

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0851/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 18.07.2008 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 905 - Von-Coels-Straße, Parkplatz Saaltheater - A. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden C. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.08.2008</td> <td>B 2</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>28.08.2008</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	12.08.2008	B 2	Anhörung/Empfehlung	28.08.2008	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
12.08.2008	B 2	Anhörung/Empfehlung								
28.08.2008	PLA	Entscheidung								

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 905 - Von-Coels-Straße, Parkplatz Saaltheater - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 905 - Von-Coels-Straße, Parkplatz Saaltheater - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Im Bereich des brachliegenden Parkplatzes des ehemaligen Saaltheaters an der Von-Coels-Straße soll ein Nahversorgungszentrum entstehen. Geplant ist eine kleinteilige Nutzung um einen Platz an der Von-Coels-Straße und im Rückbereich ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimeter). Ziel der Planung ist eine Verbesserung der Nahversorgung für Eilendorf und die Baulückenschließung und Aufwertung dieses zentralen Bereiches.

In der Zeit vom 21.01. bis 29.01.2008 wurde daher die Planung im Bezirksamt Aachen-Eilendorf ausgestellt. In einer Informationsveranstaltung am 23.01.2008 hatten die Bürger die Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern. Die Planung ist zusätzlich im Internet einsehbar.

A. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben die Bürger regen Gebrauch gemacht.

In der Veranstaltung waren ca. 45 Personen erschienen. Insgesamt wurden von 6 Bürgerinnen und Bürgern schriftliche Äußerungen zur Planung abgegeben.

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend thematisch zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Die Niederschrift der Informationsveranstaltung ist als Anlage beigefügt.

Bebauung / Gestaltung

Es wurden Bedenken geäußert, dass der im Rückbereich geplante Supermarkt aufgrund seiner isolierten Lage sich nicht in die Umgebung einfügt. Es wurde angeregt, den Markt in seiner Höhe auf ein Geschoss zu begrenzen. Durch die Planung in der Tiefe des Grundstückes wirkt der Markt als Fremdkörper in dem ruhigen, durch Gärten und Obstwiesen geprägten Blockinnenbereich. Es wurde vorgeschlagen, ihn näher an die Von-Coels-Straße zu rücken.

Befürchtet wird weiterhin, dass in den Übergangsbereichen Beeinträchtigungen durch Verschmutzungen und Abfall entstehen. Deshalb wurde angeregt, die Stellplatzflächen in ausreichendem Abstand zu den Nachbargrundstücken anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage des Marktes im Rückbereich ergibt sich aus städtebaulichen Zielsetzung, entlang der Von-Coels-Straße eine sich in die Umgebung einfügende straßenbegleitende Bebauung zu entwickeln. Dadurch rückt der eingeschossige Markt und seine Stellplatzflächen in die Tiefe des Grundstückes. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden werden im Bebauungsplan entlang der nordöstlichen und südlichen Grundstücksgrenze Hecken und Grünflächen festgesetzt. Weiterhin ist an der westlichen

Grenze eine Lärmschutzwand festgesetzt, die die angrenzenden Grundstücke vor Lärmimmissionen schützen soll.

Die Höhe des Marktes wird im Bebauungsplan entsprechend der geplanten Bebauung auf ein verträgliches Maß von maximal 7,5 m begrenzt.

Verkehr / Immissionen

Die Anwohner befürchten eine Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr zum Supermarkt. Sie fordern, vor Lärmimmissionen des Supermarktes, insbesondere des Parkplatzes (zuschlagende Autotüren, Rollen von Einkaufswagen etc.) geschützt zu werden.

Besonders der lärmempfindliche Blockinnenbereich sei hiervon betroffen. Bei den heutigen Öffnungszeiten müsse zudem mit Lärm- und Lichtimmissionen bis 22:00 Uhr gerechnet werden. Es wurden Öffnungszeiten nur bis 20:00 Uhr angeregt.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit des Parkplatzes auch während der Nachtzeit wurde angeregt, diesen zu öffnen, andere Bürger regten an, diesen aus Lärmschutzgründen zu schließen.

Weiterhin wurde befürchtet, dass durch das Vorhaben Verkehrsbehinderungen auf der bereits heute hoch belasteten Von-Coels-Straße entstehen können. Zur Entlastung wurde eine zweite Anbindung vom Müselterweg angeregt, die von Seiten anderer Anwohner jedoch abgelehnt wird und höchstens als Fußweg akzeptabel sei. Auch die Anlage des Fußweges wurde kritisiert, da Verschmutzungen befürchtet werden, ebenso die Realisierbarkeit aufgrund der Grundstückssituation.

