachung - die Anstoßwirkung und die Herstellung der Öffentlichkeit – wird durch den redaktionellen Fehler nicht berührt.

- **Die Verwaltung empfiehlt die Eingabe zurückzuweisen.**



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~~

Buche wurde aufgrund einer Krankheit ordnungs-gemäß beseitigt

STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 974 -Kornelimünster West-Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße
 Grüngestaltungsplan
 Gemarkung Kornelimünster, Flur 1

08.11.2018