Stellungnahme der Verwaltung

Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten (BSV, 2008) erstellt. Danach steigt das Verkehrsaufkommen auf der Von-Coels-Straße durch das Vorhaben um 1.100 Fahrzeuge / Tag an, dies ist jedoch im Verhältnis zu der bereits heute hohen Belastung von 16.500 Fahrzeugen zu sehen. Die überwiegende Anzahl der Kunden fährt das Nahversorgungszentrum im Rahmen der täglichen Fahrten an.

Besonders betrachtet wurde der Zufahrtsbereich zum Parkplatz. Um den Verkehrsfluss nicht zu behindern, soll eine Aufweitung der Verkehrsfläche und Anlage einer Linksabbiegespur erfolgen. Zusätzlich ist eine Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen.

Es ist nur eine einspurige Ausfahrt vom Parkplatz auf die Von-Coels-Straße vorgesehen.

Dadurch kommt es beim Verlassen des Parkplatzes zu längeren Wartezeiten, diese entsprechen jedoch noch einer ausreichenden Qualitätsstufe. Diese kann noch verbessert werden indem die Grünzeiten der benachbarten Signalanlagen Von-Coels-Straße / Lindenstraße und Von-Coels-Straße / Nirmirer Straße um 3 Sekunden verkürzt werden.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde ebenfalls ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (SWA, April 2008). Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Grenzwerte zur benachbarten Bebauung eingehalten werden können, unter der Voraussetzung, dass bestimmte Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden (Einschränkung der Betriebszeiten, Einhausung der Anlieferungsrampe und der technischen Anlagen, Lärmschutzwand nach Südwesten, Asphaltdecke des Parkplatzes). Zum Schutz der neu geplanten Bebauung sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die Öffnungszeiten sollen auf 7:00 bis 22:00 Uhr begrenzt werden, dies entspricht den derzeit üblichen Betriebszeiten. Die Auswirkungen von Lichtimmissionen wurden gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass eine Festlegung der Beleuchtungsstandorte auf dem Parkplatz sowie die Beleuchtungszeiten - insbesondere des Werbepylons - im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt werden, um Beeinträchtigungen der Anwohner zu vermeiden.

Die Öffnungszeiten des Parkplatzes sind abhängig von denen des Marktes und stellt eine privatrechtliche Regelung dar. Durch den geplanten Platz und die gesicherte Wegeverbindung wird der Zugang für die Öffentlichkeit gewährleistet.

Eine Anbindung für den Autoverkehr an den Müselterweg durch den ruhigen Blockinnenbereich ist aus Lärmschutzgründen nicht zu empfehlen. Sie soll lediglich als Fuß- und Radwegverbindung vom Müselterweg über die Von-Coels-Straße zur Urbanstraße angelegt werden, um eine gute Vernetzung mit den umliegenden Wohngebieten zu erreichen. Die Umsetzung kann derzeit nur im Bereich des Plangebietes durch Festsetzung eines Wegerechtes gesichert werden.

Einzelhandel

Einige Bürger äußerten Bedenken, ob durch das Projekt nicht ein Überangebot an Einzelhandelsflächen in Eilendorf entsteht und so andere Einzelhändler in Mitleidenschaft gezogen würden. So wurde auf die bereits heute vorhandenen Leerstände entlang der Von-Coels-Straße hingewiesen. Andere begrüßten das Vorhaben jedoch ausdrücklich als belebendes Element in der Einzelhandelslandschaft Eilendorfs.

Es wurde die Notwendigkeit eines weiteren Drogeriemarktes angezweifelt, da ein solcher bereits vorhanden ist. So müsse die neuen Geschäfte so gewählt werden, dass keine schädliche Konkurrenz entstehe.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Planung wurde ein Verträglichkeitsgutachten (Universität Bonn, April 2008) erstellt, welches die momentane Versorgungssituation analysiert und die Auswirkungen durch die Planung prognostiziert. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass ein Versorgungsdefizit für den Stadtteil im Bereich Nahversorgung besteht. Es wurden erhebliche Kaufkraftabflüsse und somit wirtschaftliche Verluste für Eilendorf ermittelt.

Auch das Zentrenkonzept der Stadt Aachen bestätigt, dass im Stadtteil Eilendorf aufgrund der geringen Kaufkraftbindung vor Ort ein Potential für weitere Ansiedlungen, wie z.B. einen Vollversorger gegeben ist. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Konzept dargestellten Abgrenzung eines Stadtteilzentrums. Hier ist der bevorzugte Ansiedlungsstandort für Einzelhandel. Eine Beschränkung auf bestimmte Sortimente ist nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Ansiedlung zur Belebung des Einkaufsstandortes beitragen und sich positiv auf vorhandene oder künftige Geschäftsbereiche in der Nachbarschaft auswirken wird.

Erweiterung Wohnen / Blockinnenbereich

Von mehreren Anwohnern wurde der Wunsch geäußert, den Blockinnenbereich südlich des Nahversorgungszentrums als Wohngebiet zu entwickeln. Die Bürger hoben dabei allerdings hervor,

dass keine Pkw-Verbindung vom Müselterweg zum Parkplatz des Supermarktes entstehen soll. Vielmehr solle der Müselter Winkel als Stichstraße ausgebildet werden. Andererseits wünschen viele den Erhalt des grünen und ruhigen Innenbereiches und lehnen eine weitere Verdichtung ab.

Auch die teilweise sehr tiefen Grundstücke an der Von-Coels-Straße eignen sich nach Ansicht einiger Bürger für eine rückwärtige Erschließung bzw. Bebauung. Es wird befürchtet, dass durch den Bau des Nahversorgungszentrum diese Grundstücke von einer solchen Entwicklung abgeschnitten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine behutsame Nachverdichtung des Blockinnenbereiches Schilderstraße / Brander Straße / Müselterweg mit Wohnbebauung und eine Erschließung über eine Stichstraße vom Müselterweg aus ist aus Sicht der Verwaltung verträglich. Eine Anschlussmöglichkeit über den Müselterwinkel ist bereits vorhanden. Zu diesem Zweck wurde am 03.04.2008 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Bebauungsplanverfahren soll jedoch erst fortgesetzt werden, wenn die übrigen Baulandreserven in Eilendorf erschöpft sind.

Eine rückwärtige Erschließung der tiefen Grundstücke an der Von-Coels-Straße ist jedoch problematisch, da eine durchgängige Erschließung von der Von-Coels-Straße zum Müselterweg für den Autoverkehr vermieden werden soll. Eine Erschließung über die private Parkplatzfläche von der Von-Coels-Straße aus ist ebenfalls nicht möglich und entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Der Wunsch nach weiteren Bebauungsmöglichkeiten in den hinteren Bereichen der tiefen Grundstücke ist verständlich. Jedoch gibt es gerade in Eilendorf viele vergleichbare Situationen, aber nicht überall ist eine Verdichtung der rückwärtigen Bereiche sinnvoll. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. auf Einbeziehung in die Planung besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht.

B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden

An der Planung wurden 12 Behörden frühzeitig beteiligt. Hiervon haben 3 Anregungen und Bedenken vorgebracht die nachfolgend aufgeführt sind.

LVR - Bodendenkmalpflege

Der LVR weist darauf hin, dass im Plangebiet mit Bodendenkmälern zur mittelalterlichen und zur römischen Geschichte gerechnet werden könnte. Es wird eine fachgerechte Untersuchung angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Unter Aufsicht des LVR - Bodendenkmalpflege wurde im April eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es haben sich keinerlei Verdachtsmomente einer Beeinträchtigung von historischen Kulturgütern im Plangebiet ergeben. Dies wurde dem LVR mitgeteilt, der daraufhin seine Bedenken zurückzog.

IHK, Aachen

Die IHK regt an, im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festzusetzen mit einer maximalen Verkaufsfläche. Auch im Bereich des kleinteiligen Einzelhandels sollten Verkaufsflächen und Sortimente genau definiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich und kann entsprechend der künftigen Nutzung definiert werden - in diesem Fall als Nahversorgungszentrum mit Dienstleistung. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden sowohl für den Lebensmittelmarkt, als auch für den Einzelhandel an der Von-Coels-Straße festgelegt. Weitere Einschränkungen sind nicht erforderlich, da sich das Planungsgebiet in einem Stadtteilzentrum befindet.

BUND

Der BUND kritisiert zahlreiche Aspekte der Planung, wie die großflächige Versiegelung, die Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, die Einrichtung eines zentralen Einkaufszentrums, die Erzeugung zusätzlichen Verkehrs und die damit verbundenen Immissionen, das fehlen einer Alternativplanung, die mangelhafte Darstellung der Umweltbelange, der massive Eingriff in die vorhandenen Strukturen und die fehlende Rücksichtnahme. Aufgrund der Auswirkungen wird bezweifelt, ob ein Verfahren nach § 13 a BauGB angemessen ist. Es wird empfohlen, ausschließlich die vorhandene Baulücke zu schließen, im Rückbereich auf eine Bebauung zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Parkplatz, der bereits heute als überwiegend versiegelt einzustufen ist. Insofern wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Aus diesem Grund hält sich der Eingriff in Natur und Landschaft in vertretbaren Grenzen.

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und weiterer Geschäfte und Dienstleistungen im Stadtteilzentrum Eilendorf verbessert die Versorgung und trägt zur Aufwertung und Belebung des Stadtteils bei. Hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird auf die bereits oben aufgeführte Stellungnahme zum Verkehr verwiesen.

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und somit um ein konkretes Vorhaben für das Planungsrecht geschaffen werden soll. Eine alternative Planung wurde demnach nicht vorgestellt.

In der Planung werden in der Begründung zur Offenlage die Umweltbelange ausführlich dargestellt und den Behörden zur Verfügung gestellt.

Ein Verfahren gemäß § 13a kann angewendet werden, da die Grundfläche geringer als 20.000 m² (Plangebietsgröße: 11.500 m²) ist und Schutzgebiete nicht betroffen sind.

Bezüglich der Lage des geplanten Marktes wird auf die Stellungnahme zur Bebauung / Gestaltung verwiesen.

C. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Ein Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet erfolgte bereits am 27.10.2005. Anschließend wurde der Geltungsbereich an die aktuelle Planung angepasst und beschränkt sich nun auf die eigentliche Fläche des ehemaligen Parkplatzes sowie das südwestlich angrenzende Grundstück. Außerdem wurde die vor dem Baugrundstück liegende Straßenverkehrsfläche der Von-Coels-Straße einbezogen. Weiterhin wird ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Aufgrund der geringen Grundfläche und der integrierten Lage des Plangebietes, eignet sich das Vorhaben für ein solches Verfahren.

Aus den genannten Gründen ist die erneute Fassung eines Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Um die Ziele der Planung umzusetzen, soll im Bebauungsplan ein "Nahversorgungszentrum" im Bereich des geplanten Vollsortimenters und ein "Nahversorgungszentrum mit Dienstleistung" für den Bereich an der Von-Coels-Straße festgesetzt werden. Für beide Bereiche wird eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt, die der Planung entspricht. Für den Vollsortimenter werden auch die Sortimente (Nahversorgung) festgelegt, für die Bebauung an der Von-Coels-Straße soll keine Sortimentsfestlegung erfolgen. Aufgrund der Lage im Stadtteilzentrum ist eine Einschränkung nicht erforderlich. Ein gutachterliche Stellungnahme (Universität Bonn, April 2008) weist die Verträglichkeit des Vorhabens nach.

Um die verkehrliche Erschließung zu sichern, war es erforderlich den Querschnitt der Von-Coels-Straße geringfügig zu verbreitern. Hierfür soll ein Teil der privaten Grundstücksfläche in öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden.

Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (BSV, März/Mai 2008). Um den Verkehrsfluss auf der Von-Coels-Straße nicht zu behindern, empfiehlt das Gutachten die Einrichtung einer Linksabbiegespur sowie den Bau einer Querungshilfe für Fußgänger.

Da die Ausfahrt vom Parkplatz auf die Von-Coels-Straße nur einspurig für Links- und Rechtsabbieger erfolgt, kann es hier zu längeren Wartezeiten kommen. Diese entsprechen jedoch noch einer ausreichenden Qualitätsstufe (Stufe D). Diese kann noch verbessert werden indem die Grünzeiten der benachbarten Signalanlagen Von-Coels-Straße / Lindenstraße und Von-Coels-Straße / Nirmmer Straße um 3 Sekunden verkürzt werden.

Der Verkehrsausschuss hatte in seiner Sitzung am 05.06.2008 dem Verkehrsgutachten zugestimmt, nachdem zuvor die Bezirksvertretung am 06.05.2008 empfohlen hatte, das Vorhaben zurückzustellen, bis zur endgültigen Klärung der Verkehrsführung. Die Bedenken begründeten sich insbesondere in der problematische Ausfahrtsituation vom Parkplatz auf die Von-Coels-Straße. Nachdem der Gutachter im Verkehrsausschuss anhand einer Verkehrssimulation die Funktionsfähigkeit nachgewiesen hatte, stimmte der Ausschuss der Verkehrsplanung zu.

Durch den Bebauungsplan wird weiterhin die Möglichkeit einer Fuß- und Radwegverbindung von der Urbanstraße zum Nahversorgungszentrum gesichert. Hierzu ist im Bebauungsplan von der Von-Coels-Straße über den neuen Platz bis zur südlichen Plangebietsgrenze eine Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Eine Fortsetzung des Weges bis zum Müselterweg ist erst möglich, wenn das daran anschließende Bebauungsplanverfahren "Müselterwinkel" weitergeführt wird.

Hinsichtlich des Verkehrslärms befindet sich das Vorhaben in einem bereits stark vorbelasteten Bereich. In einem Schalltechnischen Gutachten (SWA, April 2008) wird dargelegt, dass bei den zur Von-Coels-Straße orientierten Fassaden die festgestellt Belastung deutlich oberhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. oberhalb von 70 dB(A) liegt. Aus diesem Grund sollen im Bebauungsplan Pegelbereiche und ein erforderliches Schalldämmmaß für Innenräume (Wohnungen, Büroräume) festgesetzt werden.

Die Schallimmissionen, die vom Parkplatz ausgehen, überschreiten nach Aussage des Gutachters nicht die erforderlichen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Voraussetzung hierfür sind bestimmte Maßnahmen wie die Einschränkung der Betriebszeiten (6:00 bis 22:00 Uhr), die Kapselung von außenliegenden technischen Anlagen, die Einhausung der Rampenanlage einschließlich einer Lärmschutzwand sowie eine schalldämmende Oberfläche im Bereich des Parkplatzes. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch den Verkehr, aber auch durch das Schließen der Baulücke ist die Situation auch in Bezug auf die Luftschadstoffe problematisch. Im Bereich der NO₂-Immissionen (Stickstoffdioxid) werden die Grenzwerte der 22. BImSchV überschritten. Das vorliegende Gutachten (MUVEDA, April 2008) empfiehlt zur Verbesserung der Situation Begrünungen, Job-Tickets für Mitarbeiter sowie Fahrradstellplätze. Während die Grünflächen entlang der Plangebietsgrenze und Bäume im Parkplatzbereich im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, können die Einführung eines Jobtickets sowie Fahrradstellplätze vertraglich gesichert werden.

Gegenüber der in der Bürgerinformation vorgestellten Planung erfolgte eine Änderung des Geltungsbereiches. Um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen wurde der Rückbereich des südwestlich angrenzenden Grundstückes in den Geltungsbereich einbezogen außerdem die an das Grundstück angrenzende Straßenverkehrsfläche.

In Bezug auf die Hochbauplanung wurde im Bereich des dreigeschossigen Gebäudes an der Von-Coels-Straße im hinteren Gebäudeteil eine Wohnung eingeplant (mit Staffelgeschoss). Durch den Höhenversprung im Gelände sind sowohl der vordere als auch der hintere Gebäudeteil dreigeschossig. Aufgrund der hohen Lärmimmissionen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Rahmen der Planung wurden die Kriterien für eine familienfreundliche Stadtplanung entsprechend dem Ratsbeschluss vom 25.06.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 3.5 dargelegt.

Zur Offenlage wurden der Rechtsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Anlage (Hochbauplanung) erarbeitet sowie die schriftlichen Festsetzungen und die Begründung mit Darstellung der Umweltbelange. Als Grundlage für die Planung wurden folgende Gutachten vorgelegt:

- Baugrunderkundung, ibl, Mönchengladbach, Mai 2008
- Luftschadstoffgutachten, MUVEDA, Aachen, Mai 2008
- Auswirkungen Einzelhandel, Geografisches Institut Bonn, April 2008

- Verkehrsgutachten, BSV, Aachen, März / Mai 2008
- Schallgutachten, SWA, Aachen, April 2008
- Beleuchtungsgutachten, Philipps / Eggers, Lünen Juli 2008

Bis Satzungsbeschluss wird die Ausbauplanung der Von-Coels-Straße der Verwaltung zur Prüfung vorgelegt. Da es sich hier um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, wird die Verkehrsplanung Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Weiterhin werden die Leitdetails (Fassaden- und Platzgestaltung) ausgearbeitet und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird der Durchführungsvertrag erarbeitet. Alle Maßnahmen, die das Vorhaben betreffen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, werden vertraglich gesichert. Hierzu gehören insbesondere:

- Umbau der Verkehrsflächen im Von-Coels-Straße
- Umsetzung der Planung entsprechend dem mit der Stadt Aachen abgestimmten Entwurf einschließlich der Leitdetails,
- Verpflichtung zur Kostenübernahme für den Umbau der Verkehrsflächen, für die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen.

Der Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt, ein Entwurf des Vertrages liegt derzeit noch nicht vor.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
3. Rechtsplanentwurf (wird verschickt)
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan (wird verschickt)
7. Anlage zum V+E Plan, Broschüre (wird verschickt)
8. Niederschrift der Informationsveranstaltung